EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE

REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 - 2027 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2019 - 2031

Año I - Nº 214 - 879 páginas
Quito, miércoles 21 de mayo de 2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE

CONSIDERANDO

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza 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, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 275 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay. El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza.

Que, el numeral 2 del Art. 177 de la Constitución de la República del Ecuador. determina que el Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el Art. 280 de la Carta Magna determina que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 272, numeral 3 de la Constitución de la República, en concordancia con el literal g del artículo 194 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como un criterio para la asignación de recursos el cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que al Concejo municipal le corresponde: 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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y

normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, el Art. 238 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que la asamblea o el organismo en cada gobierno autónomo descentralizado se establecerá como máxima instancia de participación, considerando el límite de presupuesto, definirá prioridades anuales de intervención en función de los lineamientos del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, que serán procesadas por el ejecutivo local e incorporadas en los proyectos de presupuesto de las dependencias y servicios de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: Esta Ley tiene por objeto: fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el Art. 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que son fines de esta Ley: 3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

Que, el Art. 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: 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.

Que, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, el Art. 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone 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 Art. 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, contienen: El Componente Estructurante y los Contenidos Mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, el Art. 18 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se

definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Que, la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 - 2027, adecuarán 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.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, en el artículo 12 establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el inciso primero del artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que los gobiernos autónomos descentralizados formularan y ejecutaran las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 28 establece la conformación del Consejo de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados; y, en el artículo 29 define sus funciones entre las cuales que se menciona la de participar en el proceso de formulación de sus planes y la de velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, en su artículo 29 instituye entre las funciones del Consejo de Planificación la de participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente, esto en concordancia con lo establecido en el art. 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el inciso primero del artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto;

Que, en el Registro Oficial Nro. 301 del 01 de octubre del 2020, se publica la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, que contiene la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS,

PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS"

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial Nro. 1647 del 18 de agosto del 2021, se publica la REFORMA Y LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE, PARA: APROBAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE – PERIODO 2019 – 2023.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial 1904 del 28 de noviembre del 2024, se publica la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE – PERIODO 2019 – 2031.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial 1001 del 23 de agosto del 2023, se publica la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE, PARA: APROBAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENOT TERRITORIAL, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE – PERIODO 2019-2023”

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial 1398 del 19 de febrero del 2024, se publica la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE, PARA: APROBAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENOT TERRITORIAL, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE – PERIODO 2019-2023”

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial 1904 del 28 de noviembre del 2024, se publica la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE – PERIODO 2019 – 2031.

Que el Consejo Cantonal de Planificación con fechas 21 de marzo del 2025 aprobó la Adecuación y Actualización del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Suelo del Cantón Chinchipe.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE

“LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2019 – 2031"

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBACIÓN. Se aprueba la Adecuación y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Chinchipe 2019-2031; agregado como anexo a la presente Ordenanza; de conformidad a la Resolución Nro. 001-CCPCCH-2025; y, el Acta de Sesión Ordinaria 001-2025 del Consejo de Planificación del GADMCCH de fecha 21 de marzo de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO.- PDOT.- La Reforma y Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023 – 2027, evaluación al PDOT 2019 -2023 ajustado a la planificación estratégica, así como los componentes y contenidos en diagnóstico, propuesta, modelo de gestión, banco y matriz de proyectos (RIC), competencias exclusivas del PDOT 2023-2027 y alineación al Plan de Desarrollo para el nuevo Ecuador 2024 – 2025 y todos sus componentes ajustados a la planificación territorial; como instrumentos de Desarrollo; agregados a la ordenanza publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1904 del 28 de noviembre del 2024; se mantienen vigentes.

ARTÍCULO TERCERO. - Modifíquese el título de la ordenanza **"** ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2019 – 2031" por el siguiente: "**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ADECUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2019 – 2031"**

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese todas las normas que se opongan al contenido de la presente ordenanza con sus anexos.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial, del mismo modo se la publicará en la Página Web y en la Gaceta Municipal, conforme se ordena en el Art. 324 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"; v en el artículo 16 de la "Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia del Trámite Administrativo".

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chinchipe, de la ciudad de Zumba, a los 31 días del mes de marzo del 2025.

Firmado electrónicamente por:
HENRRY ALEXANDER ORDONEZ JARAMILLO

Ing. Henrry Alexander Ordoñez Jaramillo
ALCALDE DEL GADMC CHINCHIPE

Firmado electrónicamente por:
JOSE ANDRES ALVARADO BERNAL

Ab. José Andres Alvarado Bernal
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC CHINCHIPE (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda instancia, por el Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chinchipe, durante el desarrollo de la sesión extraordinaria No. 005-2025, de fecha 28 de marzo del 2025 y en sesión extraordinaria No. 006-2025, de fecha 31 de marzo del 2025, conforme lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD),

Firmado electrónicamente por:
JOSE ANDRES ALVARADO BERNAL

Abg. José Andres Alvarado Bernal
SECRETARIO GENERAL (E) GADMC CHINCHIPE

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE, Una vez que la presente ordenanza ha sido conocida debatida y aprobada por el concejo municipal del cantón Chinchipe, a los 31 días del mes de marzo del 2025, a las 09H10.- Vistos: De conformidad con el Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase tres ejemplares de la presente ordenanza, ante el señor alcalde, para su sanción y promulgación respectiva.

Firmado electrónicamente por:
JOSE ANDRES ALVARADO BERNAL

Abg. José Andres Alvarado Bernal
SECRETARIO GENERAL (E) GADMC CHINCHIPE

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE. - Una vez que el concejo municipal del cantón Chinchipe, ha conocido debatido y aprobado, la Adecuación y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón chinchipe.2019-2031, agregado como anexo a la "**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ADECUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023 – 2027; y, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2019 – 2031",** habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la Republica.- **SANCIONO.-** para que la presente ordenanza, entre en vigencia, para su efecto se promulgara en los diferentes departamento de la municipalidad, en la gaceta oficial y en el sitio Web de la Institución.

Firmado electrónicamente por:
HENRRY ALEXANDER ORDONEZ JARAMILLO

Ing. Henrry Alexander Ordoñez Jaramillo
ALCALDE DEL GADMC CHINCHIPE

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito secretario del Concejo Municipal del cantón Chinchipe, CERTIFICA QUE: el Ing. Henrry Alexander Ordoñez Jaramillo, alcalde del cantón Chinchipe, Proveyó y firmo la presente Ordenanza, **a los 31 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO:**

Firmado electrónicamente por:
JOSE ANDRES ALVARADO BERNAL

Abg. José Andres Alvarado Bernal
SECRETARIO GENERAL (E) GADMC CHINCHIPE

PUGS CHINCHIPE

ADECUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PUGS 2019 - 2031

ADEACUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2019 - 2031

TÍTULO PRIMERO
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE

CAPÍTULO PRIMERO
Objeto y Ámbito de Aplicación

Artículo 1. Objeto: La presente adecuación y actualización del PUGS tiene por objeto reformar y actualizar la norma urbanística, del Capítulo II y III, las determinantes expuestas en el Anexo, y la actualización de la norma urbanística en suelo urbano y rural del cantón Chinchipe.

Artículo 2. Ámbito de aplicación: La presente adecuación y actualización del PUGS es de aplicación obligatoria en el suelo urbano y rural del cantón Chinchipe. Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Chinchipe por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetarán a lo dispuesto en esta normativa, a las regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en este instrumento y a las regulaciones vinculantes. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá la jerarquía de la norma. Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centros urbano-parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas y áreas determinadas por el PUGS, se sujetarán a las disposiciones previstas en este plan.

Artículo 3. Cumplimiento: Todas las disposiciones contenidas en la presente adecuación y actualización del PUGS, son de cumplimiento Obligatorio.

CAPÍTULO SEGUNDO
SECCIÓN PRIMERA
Del Uso Y Ocupación Del Suelo

Artículo 4. Remplácese el artículo 11, contenido en el Título II, capítulo II "Componente Estructurante cantonal", por lo siguiente:

Art. 11.- Linderos y dimensiones de los asentamientos Humanos no consolidados del cantón Chinchipe.

Asentamiento Humano no consolidado Bellavista

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO BELLAVISTA									
SUPERFICIE TOTAL: 3.83 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1672.76 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	182.95	292.99	S 49°11'56.80'' E	P1	710061.90	9473586.59
	P2	P3	Con propiedad particular	110.04		S 43°18'33.57'' E	P2	710194.03	9473472.53
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	97.65	659.37	S 26°6'5.03'' O	P3	710266.86	9473395.28
	P4	P5	Con propiedad particular	143.73		S 34°50'33.33'' O	P4	710225.33	9473310.51
SUR	P5	P6	Con propiedad particular	114.07	417.99	N 52°15'52.47'' O	P5	710147.62	9473198.88
	P6	P7	Con propiedad particular	103.31		N 76°4'52.03'' O	P6	710063.22	9473264.20
	P7	P8	Con propiedad particular	124.15		S 23°3'25.74'' E	P7	709970.93	9473287.07
	P8	P9	Con propiedad particular	76.46		S 76°41'13.55'' O	P8	710019.08	9473173.97
OESTE	P9	P10	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial)	202.21	718.40	N 11°3'43.46'' E	P9	709944.67	9473156.36
	P10	P11	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	125.49		S 69°26'9.55'' E	P10	709978.59	9473329.88
	P11	P12	Con propiedad particular	192.71		N 24°33'0.85'' E	P11	710095.98	9473285.84
	P12	P13	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	174.30		N 44°50'12.89'' O	P12	710169.68	9473447.20
	P13	P1	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	23.69		N 22°28'2.96'' E	P13	710052.85	9473564.70

Asentamiento Humano no consolidado Canadá

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO CANADÁ									
SUPERFICIE TOTAL: 1.32 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 492.24 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	54.22	112.29	N 58°28'26.67'' E	P1	708701.42	9475886.95
	P2	P3	Con propiedad particular	58.08		S 66°27'1.63'' E	P2	708747.62	9475915.29
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	73.02	119.94	S 24°23'31.63'' E	P3	708799.92	9475892.50
	P4	P5	Con propiedad particular	46.92		S 9°55'54.27'' O	P4	708829.46	9475827.35
SUR	P5	P6	Con propiedad particular	18.10	100.31	N 65°17'59.33'' O	P5	708821.66	9475782.83

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO CANADÁ									
	P6	P7	Con propiedad particular	82.21		S 59°38'20.57'' O	P6	708805.22	9475790.40
OESTE	P7	P8	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	42.30	159.70	N 27°9'59.84'' O	P7	708734.57	9475749.01
	P8	P9	Con propiedad particular	38.79		N 36°41'1.60'' E	P8	708715.30	9475786.57
	P9	P1	Con propiedad particular	78.61		N 28°8'19.27'' O	P9	708738.47	9475817.67

Asentamiento Humano no consolidado El Progreso

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO EL PROGRESO									
SUPERFICIE TOTAL: 2.67 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 992.68 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	61.71	343.26	N 0°0'1.41'' E	P1	709489.45	709489.45
	P2	P3	Con propiedad particular	159.63		S 47°57'13.32'' E	P2	709549.30	9467825.58
	P3	P4	Con propiedad particular	121.92		N 67°43'51.69'' E	P3	709667.26	9467719.19
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	50.99	230.39	S 26°31'7.22'' E	P4	709774.26	9467763.00
	P5	P6	Con propiedad particular	84.45		S 69°57'20.87'' O	P5	709796.95	9467717.52
	P6	P7	Con propiedad particular	94.96		S 9°0'17.73'' O	P6	709720.63	9467689.68
SUR	P7	P8	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	81.60	81.60	S 72°10'25.92'' O	P7	709707.13	9467604.51
OESTE	P8	P9	Con propiedad particular	64.96	337.43	N 2°55'20.78'' O	P8	709643.13	9467583.93
	P9	P10	Con propiedad particular	123.03		N 46°26'6.99'' O	P9	709639.82	9467648.81
	P10	P11	Con propiedad particular	64.69		N 82°6'27.65'' O	P10	709551.66	9467732.66
	P11	P1	Con vía a Guaramizal	84.75		S 0°0'0.02'' E	P11	709488.43	9467741.43

Asentamiento Humano no consolidado El Tablón

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO EL TABLÓN									
SUPERFICIE TOTAL: 4.06 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 872.41 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	71.21	348.29	S 87°8'3.33'' E	P1	709207.80	9458735.07
	P2	P3	Con propiedad particular	161.54		N 69°39'28.36'' E	P2	709278.92	9458731.51
	P3	P4	Con propiedad particular	115.54		S 59°20'42.73'' E	P3	709419.27	9458783.55
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	117.53	117.53	S 16°52'3.73'' E	P4	709518.15	9458724.94
SUR	P5	P6	Con vía a El Chorro y Zumba (IV eje vial 682)	131.75	362.98	S 79°25'42.28'' O	P5	709551.93	9458613.52
	P6	P7	Con propiedad particular	121.23		N 55°38'46.09'' O	P6	709424.17	9458589.68
	P7	P8	Con propiedad particular	110.00		N 71°8'38.48'' O	P7	709324.08	9458658.09
OESTE	P8	P1	Con vía a El Chorro y Zumba (IV eje vial 682)	43.62	43.62	N 17°10'17.73'' O	P8	709220.68	9458693.40

Asentamiento Humano no consolidado Guaramizal

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO GUARAMIZAL									
SUPERFICIE TOTAL: 1.64 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 724.29 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO GUARAMIZAL									
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	96.65	202.35	S 84°26'37.84'' E	P1	704484.76	9473424.10
	P2	P3	Con propiedad particular	75.17		S 71°12'4.65'' E	P2	704579.85	9473414.85
	P3	P4	Con propiedad particular	30.54		N 64°49'19.72'' E	P3	704646.61	9473392.12
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	66.58	160.84	S 20°7'40.79'' E	P4	704674.25	9473405.11
	P5	P6	Con propiedad particular	30.03		S 85°44'31.59'' E	P5	704697.13	9473342.68
	P6	P7	Con vía a Progreso	48.60		S 34°5'20.67'' O	P6	704726.97	9473340.46
	P7	P8	Con propiedad particular	15.63		S 9°17'2.04'' O	P7	704705.70	9473309.03
SUR	P8	P9	Con propiedad particular	122.42	271.09	N 73°6'9.65'' O	P8	704703.18	9473293.61
	P9	P10	Con propiedad particular	29.91		N 28°59'35.54'' O	P9	704591.70	9473327.47
	P10	P11	Con propiedad particular	12.10		S 41°0'40.54'' O	P10	704577.25	9473353.55
	P11	P12	Con propiedad particular	106.67		N 80°33'33.27'' O	P11	704569.31	9473344.42
OESTE	P12	P13	Con propiedad particular	40.63	49.39	N 24°56'27.43'' O	P12	704474.09	9473360.26
	P13	P14	Con propiedad particular	30.46		N 74°18'36.54'' E	P13	704457.00	9473397.00
	P14	P1	Con propiedad particular	18.93		N 4°44'57.52'' O	P14	704486.32	9473405.24

Asentamiento Humano no consolidado Isimanchi

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO ISIMANCHI									
SUPERFICIE TOTAL: 10.26 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1648.56 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con río Isimanchi	161.62	161.62	S 69°29'47.46'' E	P1	708307.91	9466080.38
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	89.73	449.80	S 0°0'0.00'' S	P2	708450.00	9466027.24
	P3	P4	Con propiedad particular	100.00		E 0°0'0.00'' E	P3	708450.00	9465937.51
	P4	P5	Con propiedad particular	100.00		S 0°0'2.06'' O	P4	708550.00	9465937.51
	P5	P6	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	68.85		E 0°0'0.00'' E	P5	708549.99	9465837.51
	P6	P7	Con propiedad particular	34.94		S 1°58'24.27'' E	P6	708618.85	9465837.51
	P7	P8	Con propiedad particular	37.22		S 74°26'12.89'' O	P7	708620.05	9465802.60
	P8	P9	Con propiedad particular	19.07		S 21°48'7.08'' E	P8	708584.20	9465792.61
SUR	P9	P10	Con propiedad particular	80.22	402.87	S 52°41'32.62'' O	P9	708591.28	9465774.91
	P10	P11	Con propiedad particular	33.47		N 41°57'18.06'' O	P10	708527.58	9465726.37
	P11	P12	Con propiedad particular	77.68		S 45°38'16.26'' O	P11	708505.20	9465751.26
	P12	P13	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	81.37		N 61°20'35.85'' O	P12	708449.67	9465696.94
	P13	P14	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	130.13		S 8°58'43.77'' O	P13	708378.26	9465735.97
OESTE	P14	P15	Con propiedad particular	64.93	634.27	N 77°36'41.80'' O	P14	708359.36	9465616.37
	P15	P16	Con propiedad particular	29.55		N 11°26'58.22'' E	P15	708295.95	9465630.30
	P16	P17	Con propiedad particular	28.60		N 59°9'41.86'' O	P16	708301.82	9465659.26
	P17	P18	Con propiedad particular	92.49		N 19°3'25.02'' E	P17	708277.26	9465673.92
	P18	P19	Con propiedad particular	160.75		N 46°25'6.28'' O	P18	708307.45	9465761.34
	P19	P1	Con propiedad particular	257.95		N 27°26'21.19'' E	P19	708196.89	9465866.56

Asentamiento Humano no consolidado La Diversión

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA DIVERSIÓN	
SUPERFICIE TOTAL: 9.58 Ha	SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR
PERÍMETRO TOTAL: 1520.89 m	

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA DIVERSIÓN									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	129.57	189.43	N 83°34'29.72'' E	P1	699868.57	9462012.38
	P2	P3	Con propiedad particular	59.86		S 79°55'2.01'' E	P2	699986.04	9462025.61
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	341.06	467.96	S 2°57'38.70'' E	P3	700044.98	9462015.13
	P4	P5	Con propiedad particular	126.90		S 31°38'31.66'' E	P4	700062.45	9461677.45
SUR	P5	P6	Con vía a Zumba	80.55	200.64	S 77°51'15.27'' O	P5	700127.11	9461572.52
	P6	P7	Con propiedad particular	120.09		S 60°1'59.49'' O	P6	700055.00	9461557.00
OESTE	P7	P8	Con propiedad particular	86.37	662.87	N 47°48'56.17'' O	P7	699950.97	9461497.02
	P8	P9	Con propiedad particular	127.78		N 2°24'23.95'' E	P8	699886.97	9461555.02
	P9	P10	Con vía a San Andrés	107.21		N 56°8'28.50'' O	P9	699892.03	9461675.27
	P10	P11	Con propiedad particular	139.62		N 42°58'13.54'' E	P10	699803.00	9461735.00
	P11	P12	Con propiedad particular	156.75		N 23°17'9.10'' O	P11	699898.17	9461837.16
	P12	P1	Con propiedad particular	45.14		N 45°28'29.17'' E	P12	699836.38	9461980.73

Asentamiento Humano no consolidado La Cruz

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA CRUZ									
SUPERFICIE TOTAL: 9.73 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1437.72 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Nuevos Horizontes	152.16	152.16	S 59°19'49.64'' E	P1	717117.00	9455201.00
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	105.36	314.17	S 12°2'48.61'' O	P2	717247.02	9455123.90
	P3	P4	Con vía a Chito	96.05		S 46°32'7.51'' O	P3	717226.89	9455029.57
	P4	P5	Con propiedad particular	112.76		S 27°9'40.95'' O	P4	717165.77	9454971.64
SUR	P5	P6	Con vía a Zumba	223.42	379.20	S 48°0'14.43'' O	P5	717115.96	9454874.57
	P6	P7	Con propiedad particular	53.31		N 23°10'29.06'' O	P6	716967.77	9454741.16
	P7	P8	Con propiedad particular	102.47		N 69°17'32.88'' O	P7	716946.80	9454790.17
OESTE	P8	P9	Con propiedad particular	127.74	592.19	N 17°36'10.56'' O	P8	716851.27	9454826.28
	P9	P10	Con propiedad particular	79.25		N 44°24'18.98'' E	P9	716815.01	9454940.57
	P10	P11	Con propiedad particular	72.75		S 75°21'33.05'' E	P10	716870.16	9454996.88
	P11	P12	Con propiedad particular	97.50		N 5°57'49.06'' E	P11	716940.55	9454978.49
	P12	P1	Con propiedad particular	214.96		N 51°40'35.33'' E	P12	716950.00	9455069.00

Asentamiento Humano no consolidado Reina del Cisne

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO REINA DEL CISNE									
SUPERFICIE TOTAL: 4.59 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1082.12 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Chito	189.22	189.22	S 76°49'38.49'' E	P1	722696.00	9452800.00
ESTE	P2	P3	Con vía a Chito	146.60	350.58	S 32°27'0.43'' O	P2	722880.24	9452756.88
	P3	P4	Con vía a Chito	163.75		S 56°29'1.12'' E	P3	722801.58	9452633.17
	P4	P5	Con propiedad particular	40.23		S 33°30'59.95'' O	P4	722938.11	9452542.75
SUR	P5	P6	Con vía a Chito	322.62	322.62	N 70°53'21.62'' O	P5	722915.89	9452509.21
OESTE	P6	P7	Con propiedad particular	49.38	219.70	N 19°14'15.92'' O	P6	722615.27	9452613.38
	P7	P1	Con propiedad particular	170.32		N 34°42'59.15'' E	P7	722599.00	9452660.00

Asentamiento Humano no consolidado La Fortuna

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA FORTUNA									
SUPERFICIE TOTAL: 4.37 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 933.20 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	149.41	149.41	S 71°27'38.53'' E	P1	722931.84	9452299.49
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	50.06	50.06	S 6°13'17.59'' E	P2	723061.23	9452256.10
SUR	P3	P4	Con propiedad particular	147.33	442.16	S 44°26'1.00'' O	P3	723066.48	9452207.96
	P4	P5	Con propiedad particular	53.61		N 38°28'3.07'' O	P4	722965.22	9452104.68
	P5	P6	Con propiedad particular	90.00		S 51°7'9.74'' O	P5	722931.87	9452146.65
	P6	P7	Con propiedad particular	151.22		N 74°26'16.32'' O	P6	722861.81	9452090.16
OESTE	P7	P8	Con propiedad particular	95.60	291.58	N 21°2'24.94'' E	P7	722739.66	9452124.18
	P8	P9	Con propiedad particular	39.05		S 78°46'35.00'' E	P8	722771.89	9452207.96
	P9	P1	Con vía a Chito	156.92		N 50°49'23.77'' E	P9	722810.19	9452200.36

Asentamiento Humano no consolidado La Balsa

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA BALSA									
SUPERFICIE TOTAL: 2.14 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 597.41 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	95.56	95.56	N 89°43'41.54'' E	P1	708888.24	9449705.52
ESTE	P2	P3	Con vía a Zumba (IV eje vial 682)	78.78	193.54	S 31°37'32.71'' E	P2	708982.47	9449705.96
	P3	P4	Con río Canchis	49.95		S 34°41'24.96'' O	P3	709023.77	9449638.89
	P4	P5	Con río Canchis	64.82		S 3°2'15.90'' O	P4	708995.50	9449598.03
SUR	P5	P6	Con río Canchis	120.47	120.47	S 84°32'1.57'' O	P5	708992.12	9449534.31
OESTE	P6	P7	Con propiedad particular	68.31	187.83	N 16°52'22.60'' E	P6	708881.66	9449523.74
	P7	P1	Con propiedad particular	119.52		N 6°29'30.79'' O	P7	708901.49	9449589.10

Artículo 5. A continuación del art. 13 del Título II, capítulo III, incorpórese el art. 13.1, que dirá:

Art. 13.1.- Código Único de identificación para las áreas urbanas del cantón Chinchipe.

PARROQUIA	CÓDIGO CENSAL	NRO.	POBLACIÓN URBANA	CÓDIGO ÚNICO
Zumba	50	1	Zumba	**Z**
		2	Bellavista	**B**
		3	Canadá	**C**
		4	El Progreso	**EP**
		5	El Tablón	**ET**
		6	Guaramizal	**G**
		7	Isimanchi	**I**

PARROQUIA	CÓDIGO CENSAL	NRO.	POBLACIÓN URBANA	CÓDIGO ÚNICO
		8	La Diversión	**LD**
San Andrés	57	9	San Andrés	**SA**
Pucapamba	56	10	Pucapamba	**P**
		11	La Balsa	**LB**
La Chonta	54	12	La Chonta	**LC**
El Chorro	52	13	El Chorro	**EC**
Chito	51	14	Chito	**CH**
		15	La Cruz	**LCR**
		16	Reina del Cisne	**RC**
		17	La Fortuna	**F**

Artículo 6. Reemplácese el artículo 14, del Título II, capítulo III, por el siguiente:

Art. 14.- Polígonos de Intervención en el suelo urbano consolidado: En el suelo urbano consolidado se ha determinado 7 Polígonos de Intervención Territorial, conforme sus características homogéneas.

Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo urbano del cantón Chinchipe

PITS urbanos de Zumba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	16,83
		SU-C-50-Z-02	18,03
		SU-C-50-Z-03	24,46
		SU-C-50-Z-04	9,20
		SU-C-50-Z-05	46,28
		SU-C-50-Z-06	28,76
		SU-C-50-Z-07	35,10

Artículo 7. Reemplácese el artículo 15, del Título II, capítulo III, por el siguiente:

Art. 15.- Polígonos de Intervención en el suelo urbano no consolidado: En el suelo urbano no consolidado se ha determinado 43 Polígonos de Intervención Territorial, conforme sus características homogéneas.

PITS urbanos de Canadá

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	1,21
		SU-NC-50-C-02	0,11

PITS urbanos de Bellavista

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	0,86
		SU-NC-50-B-02	2,71
		SU-NC-50-B-03	0,17
		SU-NC-50-B-04	0,09

PITS urbanos de El Progreso

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	2.27
		SU-NC-50-EP-02	0.40

PITS urbanos de Guaramizal

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	1,20
		SU-NC-50-G-02	0,43

PITS urbanos de Isimanchi

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	3,74
		SU-NC-50-I-02	5,39
		SU-NC-50-I-0	1,13

PITS urbanos de El Tablón

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	4,07

PITS urbanos de La Diversión

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	4.64
		SU-NC-50-LD-02	4.94

PITS urbanos de San Andrés

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	4.73
		SU-NC-57-SA-0	5.27

PITS urbanos de El Chorro

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	3.77
		SU-NC-52-EC-02	3.08
		SU-NC-52-EC-03	2.65
		SU-NC-52-EC-04	2.56

PITS URBANOS DE LA CHONTA

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	0.95
		SU-NC-54-LC-02	0.35

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-NC-54-LC-03	0.65
		SU-NC-54-LC-04	0.73
		SU-NC-54-LC-05	1.33
		SU-NC-54-LC-06	1.27
		SU-NC-54-LC-07	1.75
		SU-NC-54-LC-08	0.96

PITS urbanos de Pucapamba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	0.65
		SU-NC-56-P-02	1.12
		SU-NC-56-P-03	3.45
		SU-NC-56-P-04	3.78

PITS urbanos de La Balsa

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	1.81
		SU-NC-56-LB-02	0.33

PITS urbanos de Chito

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	3,69
		SU-NC-51-CH-02	2,52

PITS urbanos de La Cruz

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-	4.29

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		01	
		SU-NC-51-LCR-02	5.44

PITS urbanos de Reina del Cisne

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	2.57
		SU-NC-51-RC-02	2.03

PITS urbanos de La Fortuna

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	4.37

Artículo 8. Agréguese al final del contenido del artículo 17, expresado en el capítulo III: "Componente Urbanístico de la ciudad de Zumba" el siguiente texto:

Tratamientos urbanísticos en suelo urbano consolidado del cantón Chinchipe

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	Sostenimiento	16,83
		SU-C-50-Z-02	Renovación	18,03
		SU-C-50-Z-03	Renovación	24,46
		SU-C-50-Z-04	Renovación	9,20
		SU-C-50-Z-05	Renovación	46,28
		SU-C-50-Z-06	Renovación	28,76
		SU-C-50-Z-07	Conservación	35,10

Artículo 9. Reemplácese el artículo 16, del Título II, capítulo III, por el siguiente:

Art. 16.- Polígonos de Intervención en el suelo urbano consolidado y no consolidado con características de protección y conservación: En el suelo urbano consolidado se han determinado el PIT SU-C-50-Z-07, y en suelo urbano no consolidado se ha determinado los Polígonos de Intervención Territorial, SU-NC-50-C-02, SU-NC-50-B-03, SU-NC-50-B-04, SU-NC-50-I-0, SU-NC-52-EC-03 y SU-NC-54-LC-04.

Artículo 10. Agréguese al final del artículo 26, expresado en el capítulo III:

"Componente Urbanístico de la ciudad de Zumba" el siguiente texto:

Tratamientos urbanísticos en suelo urbano no consolidado del cantón Chinchipe

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	Mejoramiento Integral	1,21
		SU-NC-50-C-02	Mejoramiento Integral	0,11
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	Desarrollo	0,86
		SU-NC-50-B-02	Mejoramiento Integral	2.71
		SU-NC-50-B-03	Mejoramiento Integral	0.17
		SU-NC-50-B-04	Desarrollo	0.09
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	Mejoramiento Integral	2.27
		SU-NC-50-EP-02	Desarrollo	0.40
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	Mejoramiento Integral	1.20
		SU-NC-50-G-02	Mejoramiento Integral	0.43
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	Mejoramiento Integral	3.74
		SU-NC-50-I-02	Desarrollo	5.39

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
		SU-NC-50-I-0	Mejoramiento Integral	1.13
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	Mejoramiento Integral	4.07
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	Mejoramiento Integral	4.64
		SU-NC-50-LD-02	Desarrollo	4.94
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	Mejoramiento Integral	4.73
		SU-NC-57-SA-0	Desarrollo	5.27
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	Mejoramiento Integral	3.77
		SU-NC-52-EC-02	Mejoramiento Integral	3.08
		SU-NC-52-EC-03	Desarrollo	2.65
		SU-NC-52-EC-04	Desarrollo	2.56
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	Mejoramiento Integral	0.95
		SU-NC-54-LC-02	Mejoramiento Integral	0.35
		SU-NC-54-LC-03	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-54-LC-04	Mejoramiento Integral	0.73
		SU-NC-54-LC-05	Desarrollo	1.33
		SU-NC-54-LC-06	Consolidación	1.27
		SU-NC-54-LC-07	Consolidación	1.75
		SU-NC-54-LC-08	Mejoramiento Integral	0.96
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-56-P-02	Consolidación	1.12

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
		SU-NC-56-P-03	Desarrollo	3.45
		SU-NC-56-P-04	Desarrollo	3.78
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	Mejoramiento Integral	1.81
		SU-NC-56-LB-02	Mejoramiento Integral	0.33
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	Mejoramiento Integral	3.69
		SU-NC-51-CH-02	Desarrollo	2.52
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	Mejoramiento Integral	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	Desarrollo	5.44
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	Mejoramiento Integral	2.57
		SU-NC-51-RC-02	Desarrollo	2.03
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	Mejoramiento Integral	4.37

Artículo 11. Agréguese una sección V, en el capítulo III, “Componente Urbanístico de la ciudad de Zumba” que contenga lo siguiente:

Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Chinchipe

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	621.68
		Producción	SR-PR-PP-AIH	212.65
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	14459.38
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

Artículo 12. Refórmese el artículo 75 contenido en el Título II, del capítulo V, sustituyéndose con el siguiente:

Art. 75.- Márgenes de protección y ríos y quebradas.- Corresponde a la protección hídrica en los márgenes de protección de la red hídrica, para garantizar el mantenimiento y conservación de los cauces naturales de los ríos, quebradas y otros cuerpos de agua, así como evitar desastres relacionados a fenómenos de inundación.

Márgenes de protección para suelo urbano

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máxima crecida
Ríos principales	30
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Reservorios de agua	15

Márgenes de protección para el área rural

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máx. crecida
Ríos principales	60
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	20
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

Art. 13.- Sustitúyase el Art. 205, por lo siguiente:

Art. 205.- Categorías de Ordenamiento Territorial para el suelo rural de protección: consta de las siguientes:

- Protección y Conservación de áreas protegidas, Son suelos no aptos para recibir actividades de ningún tipo que modifique su condición de suelo de protección y cuyas áreas están mediante acuerdo ministerial ingresadas al catastro de áreas protegidas;
- Protección y Conservación de áreas comunitarias, Son áreas compuesta por cuencas y remanentes de vegetación nativa que mediante resolución estás declaradas áreas protegidas en la parroquia de San Andrés;
- Zonas Naturales de Conservación, Son suelos que se encuentran en estado natural, cobertura de páramos, vegetación nativa que necesitan de protección por su valor medio ambiental, son suelos con capacidad de uso con categoría VIII;
- Zona Natural de Conservación para la Recuperación, Son áreas que se encuentran intervenidas con uso pecuario, agro productivo y antrópico; que por sus condiciones y ubicación deben recuperarse y regenerarse;
- Zona Natural de Conservación de Cuencas Hídrica, Comprende las cuencas y microcuencas, abastecedoras de agua;

Para el suelo rural de protección se han determinado los PIT, SR-P-C-Z1, SR-P-C-Z2, SR-P-C-Z3, SR-P-C-Z4, SR-P-C-AM, SR-P-C-AIH, SR-P-C-CE, SR-P-R-AC4.

Art. 14. Sustitúyase el Art. 206, por el siguiente:

Art. 206. Categorías de Ordenamiento Territorial del suelo rural de producción: Zona Agrícola, suelo con pendientes bajas y suelos poco profundos, ricos en nutrientes, aptos para la agricultura, cuya capacidad de uso de suelo es de categoría III;

- Zona Pecuaria, suelo con cobertura vegetal de pasto, aptitudes para desarrollar actividades pecuarias con capacidad de uso de suelo con categoría III, IV y V, con ciertas limitaciones;
- Zona Pecuaria Silvopastoril, suelo destinado para actividades forestales y pecuarias con manejo de conservación y sistemas de silvicultura tecnificada, con capacidad de uso de suelo de categoría VI, con ciertas limitaciones; y
- Zona de Producción Forestal, suelo destinado para actividades forestales o agroforestería, uso de suelo de categoría VI, con ciertas limitaciones.

Para el suelo rural de producción se han determinado los PIT: SR-PR-PP-Z1, SR-PR-PP-Z2, SR-PR-PP-Z3, SR-PR-PP-Z4, SR-PR-PP-AM, SR-PR-PP-AIH, SR-P-C-AIH, SR-PR-PP-AIH-Z1, SR-P-C-AIH-Z1, SR-PR-PP-AC4.

Art. 15. Agréguese al final del Art. 207, el siguiente texto:

Para el suelo de aprovechamiento extractivo se ha determinado el PIT SR-AE-M-Z3.

Artículo 16. Sustitúyase el Art. 208, por el siguiente:

Art. 208.- Suelo Rural de expansión urbana.- para el cantón Chinchipe se ha determinado el PIT SR-EU-D-50, como suelo de expansión urbana.

Artículo 17. Sustitúyase el Art. 209, por el siguiente:

Art. 209.- Polígonos de Intervención Territorial y tratamientos en el suelo rural del cantón Chinchipe.- El suelo rural del cantón Chinchipe constará de los siguientes PIT y Tratamientos Urbanísticos.

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	83.91
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	14459.38
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Reemplácese los Anexos del "Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Chinchipe 2019-2031". Por los Anexos contenidos en la presente adecuación y actualización del PUGS.

SEGUNDA. - En los asentamientos humanos de categoría 4, el GADM del cantón Chinchipe, no emitirá permisos de construcción, ni autorización de fraccionamientos, hasta que el Concejo Cantonal haya aprobado los Planes Básicos Urbanísticos**.**

TERCERA. - Una vez que entre en vigencia la presente adecuación y actualización del PUGS, se formulará y aprobará la ordenanza del régimen sancionatorio para las infracciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones de la presente herramienta de planificación urbanística.

CUARTA. - Una vez que entre en vigencia la presente adecuación y actualización del PUGS, se formulará y aprobará la ordenanza que regule el cobro de la concesión onerosa.

Hasta que se cuente con esta normativa, el cobro por concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, se realizará mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Para el cálculo del valor inicial del terreno: Vi = ɑ̣ * P * Ie, donde: Vi = Valor inicial del terreno;

ɑ̣ = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y, Ie = índice de edificabilidad básica.

Para el cálculo del valor final del terreno: Vf = ɑ̣ * P * Ie, donde: Vf = Valor final del terreno; ɑ̣ = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y, Ie = índice de edificabilidad máxima.

La diferencia entre Vf y Vi constituirá la plusvalía generada. Este valor se dividirá para el número de metros cuadrados adicionales que permite la edificabilidad

máxima. El 50 % del valor resultante será el valor a cobrar por concepto de COD por cada metro cuadrado de edificación adicional.

DISPOSICIÓN FINAL

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Chinchipe.

Zumba, 31 marzo de 2025

ANEXOS

2.1 Polígonos de Intervención Territorial y Aprovechamientos Urbanísticos para el área urbana del Cantón Chinchipe

Para consolidar las conceptualizaciones realizadas en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), del cantón Chinchipe, es importante la construcción de Polígonos de Ordenamiento Territorial (PIT), los cuales se definen como herramientas de planificación, definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Estos polígonos son áreas urbanas o rurales identificadas en los planes de uso y gestión de suelo, caracterizadas por atributos homogéneos de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural. Además, consideran la capacidad de soporte del territorio o la presencia de infraestructuras de gran impacto. La finalidad de definir estos polígonos es aplicar tratamientos urbanísticos específicos que orienten las estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial en función de sus particularidades.

La definición de los PITS urbanos y rurales permitirán, administrar adecuadamente el territorio cantonal de Chinchipe, potencializando su suelo urbano a través de estándares urbanísticos que permitan un crecimiento urbano sostenible y organizado.

En cuyo caso el presente PUGS, se enfoca en la construcción de un modelo urbano concentrado y consolidado evitando la dispersión de los asentamientos humanos a lo largo del territorio.

Tabla 1. PITS urbanos del cantón Chinchipe

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	16,80
		SU-C-50-Z-02	18,03
		SU-C-50-Z-03	24,46
		SU-C-50-Z-04	9,20
		SU-C-50-Z-05	46,30
		SU-C-50-Z-06	28,76
		SU-C-50-Z-07	35,10
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	1,21
		SU-NC-50-C-02	0,11
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	0,86

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-NC-50-B-02	2.71
		SU-NC-50-B-03	0.17
		SU-NC-50-B-04	0.09
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	2.27
		SU-NC-50-EP-02	0.40
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	1.20
		SU-NC-50-G-02	0.43
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	3.74
		SU-NC-50-I-02	5.39
		SU-NC-50-I-0	1.13
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	4.07
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	4.64
		SU-NC-50-LD-02	4.94
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	4.73
		SU-NC-57-SA-0	5.27
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	3.77
		SU-NC-52-EC-02	3.08
		SU-NC-52-EC-03	2.65
		SU-NC-52-EC-04	2.56
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	0.95
		SU-NC-54-LC-02	0.35
		SU-NC-54-LC-03	0.65
		SU-NC-54-LC-04	0.73
		SU-NC-54-LC-05	1.33
		SU-NC-54-LC-06	1.27

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-NC-54-LC-07	1.75
		SU-NC-54-LC-08	0.96
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	0.65
		SU-NC-56-P-02	1.12
		SU-NC-56-P-03	3.45
		SU-NC-56-P-04	3.78
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	1.81
		SU-NC-56-LB-02	0.33
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	3.69
		SU-NC-51-CH-02	2.52
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	5.44
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	2.57
		SU-NC-51-RC-02	2.03
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	4.37

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.2 USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO EN LOS PIT URBANOS Y RURALES

Los aprovechamientos urbanísticos urbanos que se tomaran en consideración se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 2. Clasificación de Usos de suelo urbano generales y específicos

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
MIXTO O MÚLTIPLE		**90**
INDUSTRIAL		**100**
Industrial de bajo impacto		**100-a**
De Alimentos y Productos Afines	**110**	
Productos alimenticios excepto bebidas		111
Alimentos preparados para animales		112
Bebidas alcohólicas		113
Bebidas no alcohólicas		114
Molinos		115

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Industrial de alto impacto		**100-b**
Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines	**120**	
Laboratorios Farmacéuticos		121
Productos Químicos		122
Llantas y Afines		123
Abonos y Plaguicidas		124
Productos de Plástico		125
Industrial de mediano impacto		**100-c**
Del Papel	**130**	
Imprentas y Editoriales		131
Artículos de cartón, papel, excepto imprenta		132
Vestimenta y Afines	**140**	
Textiles		141
Curtiembres		142
Ropa y prendas de vestir excepto calzado		143
Calzado		144
Mueblería	**150**	
De madera		151
De metal		152
De plástico		153
Arcilla, Cerámica y Cemento	**160**	
Cerámica, loza y porcelana		161
Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla		162
Productos y materiales de construcción derivados de cemento		163
Maquinaria, Motores y Metales	**170**	
Electrodomésticos		171
Maquinaria excepto eléctrica		172
Maquinaria eléctrica		173
Metal Mecánica		174
Montaje de vehículos de dos ruedas		175
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA		**200**
Vestimenta	**210**	
Sastrería, costura, bordado, tejido		211
Sombrerería		212
Talabartería		213
Zapatería		214
Artística	**220**	
Joyería		221
Cerámica		222
Mueblería	**230**	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado		231
Tapicería		232
De la Construcción y Afines	**240**	
Hojalatería		241
Herrería, forja, cerrajería		242
Alimentos y afines	**250**	
Panadería		251
SERVICIOS GENERALES		**300**
Seguridad	**310**	
Cuarteles		311

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Estaciones, Puestos y Control Policial		312
Centros de Detención		313
Bomberos		314
Financieros	**320**	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas		321
Seguros		322
Industriales	**330**	
Aserraderos de madera		331
Lavandería de Ropa		332
Estaciones de Servicio Automotriz		333
Mecánica Automotriz		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Lavadora de carros		336
Transporte y Comunicaciones	**340**	
Servicios Postales y Teléfonos Públicos		341
Agencia de Viajes y Mudanzas		342
Estaciones de Taxis		343
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		345
Turismo y Afines	**350**	
Hoteles, Hosterías		351
Pensiones y residenciales		352
Bares, salones sociales		353
Moteles		354
Alimentación	**360**	
Restaurantes		361
Picanterías		362
Servicios Profesionales	**370**	
Oficinas y consultorios profesionales		371
PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA		**400**
Reparación y Procesamiento	**410**	
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros		412
Personales	**420**	
Funerarias y Velaciones		421
Salones de Belleza, Peluquerías		422
Masajistas		423
Laboratorios de Fotografía	**430**	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS		**500**
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor	**510**	
Abarrotes, Lechería, Bebidas		511
Carnicería, panaderías, heladerías		512
Supermercados.		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos	**520**	
Boticas y Farmacias		521
Bazares		522
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles		526
Menaje	**530**	

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Muebles y accesorios para el Hogar		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos y Maquinaria	**540**	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices		541
Almacenes de llantas, baterías		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes		543
Materiales de Construcción y elementos accesorios	**550**	
Ferreterías y Vidrierías		551
Materiales de Construcción y Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas	**560**	
EQUIPAMIENTO		**600**
Educativo y Afines	**610**	
Jardines de Infantes		611
Escuelas Primarias		612
Colegios Secundarios		613
Colegio Técnico		614
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores		615
Conservatorio de Música		616
Escuela de Danza		617
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección		618
Centro de Formación y Capacitación Artesanal		619
Salud	**620**	
Puestos de Salud		621
Dispensario Médico		622
Subcentro de Salud		623
Centro de Salud		624
Clínica		625
Cruz Roja		627
Higiene	**630**	
Baños públicos, turcos, Saunas		631
Servicios Higiénicos Públicos		632
Lavanderías Públicas.		633
Aprovisionamiento	**640**	
Mercado Público, Productos Agrícolas		641
Mercado de Ganado		642
Camal.		643
Deportes y Recreación	**650**	
Estadios		651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas		652
Canchas abiertas y piscinas		653
Galleras		654
Parques y Plazas Públicas		655
Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos		656
Discotecas, salas de baile, clubes y similares		657
Culturales	**660**	
Museos		661
Cines. Teatros, conciertos		662
Salas de reuniones		663
Auditorio al Aire Libre		664
Galerías de Arte		665
Bibliotecas		666

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Culto y Afines	**670**	
Iglesias, Conventos y similres		671
Cementerio.		672
Socio-Asistencial	**680**	
Guardería		681
Asilos		682
Centro de Rehabilitación Social		683
Terminal Terrestre		684
RESIDENCIAL		**700**
Residencial de baja densidad		710
Residencial de mediana densidad		720
Residencial de alta densidad		730
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES		**800**
Usos no Urbanos	**810**	
Agrícola		811
Bosques		812
Criaderos		813
Minas y Canteras		814
Usos Especiales	**820**	
Lotes Vacantes		821
Edificación Desocupada		822
Locales desocupados		823
Edificio en Construcción		824
Basurero		825
Mataderos		826
Agricultura urbana		827
GESTIÓN		**900**
Administración Pública	910	
Administración Religiosa (excepto iglesia)	920	
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos	930	
Colegios Profesionales		931
Asociaciones y Clubes	940	
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros	950	
Administración Privada	960	
INFRAESTRUCTURA		**1000**
Gasolineras	1100	
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros	1200	
PROTECCIÓN DE RIESGOS		**2000**

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3 APROVECHAMIENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL CANTÓN CHINCHIPE

2.3.1 *PIT Urbano Zumba*

Ilustración 1. Fotografía de Zumba



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

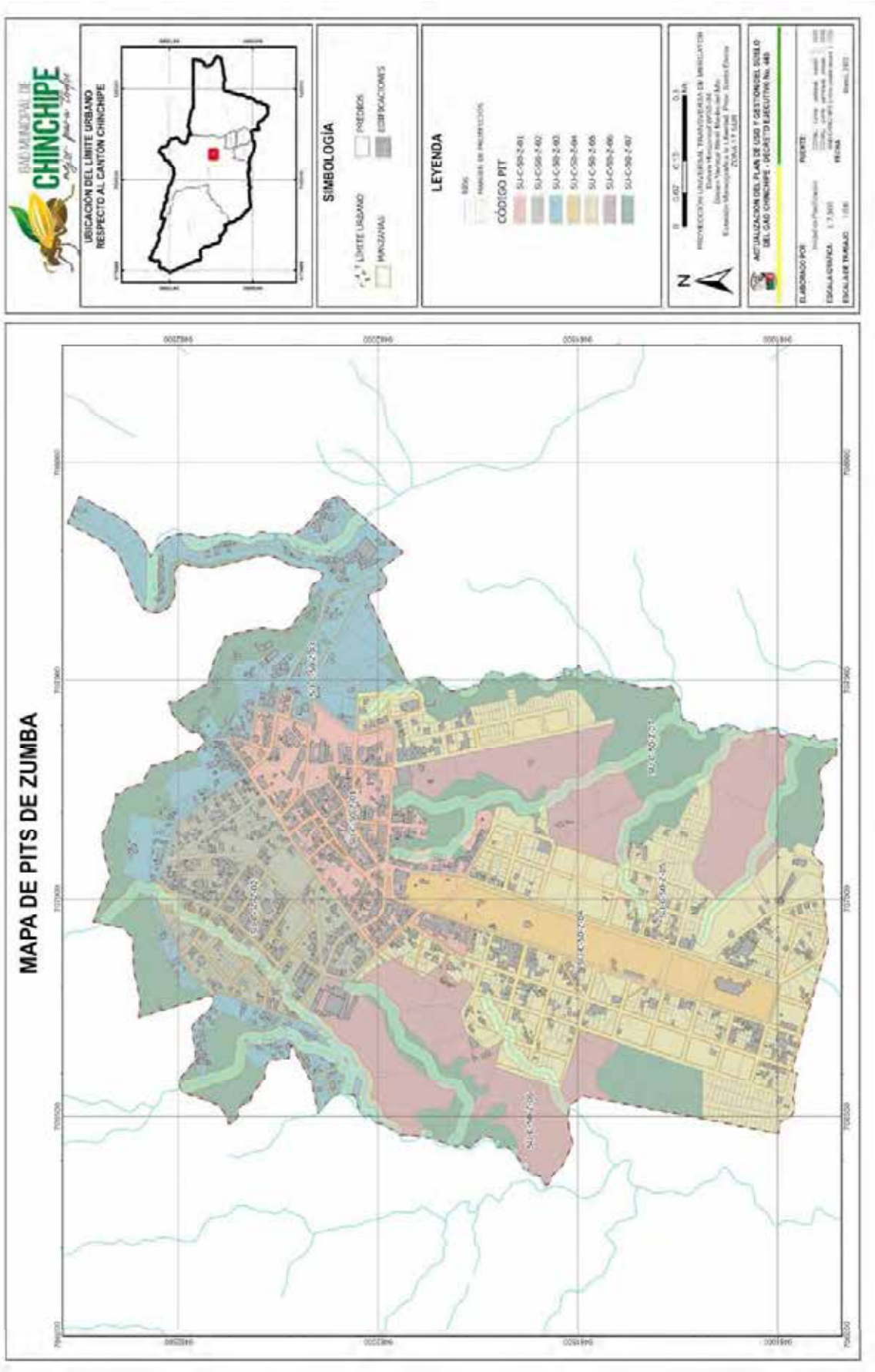
En la ciudad de Zumba se han identificado 7 PITS urbanos, los cuales se han construido conforme la subclasificación de suelo consolidado, establecido en el Plan de Uso y Gestión del suelo formulado en el año 2021.

Tabla 3. Pits urbanos de Zumba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	16,83
		SU-C-50-Z-02	18,03
		SU-C-50-Z-03	24,46
		SU-C-50-Z-04	9,20
		SU-C-50-Z-05	46,28
		SU-C-50-Z-06	28,76

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-C-50-Z-07	35,10

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

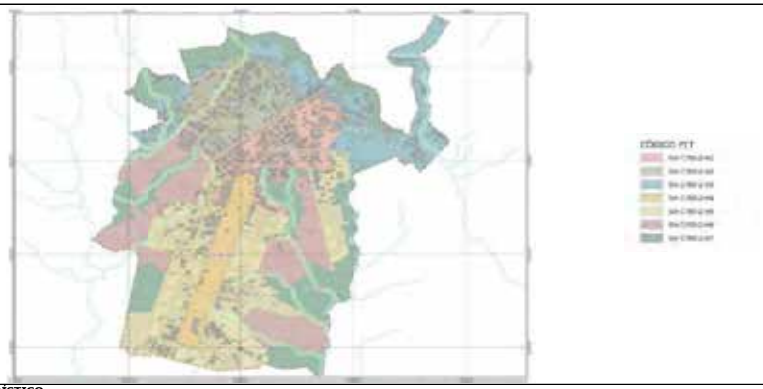


Mapa 1. Pits Urbanos de Zumba

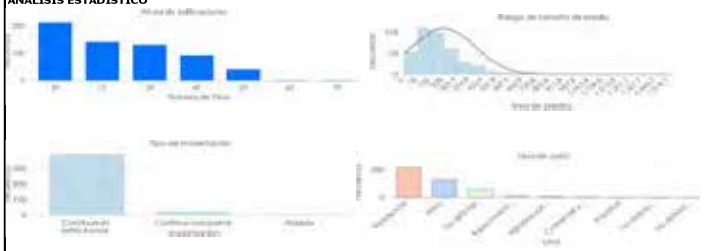
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 4. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-01

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	SOSTENIMIENTO
	SUPERFICIE PIT (HAS):	16,80
	COORDENADA X	707165,01
	COORDENADA Y	9462086,04
	INFORMACIÓN BÁSICA	
	EQUIPAMIENTOS	Recreación; Administración y gestión; Recreación; Aprovisionamiento; Educación; Recreación; Cultura; Salud; Bienestar Social; Seguridad
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	98%	ALCANTARILLADO SANITARIO	96%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	54%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

ANALISIS ESTADÍSTICO	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
	TIPO DE IMPLANTACION	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
	COS (%)	85%
	COST BÁSICO (%)	425%
	COST MÁXIMO (%)	595%
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	0
	LATERAL (m)	0
	POSTERIOR (m)	3
	ACERA (m)	1,5
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
	TIPO DE VIVIENDA	Multifamiliar
	PORTAL (m)	0
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	150
	LOTE MÁXIMO (m2)	300
	LOTE ÓPTIMO (m2)	200
	FRENTE MÍNIMO (m)	7
	FRENTE ÓPTIMO (m)	9
	FRENTE-FONDO	1:3
	DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	**Mixto (90)**	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430); Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113) Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Bares, salones sociales (353)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, en el tramo de la calle 12 de febrero hasta la Av. Manuel Rodríguez, se mantendrá la vivienda continua con portal de 2 metros, dependiendo de la predominancia del tramo
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Excepto las edificaciones ubicadas en las manzanas Nro. 40, 52, 53, 54 con frente a la calle 12 de febrero, que se construirán a líneas de fábrica con portal.
Se exceptuan de esta normativa los predios ubicados frente a la Av. Del Ejército entre Av. Del colegio y calle 10 de agosto, ademas de los predios ubicados frente a la calle Ofelia, predios en la calle San Francisco entre calle Ofelia Av. Amazonas, que tendrán retiro frontal de 3m
Se exceptúa de esta normativa la calle Constitución desde la calle 10 de agosto hasta la calle Bolívar que tendrá un retiro frontal de 3m
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de relizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS indicado en la presnete normativa. El suelo adicional ocupado en planta baja se cobrará mediante la consesión onerosa de derechos

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

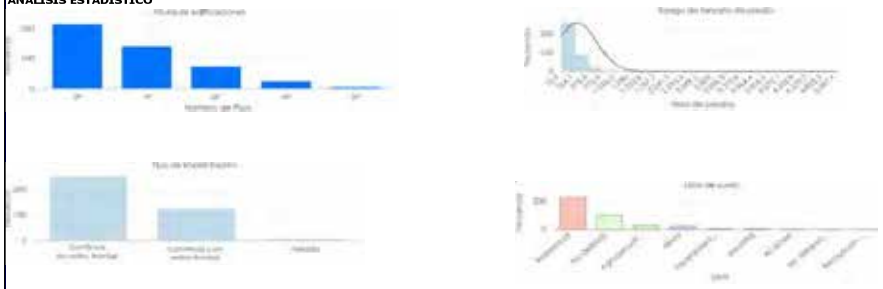
Tabla 5. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	18,03
COORDENADA X	706982,41
COORDENADA Y	9462326,30
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación, Salud, Seguridad, Administración y gestión, Bienestar Social
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	86%	ALCANTARILLADO SANITARIO	80%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	93%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELECTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO, ASFALTO,	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	350%
COST MÁXIMO (%)	490%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Bifamiliar
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (720)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Bebidas alcohólicas (113), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), , cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.

Se exceptuan los predios que se ubiquen en las calles Av. Amazonas entre la Av. del ejército hasta la calle 5 de enero; asi mismo toda la proyección de la calle 5 de enero, calle 24 de mayo entre Av. Del Ejército y Av. Amazonas, Av. Del colegio, que tendrán una implantación continua a línea de fábrica, sin retiro frontal. Para dar continuidad al tipo de implantación existente.

Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

Se exceptúa: La calle Cariamanga entre Manuel Ordoñez y 9 de Octubre; El tramo de la calle 10 de agosto y el tramo de la Av. del Colegio, mantendrán una implantación contínua sin retiro frontal.

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00

El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía

En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.

Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

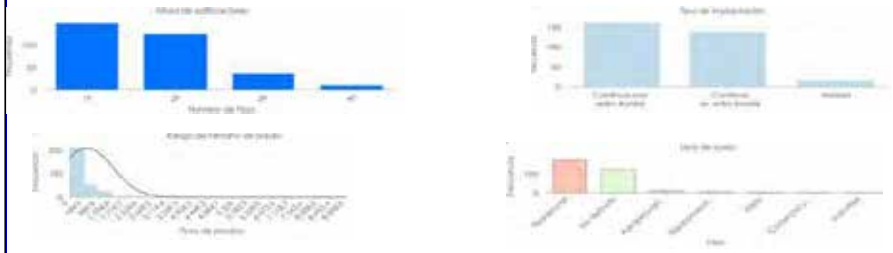
Tabla 6. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	24,46
COORDENADA X	707263,51
COORDENADA Y	9462439,22
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES ESCARPADAS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	72%	ALCANTARILLADO SANITARIO	54%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	91%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO, ASFALTO,	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	4
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	6
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	300%
COST MÁXIMO (%)	450%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda unifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	300
LOTE MÁXIMO (m2)	600
LOTE ÓPTIMO (m2)	400
FRENTE MÍNIMO (m)	10
FRENTE ÓPTIMO (m)	13
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200) , Bares, salones sociales (353), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), , Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), , cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810),	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
Todas las edificaciones con frente a la calle Loja; La Av. Amazonas desde la calle Loja hasta la Av. Los Libertadores; además de la Av. Del Ejército desde la calle Loja hasta la Av. Amazonas; tendrán una implantación continua sin retiro frontal.
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 7. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-04

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	9,20
COORDENADA X	706896,67
COORDENADA Y	9461511,97
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Transporte
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	63%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ASFALTO, LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	Norma urbanística vigente
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	Norma urbanística vigente
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	Norma urbanística vigente
COST BÁSICO (%)	Norma urbanística vigente
COST MÁXIMO (%)	Norma urbanística vigente
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda Multifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	Norma urbanística vigente
LOTE MÁXIMO (m2)	Norma urbanística vigente
LOTE ÓPTIMO (m2)	Norma urbanística vigente
FRENTE MÍNIMO (m)	Norma urbanística vigente
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Comercial y servicios (500)	Equipamiento (710)	**Residencial de baja densidad (710), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), Terminal Terrestre (684), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900),	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Mercado público, culturales (660)	**Industrial de alto impacto (100-b)** , Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672),, Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La norma urbanística que aplica en este polígono, son los estándares urbanísticos para equipamientos, establecidas en este PUGS
En aquellos predios cuyo uso se enfoque al uso Residencial, la implantación será continua con retiro frontal de 3m, retiro posterior de 4m, altura de edificación básica de 3 pisos, y un lote mínimo de 200 m2, COS del 70%, y COST de 210%
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

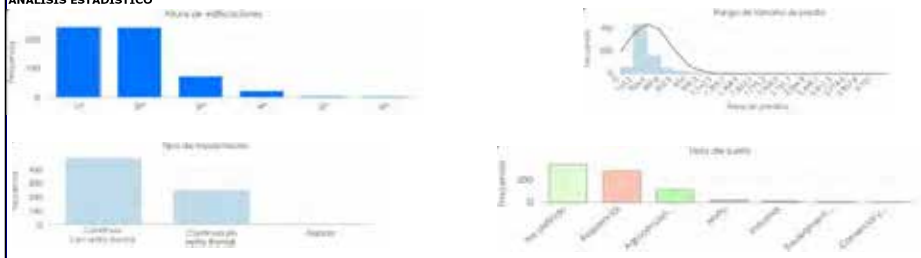
Tabla 8. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-05

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-05

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	46,30
COORDENADA X	706957,43
COORDENADA Y	9461320,98
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	60%	ALCANTARILLADO SANITARIO	61%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	96%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE, ADOQUIN	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	6
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	8
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	420%
COST MÁXIMO (%)	560%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Unifamiliar, Multifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (720), Residencial de alta densidad (730)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), , higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200), Bares, salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), Educativo y Afines (610), salud (620), Mercado público, culturales (660), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), camal (643)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), , estadio (651), galleras (654), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810),	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

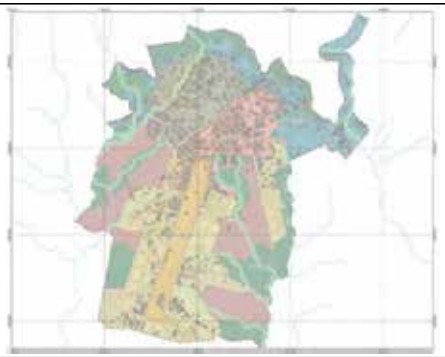
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
En la calle Jaime Roldós Aguilera y Manuel Rodriguez,desde el redondel de la chonta hasta la calle Vergel y Vicente Rocafuerte se estableceran los locales con los siguientes usos: Bares, Salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657)
Los establecimientos correspondientes a educación, salud y bienestar social, se ubicarán lejos de centros de diversión: bares y discotecas, a un radio de 200 m de distancia.
Además de lo anterior el eje de la calle San Vicente, que acabarca la manzana 93 se construirá con una ocupación del suelo contínua a línea de fábrica.
En la proyección de la calle 10 de agosto, desde la calle Constitución, la implantación será continua sin retiro frontal
Las viviendas que abarcan el frente de la Av. Del Colegio hasta la calle Los Libertadores, se mantendrán con una implantación continua sin retiro frontal
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

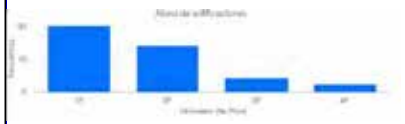
Tabla 9. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-06

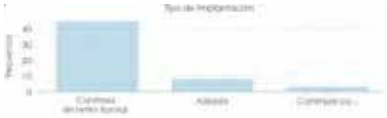
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-06

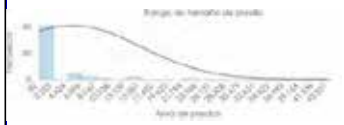
GRÁFICO:

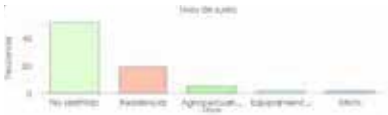


ANALISIS ESTADÍSTICO









DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	28,76
COORDENADA X	707244,86
COORDENADA Y	9461532,15
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	53%	ALCANTARILLADO SANITARIO	62%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	50%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	84%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	10%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	5%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	-
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	100%
COST MÁXIMO (%)	-
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda unifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	1000
LOTE MÁXIMO (m2)	2000
LOTE ÓPTIMO (m2)	1300
FRENTE MÍNIMO (m)	20
FRENTE ÓPTIMO (m)	26
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), , higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), (657), Educativo y Afines (610), salud (620), Mercado público, culturales (660), , Bares, salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares, galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), cementerio (672)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

Zonas con pendientes escarpadas

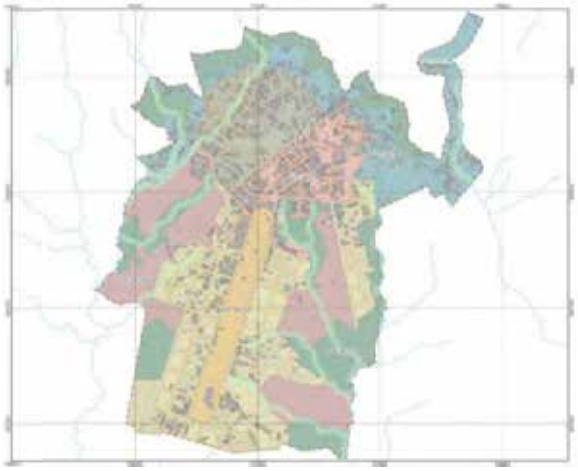
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00

El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía

Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 10. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-07

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-07
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN	
	SUPERFICIE PIT (HAS):	35,10	
	COORDENADA X	706551,29	
	COORDENADA Y	9461343,03	
	INFORMACIÓN BÁSICA		
	EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura	
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN	PENDIENTES ESCARPADAS MAYORES AL 40%	
	COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS		
	AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO 0%
	ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL 0%
	COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	0%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS 0%
	CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO 5%
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA	
	COS (%)	NO APLICA	
	COST BÁSICO (%)	NO APLICA	
	COST MÁXIMO (%)	NO APLICA	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	NO APLICA	
	LATERAL (m)	NO APLICA	
	POSTERIOR (m)	NO APLICA	
	ACERA (m)	NO APLICA	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA	
	PORTAL (m)	NO APLICA	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA	
	LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA	
	FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA	
	FRENTE-FONDO	NO APLICA	
	DENSIDAD NETA (HAB/HA)	NO APLICA	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO				
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras
Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.2 *PIT Urbano Canadá*

Ilustración 2. Fotografía de Canadá



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

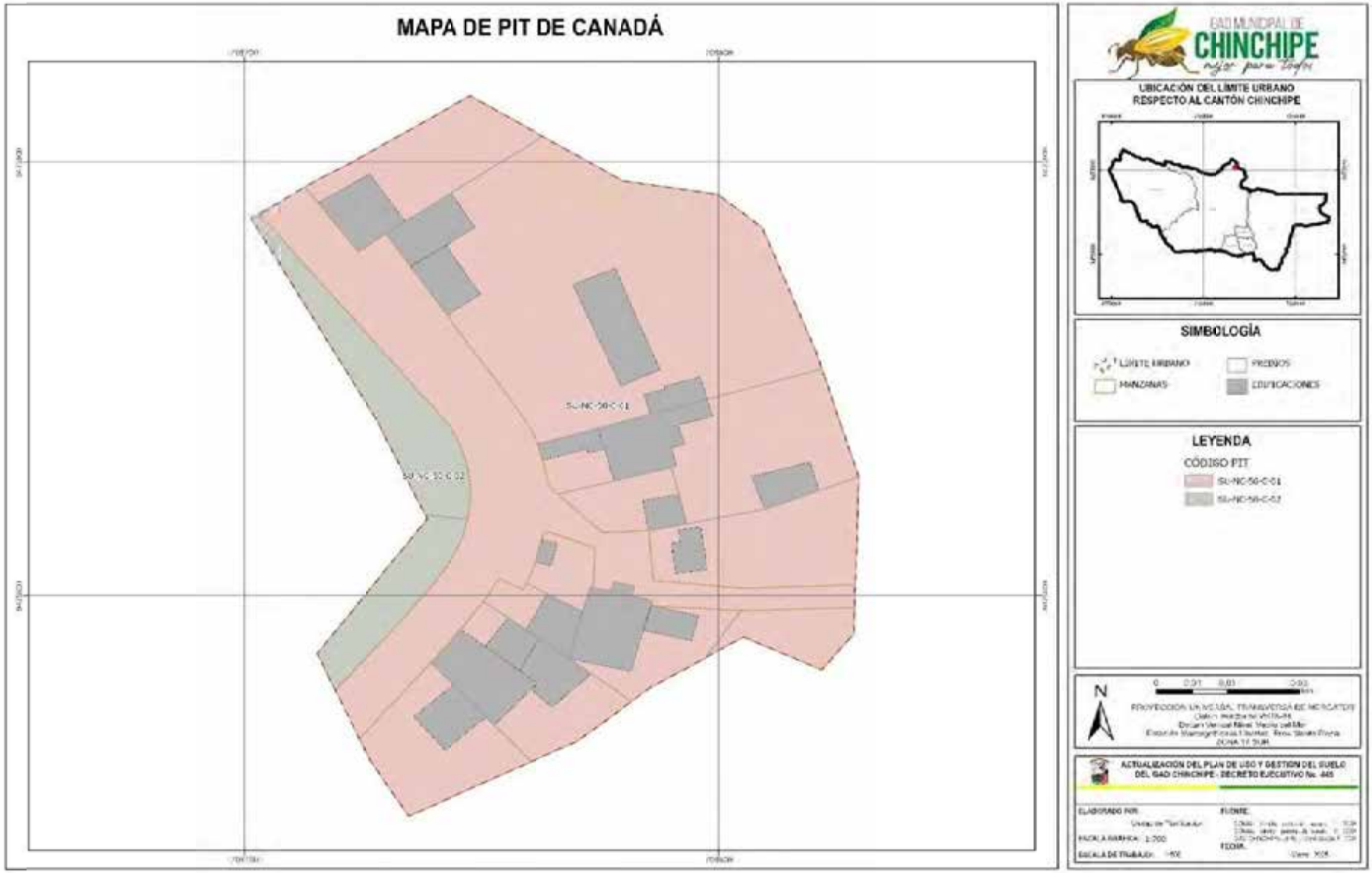
En el asentamiento humano urbano de Canadá se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 11. Pits urbanos de Canadá

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	1,21
		SU-NC-50-C-02	0,11

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 2. Pits Urbanos de Canadá



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

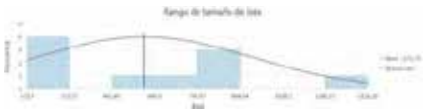
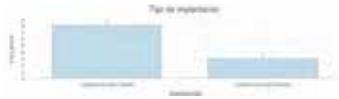
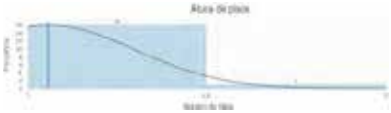
Tabla 12. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-C-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO


DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1,21
COORDENADA X	708770,7768
COORDENADA Y	9475835,829
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); INFRAESTRUCTURA (BATERÍA SANITARIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 30% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	83%
COST BÁSICO (%)	249%
COST MÁXIMO (%)	332%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	428
LOTE MÁXIMO (m2)	855
LOTE ÓPTIMO (m2)	570
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	14
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	344,42

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe
		Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

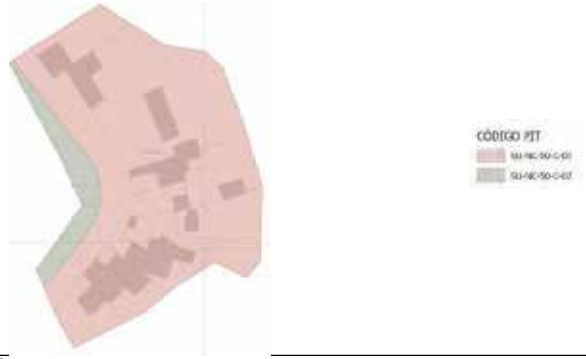
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

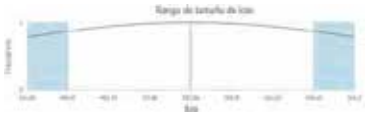
Tabla 13. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-C-02

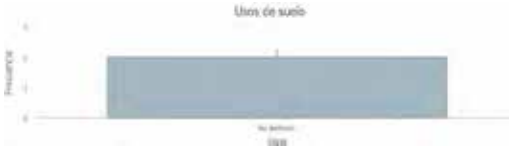
GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO







DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,11
COORDENADA X	708741,8595
COORDENADA Y	9475826,494

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	344,42

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.3 *PIT Urbano Bellavista*



Ilustración 3. Fotografía de Bellavista

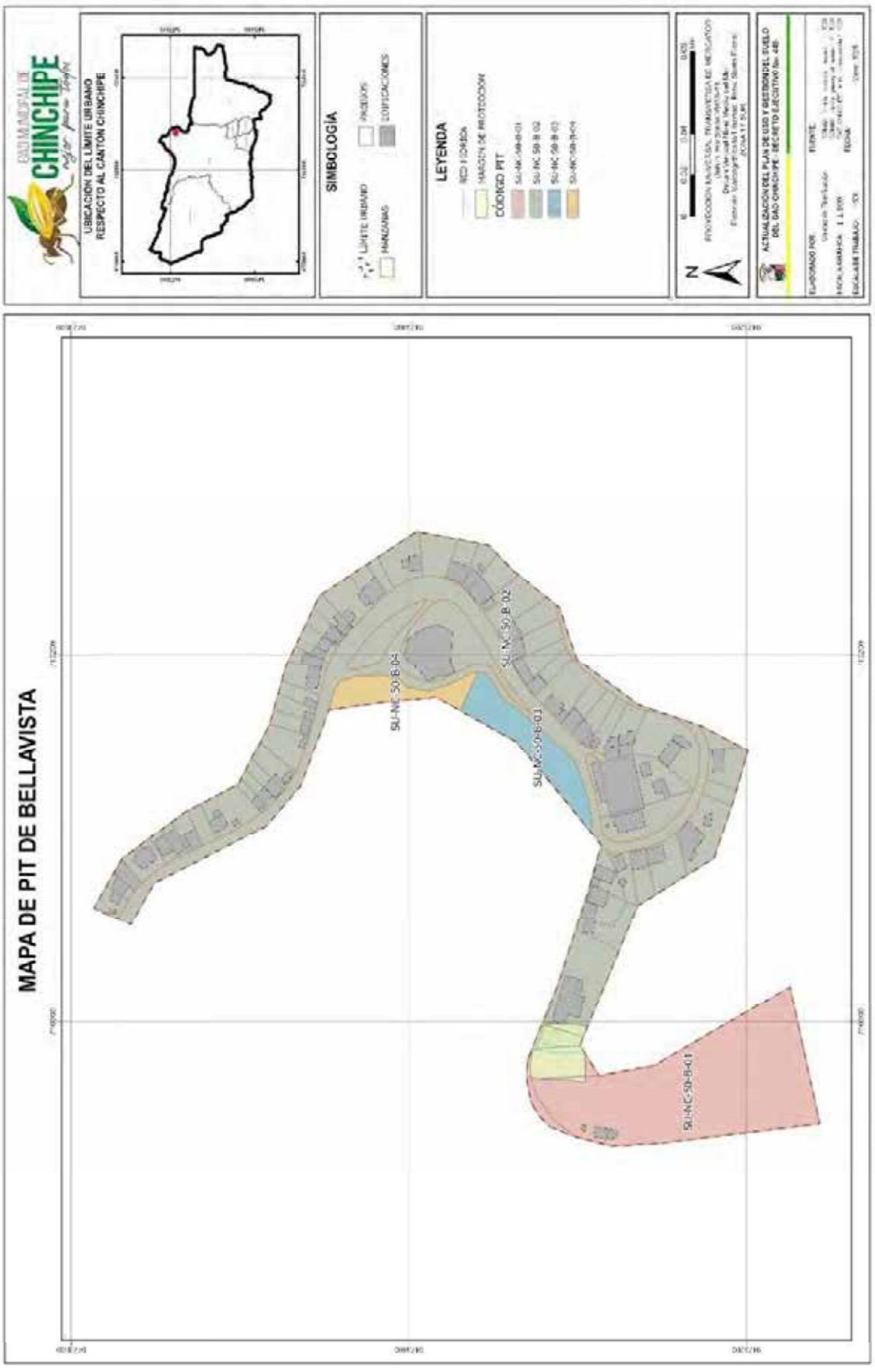
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento urbano de Bellavista se han identificado cerca de 4 PITS urbanos, dentro del suelo subclasificado como suelo no consolidado. Este asentamiento se ubica en la parroquia Zumba, siguiendo la trayectoria del IV Eje vial.

Tabla 14. Pits urbanos de Bellavista

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	0,86
		SU-NC-50-B-02	2,71
		SU-NC-50-B-03	0,17
		SU-NC-50-B-04	0,09

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 3. Pits Urbanos de Bellavista

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

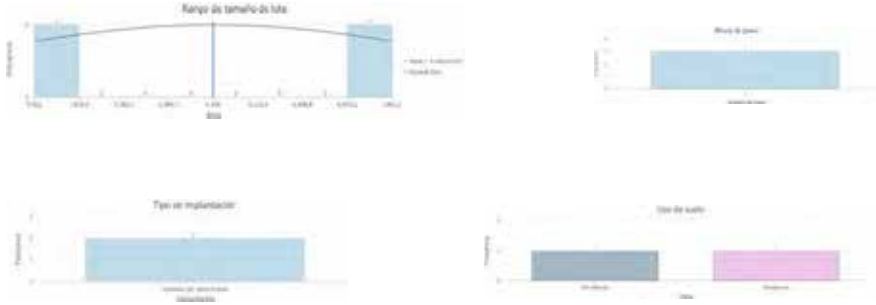
Tabla 15. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,86
COORDENADA X	709965,3761
COORDENADA Y	9473236,481

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	25%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	219%
COST MÁXIMO (%)	292%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	230
LOTE MÁXIMO (m2)	461
LOTE ÓPTIMO (m2)	307
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Muebletía (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebletía (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 16. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

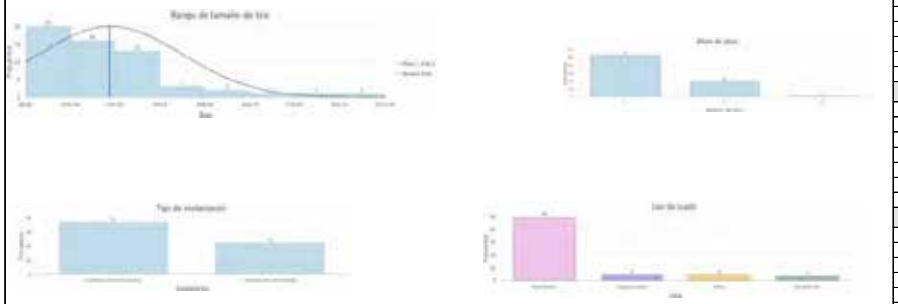
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	2,71
COORDENADA X	710189,6411
COORDENADA Y	9473322,786

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA Y ÁREA VERDE); CULTURA (IGLESIA);
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	219%
COST MÁXIMO (%)	292%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	230
LOTE MÁXIMO (m2)	461
LOTE ÓPTIMO (m2)	307
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

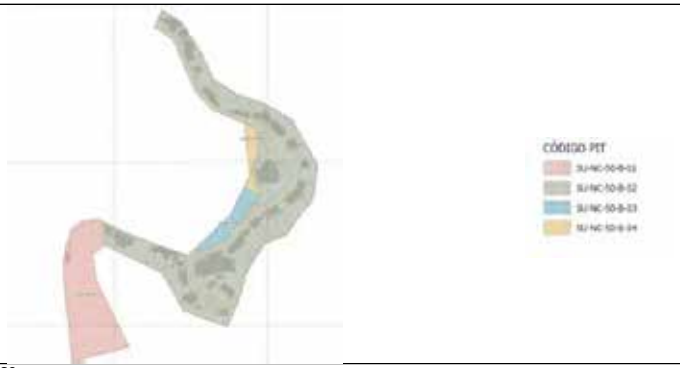
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 17. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO





DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,17
COORDENADA X	710151,6095
COORDENADA Y	9473328,468
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

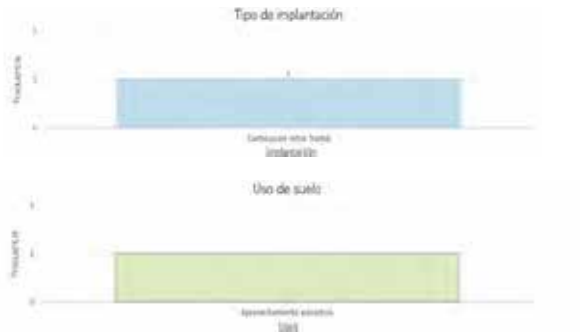
USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras
Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 18. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE					
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO				CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-04
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:			
		DESCRIPCIÓN PIT:		ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA	
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		URBANO	
		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:		NO CONSOLIDADO	
		TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		DESARROLLO	
		SUPERFICIE PIT (HAS):		0,09	
		COORDENADA X		710179,4633	
		COORDENADA Y		9473407,863	
		INFORMACIÓN BÁSICA			
		EQUIPAMIENTOS		NINGUNO	
		ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)		9,4	
		AFECTACIONES Y RIESGOS			
		AFECTACIÓN		MOVIMIENTOS EN MASA POR APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	
		COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
		AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
		ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
		COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SOLIDOS	100%
		CAPA DE RODADURA	TIERRA	ALUMBRADO PUBLICO	80%
		CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
		EDIFICACIÓN			
ANALISIS ESTADÍSTICO		EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)		NO APLICA	
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)		NO APLICA	
		CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)		NO APLICA	
		TIPO DE IMPLANTACIÓN		NO APLICA	
		NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA		NO APLICA	
		COS (%)		NO APLICA	
		COST BÁSICO (%)		NO APLICA	
		COST MÁXIMO (%)		NO APLICA	
		RETIROS			
		FRONTAL (m)		NO APLICA	
		LATERAL (m)		NO APLICA	
		POSTERIOR (m)		NO APLICA	
		ACERA (m)		NO APLICA	
		VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)		NO APLICA	
		RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)		NO APLICA	
		PORTAL (m)		NO APLICA	
		HABILITACIÓN DEL SUELO			
		LOTE MÍNIMO (m2)		NO APLICA	
		LOTE MÁXIMO (m2)		NO APLICA	
		LOTE ÓPTIMO (m2)		NO APLICA	
		FRENTE MÍNIMO (m)		NO APLICA	
		FRENTE ÓPTIMO (m)		NO APLICA	
		FRENTE-FONDO		NO APLICA	
		DENSIDAD NETA (HAB/HA)		118,49	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO					
USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Portección de riesgos (2000)	Aprovechamiento extractivo	NO APLICA	NO APLICA	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
Zonas con riesgo de movimientos en masa por aprovechamiento extractivo

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.4 *PIT Urbano El Progreso*

Ilustración 4. Fotografía de El Progreso



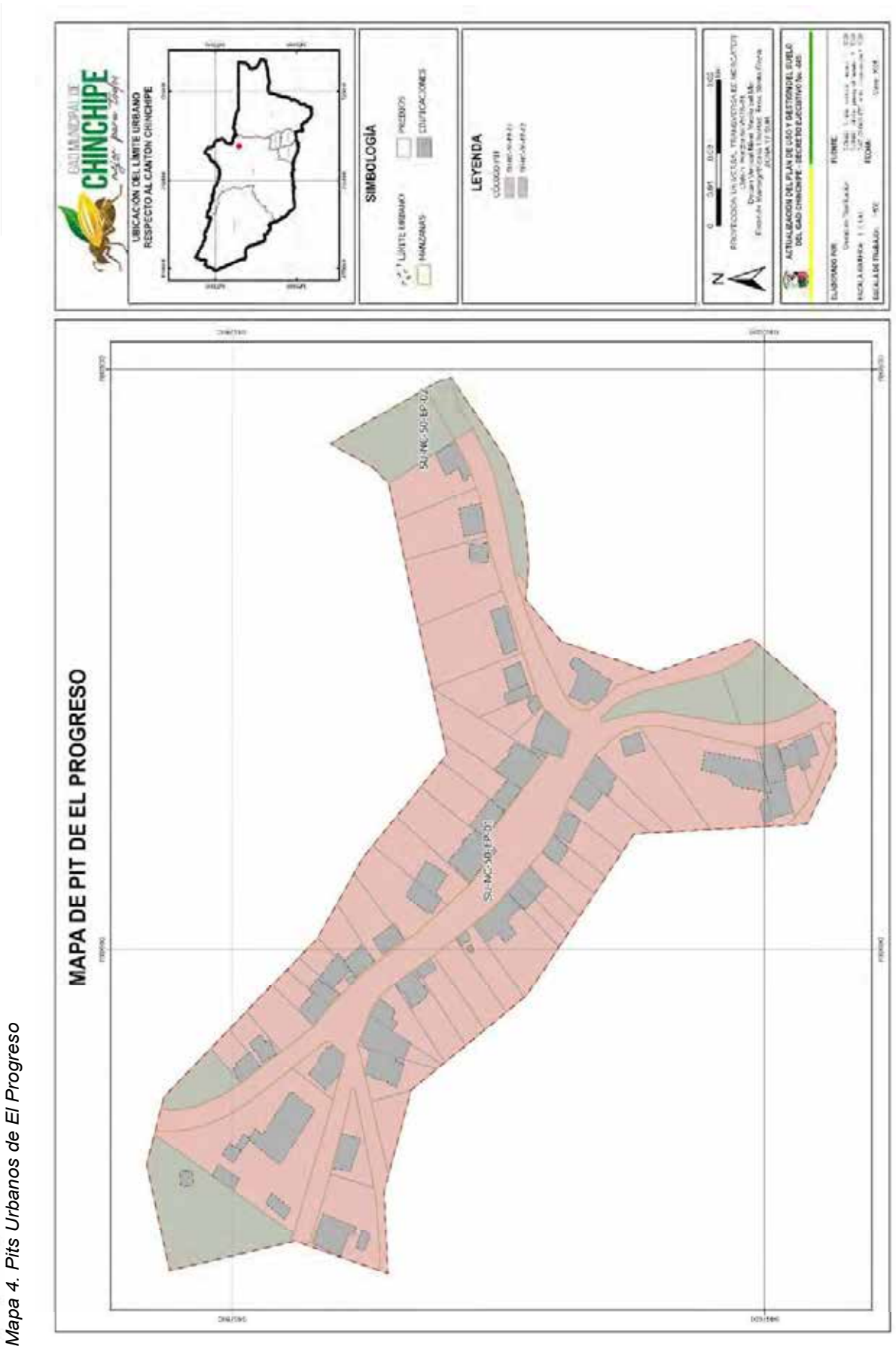
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento urbano El Progreso, se han identificado 2 PITS, dentro del suelo subclasificado como no consolidado. Este asentamiento se emplaza a lo largo del IV Eje Vial, por esta razón toma una trascendencia importante, ya que su desarrollo urbano se ha consolidado debido a este factor.

Tabla 19. Pits urbanos de El Progreso

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	2.27
		SU-NC-50-EP-02	0.40

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 4. Pits Urbanos de El Progreso

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

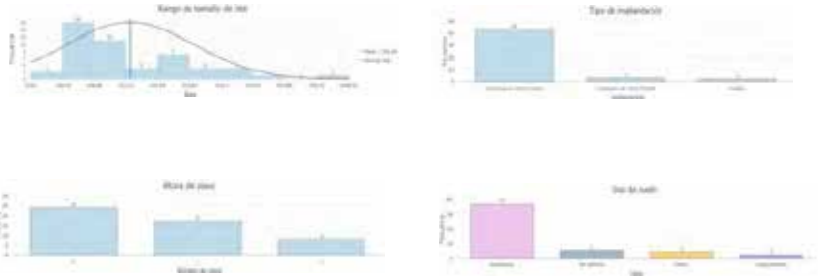
Tabla 20. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-EP-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.27
COORDENADA X	709628.0286
COORDENADA Y	9467710.528

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); RECREACIÓN (CANCHA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	3.03

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	45%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	45%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	375%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	259
LOTE MÁXIMO (m2)	518
LOTE ÓPTIMO (m2)	345
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	11
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	112.78

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones con retiro, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

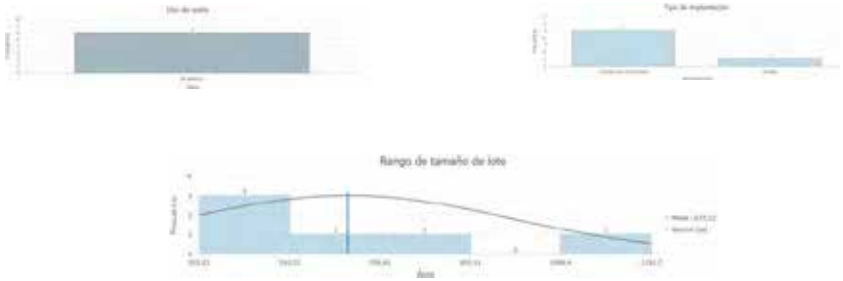
Tabla 21. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-EP-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.40
COORDENADA X	709688.6308
COORDENADA Y	9467613.321
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	3.03
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	10%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	82%
COST BÁSICO (%)	246%
COST MÁXIMO (%)	328%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	478
LOTE MÁXIMO (m2)	956
LOTE ÓPTIMO (m2)	637
FRENTE MÍNIMO (m)	13
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	112.78

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% , por lo que varía la edificabilidad máxima
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones con retiro, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.5 *PIT Urbano Guaramizal*

Ilustración 5. Fotografía de Guaramizal



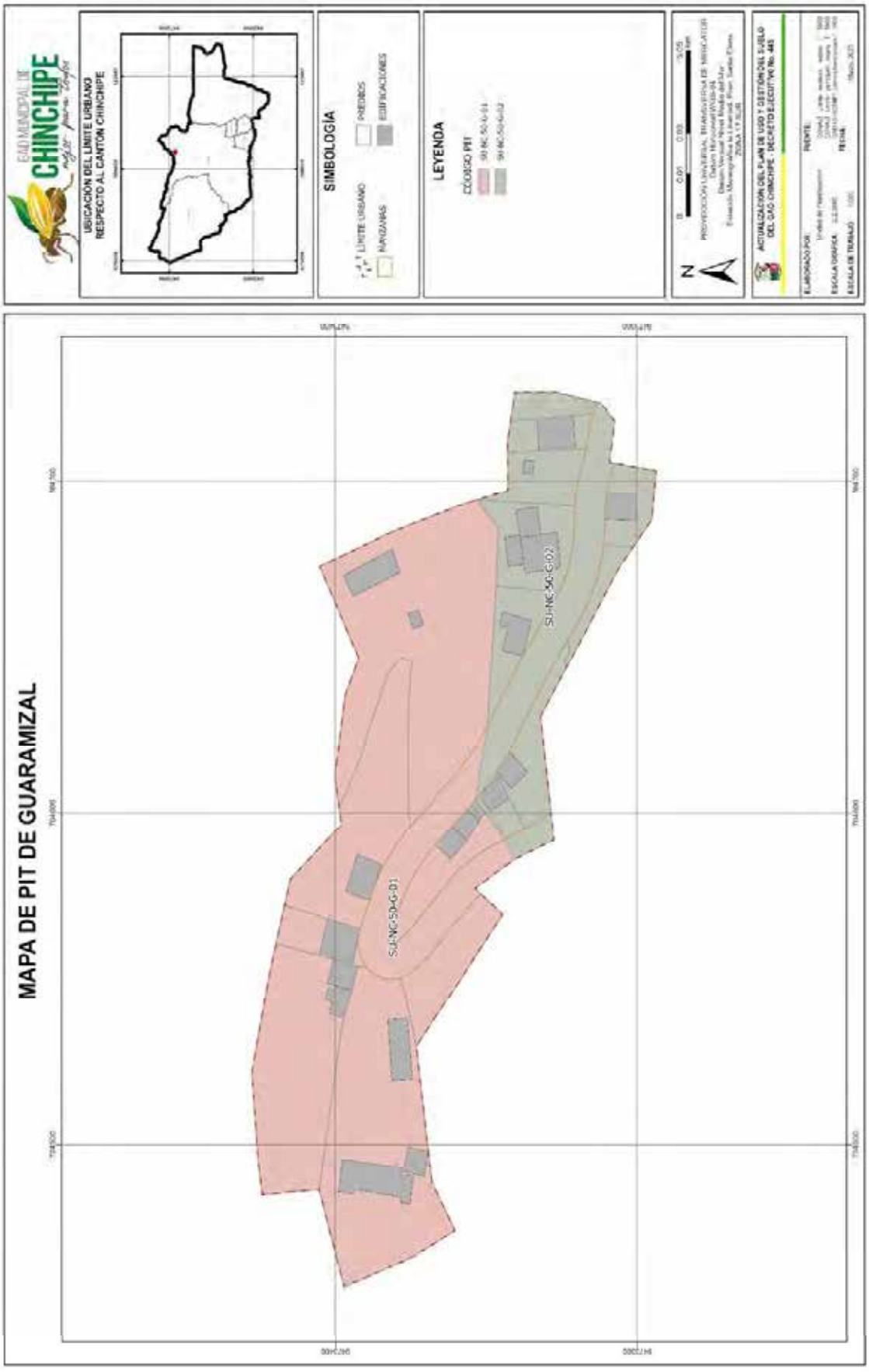
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento urbano Guaramizal se han identificado 2 PITS, en el suelo urbano subclasificado como no consolidado. Este asentamiento tiene características dispersas, dentro de lo cual se puede acotar que se encuentra en la zona noroccidental del cantón Chinchipe.

Tabla 22. Pits urbanos de Guaramizal

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	1,20
		SU-NC-50-G-02	0,43

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 5. Pits Urbanos de Guaramizal

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

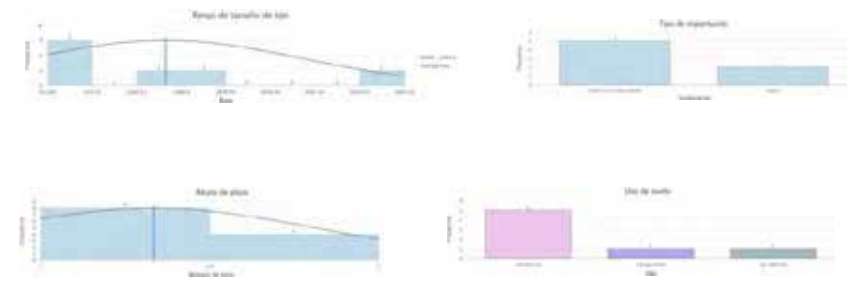
Tabla 23. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-G-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.20
COORDENADA X	704575.2319
COORDENADA Y	9473383.153
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	EDUCACIÓN (ESCUELA)
INDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	20%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	74%
COST BÁSICO (%)	148%
COST MÁXIMO (%)	222%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	340
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	11
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	143.28

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520)	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), gestión (900), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), salud (620)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones aisladas con retiros, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

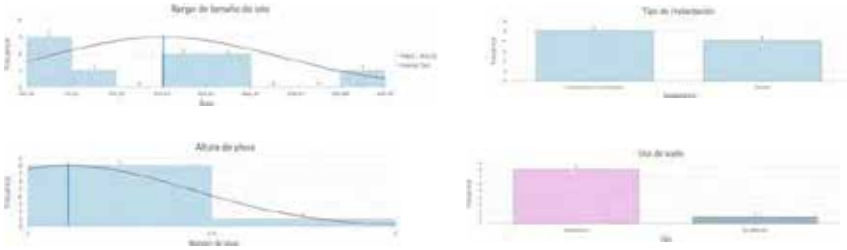
Tabla 24. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-G-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.43		
COORDENADA X	704668.0687		
COORDENADA Y	9473329.047		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	0%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	74%		
COST BÁSICO (%)	222%		
COST MÁXIMO (%)	370%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	250		
LOTE MÁXIMO (m2)	500		
LOTE ÓPTIMO (m2)	340		
FRENTE MÍNIMO (m)	9		
FRENTE ÓPTIMO (m)	11		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	143.28		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones aisladas con retiros, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

3.1.2.11 PIT Urbano Isimanchi

Ilustración 6. Fotografía de Isimanchi



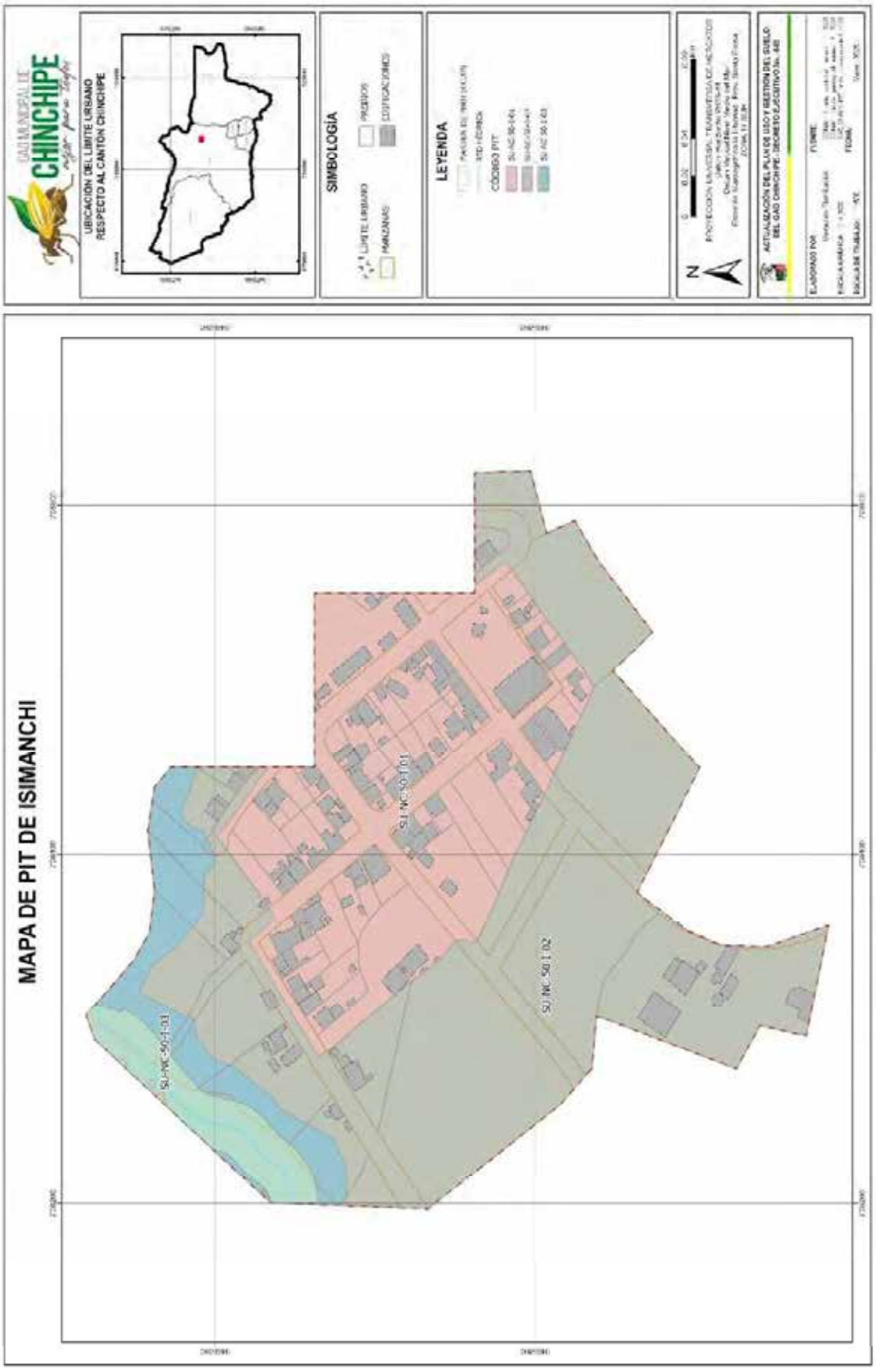
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El asentamiento urbano Isimanchi es una centralidad urbana que se ubica al norte de la cabecera cantonal Zumba, tiene una configuración urbana ortogonal, que ha permitido que se consolide como uno de los asentamientos urbanos mejor estructurados. Está atravesado por el IV Eje Vial, además se encuentra emplazado junto al río Isimanchi. Dentro de este asentamiento se han identificado 3 PITS, conforme lo establecido en la subclasificación de suelo urbano no consolidado.

Tabla 25. Pits urbanos de Isimanchi

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	3,74
		SU-NC-50-I-02	5,39
		SU-NC-50-I-0	1,13

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 6. Pits Urbanos de Isimanchi

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

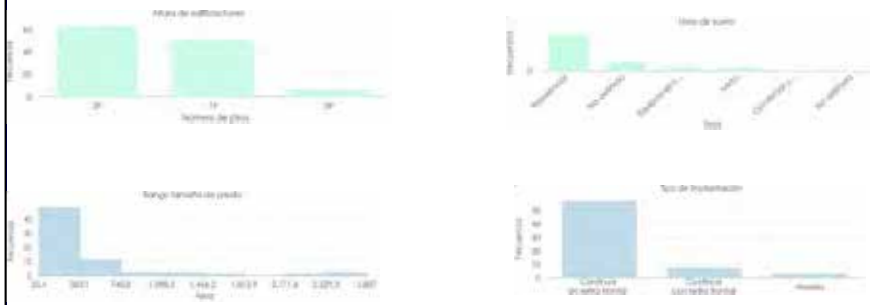
Tabla 26. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.74
COORDENADA X	708428.23
COORDENADA Y	9465888.41
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, CANCHA SINTÉTICA, PARQUE DE BARRIO); CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); SALUD (SEGURO SOCIAL CAMPESINO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	87%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	87%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN Y TIERRA	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.87

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

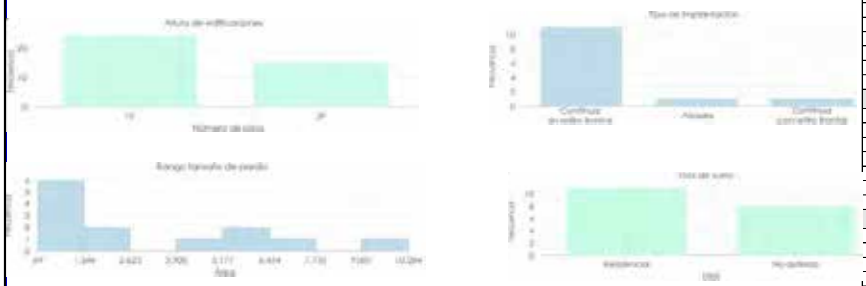
Tabla 27. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.39
COORDENADA X	708316.16
COORDENADA Y	9465808.1
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%, FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA EN ALGUNAS ZONAS DEL PIT

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	58%	ALCANTARILLADO SANITARIO	53%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	53%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.87

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas lcuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

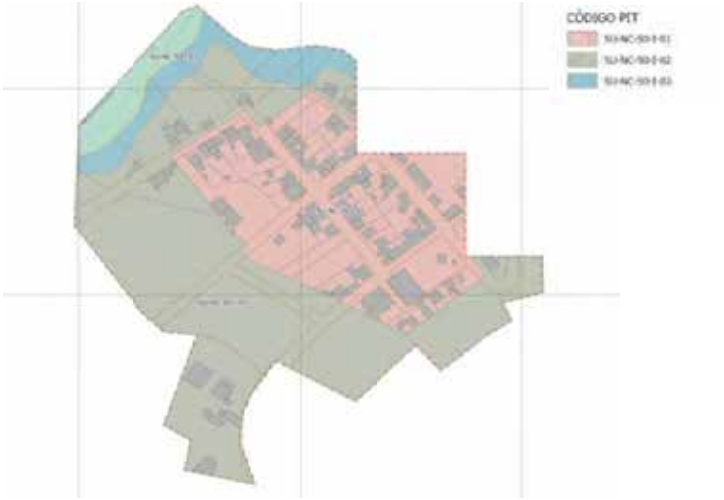
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
Pendientes escarpadas mayores al 40%, franja de protección de quebradas en algunas zonas del PIT
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 28. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-03

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.13
COORDENADA X	708279.55
COORDENADA Y	9466044.63
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% Y FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	-	ALUMBRADO PÚBLICO	0%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.8715835

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40%, con riesgo de deslizamientos en masa y franja de protección de la quebrada

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.6 *PIT Urbano El Tablón*

Ilustración 7. Fotografía de El Tablón



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

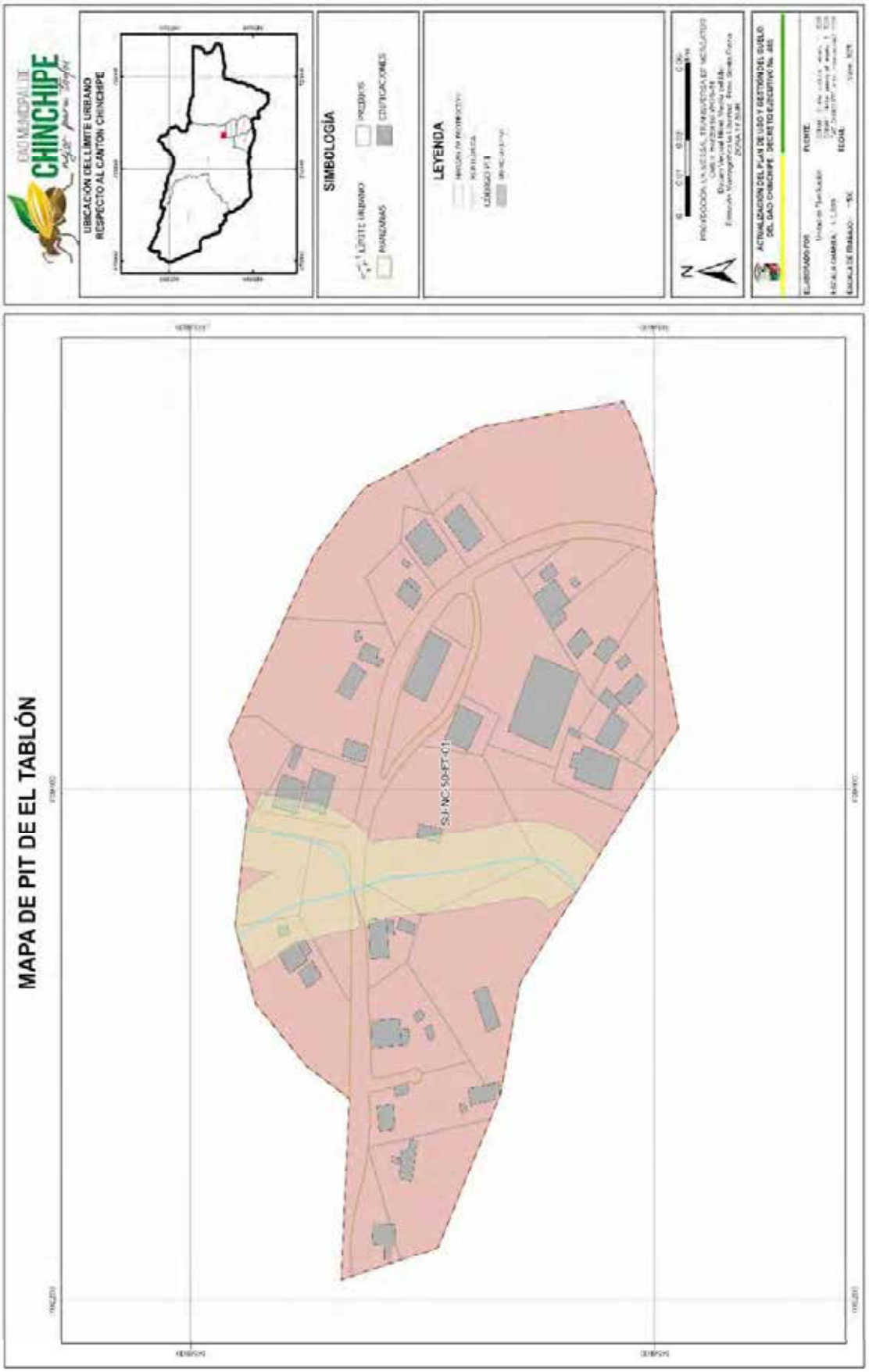
En el asentamiento urbano El Tablón se ha identificado un polígono de intervención territorial (PIT), dentro del suelo urbano no consolidado. Las características que resaltan dentro de este polígono, es que las viviendas en su mayoría son edificaciones aisladas con predios de un área considerable. Con una visión proyectada al desarrollo del turismo se plantea mantener las características urbanas de este centro poblado, para que abarque usos de suelo afines al turismo recreativo y gastronómico.

Este asentamiento se ubica en torno al IV eje vial en el tramo que conecta Zumba con El Chorro, la Balsa, Chito, entre otros asentamientos.

Tabla 29. Pits urbanos de El Tablón

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	4,07

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



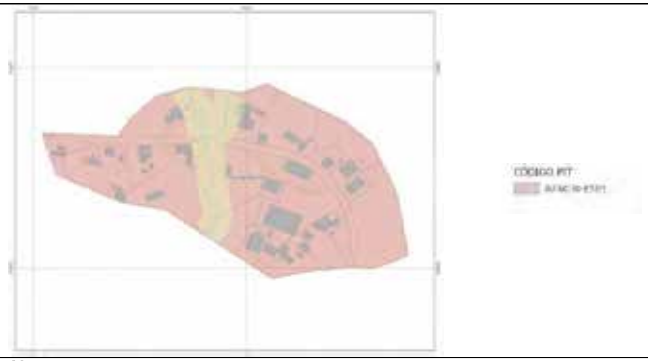
Mapa 7. Pits Urbanos de El Tablón

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

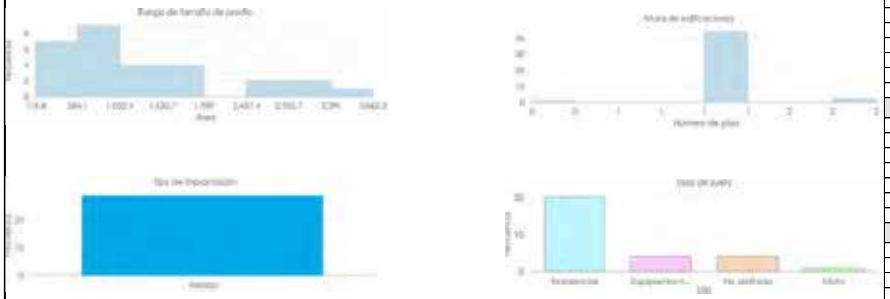
Tabla 30. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Tablón Código SU-NC-50-TB-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-ET-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4,06
COORDENADA X	709401,23
COORDENADA Y	9458698,89
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, ÁREA VERDE); CULTURA (CASA COMUNAL); SALUD (SEGURO SOCIAL CAMPESINO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	69,4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NINGUNO

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	69%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE Y TIERRA	ALUMBRADO PÚBLICO	91%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	40,77

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En tramos donde la predominacia de la implantación sea continua sin retiro frontal, se mantendrá dicha implantación, tomando en consideración que aquellas viviendas no estén ubicadas cerca del IV eje Vial. Las cuales deberán tener un retiro frontal

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.7 *PIT Urbano La Diversión*

Ilustración 8. Fotografía de La Diversión



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

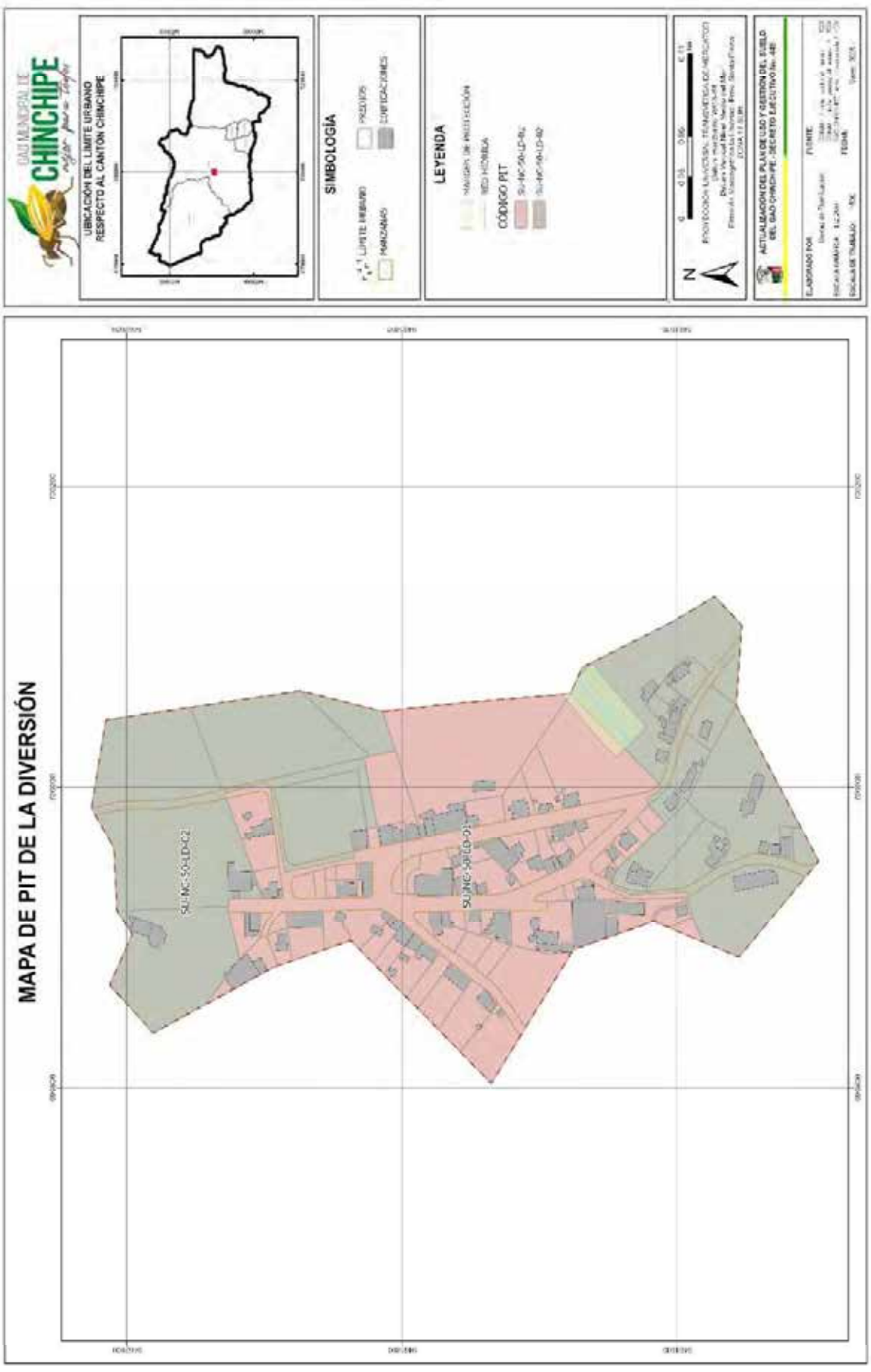
En el asentamiento urbano de La Diversión se han identificado 2 PITS, urbanos, dentro de la subclasificación de suelo urbano no consolidado. Este asentamiento se ubica al occidente del cantón Chinchipe, y se encuentra entre Zumba y la parroquia San Andrés.}

Este asentamiento posee una configuración espacial en torno a su plaza e iglesia central. Las morfologías de las manzanas se definen debido a la topografía de la zona, dejando como zonas urbanizables las áreas centrales de la centralidad urbana.

Tabla 31. Pits urbanos de La Diversión

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	4.64
		SU-NC-50-LD-02	4.94

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 8. Pits Urbanos de La Diversión

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

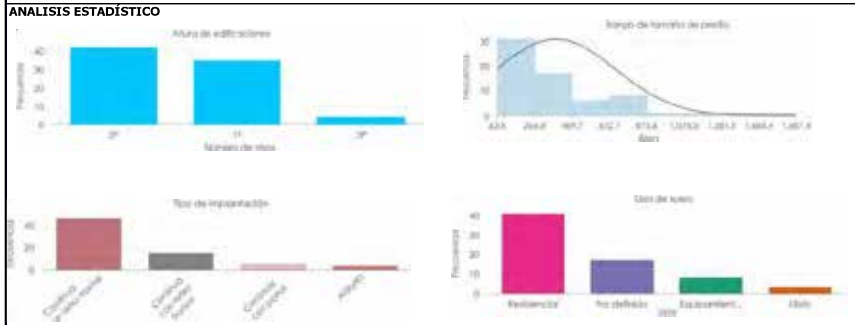
Tabla 32. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-LD-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.64
COORDENADA X	699375.71
COORDENADA Y	9461935.23
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA, CASA COMUNAL); RECREACIÓN (CANCHAS CUBIERTAS, ÁREA VERDE); EDUCACIÓN (UNIDAD EDUCATIVA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	2.6
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	92%	ALCANTARILLADO SANITARIO	77%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	68%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN,TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	240%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	57.56

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

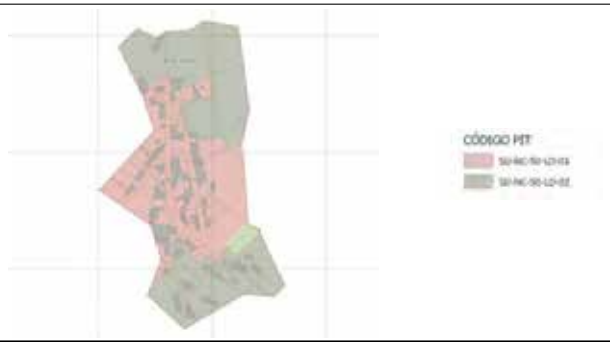
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En los tramos frente a la Iglesia, se mantendrá la tipología de implantación de edificación continua con portal de 2 metros
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

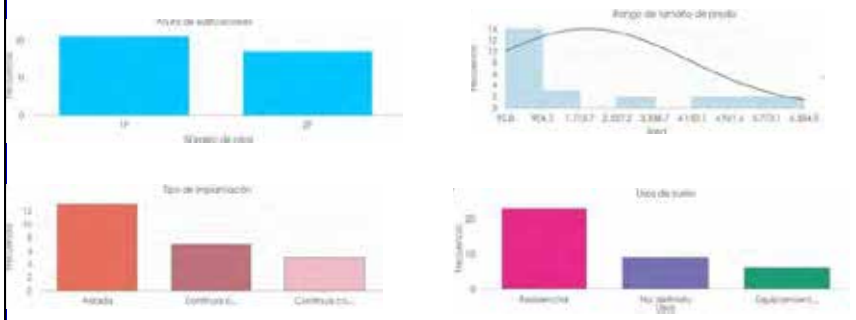
Tabla 33. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-LD-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.94
COORDENADA X	699949.84
COORDENADA Y	9461946.46
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	EDUCACIÓN (UNIDAD EDUCATIVA); SALUD (SUBCENTRO DE SALUD)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	2.6
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	90%	ALCANTARILLADO SANITARIO	76%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	76%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	40%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	150%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	57.56

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.8 *PIT Urbano San Andrés*

Ilustración 9. Fotografía de San Andrés



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

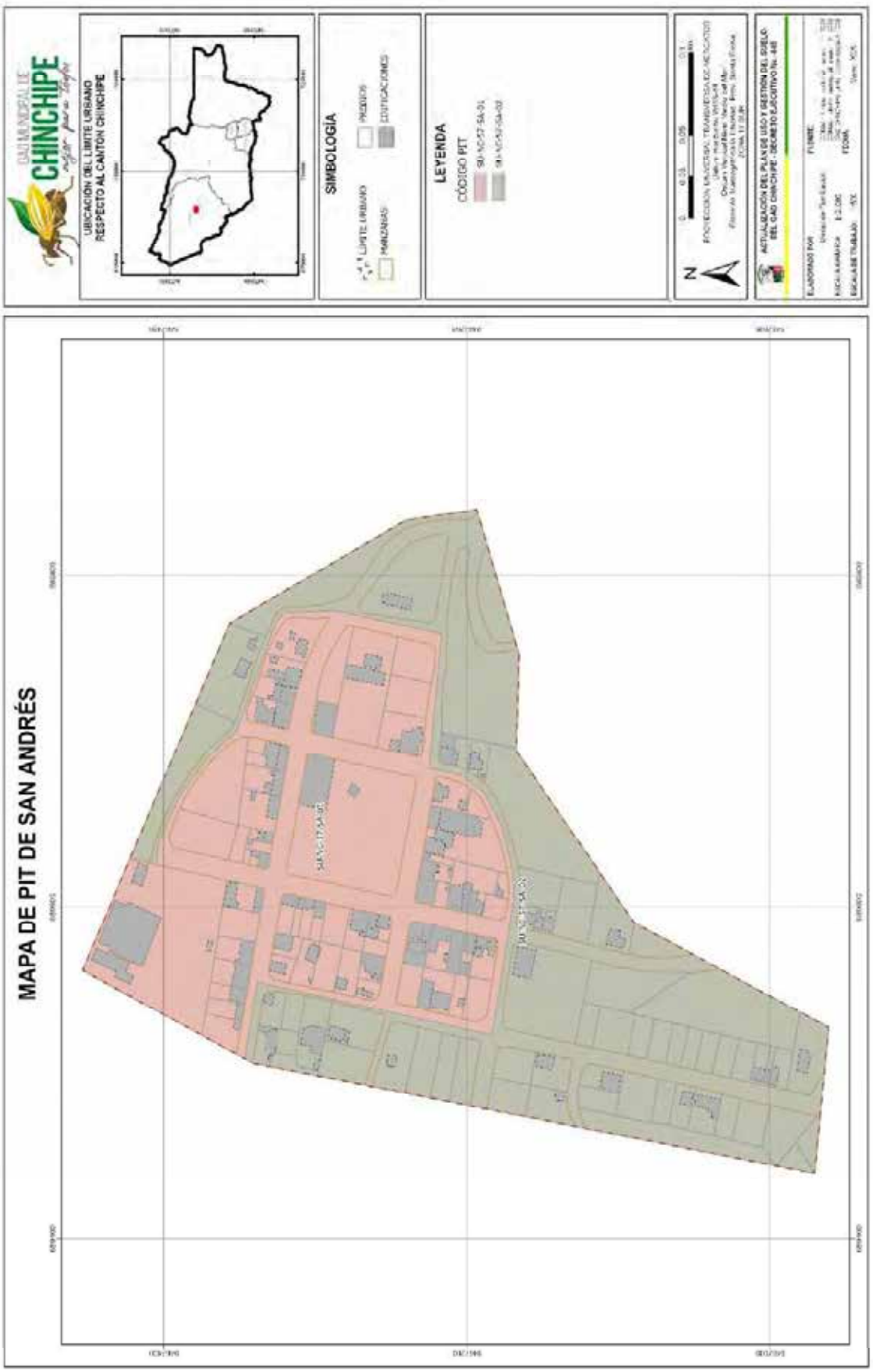
El asentamiento urbano de San Andrés tiene una subclasificación de suelo urbano no consolidado. En cuyo caso se han identificado 2 PITS urbanos.

La estructura urbana de San Andrés tiene la característica de implantación en forma de damero, lo cual ha permitido un crecimiento de una forma estructurada. En este asentamiento, se han encontrado algunos recursos arquitectónicos como los portales y las estructuras de madera. Lo cual genera una composición homogénea dentro del centro urbano de este asentamiento.

Tabla 34. Pits urbanos de San Andrés

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	4.73
		SU-NC-57-SA-0	5.27

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 9. Pits Urbanos de San Andrés

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

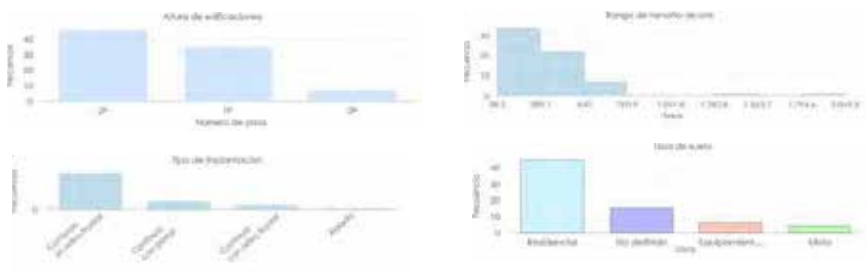
Tabla 35. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de San Andrés Código SU-NC-57-SA-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-57-SA-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA SAN ANDRÉS		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.73		
COORDENADA X	689613.09		
COORDENADA Y	9467296.07		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Cultura, Educación, Seguridad, Administración y gestión		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)			
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	21.62		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PUBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	320%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	200		
LOTE MÁXIMO (m2)	400		
LOTE ÓPTIMO (m2)	260		
FRENTE MÍNIMO (m)	8		
FRENTE ÓPTIMO (m)			
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En los tramos frente al parque central de San Andrés se mantendrá el tipo de implantación; continua con portal de 2 metros.
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

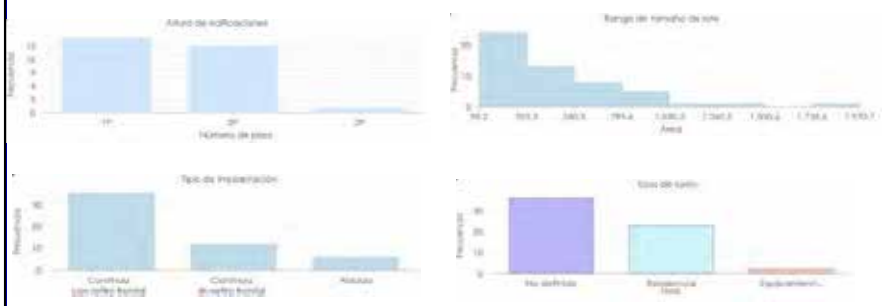
Tabla 36. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de San Andrés Código SU-NC-57-SA-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-57-SA-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA SAN ANDRÉS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.27
COORDENADA X	689531.07
COORDENADA Y	9467101.57
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Salud, Educación
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	21.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	77%	ALCANTARILLADO SANITARIO	77%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	77%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	80%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	210%
COST MÁXIMO (%)	280%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	240
LOTE MÁXIMO (m2)	480
LOTE ÓPTIMO (m2)	320
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Para la habitación del suelo se requiere de estudios geotécnicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.9 *PIT Urbano El Chorro*

Ilustración 10. Fotografía de El Chorro



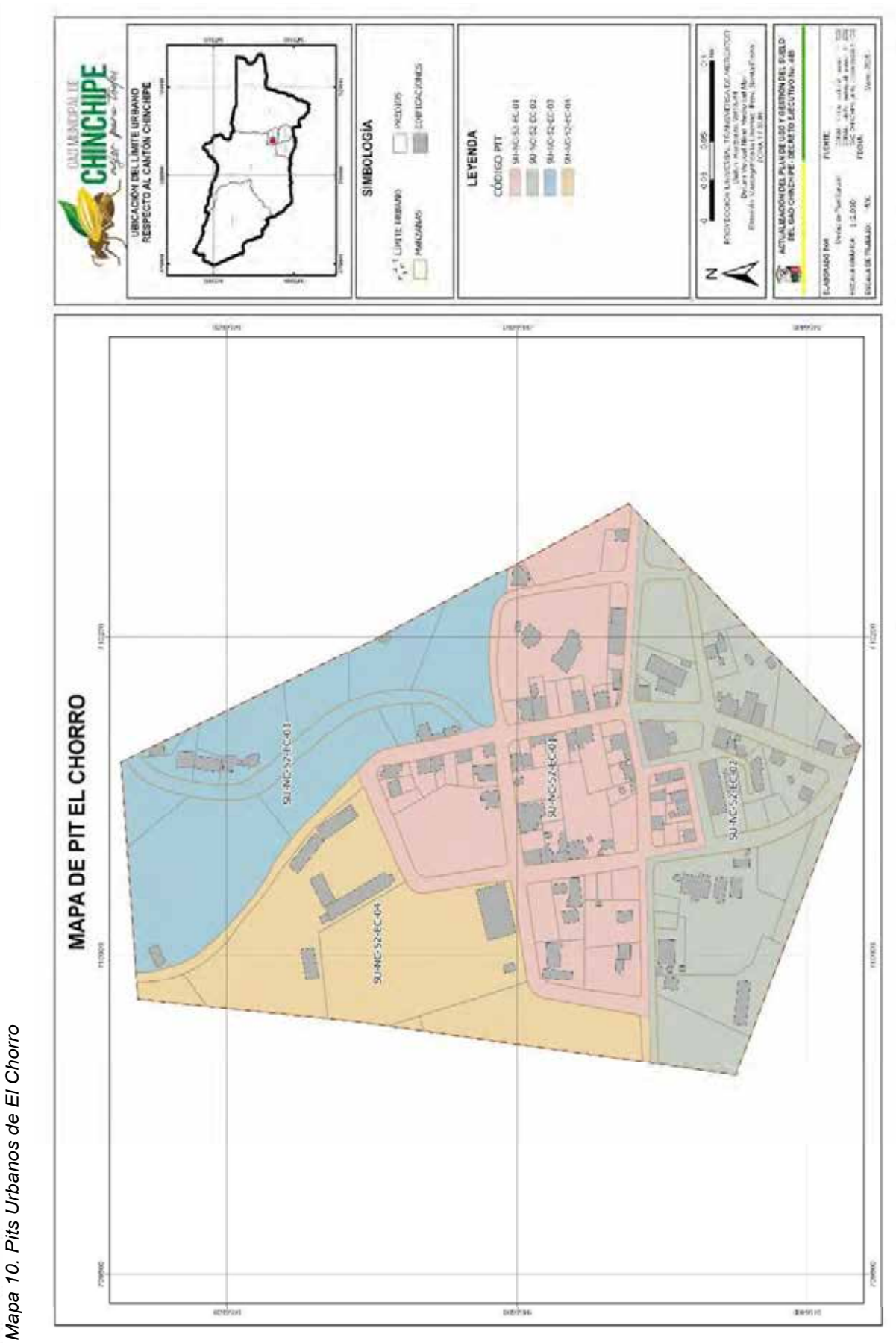
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El Chorro es un asentamiento humano urbano cuyas características se basan en la composición de una estructura urbana que se construye en torno a su plaza central. Con una estructura urbana de forma de damero. Se han identificado 2 PITS, en el suelo urbano no consolidado.

Tabla 37. Pits urbanos de El Chorro

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	3.77
		SU-NC-52-EC-02	3.08
		SU-NC-52-EC-03	2.65
		SU-NC-52-EC-04	2.56

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 10. Pits Urbanos de El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

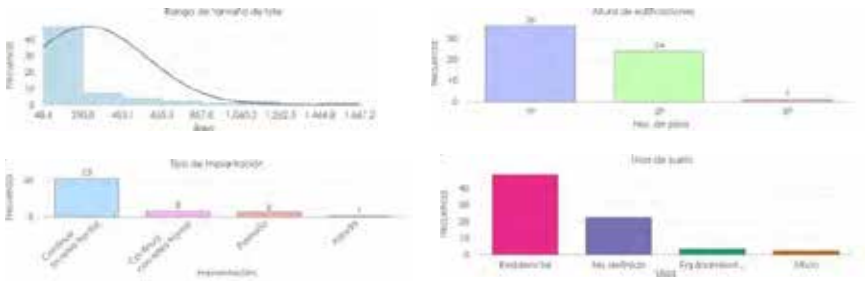
Tabla 38. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.77
COORDENADA X	710088,9
COORDENADA Y	9456590.31
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio), Recreación (Área verde), Salud (Unidad de Salud)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63,67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	88%	ALCANTARILLADO SANITARIO	83%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	83%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	85%
COST BÁSICO (%)	255%
COST MÁXIMO (%)	425%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	330
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En tramos homogéneos se mantiene la implantación de vivienda continua con portal de dos metros
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

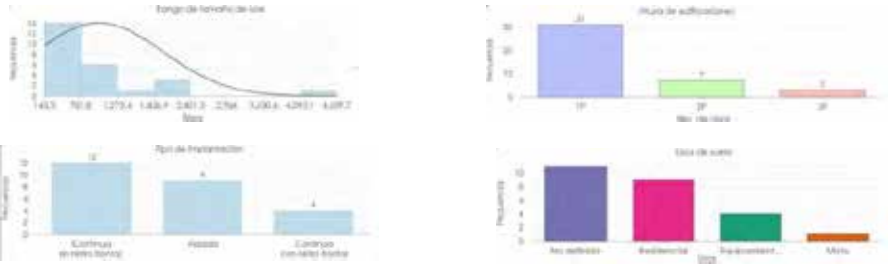
Tabla 39. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.08		
COORDENADA X	710101.37		
COORDENADA Y	9456435.96		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Recreación (Parque central y cancha cubierta); Cultura (Iglesia); Administración y gestión (Gad Parroquial); Infraestructura (Baterías Sanitarias)		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	96%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	96%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	400%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	16		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

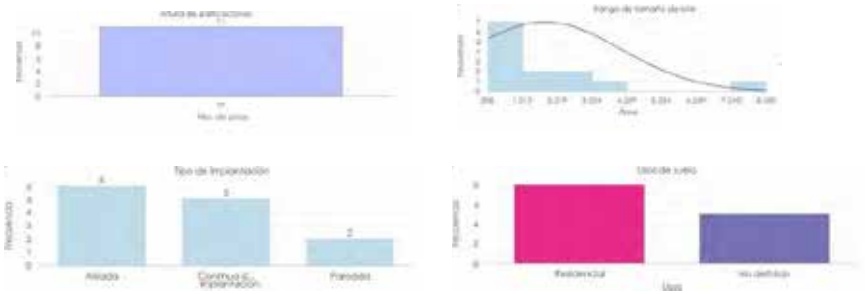
Tabla 40. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO		
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.65		
COORDENADA X	710123.2		
COORDENADA Y	9456763.36		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	-		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas mayores al 40%		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	92%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	92%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	50%		
COST BÁSICO (%)	50%		
COST MÁXIMO (%)	0%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	3		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	16		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riegos (2000)	Protección de riegos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*, Vivienda	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación, además de vivienda	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo
El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines, además de la vivienda. Con la construcción de estructuras ligeras
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

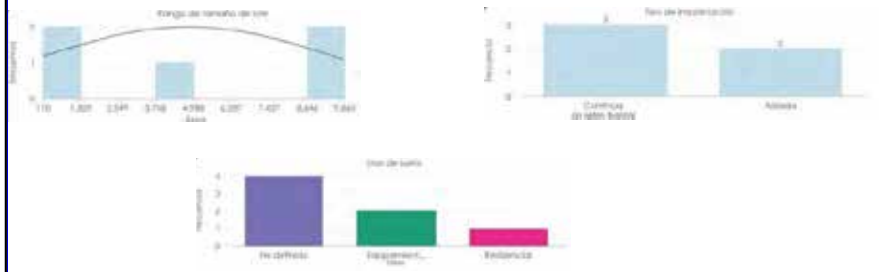
Tabla 41. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-04

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.56
COORDENADA X	709986.00
COORDENADA Y	9456721.27
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio), Recreación (Cancha cubierta, Área verde y estadio); Infraestructura (Vivero)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ASFALTO, LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Equipamiento (600)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), Terminal Terrestre (684), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900)	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641),)	, Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), , Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672),, Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La norma urbanística que aplica en este polígono, son los estándares urbanísticos para equipamientos, establecidas en este PUGS
En aquellos predios cuyo uso se enfoque al uso Residencial, la implantación será continua con retiro frontal de 3m, retiro posterior de 4m, altura de edificación básica de 3 pisos, y un lote mínimo de 200 m2, COS del 70%, y COST de 210% Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.10 *PIT Urbano La Chonta*

Ilustración 11. Fotografía de La Chonta



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

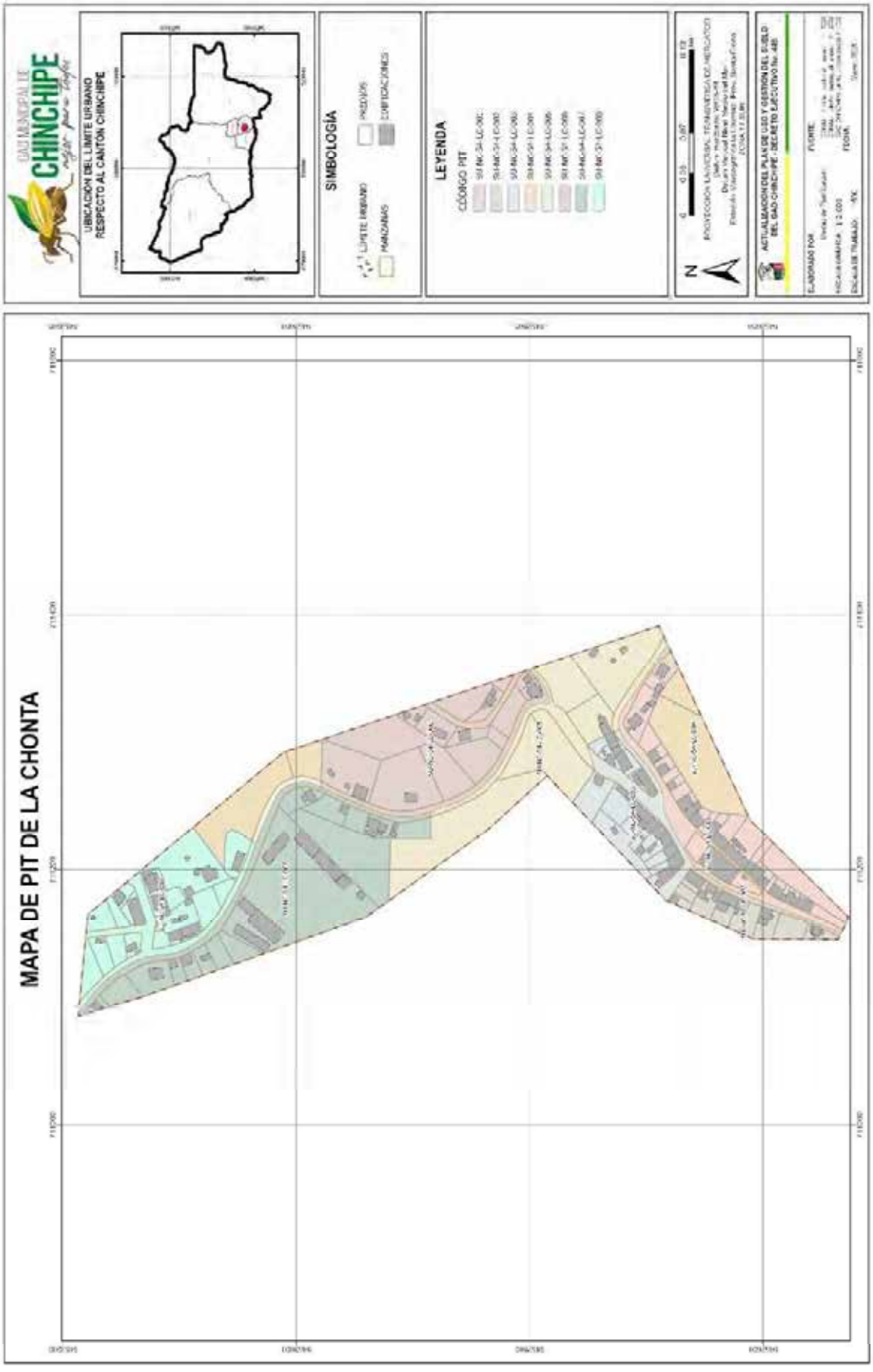
La Chonta es un asentamiento urbano, que se ubica entre la parroquia Chito y la parroquia Zumba. En esta zona urbana, se han identificado 8 PITS, en el suelo urbano subclasificado como no consolidado. En este asentamiento se han identificado zonas homogéneas, en cuanto a su implantación con portal y a línea de fábrica. Este asentamiento se ha consolidado en una zona con pendientes, las cuales han sido identificadas en la normativa urbanística respectiva.

Tabla 42. Pits urbanos de La Chonta

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	0.95
		SU-NC-54-LC-02	0.35
		SU-NC-54-LC-03	0.65
		SU-NC-54-LC-04	0.73
		SU-NC-54-LC-05	1.33
		SU-NC-54-LC-06	1.27
		SU-NC-54-LC-07	1.75

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-NC-54-LC-08	0.96

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



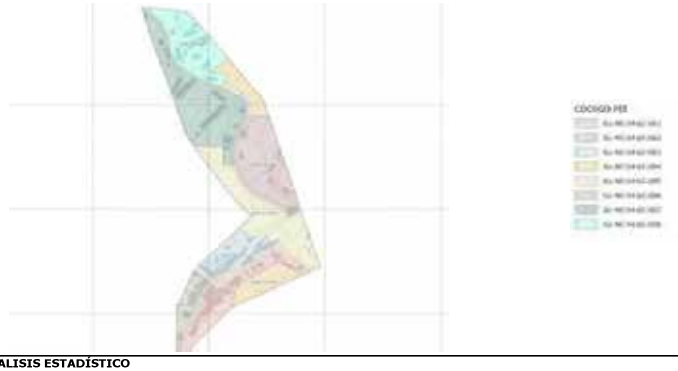
Mapa 11. Pits Urbanos de La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 43. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-01

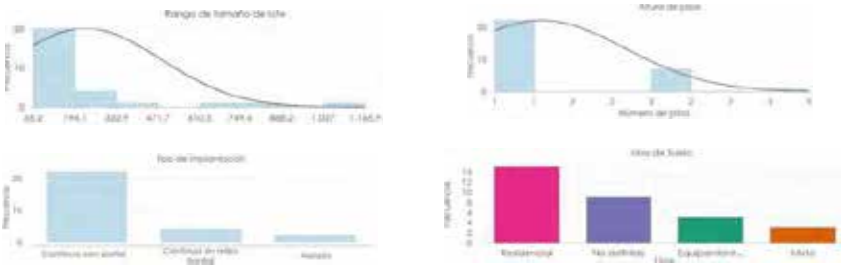
GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.95
COORDENADA X	711212.35
COORDENADA Y	9452659.13
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, PARQUE CENTRAL), ADMINISTRATIVO (GAD PARROQUIAL), SEGURIDAD (UPC, TENENCIA POLITICA), EDUCATIVO (ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA), INFRAESTRUCTURA (BATERÍAS SANITARIAS)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

ANALISIS ESTADÍSTICO



CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	190
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	250
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

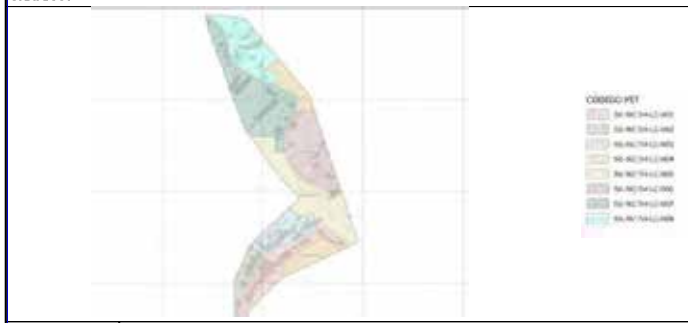
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

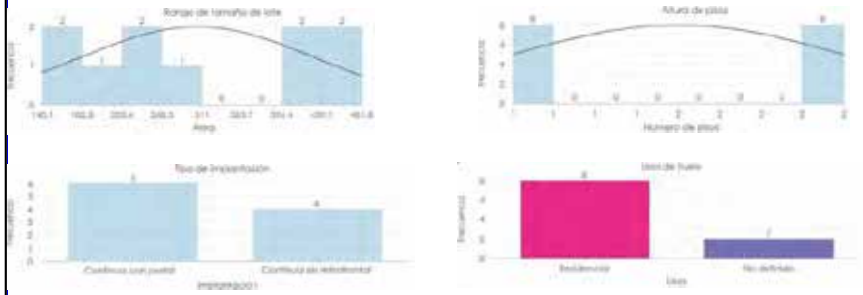
Tabla 44. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.35
COORDENADA X	711170.11
COORDENADA Y	9452626.94

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	160%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	550
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

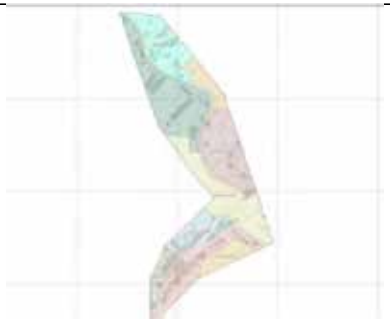
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

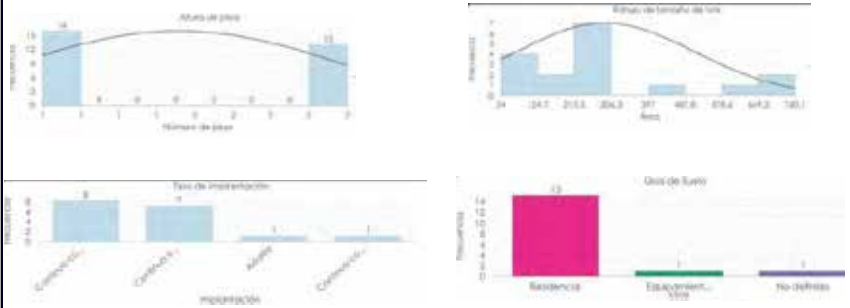
Tabla 45. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-003

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.65
COORDENADA X	711898.36
COORDENADA Y	9452449.91

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Cultura (Iglesia)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	550
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

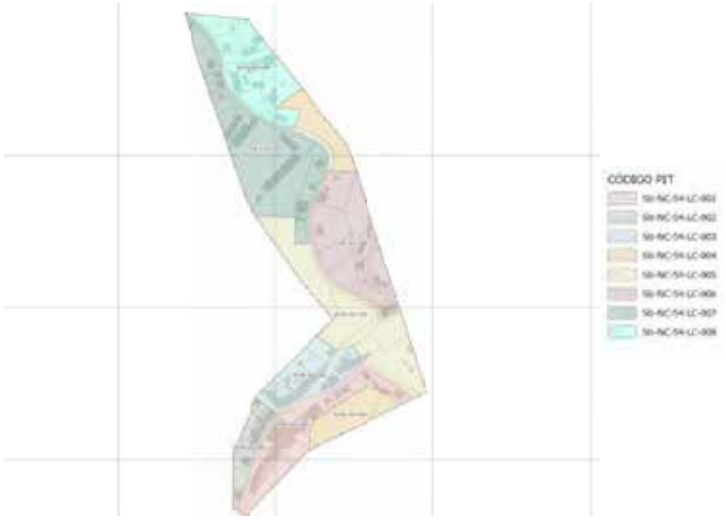
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 46. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-04

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.73		
COORDENADA X	711265.55		
COORDENADA Y	9453032.27		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS			
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas mayores al 40%		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	50%		
COST BÁSICO (%)	50%		
COST MÁXIMO (%)	0%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	3		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	15		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*, Vivienda	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación, además de vivienda	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 47. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-05

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-05

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO		
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.33		
COORDENADA X	711308.04		
COORDENADA Y	9452780.44		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURA (Planta de tratamiento)		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN			
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	400%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	15		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 48. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-06

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-06

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.27
COORDENADA X	711298.67
COORDENADA Y	9452885.45
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	53%	ALCANTARILLADO SANITARIO	53%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	53%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	375%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	300
LOTE MÁXIMO (m2)	600
LOTE ÓPTIMO (m2)	400
FRENTE MÍNIMO (m)	10
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
	Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 49. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-07

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-07

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.75
COORDENADA X	711157.97
COORDENADA Y	9453042.02
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	50%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	210%
COST MÁXIMO (%)	350%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.
		Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 50. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-08

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-08

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.96
COORDENADA X	711171.16
COORDENADA Y	9453118.9

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación; Salud
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	89%	ALCANTARILLADO SANITARIO	89%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	89%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	50%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	210%
COST MÁXIMO (%)	350%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.11 *PIT Urbano Pucapamba*

Ilustración 12. Fotografía de Pucapamba



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

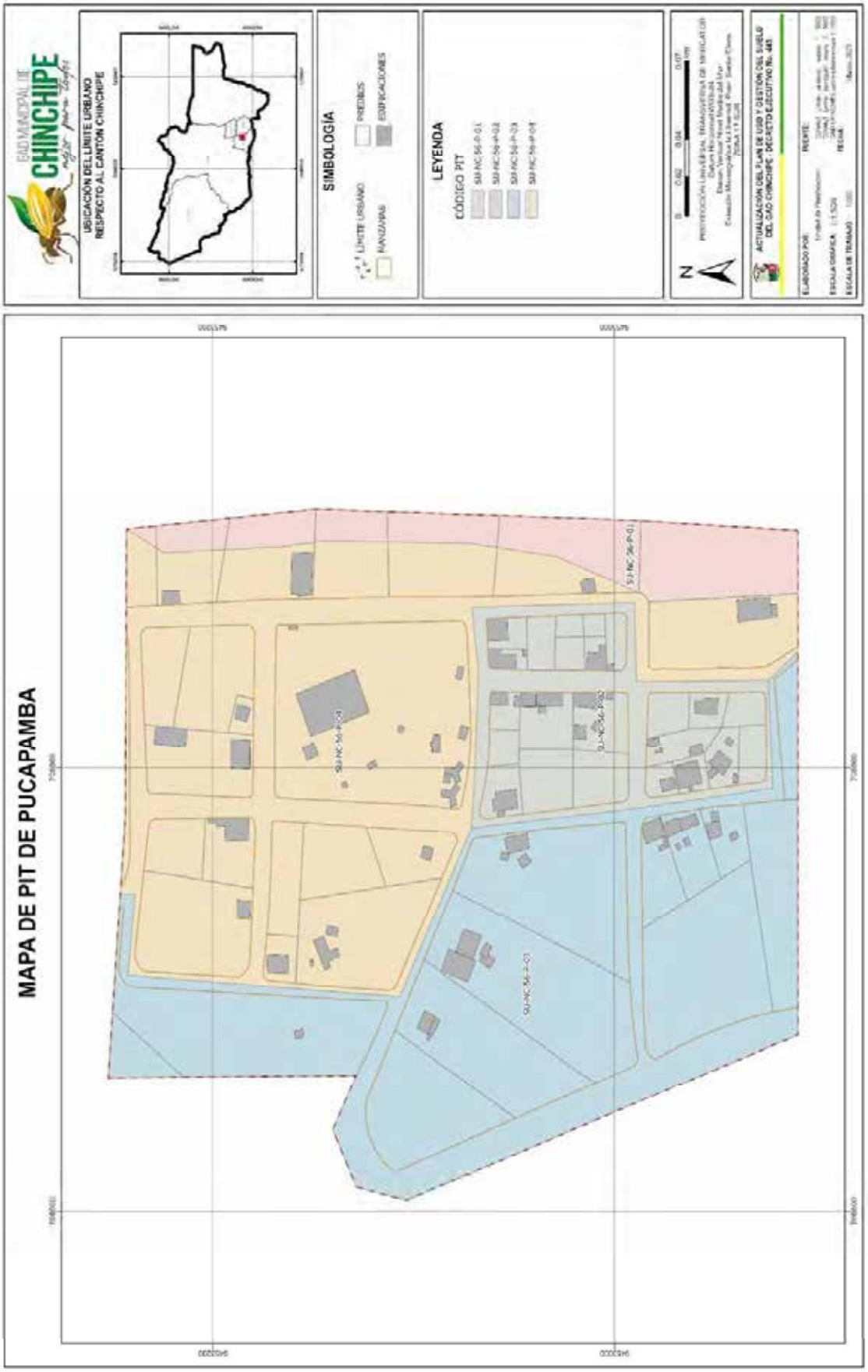
En el asentamiento urbano de Pucapamba se encuentran 4 PITS, definidos para el suelo subclasificado como no consolidado.

Este asentamiento urbano presenta características de una composición espacial ortogonal de las manzanas. Aquí se encuentran algunas viviendas con características de arquitectura tradicional, además de ello la composición urbana se desarrolla en torno al parque central.

Tabla 51. Pits urbanos de Pucapamba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	0.65
		SU-NC-56-P-02	1.12
		SU-NC-56-P-03	3.45
		SU-NC-56-P-04	3.78

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

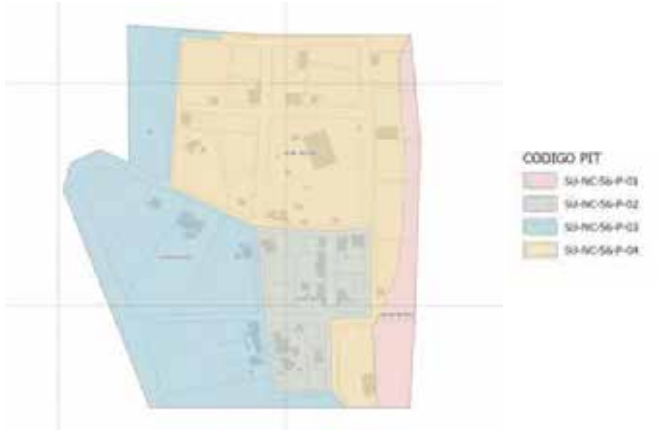


Mapa 12. Pits Urbanos de Pucapamba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 52. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-01

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	SUPERFICIE PIT (HAS):	0.65
	COORDENADA X	708891.81
	COORDENADA Y	9452974.18
	INFORMACIÓN BÁSICA	
	EQUIPAMIENTOS	
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	PEDNEINTES ESCARPADAS DE MÁS DE 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	54%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	29%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riegos (2000)	Protección de riegos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación,	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

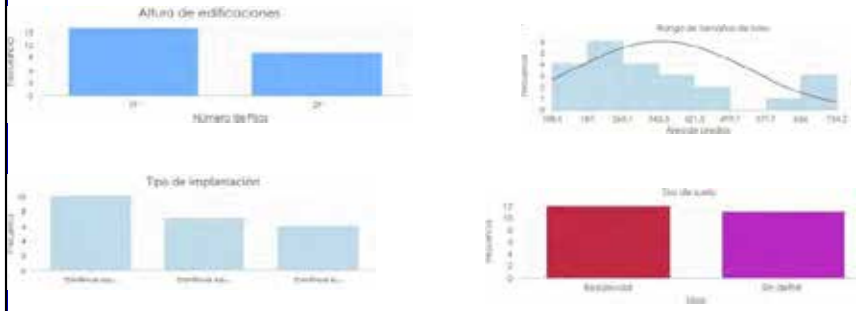
Tabla 53. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-02

GRÁFICO:



ANÁLISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.12
COORDENADA X	708823,53
COORDENADA Y	9453018,3
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, PARQUE CENTRAL), ADMINISTRATIVO (GAD PARROQUIAL), SEGURIDAD (UPC, TENENCIA POLITICA), EDUCATIVO (ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA), INFRAESTRUCTURA (BATERÍAS SANITARIAS)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74,83
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	180
LOTE MÁXIMO (m2)	360
LOTE ÓPTIMO (m2)	240
FRENTE MÍNIMO (m)	7
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16,51

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 54. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-03

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.45
COORDENADA X	708714.28
COORDENADA Y	9453008.85
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	250%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

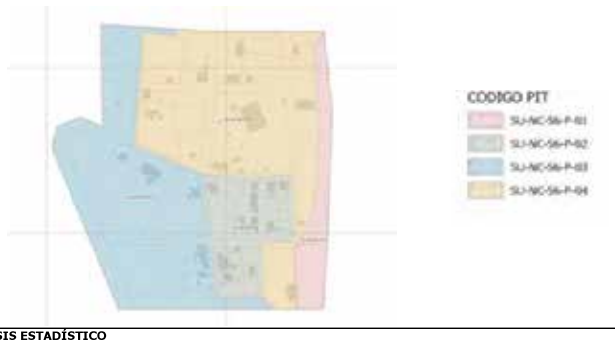
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

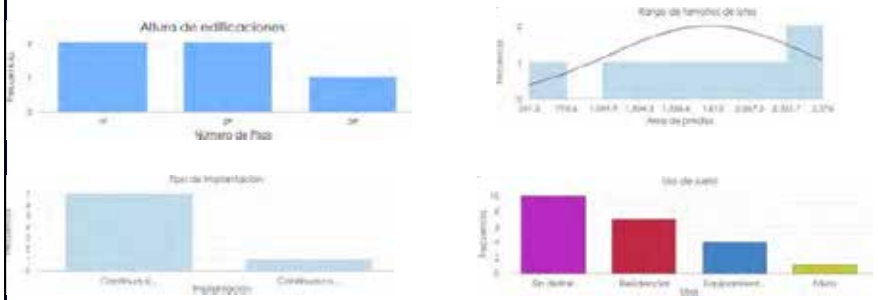
Tabla 55. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-04

GRÁFICO:



ANÁLISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO		
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.78		
COORDENADA X	708824.53		
COORDENADA Y	9453018.3		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Administración y Gestión; Cultura, Educación, Infraestructura, Recreación,		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	90%		
COST BÁSICO (%)	270%		
COST MÁXIMO (%)	450%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	15		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.12 *PIT Urbano La Balsa*

Ilustración 13. Fotografía de La Balsa



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

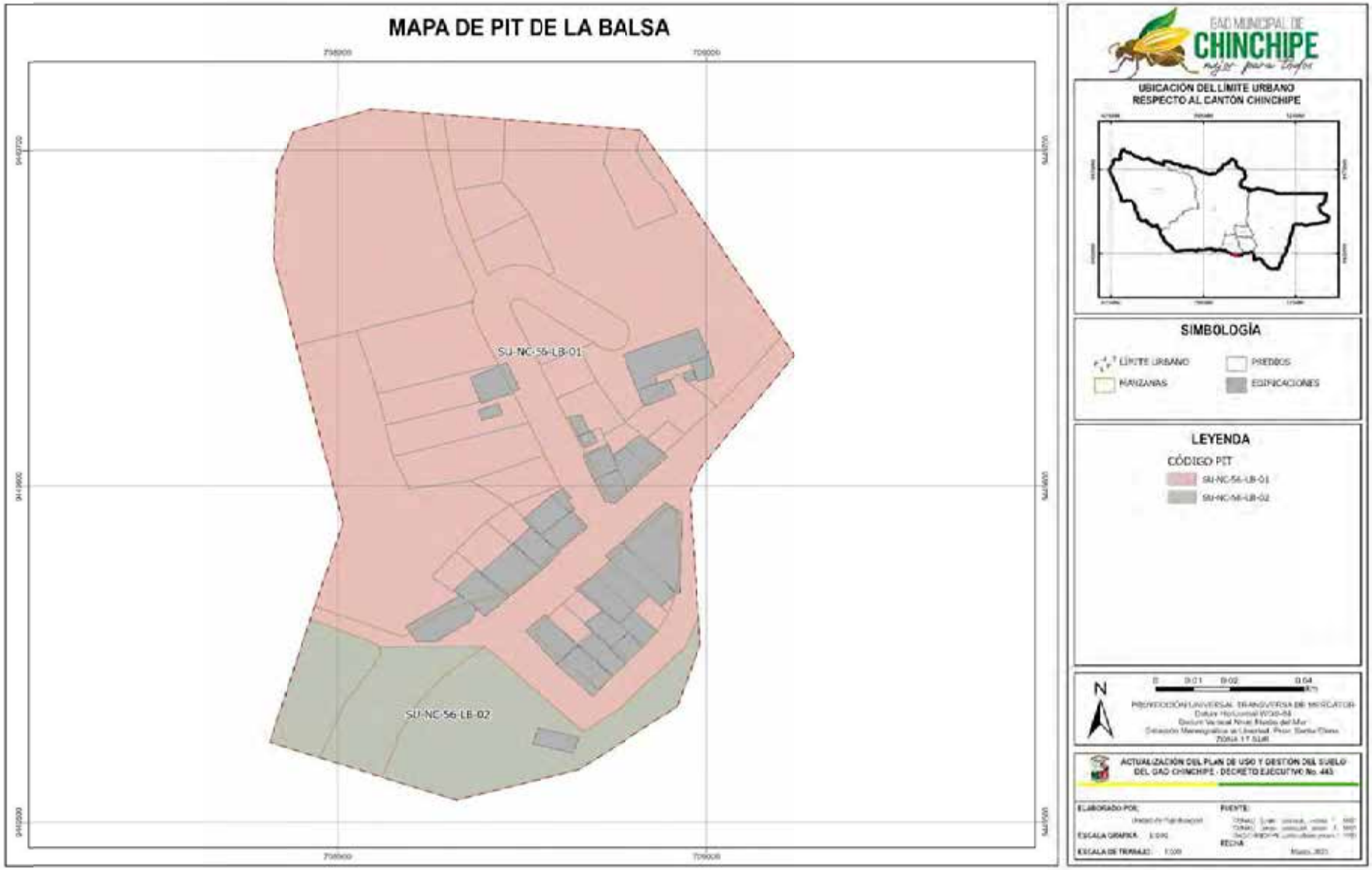
En el asentamiento humano urbano de La Balsa se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 56. Pits urbanos de La Balsa

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	1.81
		SU-NC-56-LB-02	0.33

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 13. Pits Urbanos de La Balsa



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

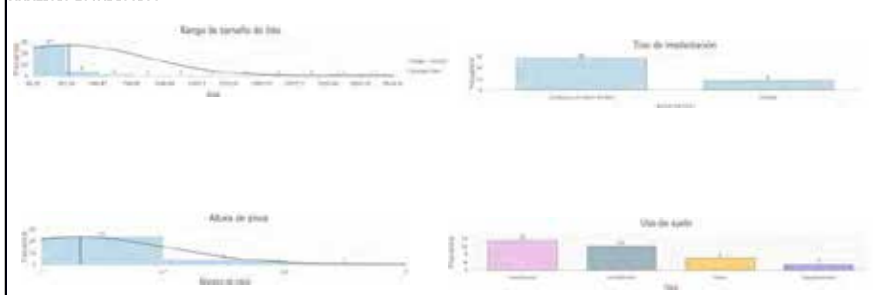
Tabla 57. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Balsa Código SU-NC-56-LB-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-LB-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.81
COORDENADA X	708947.8317
COORDENADA Y	9449629.343
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (CASA COMUNAL); INFRAESTRUCTURA (PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA); ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN (SECRETARÍA DE MIGRACIÓN)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	6.56
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	80%	ALCANTARILLADO SANITARIO	80%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	60%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	219%
COST MÁXIMO (%)	365%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	225
LOTE MÁXIMO (m2)	450
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	39.45

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 58. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Balsa Código SU-NC-56-LB-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-LB-02

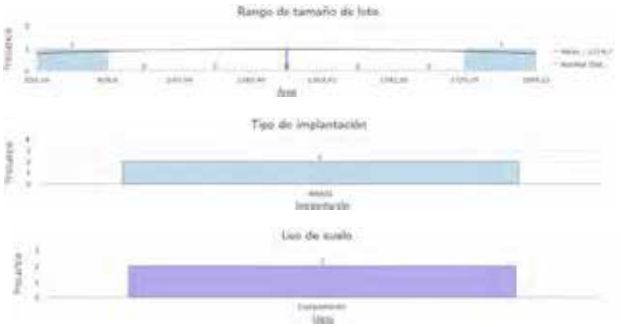
GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.33
COORDENADA X	708930.0657
COORDENADA Y	9449531.959
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA, ÁREA VERDE)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	6.56
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA☐

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

ANALISIS ESTADÍSTICO



CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	39.45

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riesgos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con alto riesgo de deslizamientos en masa

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.13 *PIT Urbano Chito*

Ilustración 14. Fotografía de Chito



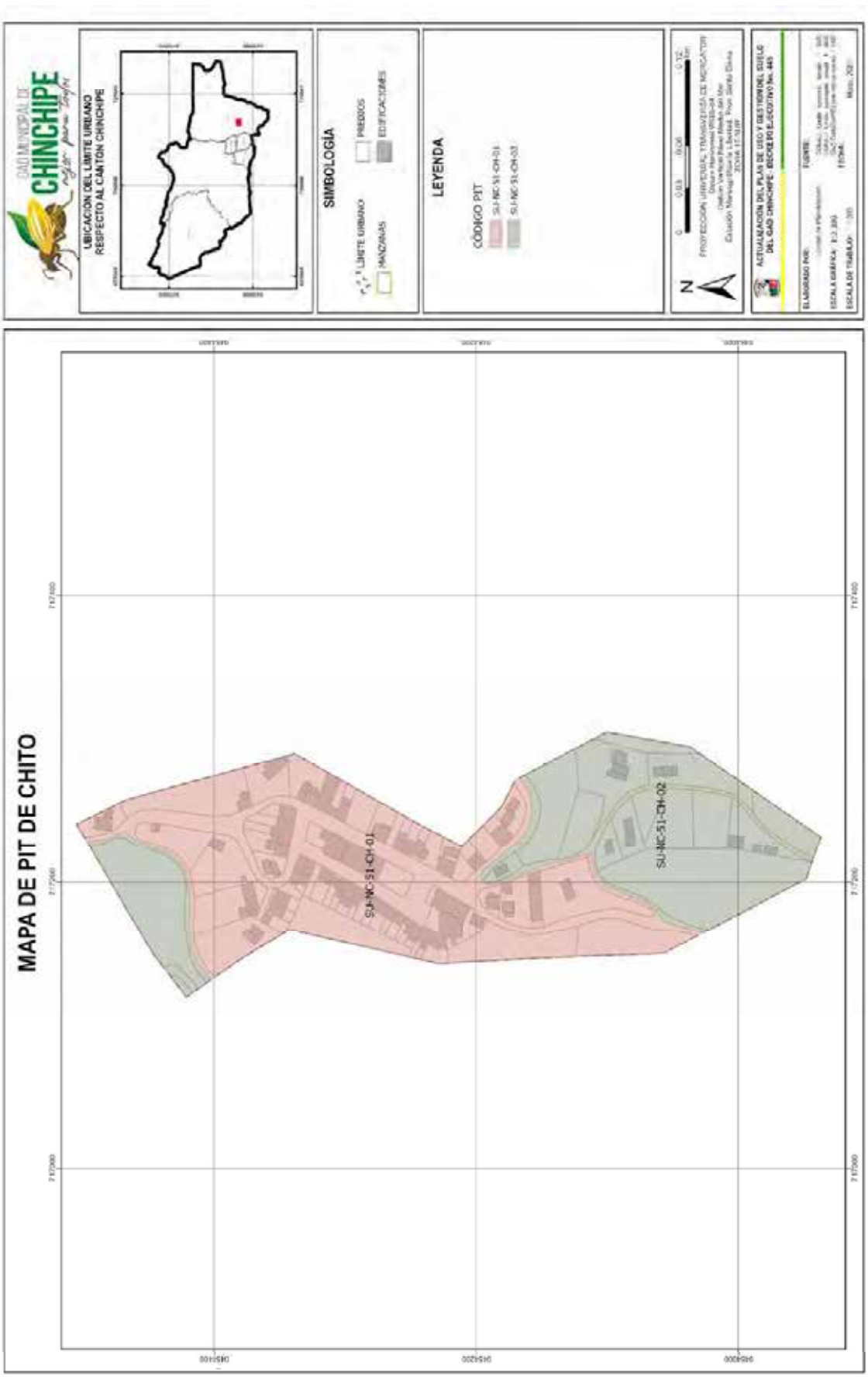
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En la parroquia Chito se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 59. Pits urbanos de Chito

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	3,69
		SU-NC-51-CH-02	2,52

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 14. Pits Urbanos de Chito

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 60. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Chito Código SU-NC-51-CH-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-CH-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA CHITO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	3,69		
COORDENADA X	717204,43		
COORDENADA Y	9454282,64		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Cultura, Segurida e infraetructura		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5,31		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	98%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	400%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1,5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	200		
LOTE MÁXIMO (m2)	400		
LOTE ÓPTIMO (m2)	260		
FRENTE MÍNIMO (m)	8		
FRENTE ÓPTIMO (m)	10		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	33,18		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
Las edificaciones frente al parque central de Chito,mantendrán su implantación de tipo continua con portal de 2 metros
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

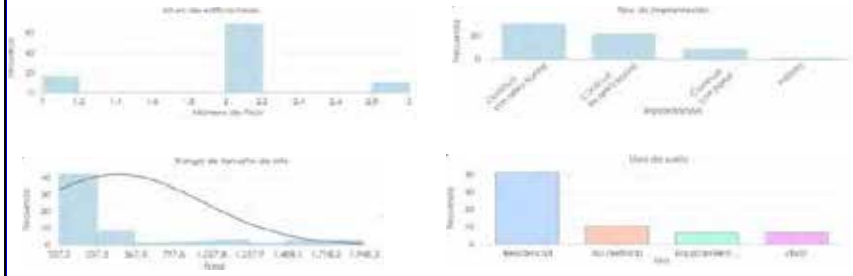
Tabla 61. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Chito Código SU-NC-51-CH-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-CH-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2,52
COORDENADA X	717243,99
COORDENADA Y	9454100,3
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Salud
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5,31
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	250%
COST MÁXIMO (%)	350%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	33,18

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
	Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Para la habilitación del suelo se requiere de estudios geotécnicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.14 *PIT Urbano La Cruz*

Ilustración 15. Fotografía de La Cruz



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

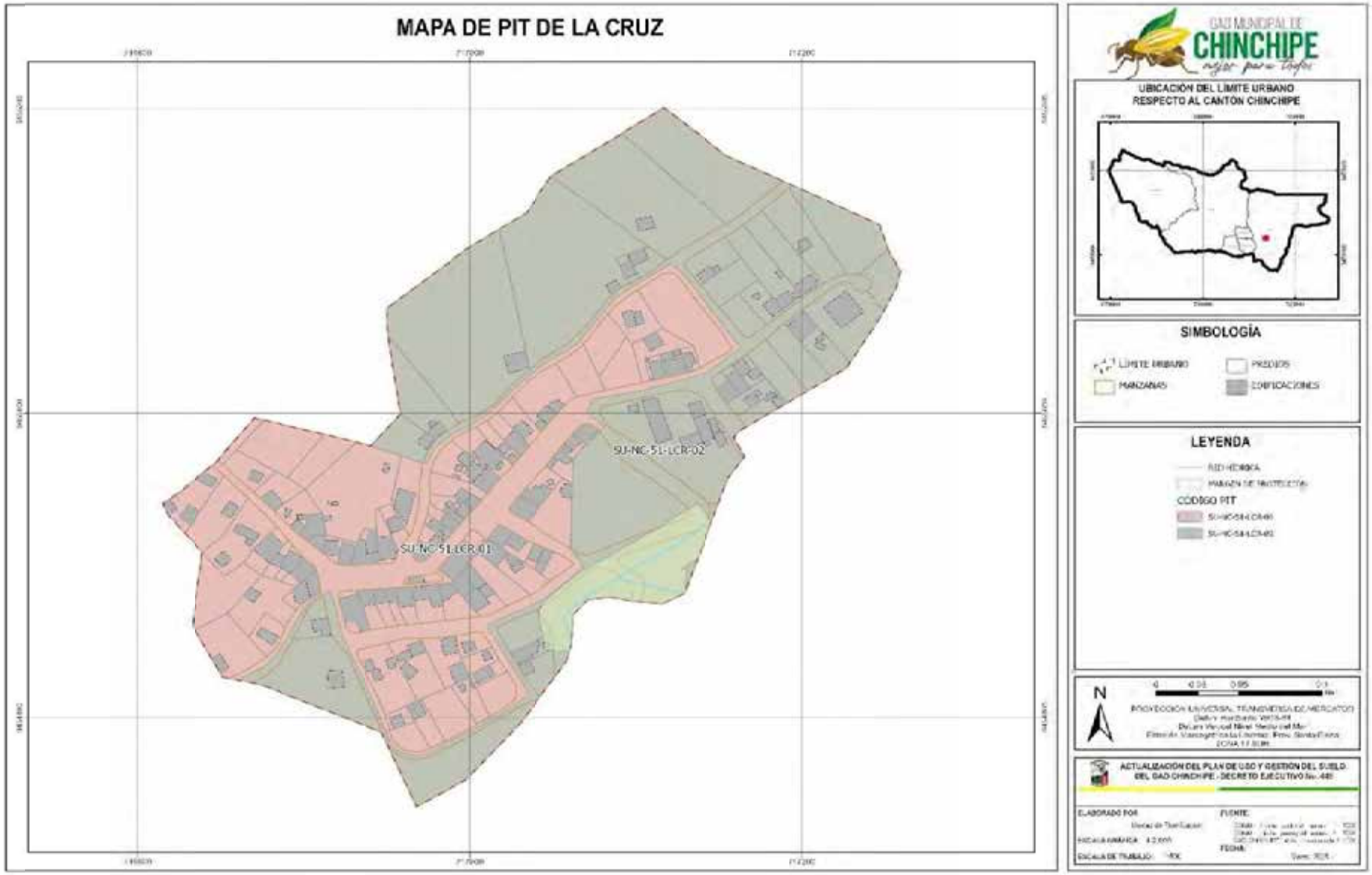
En el asentamiento humano urbano de La Cruz se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 62. Pits urbanos de La Cruz

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	5.44

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 15. Pits Urbanos de La Cruz



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

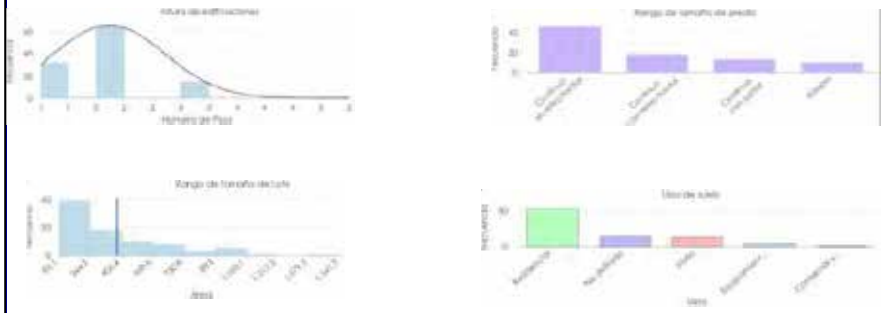
Tabla 63. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Cruz Código SU-NC-51-LCR-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-LCR-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.29
COORDENADA X	716980.14
COORDENADA Y	9454932.9
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, ÁREAS VERDES); INFRAESTRUCTURA (BATERÍA SANITARIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0.84
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	87%	ALCANTARILLADO SANITARIO	69%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	60%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	79%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN,TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	400%
COST MÁXIMO (%)	560%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	180
LOTE MÁXIMO (m2)	360
LOTE ÓPTIMO (m2)	240
FRENTE MÍNIMO (m)	7
FRENTE ÓPTIMO (m)	9
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	62.68

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 64. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Cruz Código SU-NC-51-LCR-02

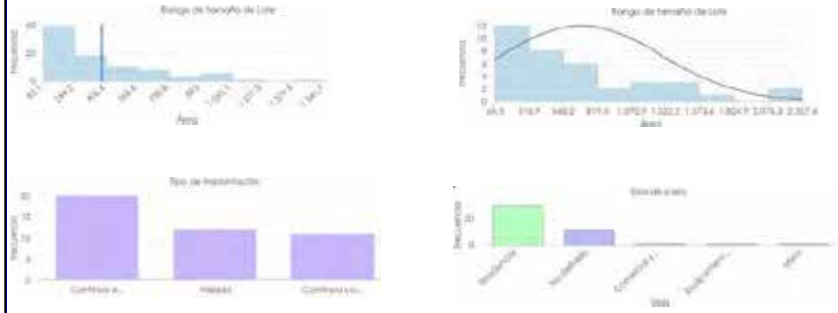
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-51-LCR-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.44
COORDENADA X	717183.76
COORDENADA Y	9455110.24

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN (OFICINAS MIES); EDUCACIÓN (COLEGIO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0.84

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	79%	ALCANTARILLADO SANITARIO	79%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	65%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	72%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	62.68

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.15 *PIT Urbano Reina del Cisne*

Ilustración 16. Fotografía de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

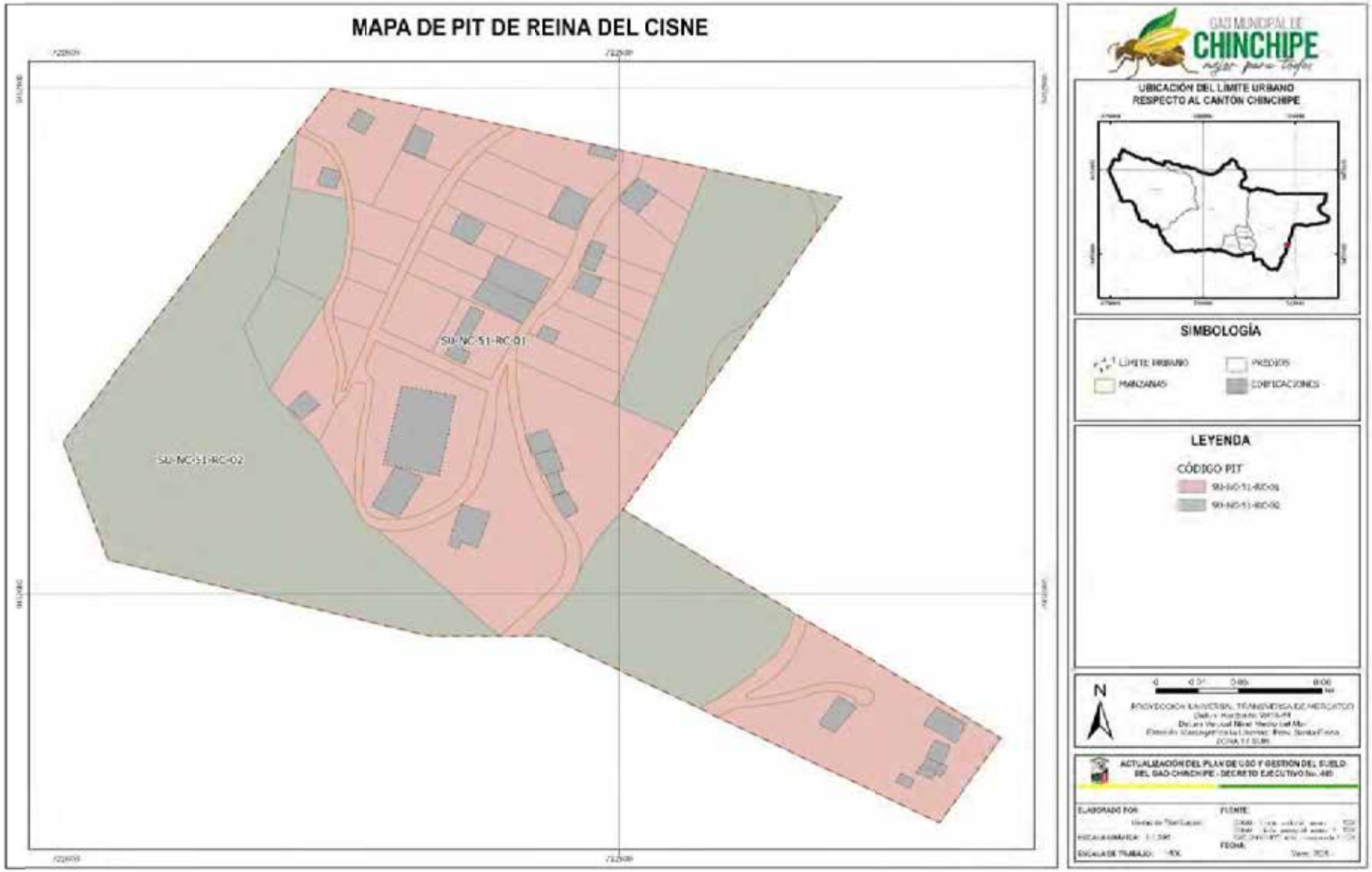
En el asentamiento humano urbano de Reina del Cisne se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 65. Pits urbanos de Reina del Cisne

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	2.57
		SU-NC-51-RC-02	2.03

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 16. Pits Urbanos de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

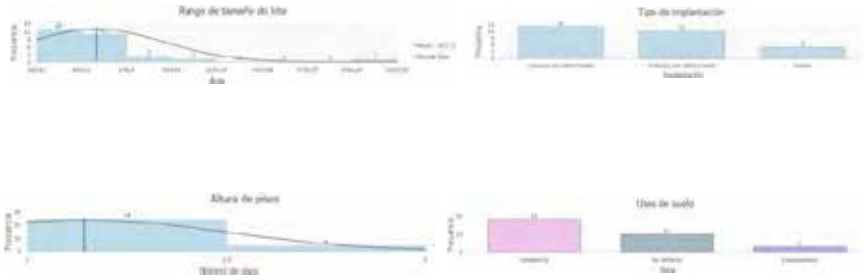
Tabla 66. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Reina del Cisne Código SU-NC-51-RC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-RC-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.57		
COORDENADA X	722772.8038		
COORDENADA Y	9452633.49		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA, CASA COMUNAL; EDUCACIÓN (ESCUELA); RECREACIÓN (CANCHA)		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	11.02		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	79%		
COST BÁSICO (%)	237%		
COST MÁXIMO (%)	395%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	350		
LOTE MÁXIMO (m2)	756		
LOTE ÓPTIMO (m2)	504		
FRENTE MÍNIMO (m)	11		
FRENTE ÓPTIMO (m)	13		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	58.44		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiros o aisladas, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

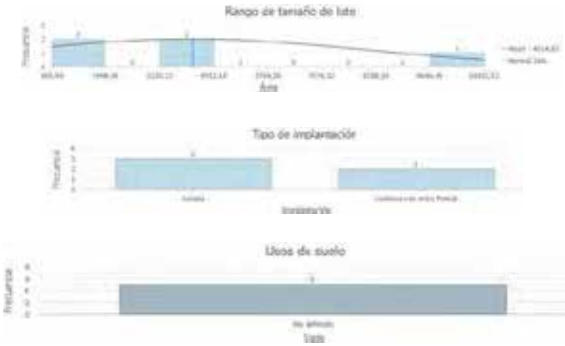
Tabla 67. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Reina del Cisne Código SU-NC-51-RC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-RC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.03
COORDENADA X	722691.6277
COORDENADA Y	9452659.954
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	11.02
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	79%
COST BÁSICO (%)	237%
COST MÁXIMO (%)	395%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	350
LOTE MÁXIMO (m2)	756
LOTE ÓPTIMO (m2)	504
FRENTE MÍNIMO (m)	11
FRENTE ÓPTIMO (m)	13
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	58.44

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua aislada, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones solo con retiros frontales, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.16 *PIT Urbano La Fortuna*

Ilustración 17. Fotografía de La Fortuna



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

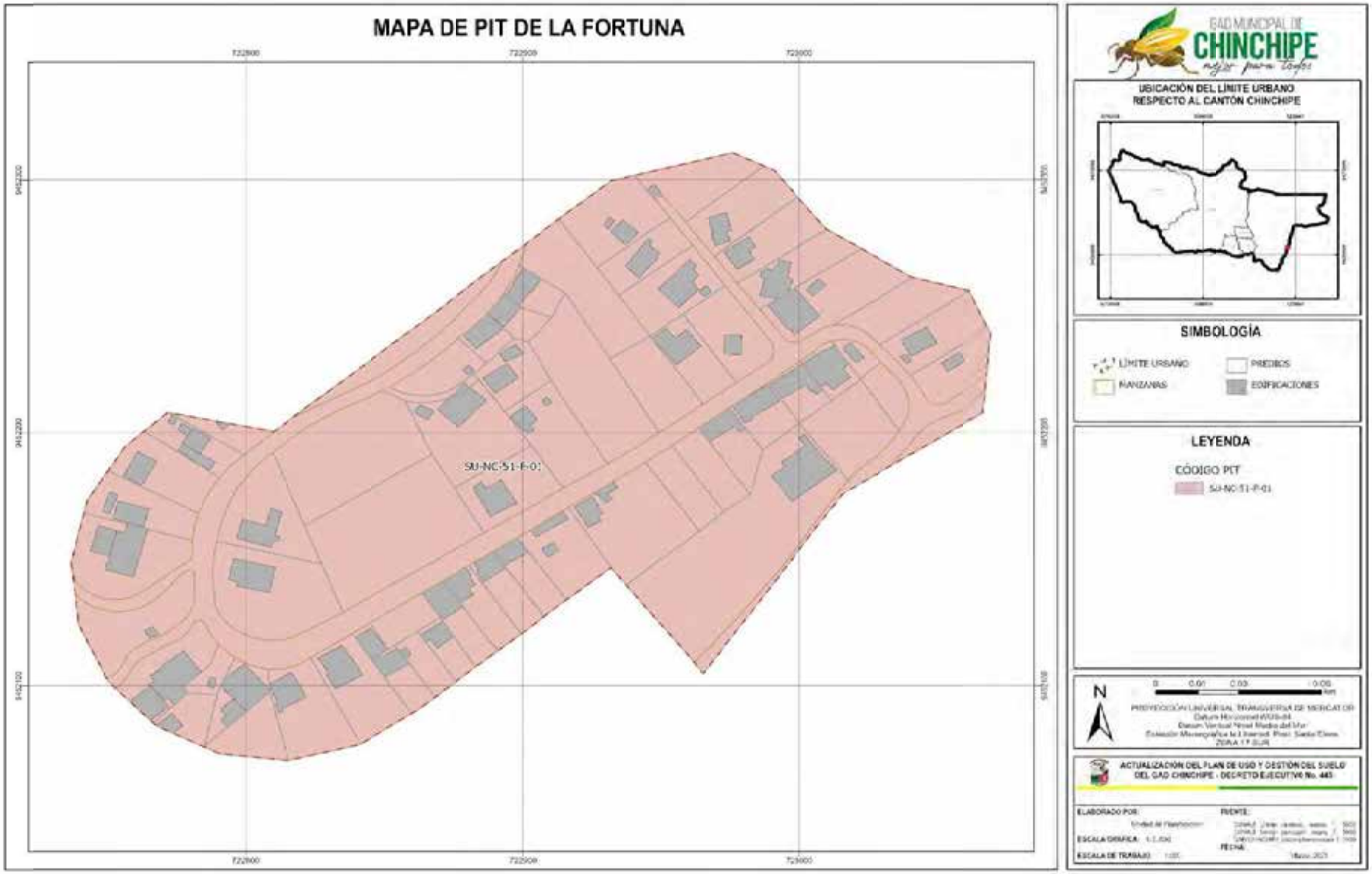
En el asentamiento humano urbano de La Fortuna se ha identificado 1 Polígono de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 68. Pits urbanos de La Fortuna

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	4.37

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 17. Pits Urbanos de La Fortuna



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

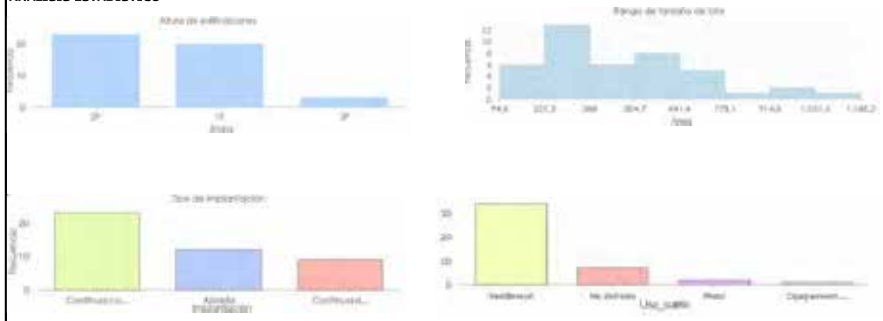
Tabla 69. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Fortuna Código SU-NC-51-F-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-F-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.37
COORDENADA X	722895.96
COORDENADA Y	9452191.5
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHAS); CULTURA (CASA COMUNAL, IGLESIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	10.4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	95%	ALCANTARILLADO SANITARIO	84%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE Y TIERRA	ALUMBRADO PUBLICO	53%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	330
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	89.53

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de este PIT es continua con retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista la predominancia de edificaciones continuas sin retiro frontal, se mantendrá dicha tipología de acuerdo a la predominancia del tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.4 Tratamientos urbanísticos del suelo urbano

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico físico – ambiental y socioeconómico. (AME, 2019)

Tabla 70. Descripción de los tratamientos urbanísticos urbanos

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Características
Consolidado	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones.	Permiten la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos.	Definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la perdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto	El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Características
		urbano.	
No Consolidado	Mejoramiento Integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención	Sirven para para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público y mitigar zonas de riesgo, producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
	Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público.	Requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.	Alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental.	Orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Características
			patrimonial, según corresponda.

Fuente: Ame,2019
Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 71. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano del cantón Chinchipe

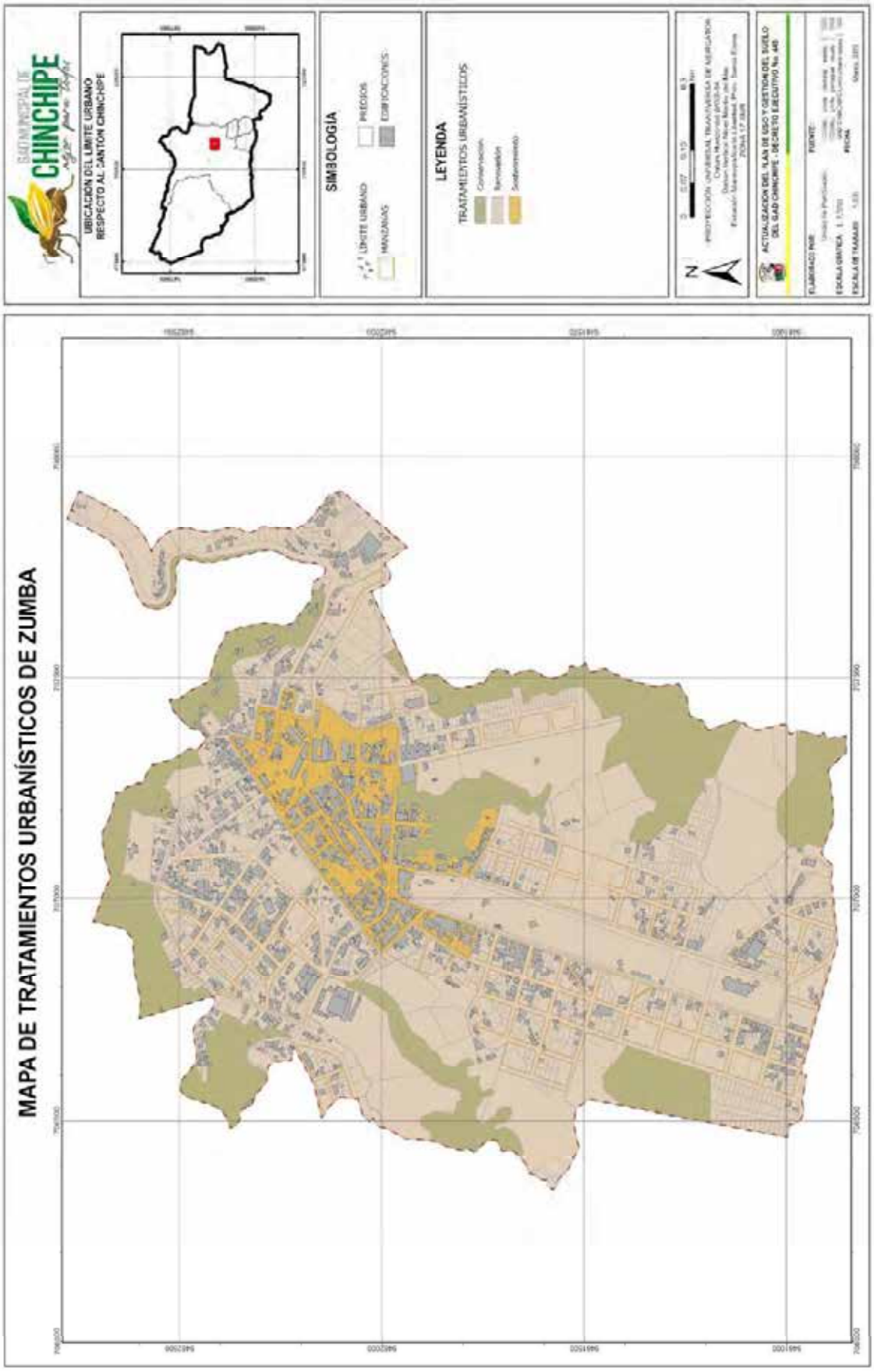
Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	Sostenimiento	16,83
		SU-C-50-Z-02	Renovación	18,03
		SU-C-50-Z-03	Renovación	24,46
		SU-C-50-Z-04	Renovación	9,20
		SU-C-50-Z-05	Renovación	46,28
		SU-C-50-Z-06	Renovación	28,76
		SU-C-50-Z-07	Conservación	35,10
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	Mejoramiento Integral	1,21
		SU-NC-50-C-02	Mejoramiento Integral	0,11
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	Desarrollo	0,86
		SU-NC-50-B-02	Mejoramiento Integral	2.71
		SU-NC-50-B-03	Mejoramiento Integral	0.17
		SU-NC-50-B-04	Desarrollo	0.09
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	Mejoramiento Integral	2.27
		SU-NC-50-	Desarrollo	0.40

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
		EP-02		
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	Mejoramiento Integral	1.20
		SU-NC-50-G-02	Mejoramiento Integral	0.43
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	Mejoramiento Integral	3.74
		SU-NC-50-I-02	Desarrollo	5.39
		SU-NC-50-I-0	Mejoramiento Integral	1.13
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	Mejoramiento Integral	4.07
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	Mejoramiento Integral	4.64
		SU-NC-50-LD-02	Desarrollo	4.94
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	Mejoramiento Integral	4.73
		SU-NC-57-SA-0	Desarrollo	5.27
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	Mejoramiento Integral	3.77
		SU-NC-52-EC-02	Mejoramiento Integral	3.08
		SU-NC-52-EC-03	Desarrollo	2.65
		SU-NC-52-EC-04	Desarrollo	2.56
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	Mejoramiento Integral	0.95

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
		SU-NC-54-LC-02	Mejoramiento Integral	0.35
		SU-NC-54-LC-03	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-54-LC-04	Mejoramiento Integral	0.73
		SU-NC-54-LC-05	Desarrollo	1.33
		SU-NC-54-LC-06	Consolidación	1.27
		SU-NC-54-LC-07	Consolidación	1.75
		SU-NC-54-LC-08	Mejoramiento Integral	0.96
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-56-P-02	Consolidación	1.12
		SU-NC-56-P-03	Desarrollo	3.45
		SU-NC-56-P-04	Desarrollo	3.78
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	Mejoramiento Integral	1.81
		SU-NC-56-LB-02	Mejoramiento Integral	0.33
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	Mejoramiento Integral	3.69
		SU-NC-51-CH-02	Desarrollo	2.52
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-	Mejoramiento	4.29

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
		LCR-01	Integral	
		SU-NC-51-LCR-02	Desarrollo	5.44
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	Mejoramiento Integral	2.57
		SU-NC-51-RC-02	Desarrollo	2.03
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	Mejoramiento Integral	4.37

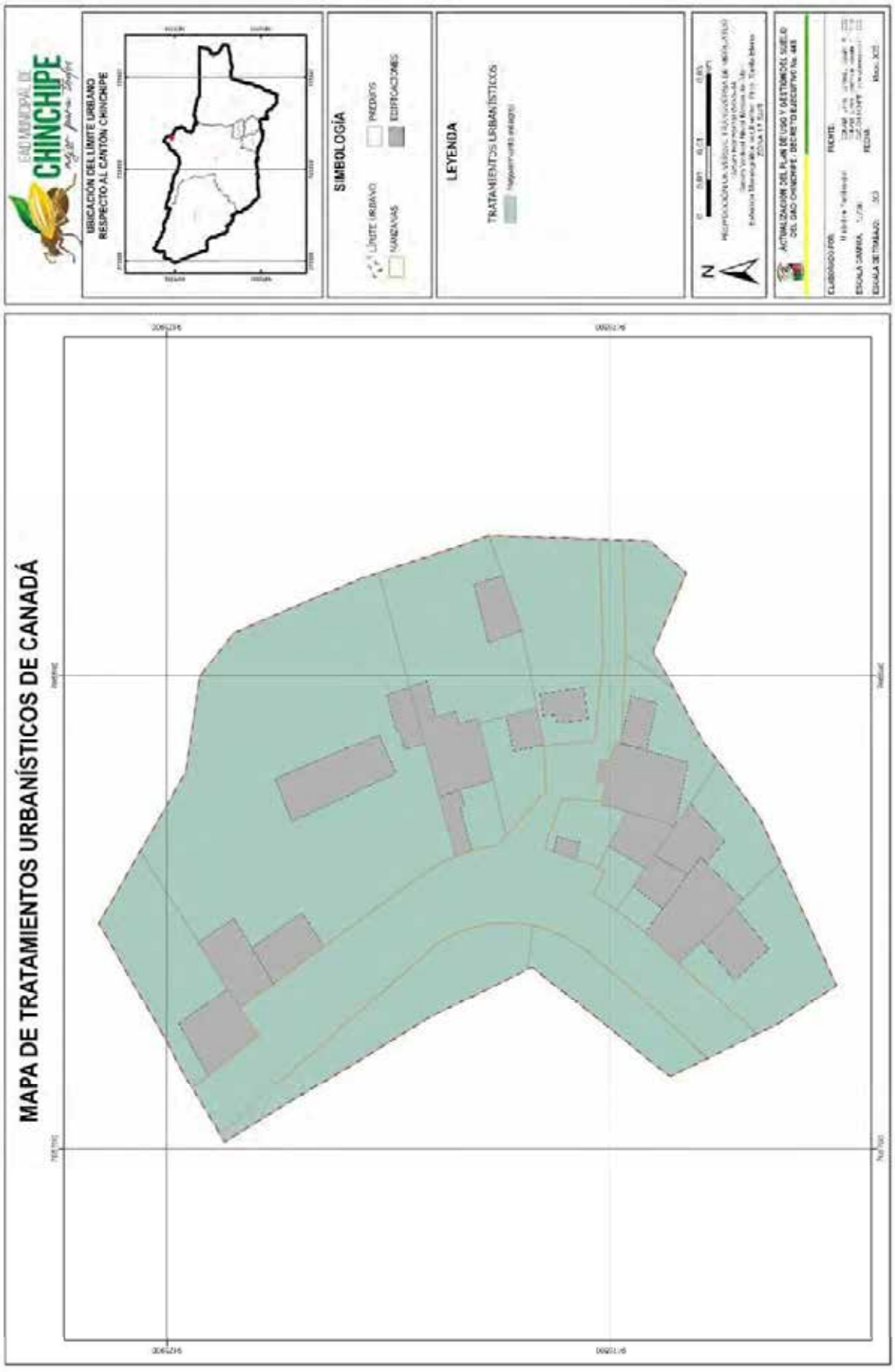
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 18. Tratamientos urbanísticos de Zumba

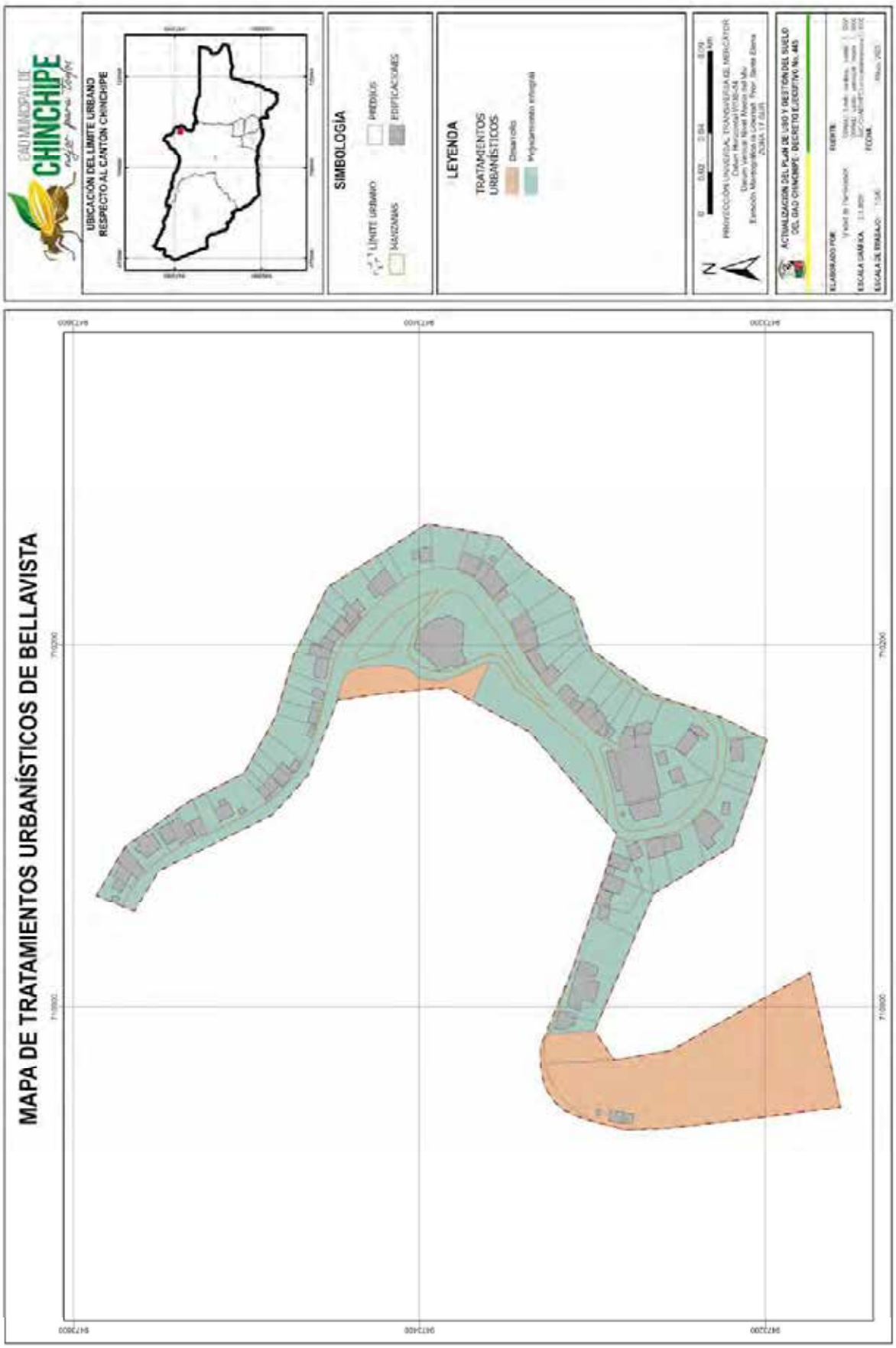
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 19. Tratamientos urbanísticos de Canadá

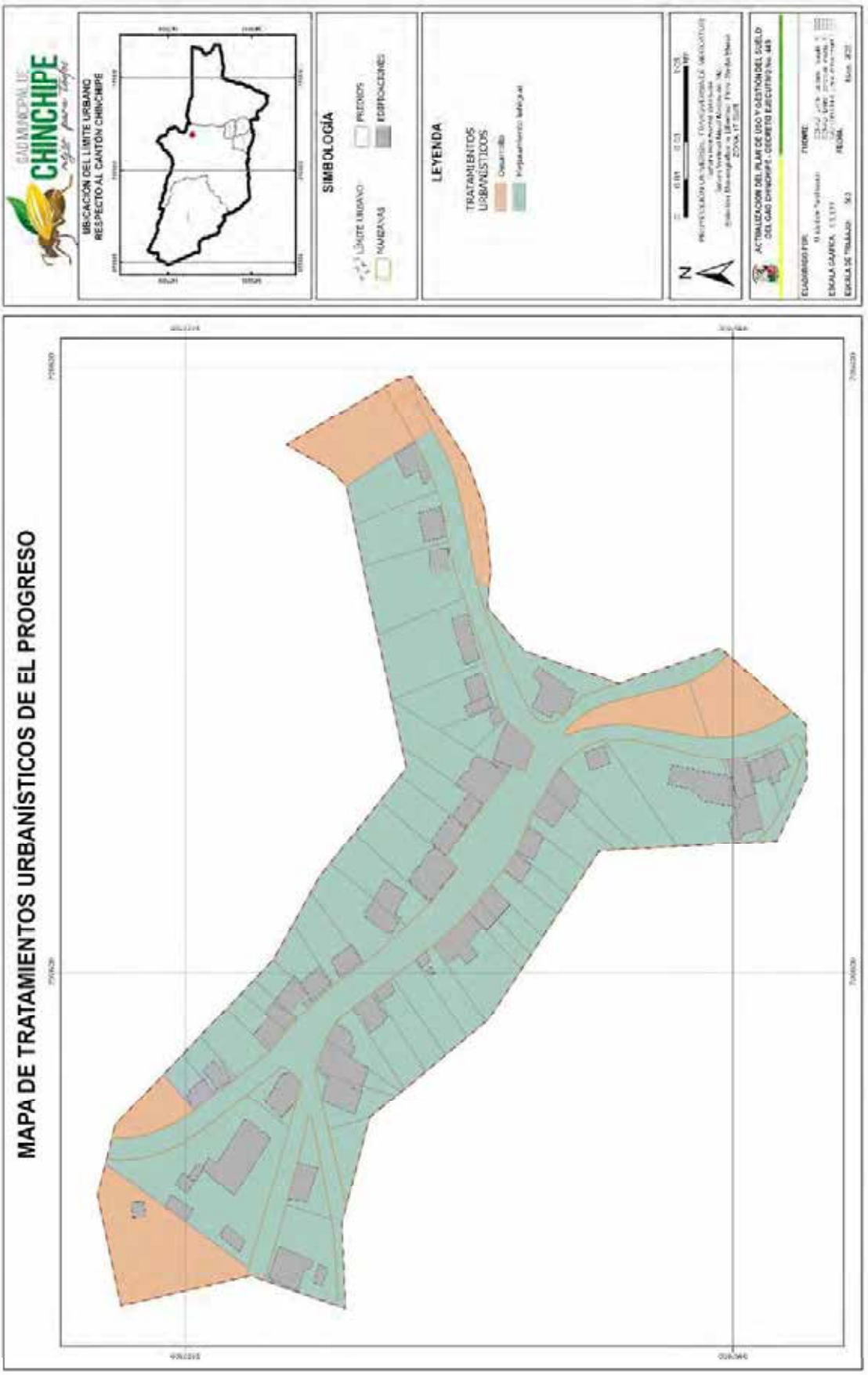


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 20. Tratamientos urbanísticos de Bellavista



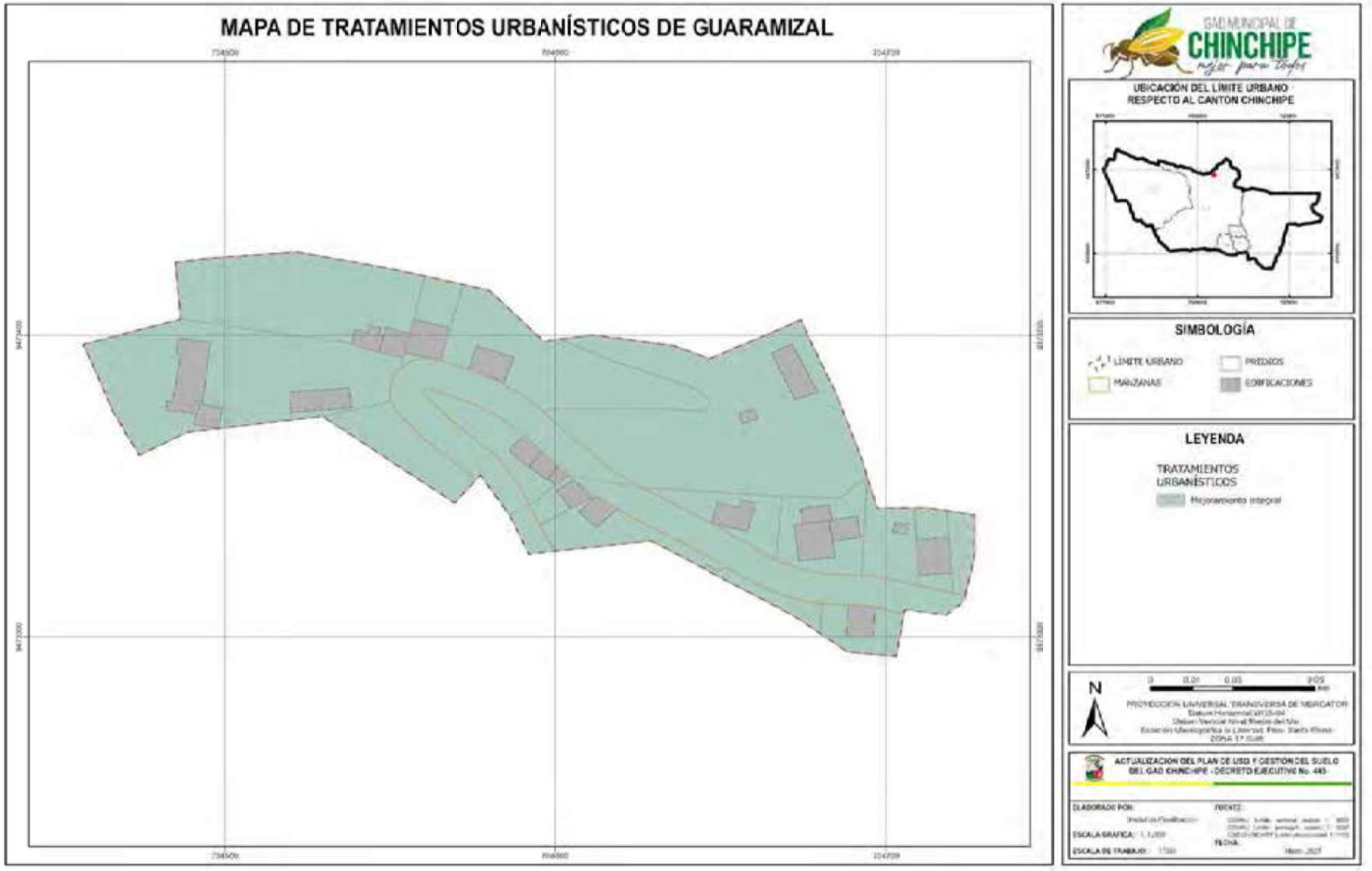
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 21. Tratamientos urbanísticos de El Progreso

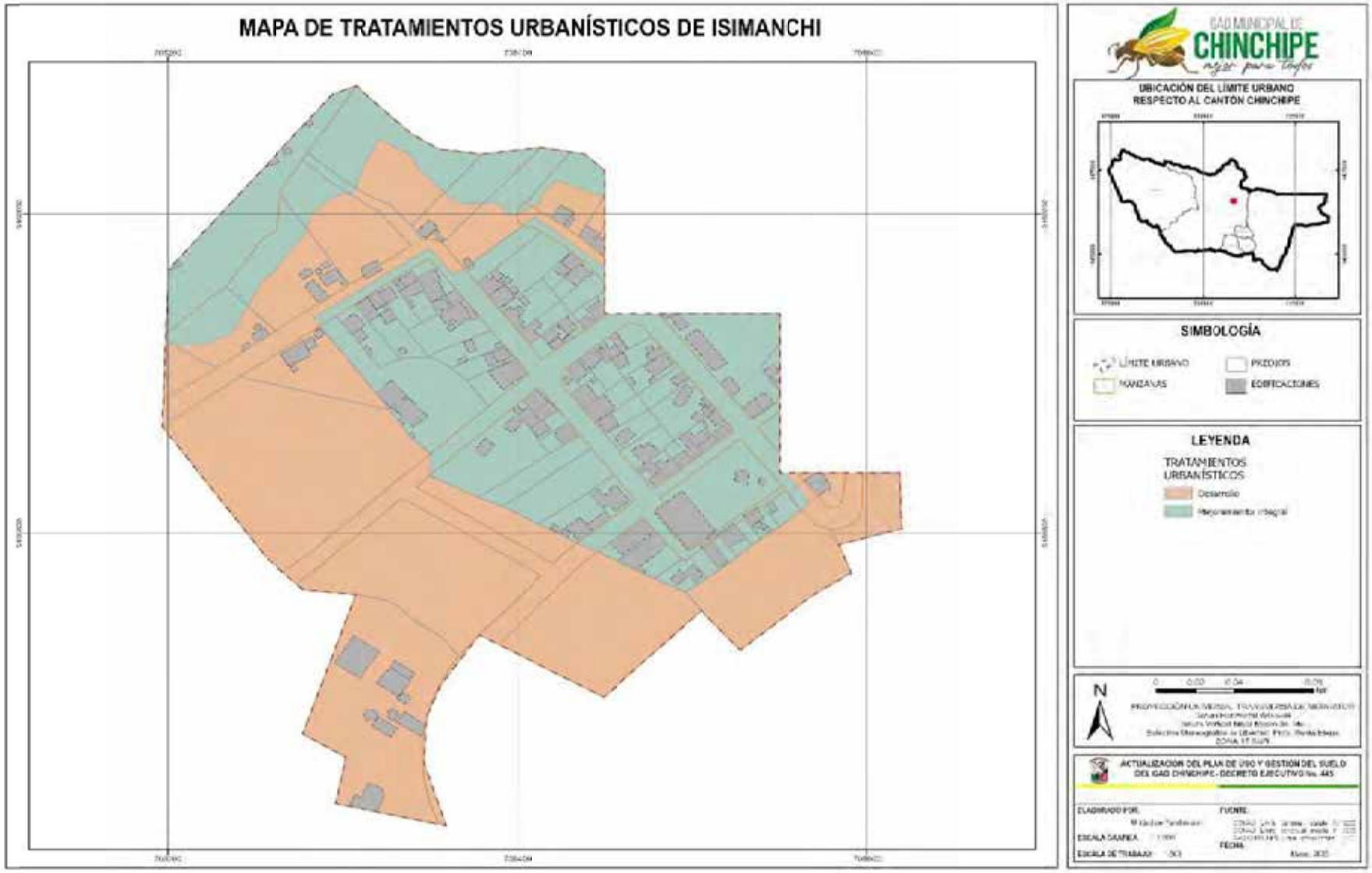
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 22. Tratamientos urbanísticos de Guaramizal



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 23. Tratamientos urbanísticos de Isimanchi

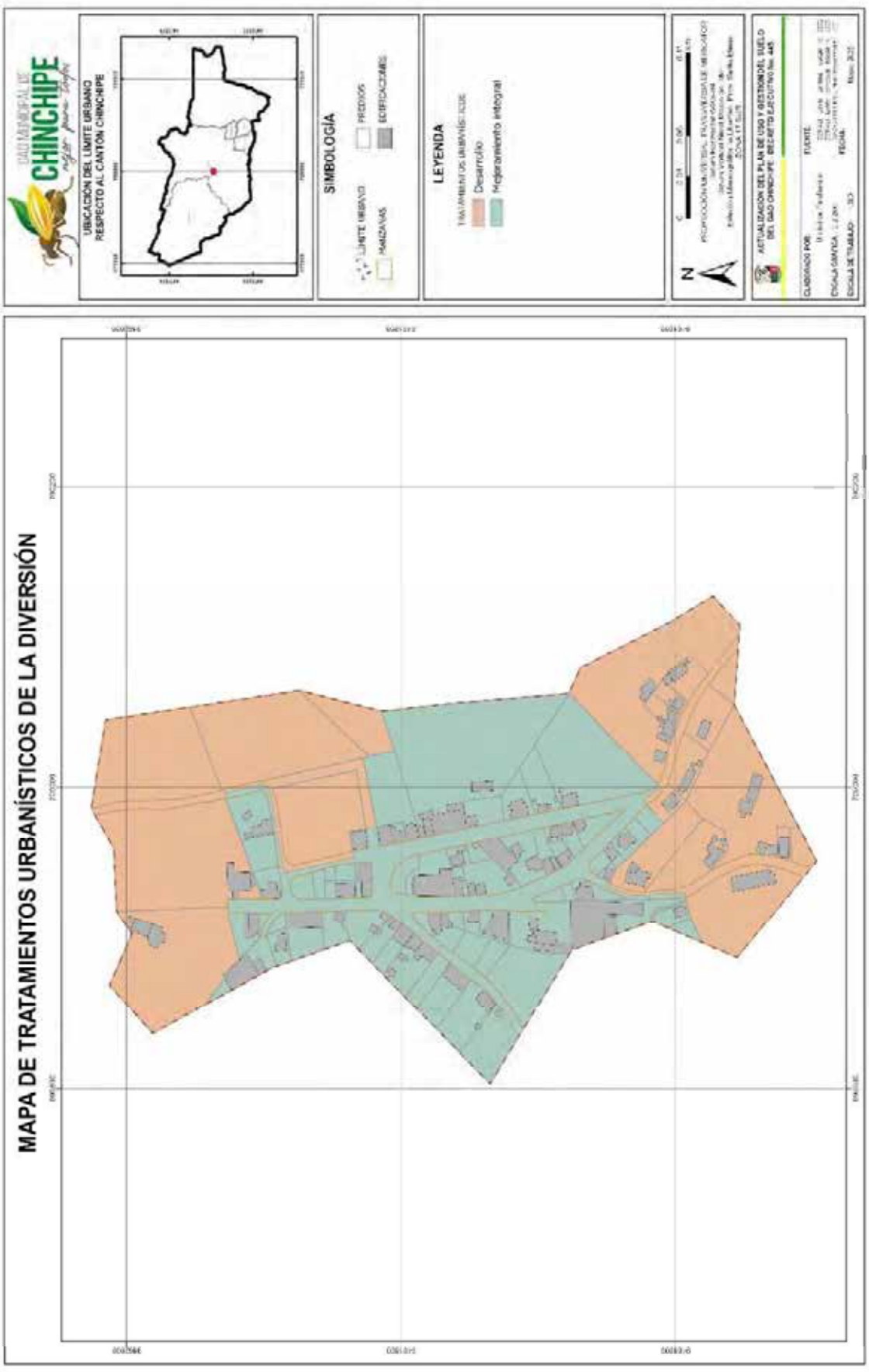


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 24. Tratamientos urbanísticos de El Tablón

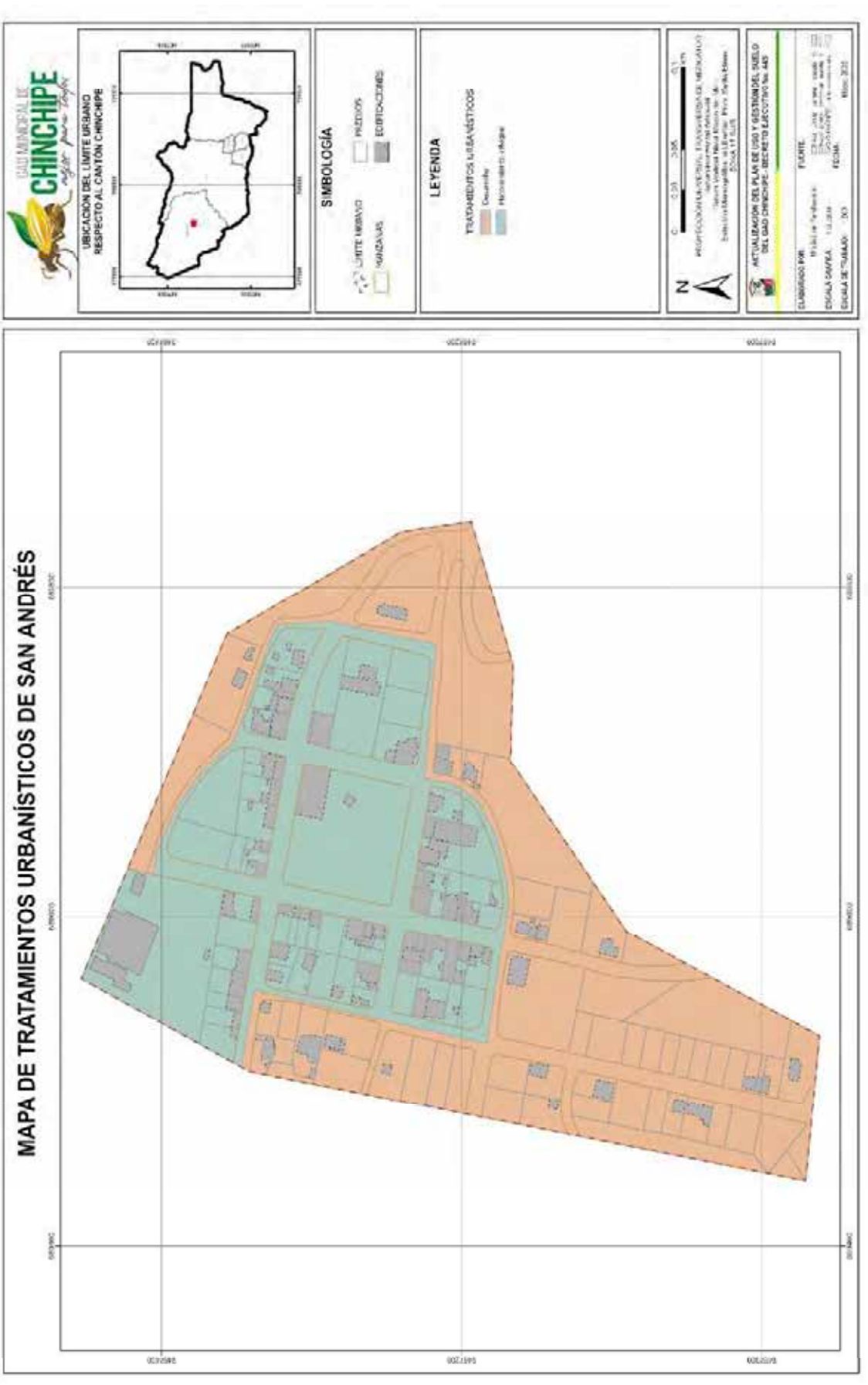


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



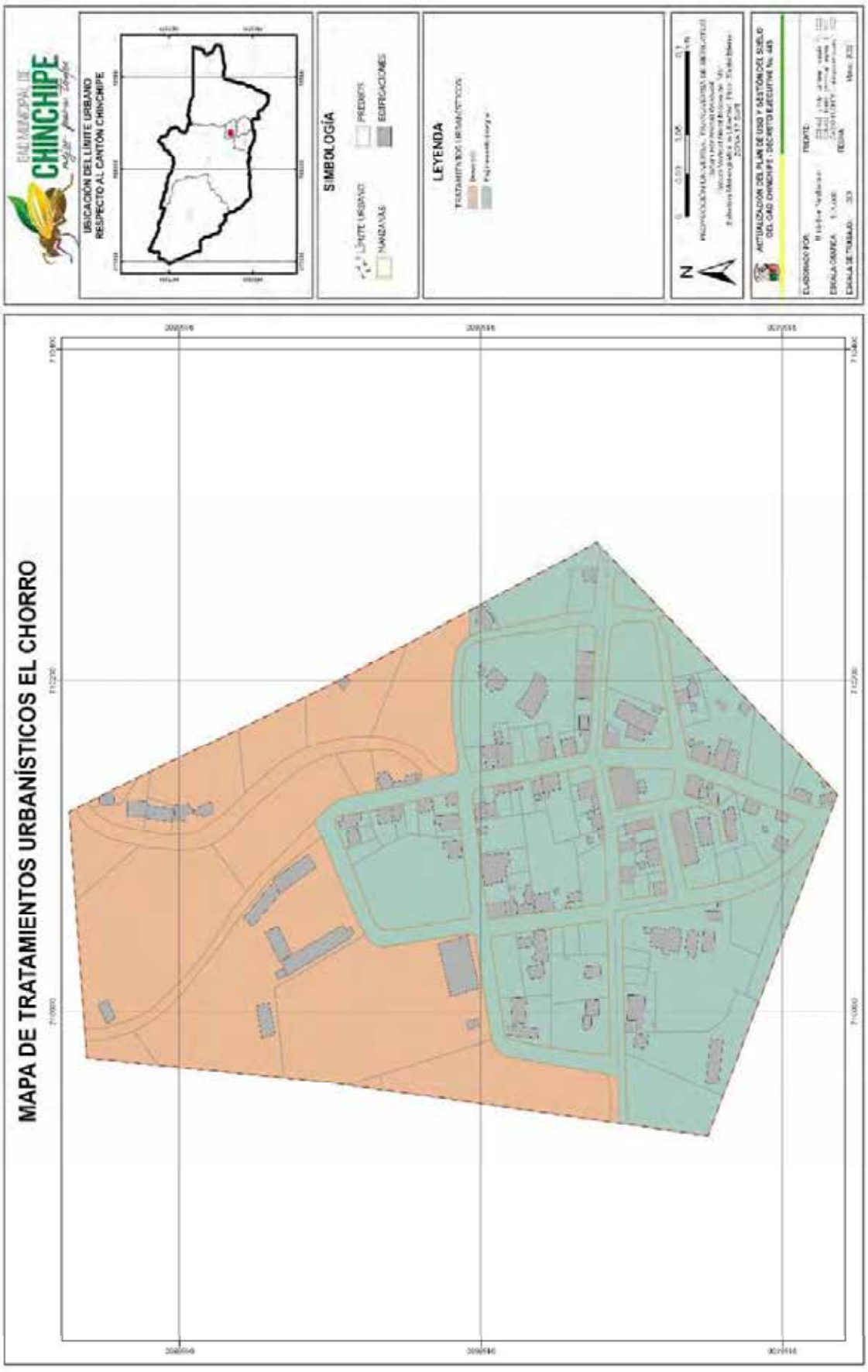
Mapa 25. Tratamientos urbanísticos de La Diversión

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



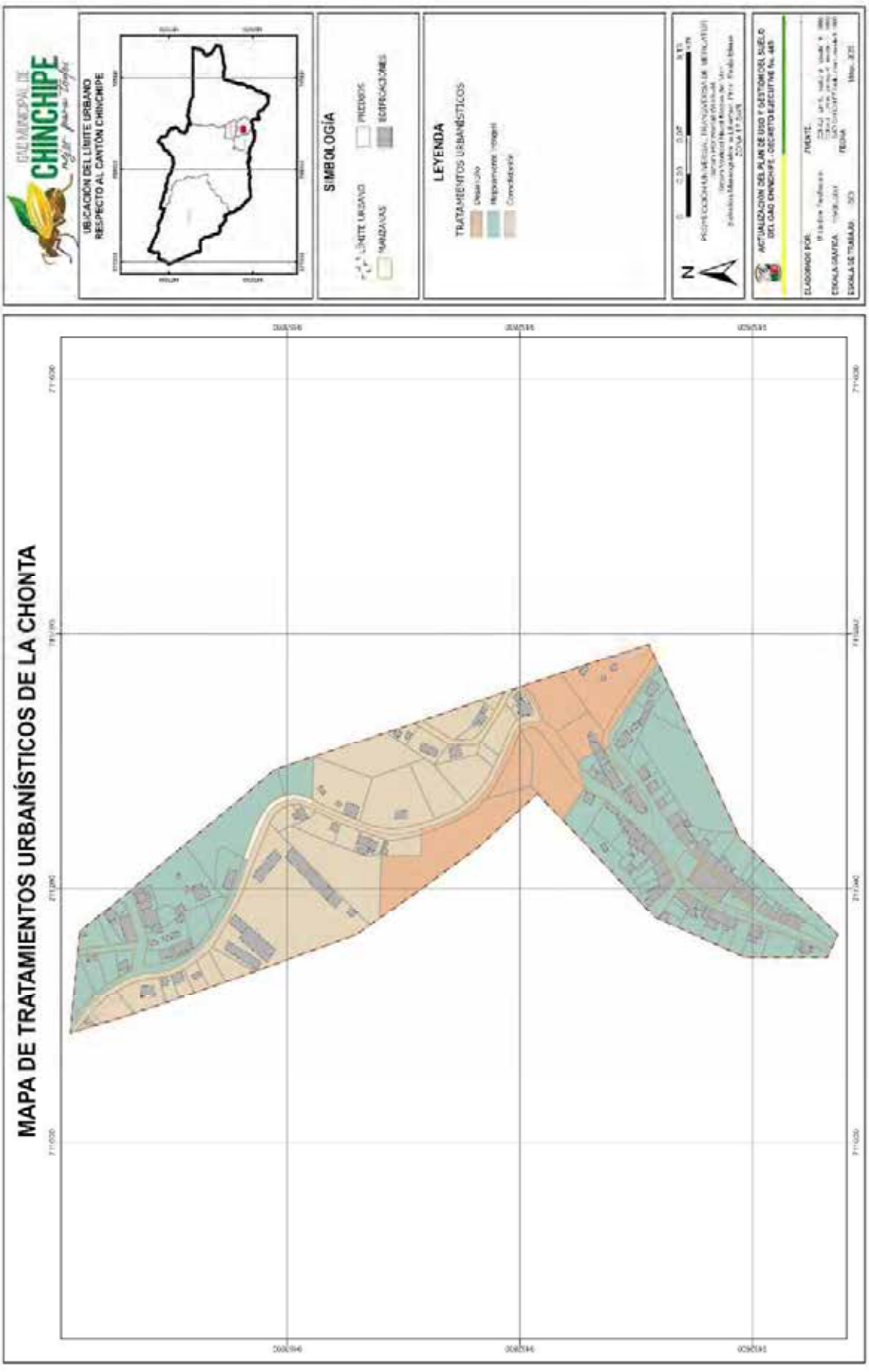
Mapa 26. Tratamientos urbanísticos de San Andrés

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



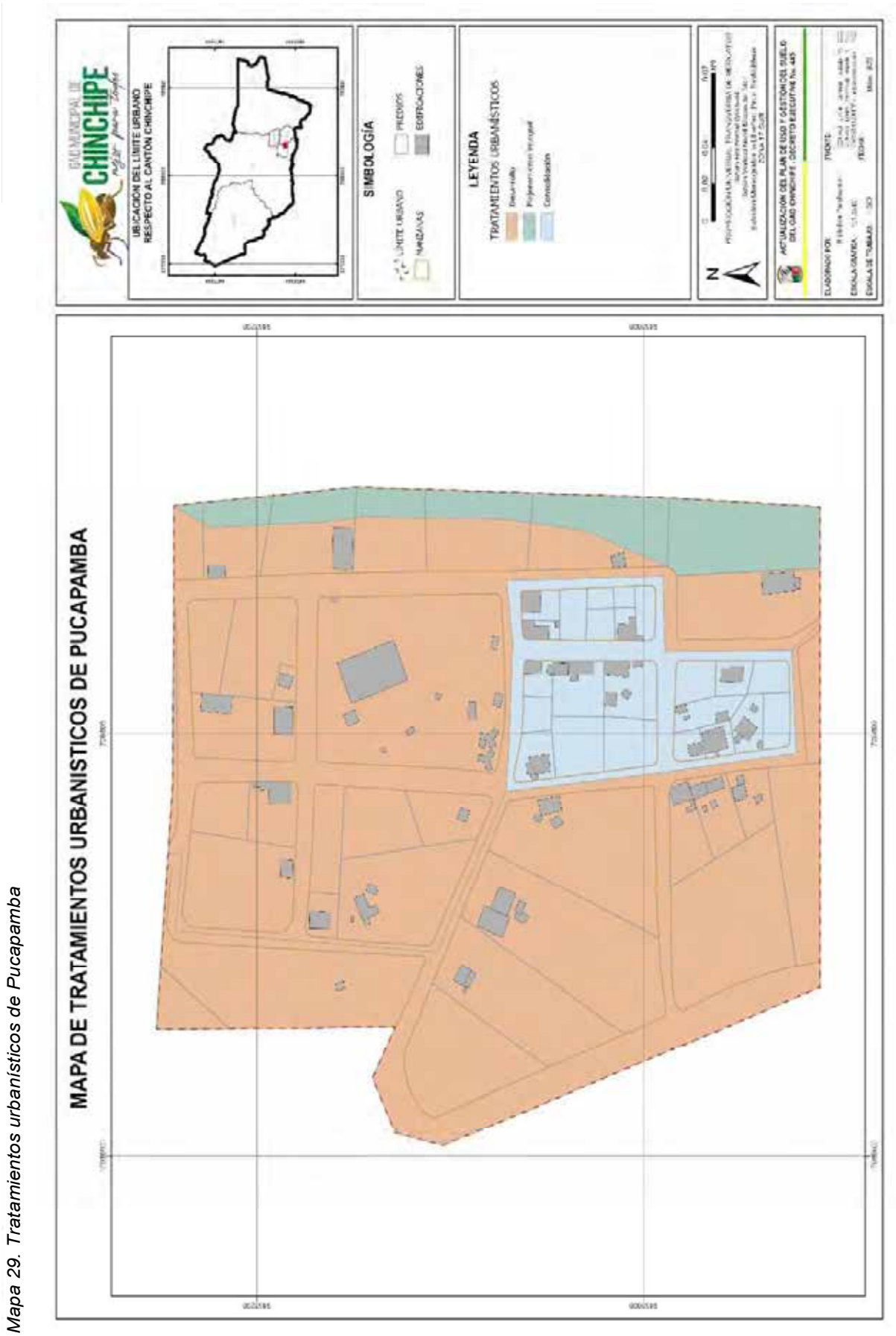
Mapa 27. Tratamientos urbanísticos de El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



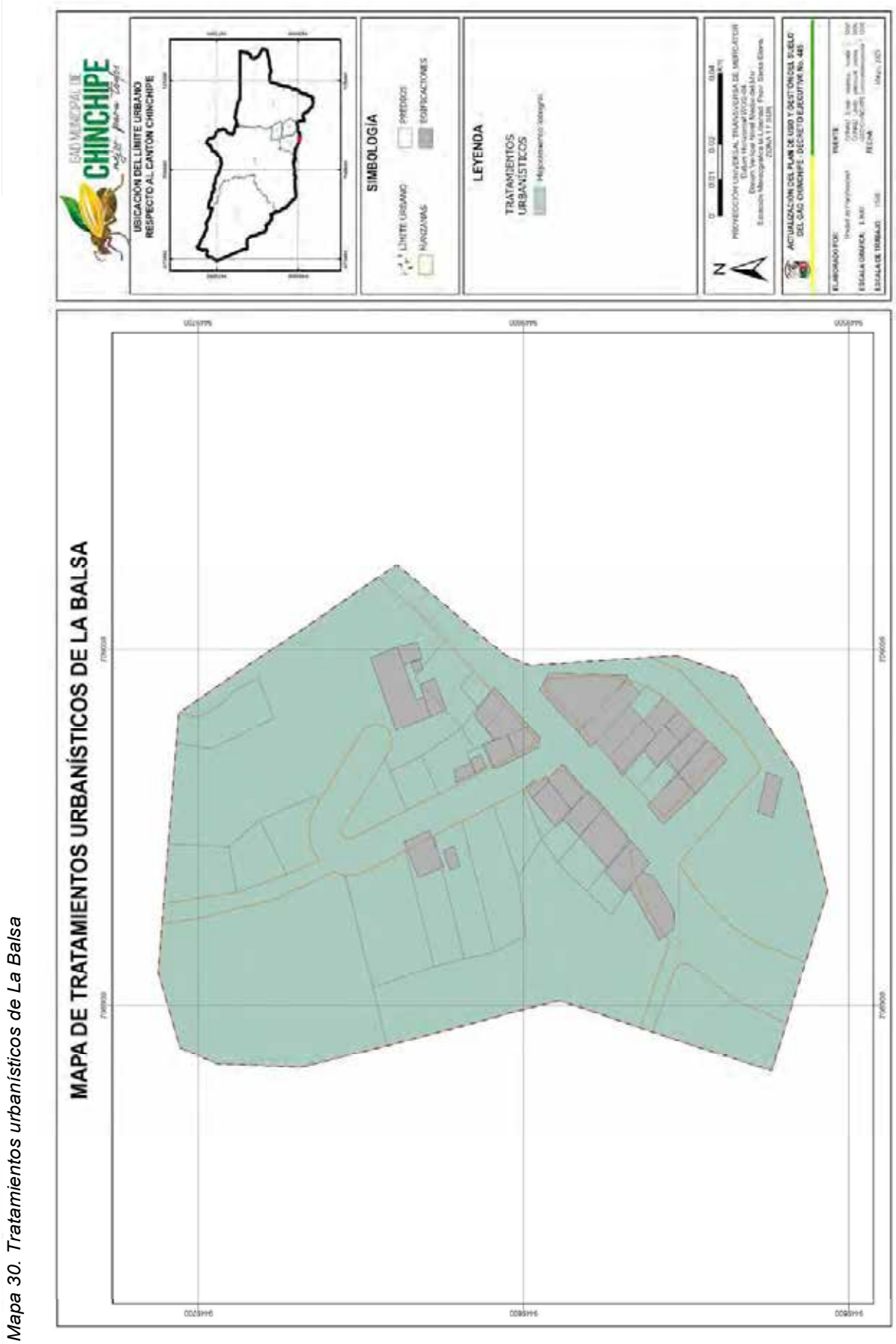
Mapa 28. Tratamientos urbanísticos de La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



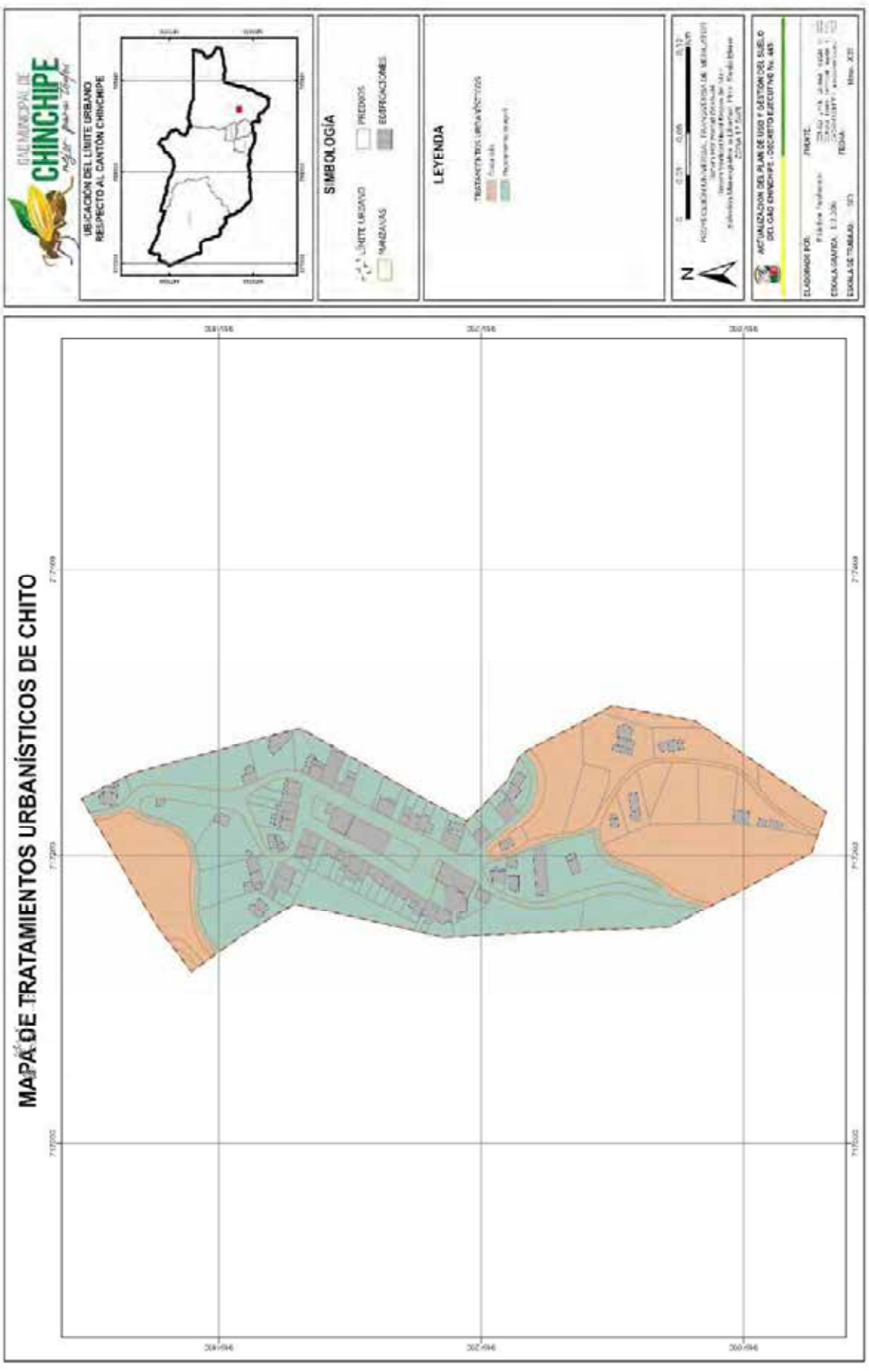
Mapa 29. Tratamientos urbanísticos de Pucapamba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



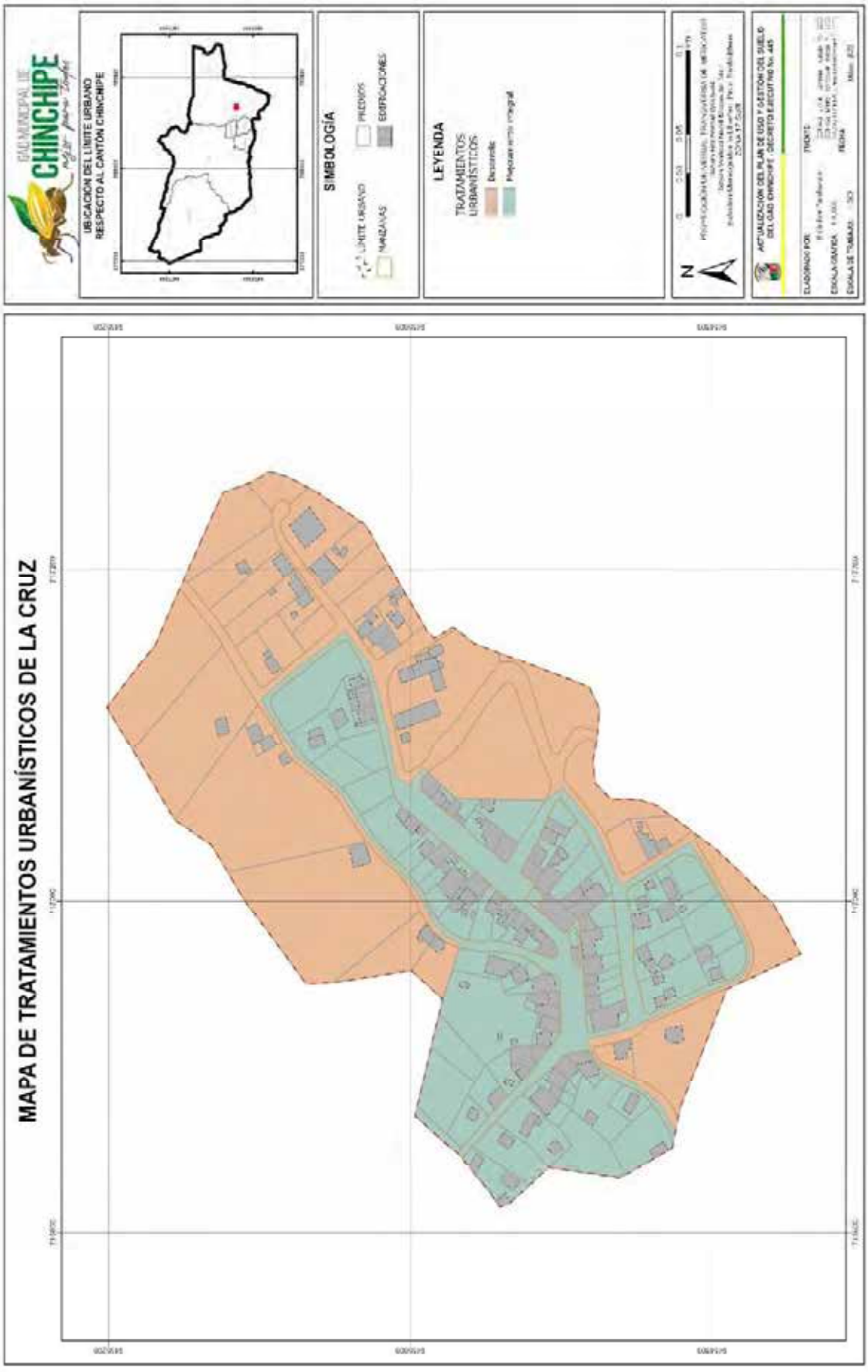
Mapa 30. Tratamientos urbanísticos de La Balsa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



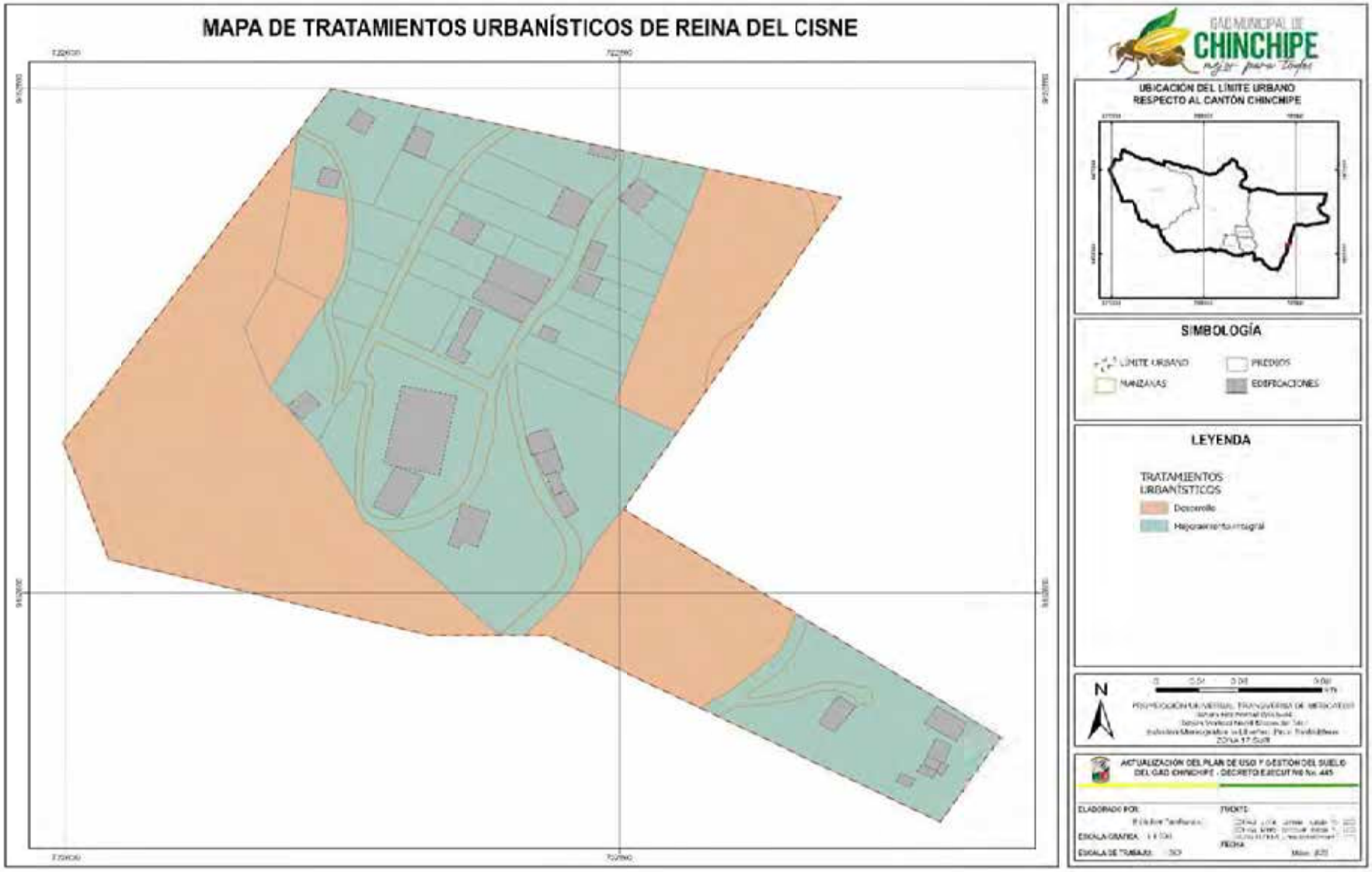
Mapa 31. Tratamientos urbanísticos de Chito

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 33. Tratamientos urbanísticos de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 34. Tratamientos urbanísticos de La Fortuna

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.5 Estándares urbanísticos de márgenes de protección de ríos y quebradas urbanas

Es importante mencionar que dentro de cada PIT urbano, el manejo de **TODAS** las franjas de protección, de la red hídrica urbana, se regularán bajo las siguientes especificaciones:

Tabla 72. Márgenes de protección para el área urbana

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máxima crecida
Ríos principales	30
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Reservorios de agua	15

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Por lo cual los predios afectados con las franjas de protección de la red hídrica, no podrán realizar ningún tipo de habilitación del suelo, ya sean autorizaciones constructivas mayores y menores y subdivisión predial. Únicamente los usos permitidos se basan en el empleo para reforestación y huertos urbanos familiares.

2.6 Excepcionalidades de la normativa urbana

En los proyectos de viviendas de Interés Social y Público promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); las determinantes urbanísticas para estas zonas; lote mínimo, índice de ocupación e índice de edificabilidad, deberán corresponder a las emitidas por el ente rector de la vivienda (MIDUVI), y explicitadas en el respectivo Plan Parcial, con la finalidad de que la norma urbanística planteada para cada PIT, no sea una limitante para que las personas objetivo del plan nacional, puedan acceder a estos planes de vivienda. Únicamente en estos casos la normativa urbana planteada en las tablas de aprovechamientos urbanísticos urbanos, pueden ser sujeto a modificaciones.

2.7 Polígonos de Intervención Territorial y Aprovechamientos Urbanísticos para el área rural del Cantón Chinchipe

En las zonas rurales se proyecta, evitar la expansión de la frontera agrícola, además de la implementación de estrategias productivas que se viabilicen a través de la implementación de aprovechamientos urbanísticos y una habilitación del suelo, acordes al territorio y la vocación productiva de los suelos.

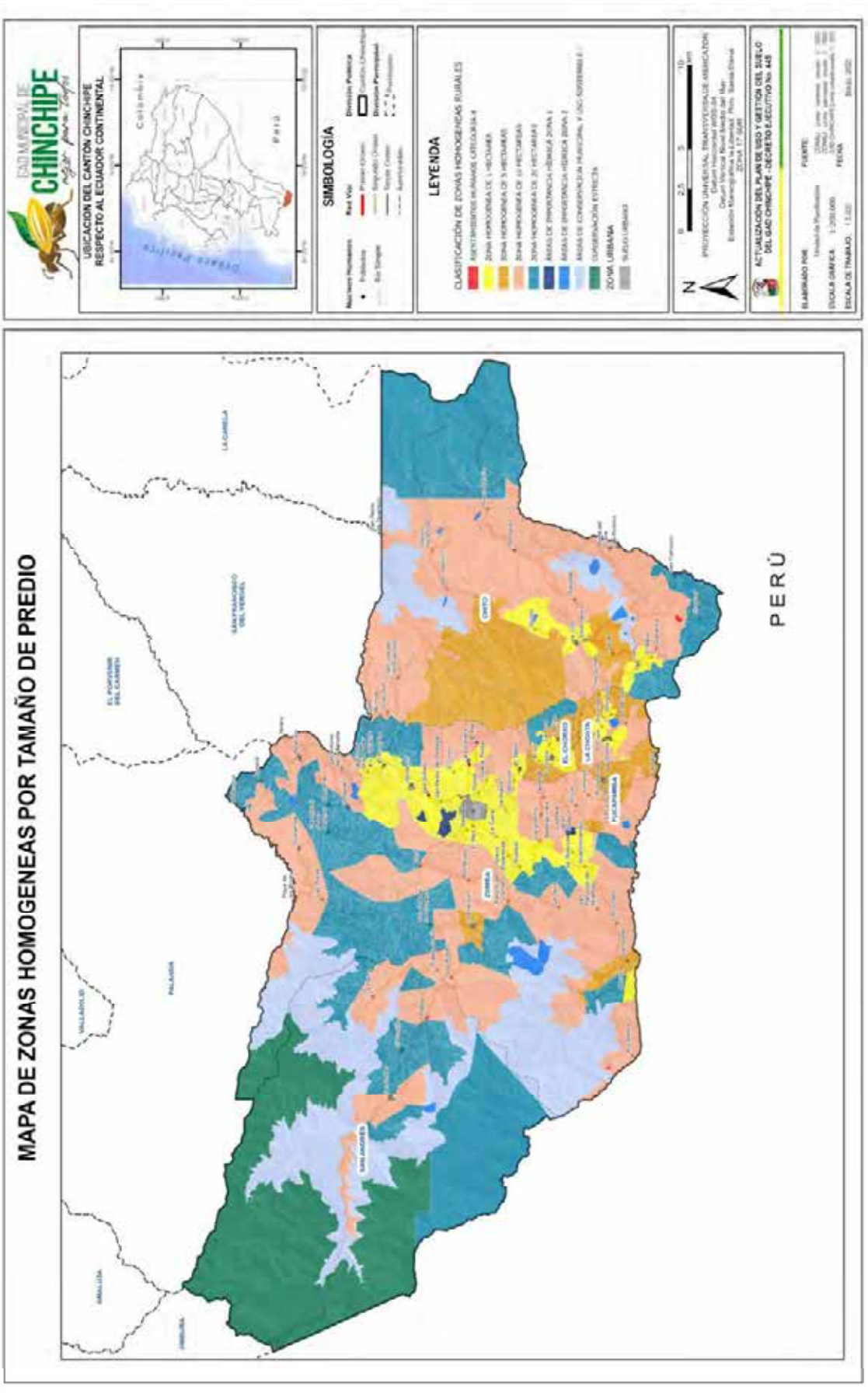
Así mismo es importante señalar que las áreas de conservación son un tema de gran importancia dentro del territorio, ya que la identidad amazónica del cantón Chinchipe, permite identificar zonas de un interés ecológico muy relevante, además de zonas de aprovechamiento hídrico que abastecen al 100% de la población del cantón Chinchipe.

Se delimitaron los PITS, mediante la agrupación de zonas homogéneas, tomando en cuenta características similares, subclasificación del suelo y tamaños de predios, como se muestra en la tabla

Tabla 73. Zonas homogéneas para Pits rurales

Zona homogénea	Característica similar	Código
Zona 1	Tamaño de predio 1 Has	Z1
Zona 2	Tamaño de predio 5 Has	Z2
Zona 3	Tamaño de predio 10 Has	Z3
Zona 4	Tamaño de predio 20 Has	Z4
Zona 5	Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS)	AM
Zona 6	Áreas de importancia hídrica	AIH
Zona 7	Áreas de conservación estricta (Sistema nacional de áreas protegidas - Parque Yacuri	CE
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	AC4

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 35. Zonas homogéneas por tamaño de predio

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

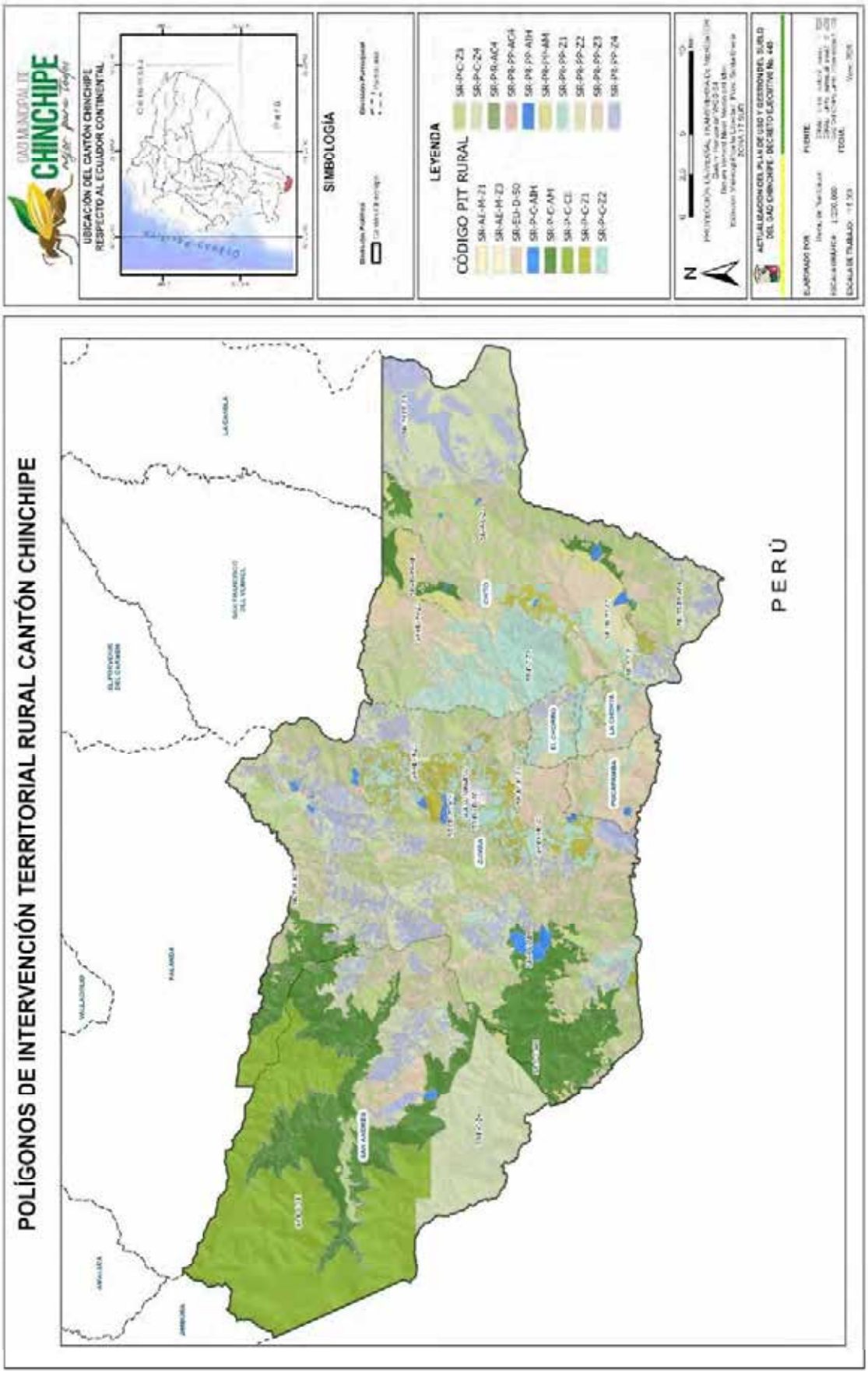
Mediante la consolidación de las zonas homogéneas, se definieron los siguientes PITS rurales que permitirán, administrar adecuadamente el territorio cantonal de Chinchipe, potencializando su suelo rural a través de estándares que permitan un crecimiento sostenible, organizado y la protección medioambiental. En cuyo caso el presente PUGS, se enfoca en la construcción de un modelo rural basado en la subclasificación del suelo (protección, producción, expansión urbana, aprovechamiento extractivo) concentrado y consolidado evitando el uso incorrecto del suelo, para la preservación del medio ambiente.

Tabla 74. Pits rurales

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	83.91
Zona 7	Área de conservación	Protección	SR-P-C-CE	14459.38

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
	estricta – SNAP YACURI			
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 36. Pits rurales

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.8 Aprovechamientos urbanísticos rurales

Los aprovechamientos urbanísticos o de suelo "implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural" (ONU-HABITAT, 2017), y podrán ser:

- *Uso principal:* aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo

- *Uso complementario:* corresponde a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

- *Uso restringido:* es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

- *Uso prohibido:* será aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos. (AME, 2019)

Los aprovechamientos urbanísticos rurales que se tomaran en consideración se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 75. Clasificación de Usos de suelo rural generales y específicos

USO	**CÓDIGO**	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN		**10**
Preservación estricta	**10-1**	
Conservación	**10-2**	
Conservación estricta		10-2a
Conservación activa		10-2b
Mejora ambiental	**10-3**	
Restauración		10-3a
Reforestación		10-3b
Sustitución de especies introducidas por especies nativas		10-3c
Actividades científico-culturales	**10-4**	
Restauración de espacios de interés	**10-5**	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RECREATIVAS AL AIRE LIBRE		**20**
Senderismo	20-1	
Campamento	20-2	
Pesca deportiva / recreativa	20-3	
Turismo comunitario	20-4	
Deportes extremos	20-5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PRODUCCIÓN		**30**
Actividades productivas sostenibles	**30-1**	
Viveros		30-1a

USO	CÓDIGO	
Huertos de plantas medicinales		30-1b
Corral para camélidos		30-1c
Agricultura	**30-2**	
Construcciones relacionadas con la explotación agrícola		30-2a
Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos		30-2b
Practicas relacionadas con las actividades agrícolas		30-2c
Transformación de regadío	**30-3**	
Invernaderos	**30-4**	
Ganadería	**30-5**	
Construcciones ligadas a la actividad ganadera		30-5a
Manejo de potreros y pastoreo		30-5b
Uso forestal	**30-6**	
Uso forestal de protección		30-6a
Uso forestal productor		30-6b
Construcciones ligadas al uso forestal		30-6c
Construcciones para la primera transformación de los productos		30-6d
Industrias agropecuarias	**30-7**	
Aprovechamientos ganaderos intensivos		30-7a
Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación		30-7b
Piscicultura	**30-8**	
Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce		30-8a
Avicultura	**30-9**	
Granja avícola		30-9a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA MINERÍA		40
Actividades extractivas	40-1	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A INDUSTRIA		50
Industrias de bajo impacto	50-1	
Industrias de mediano impacto	50-2	
Industrias de alto impacto	50-3	
Industrias de alto riesgo	50-4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS		60
Servicios sociales	**60-1**	
Educación		60-1a
Salud		60-1b
Bienestar social		60-1c
Cultura		60-1d
Recreación		60-1e
Aprovisionamiento		60-1f
Administración y gestión		60-1g
Servicios públicos	**60-2**	
Seguridad		60-2a
Servicios de transporte		60-2b
Infraestructura		60-2c
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A AGRICULTURA – RESIDENCIAL		70
Huertos familiares	70-1	
Fincas integrales	70-2	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A RESIDENCIA		80
Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda	100	
Servicios generales	200	
Servicios personales y afines a la vivienda	300	

USO	CÓDIGO	
Intercambio	400	
Equipamiento comunal	500	
Vivienda	600	
Usos no urbanos y especiales	700	
Gestión	800	
Producción de bienes industriales	900	

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

A continuación, se especifican los PITs rurales con sus respectivos aprovechamientos urbanísticos:

2.8.1 *PIT Rural Zona 1 (Predios 1 Has) y Aprovechamiento Urbanístico*

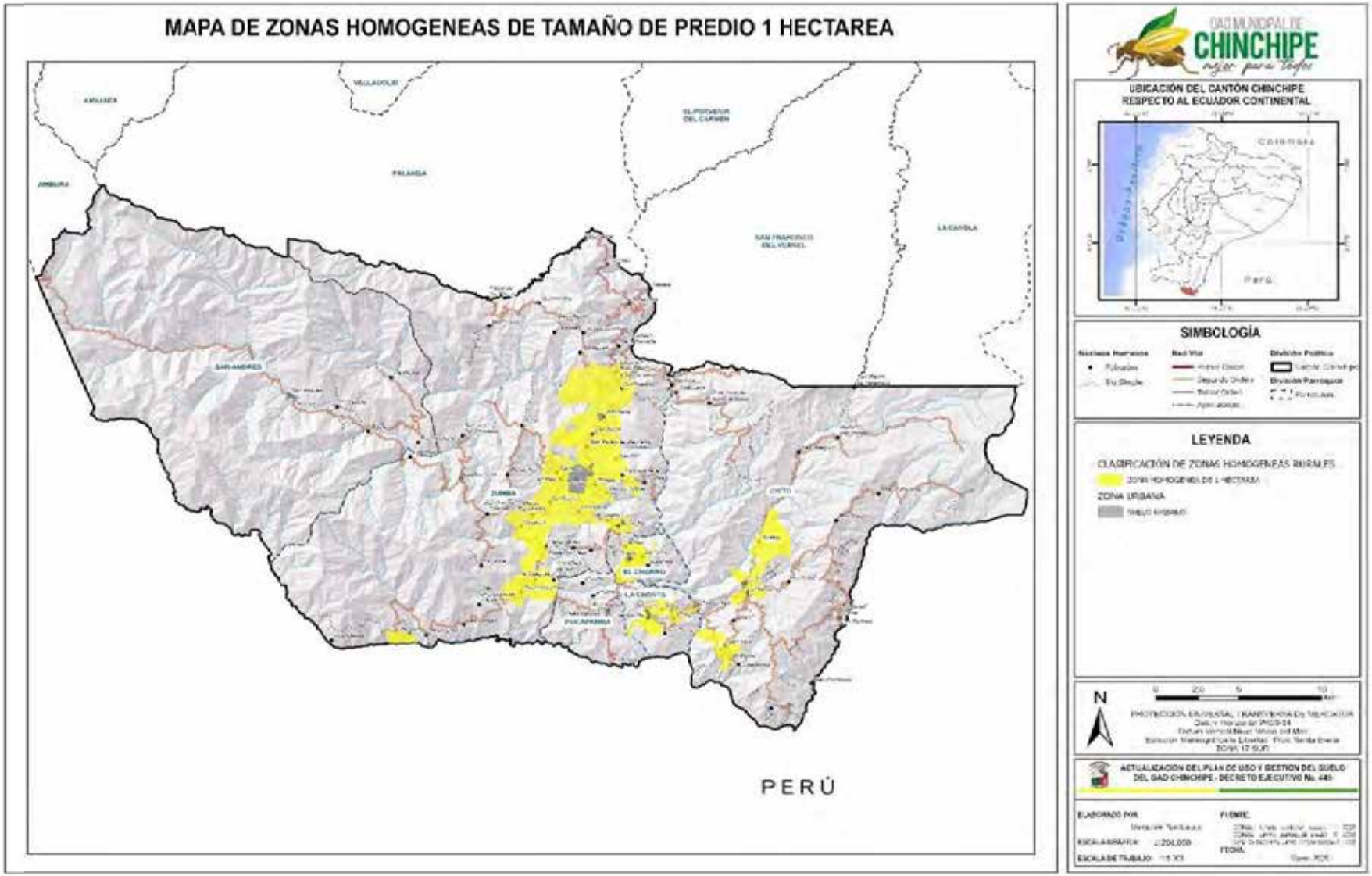
En la zona homogénea 1, con características de predios de 1 Has, se han identificado 4 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 76. Pit rural Zona 1 (Predios 1 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99

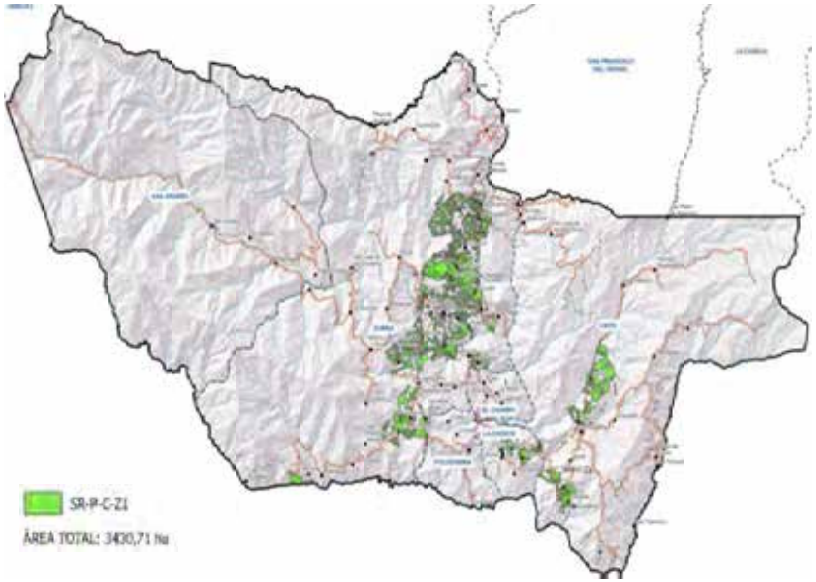
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 37. Pit rural Zona 1 (Predios 1 Has)



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 77. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z1
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN	-	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	96%	
	COST BÁSICO (%)	96%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	7500	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	10000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	50	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	58	
	FRENTE-FONDO	1:3	

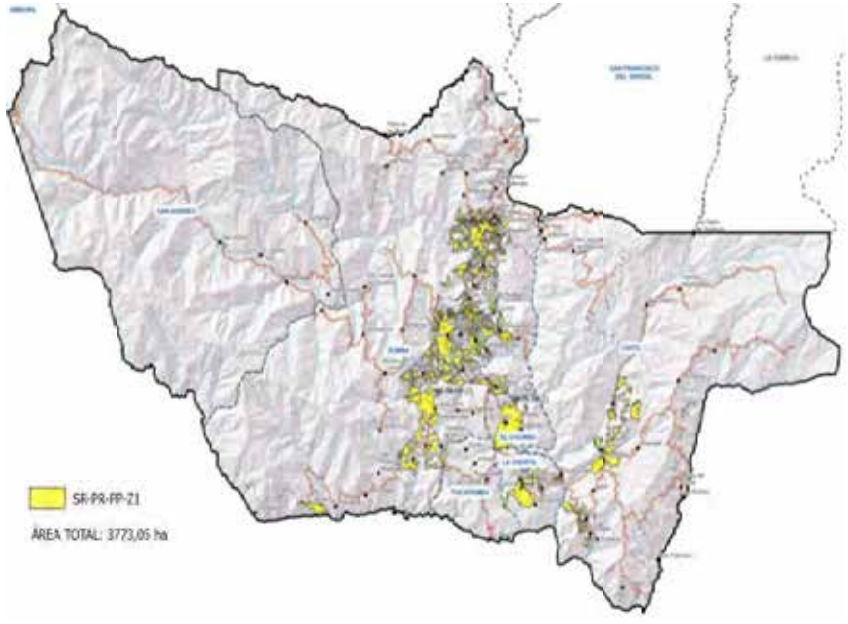
APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 78. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	192%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 79. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-AE-M-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-AE-M-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MITIGACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	96%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2) , Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900),	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), , Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2)

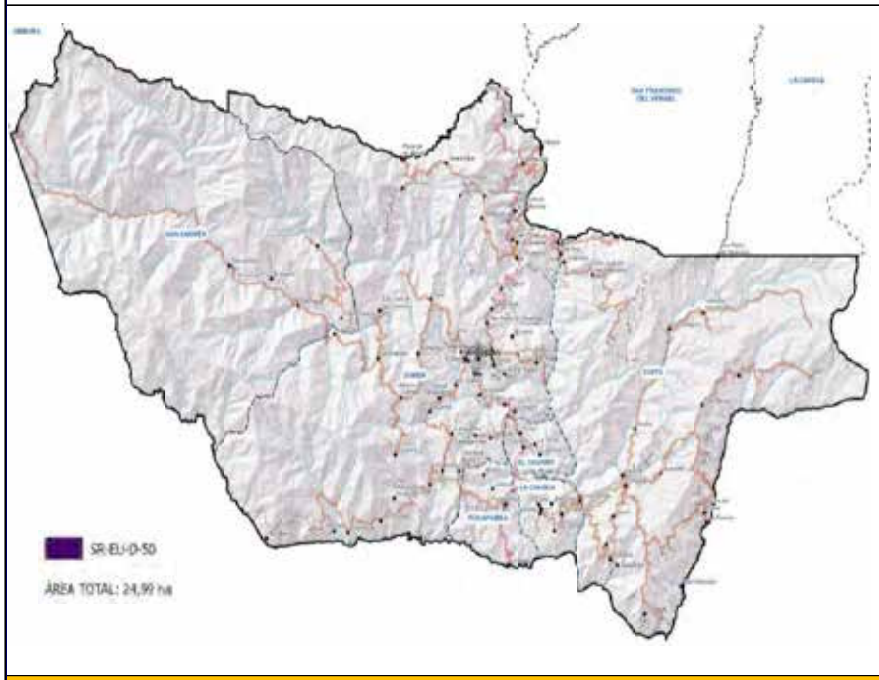
OBSERVACIONES

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 80. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-EU-D-50 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-EU-D-50

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	96%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80)	Conservación (10-2), Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Gestión (800)	Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Usos no urbanos y especiales (700) , Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

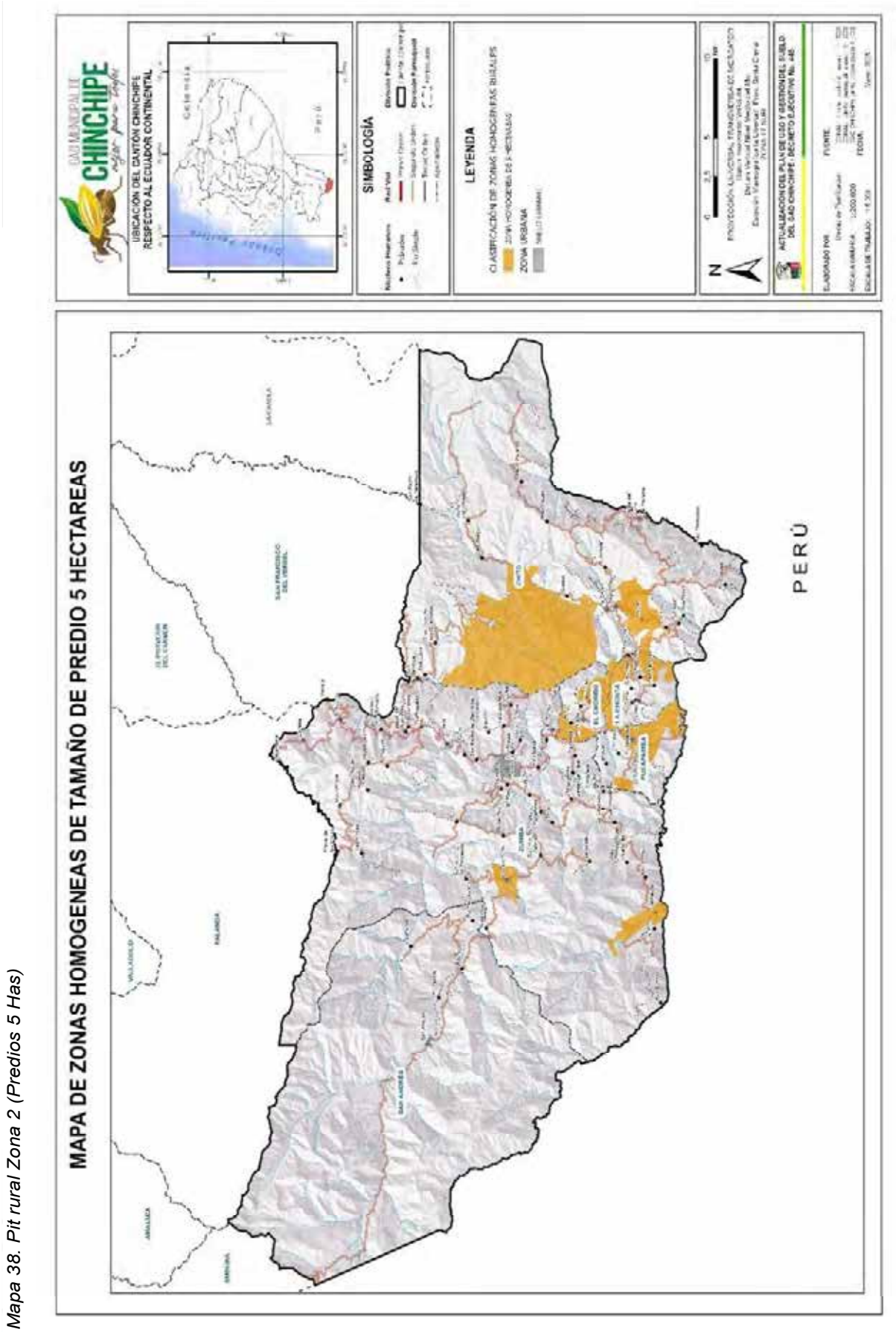
2.8.2 *PIT Rural Zona 2 (Predios 5 Has) y Aprovechamiento Urbanístico*

En la zona homogénea 2, con características de predios de 5 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 81. Pit rural Zona 2 (Predios 5 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

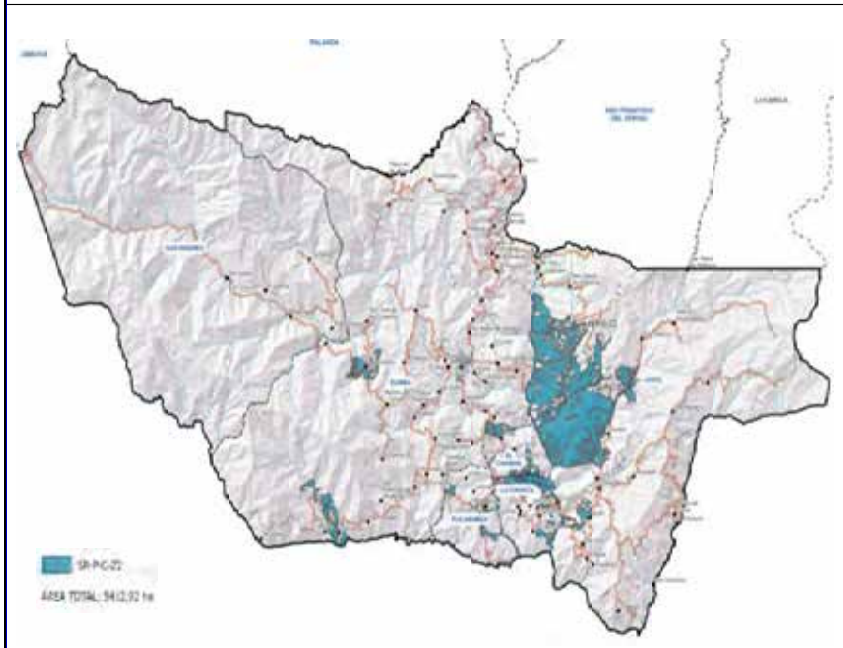


Mapa 38. Pit rural Zona 2 (Predios 5 Has)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 82. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z2 Zona 2 (Predios 5 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z2

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:
	DESCRIPCIÓN PIT: ZONA HOMOGÉNEA RURAL 2 (PREDIOS DE 5 A 10 HECTÁREAS)
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO: PROTECCIÓN
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: CONSERVACIÓN
	AFECTACIONES Y RIESGOS
	AFECTACIÓN:
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO
	EDIFICACIÓN
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS): 1
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS): 0
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS): 0
	TIPO DE IMPLANTACIÓN: AISLADA
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA: 0
	COS (%): 98%
	COST BÁSICO (%): 98%
	COST MÁXIMO (%): 0%
	RETIROS
	FRONTAL (m): 3
	LATERAL (m): 3
	POSTERIOR (m): 4
	ACERA (m): -
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m): 0
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m): 3
	PORTAL (m): 0
	HABILITACIÓN DEL SUELO
	LOTE MÍNIMO (m2): 37500
	LOTE MÁXIMO (m2): 75000
	LOTE ÓPTIMO (m2): 50000
	FRENTE MÍNIMO (m): 112
	FRENTE ÓPTIMO (m): 129
	FRENTE-FONDO: 1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

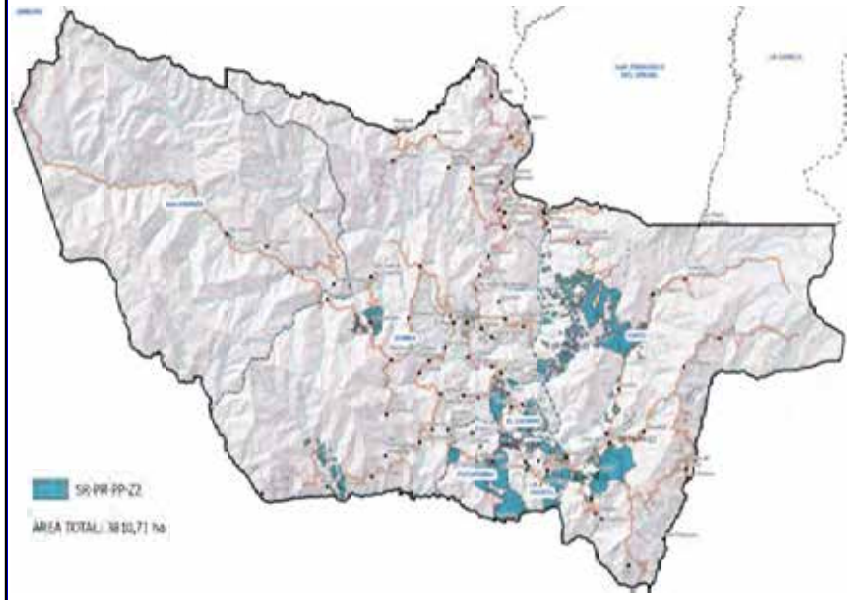
OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 83. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z2 Zona 2 (Predios 5 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z2

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 2 (PREDIOS DE 5 A 10 HECTÁREAS)
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
	COS (%)	98%
	COST BÁSICO (%)	196%
	COST MÁXIMO (%)	0%
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	3
	LATERAL (m)	3
	POSTERIOR (m)	4
	ACERA (m)	-
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
	PORTAL (m)	0
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	37500
	LOTE MÁXIMO (m2)	75000
	LOTE ÓPTIMO (m2)	50000
	FRENTE MÍNIMO (m)	112
	FRENTE ÓPTIMO (m)	129
	FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), , Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

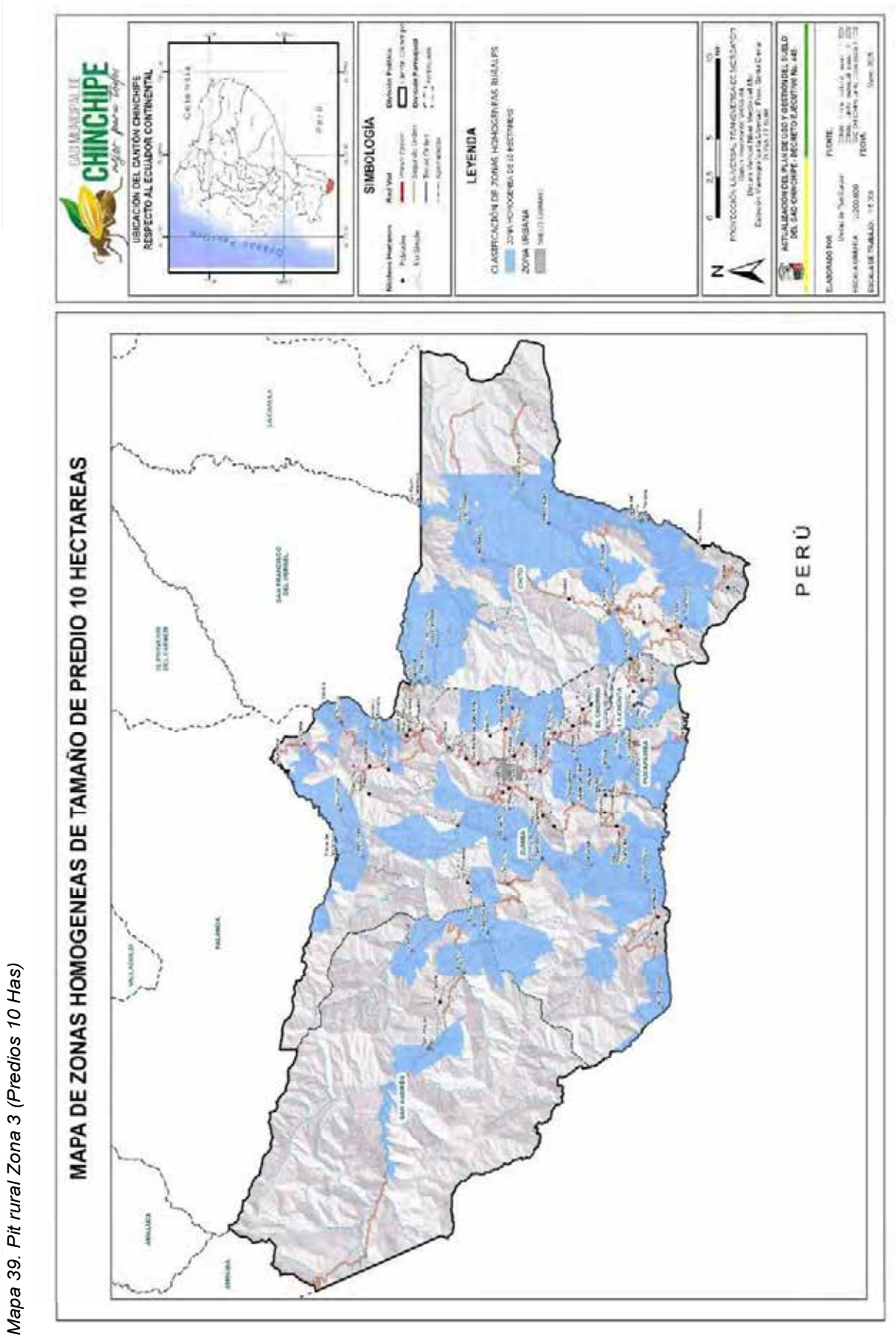
3.1.3.3 PIT Rural Zona 3 (Predios 10 Has)

En la zona homogénea 3, con características de predios de 10 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 84. Pit rural Zona 3 (Predios 10 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 39. Pit rural Zona 3 (Predios 10 Has)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 85. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z3

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	158
FRENTE ÓPTIMO (m)	183
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

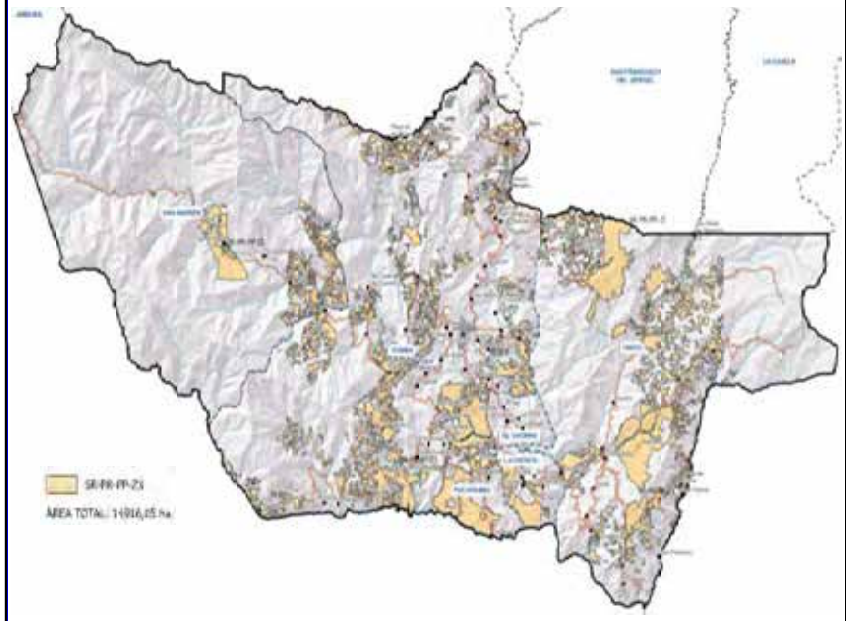
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la minería (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 86. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z3
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PRODUCCIÓN PRODUCTIVA	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	198%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	75000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	100000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	158	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	183	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 87. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-AE-M-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-AE-M-Z3
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MITIGACIÓN	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	99%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	75000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	100000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	158	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	183	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2) , Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900),	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), , Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2)
OBSERVACIONES			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

3.1.3.4 PIT Rural Zona 4 (Predios 20 Has)

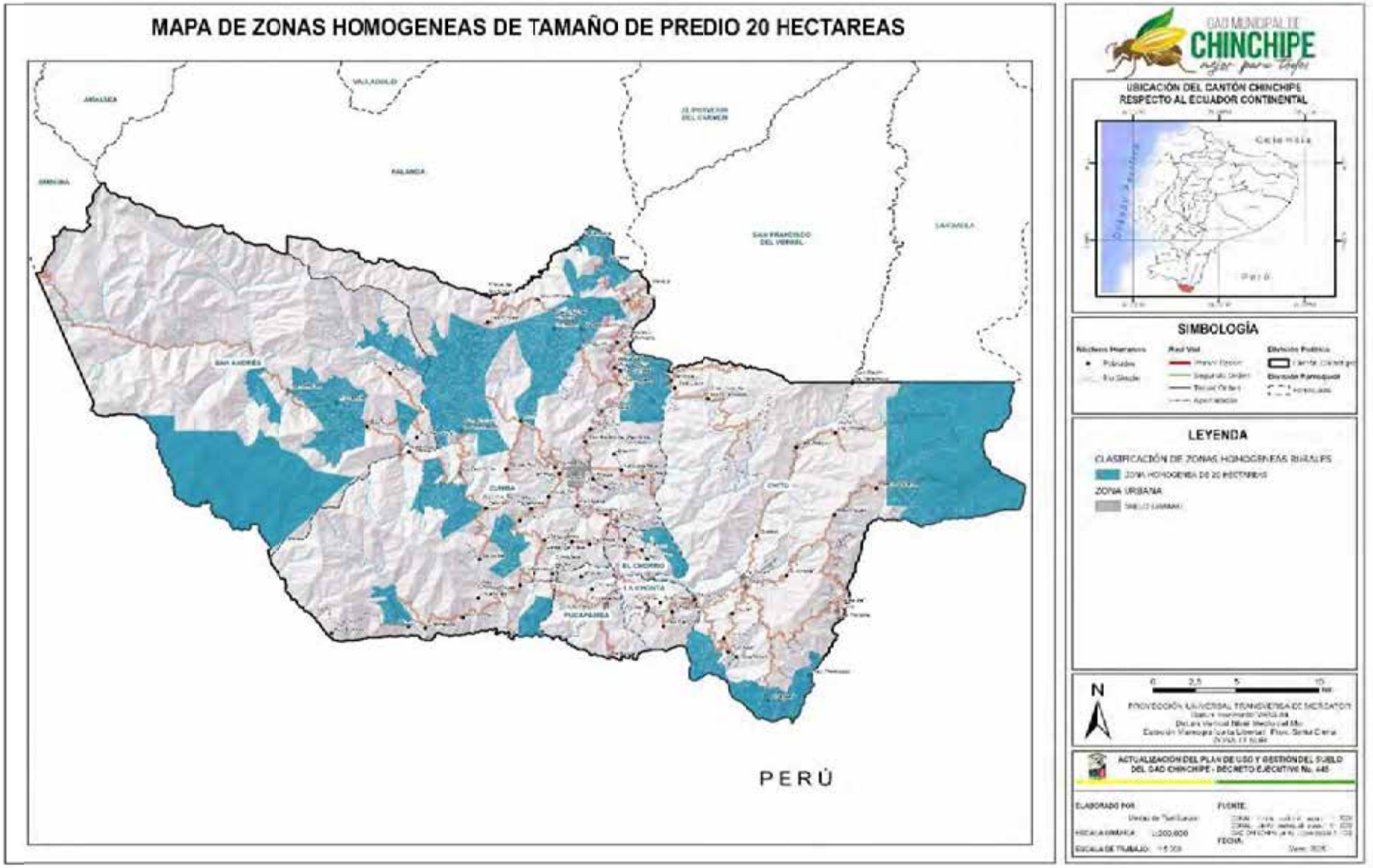
En la zona homogénea 4, con características de predios de 20 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 88. Pit rural Zona 4 (Predios 20 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 40. Pit rural Zona 4 (Predios 20 Has)



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

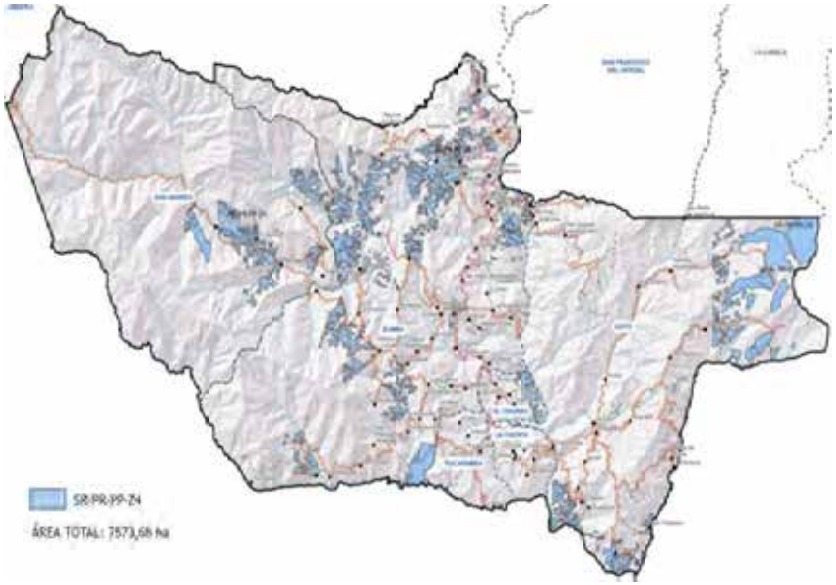
Tabla 89. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z4 Zona 4 (Predios 20 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z4
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
		DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 4 (PREDIOS DE 20 A 40 HECTÁREAS)
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
		TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
		AFECTACIONES Y RIESGOS	
		AFECTACIÓN	
		CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
		EDIFICACIÓN	
		EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
		CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
		TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
		NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
		COS (%)	99%
		COST BÁSICO (%)	99%
		COST MÁXIMO (%)	0%
		RETIROS	
		FRONTAL (m)	3
		LATERAL (m)	3
		POSTERIOR (m)	4
		ACERA (m)	-
		VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
		RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
		PORTAL (m)	0
		HABILITACIÓN DEL SUELO	
		LOTE MÍNIMO (m2)	150000
		LOTE MÁXIMO (m2)	300000
		LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
		FRENTE MÍNIMO (m)	224
		FRENTE ÓPTIMO (m)	258
		FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 90. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z4 Zona 4 (Predios 20 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z4
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
		DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 4 (PREDIOS DE 20 A 40 HECTÁREAS)
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
		TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PRODUCCIÓN PRODUCTIVA
		AFECTACIONES Y RIESGOS	
		AFECTACIÓN	
		CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
		EDIFICACIÓN	
		EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
		CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
		TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
		NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
		COS (%)	99%
		COST BÁSICO (%)	198%
		COST MÁXIMO (%)	0%
		RETIROS	
		FRONTAL (m)	3
		LATERAL (m)	3
		POSTERIOR (m)	4
		ACERA (m)	-
		VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
		RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
		PORTAL (m)	0
		HABILITACIÓN DEL SUELO	
		LOTE MÍNIMO (m2)	150000
		LOTE MÁXIMO (m2)	300000
		LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
		FRENTE MÍNIMO (m)	224
		FRENTE ÓPTIMO (m)	258
		FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

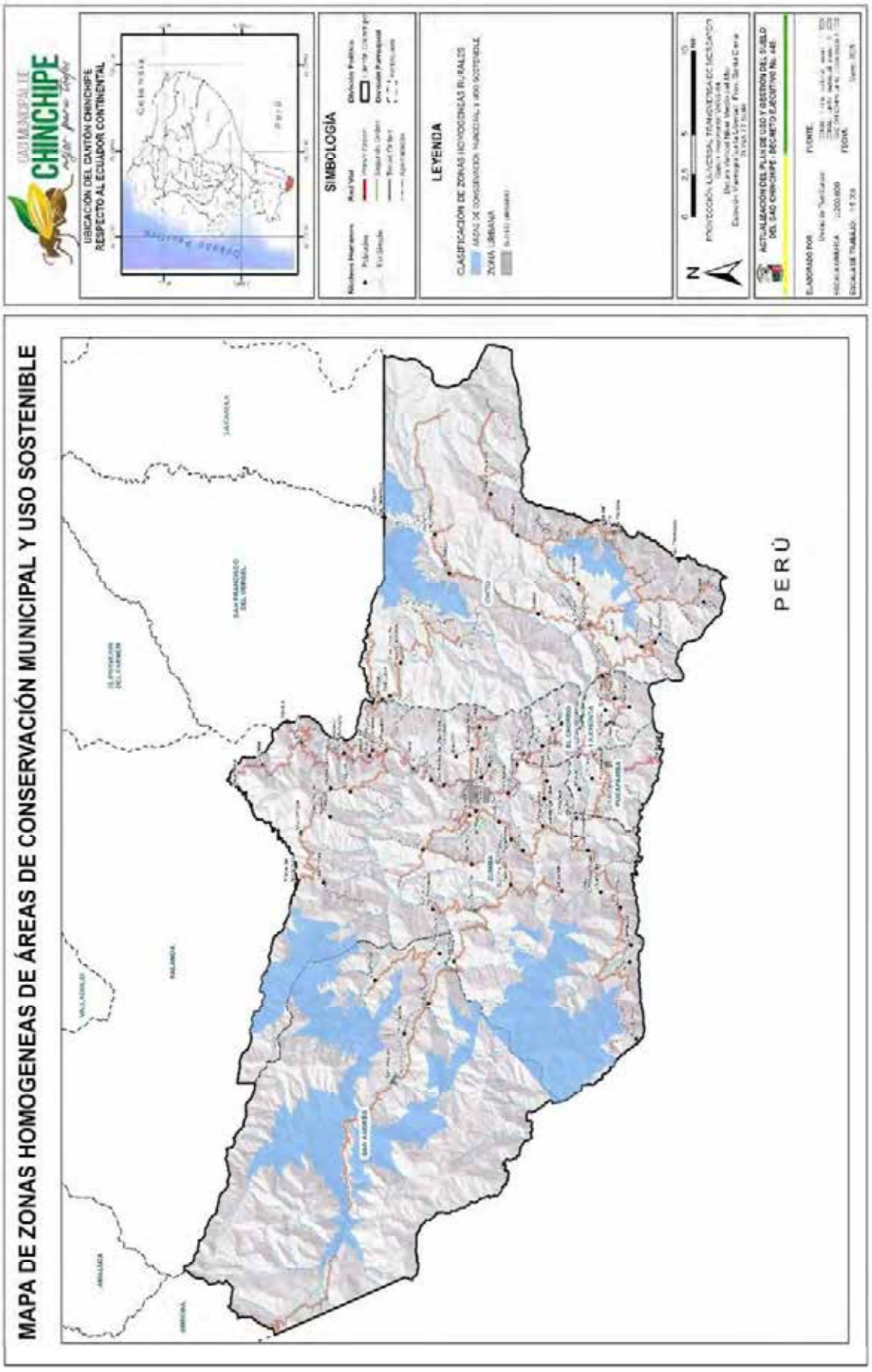
3.1.3.5 PIT Rural Zona 5 (ACMUS)

En la zona homogénea 5, con características de Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 91. Pit rural Zona 5 (ACMUS)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 41. Pit rural Zona 5 (ACMUS)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 92. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AM Zona 5 (ACMUS)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AM

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ACMUS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	150000
LOTE MÁXIMO (m2)	300000
LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
FRENTE MÍNIMO (m)	224
FRENTE ÓPTIMO (m)	258
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Mejora ambiental (10-3)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 93. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AM Zona 5 (ACMUS)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AM

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ACMUS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCION
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	150000
LOTE MÁXIMO (m2)	300000
LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
FRENTE MÍNIMO (m)	224
FRENTE ÓPTIMO (m)	258
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Mejora ambiental (10-3)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

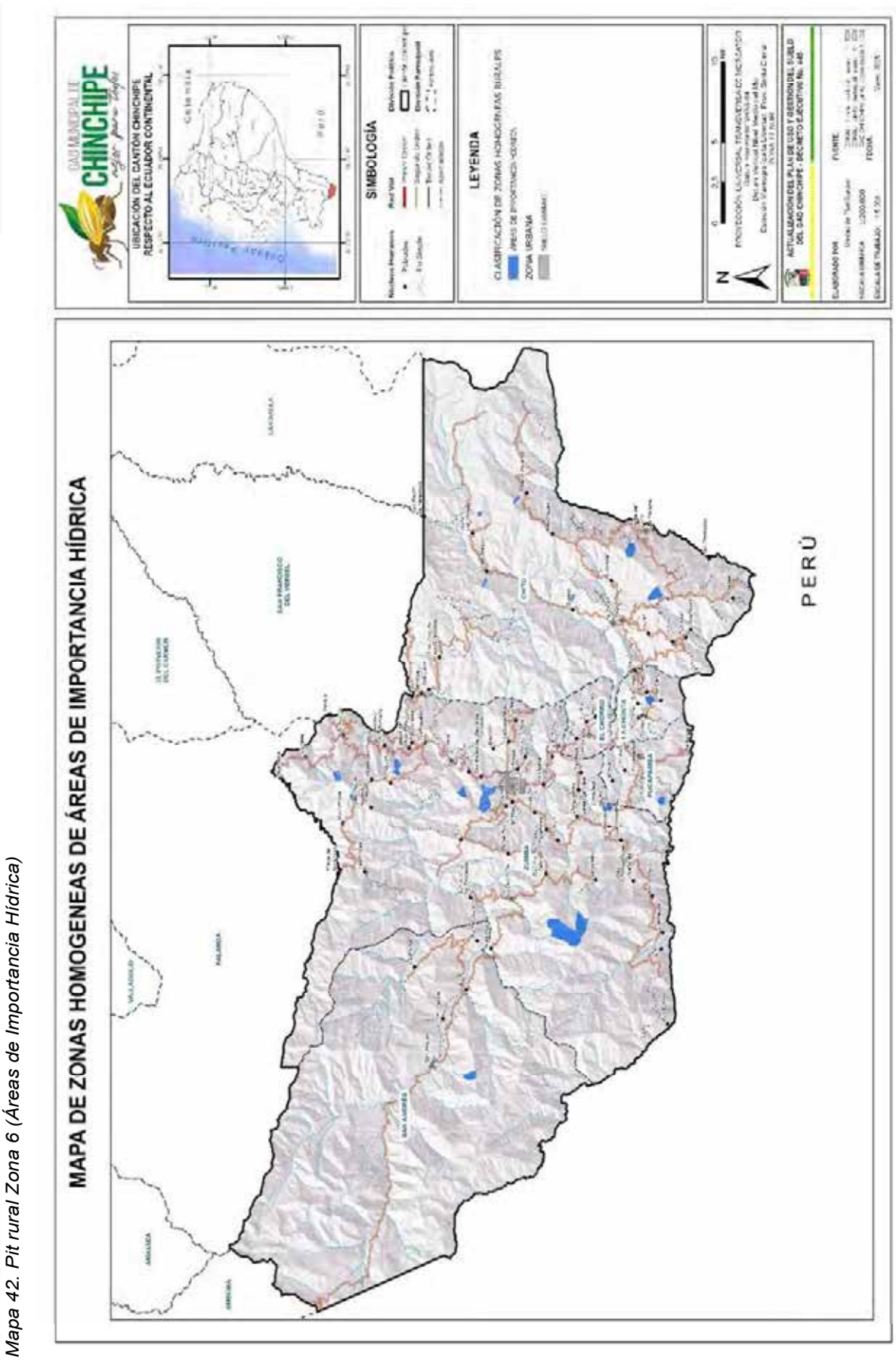
2.8.3 *PIT Rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)*

En la zona homogénea 6, con características de Áreas de Importancia Hídrica (AIH), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 94. Pit rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	83.91

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 42. Pit rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 95. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AIH Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AIH

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	150000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	150
FRENTE ÓPTIMO (m)	200
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 96. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AIH Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AIH

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	150000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	150
FRENTE ÓPTIMO (m)	200
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

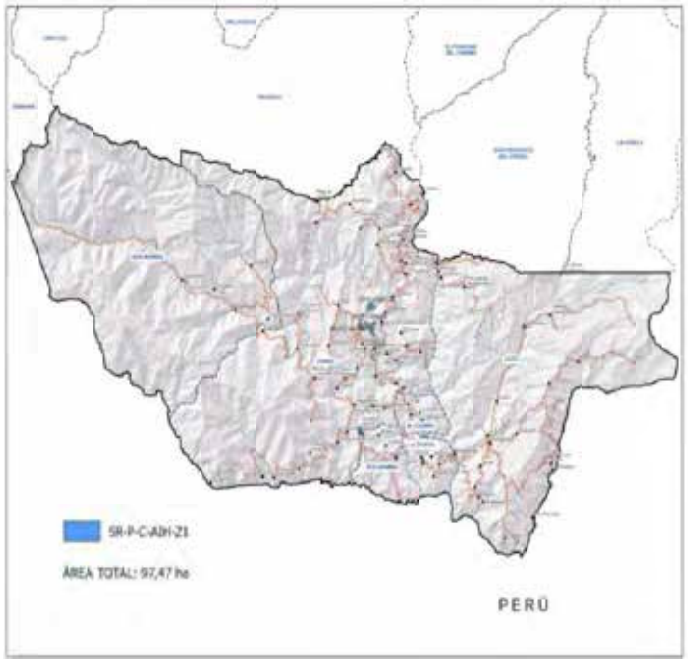
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 97. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AIH-Z1 Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AIH-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 98. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AIH-Z1 Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AIH-Z1
GRÁFICO:			
	DATOS GENERALES:		
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN	-	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	-	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-	
	COS (%)	0%	
	COST BÁSICO (%)	0%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	-	
	LATERAL (m)	-	
	POSTERIOR (m)	-	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-	
	PORTAL (m)	-	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	7500	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	10000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	50	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	58	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

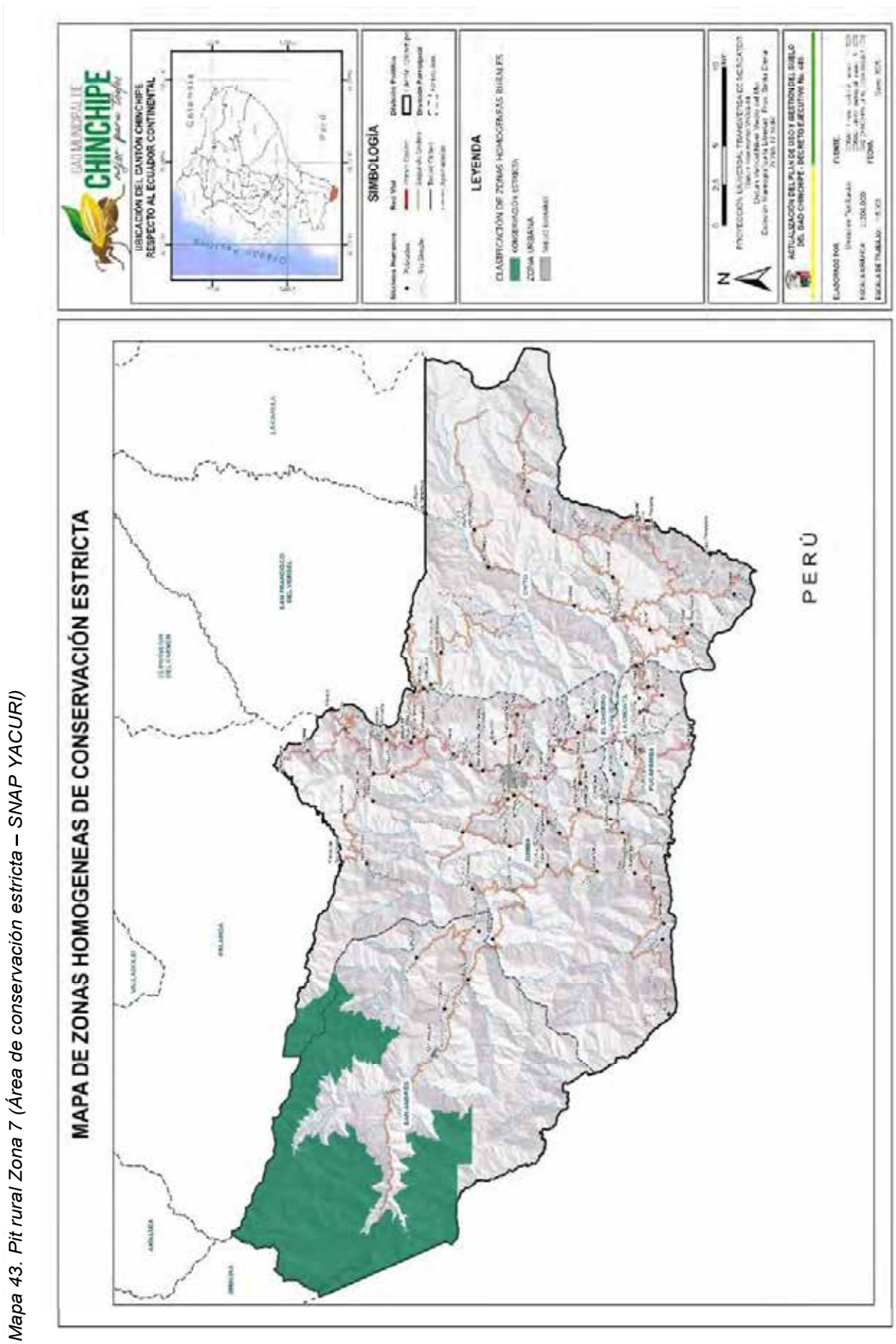
2.8.4 *PIT Rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)*

En la zona homogénea 7, con características de Área de conservación estricta – SNAP YACURI, se han identificado 1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 99. Pit rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	14459.38

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 43. Pit rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 100. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-CE Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-CE

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (PARQUE YACURI)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	0
LOTE MÁXIMO (m2)	0
LOTE ÓPTIMO (m2)	0
FRENTE MÍNIMO (m)	0
FRENTE ÓPTIMO (m)	0
FRENTE-FONDO	0

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Turismo comunitario (20-4)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

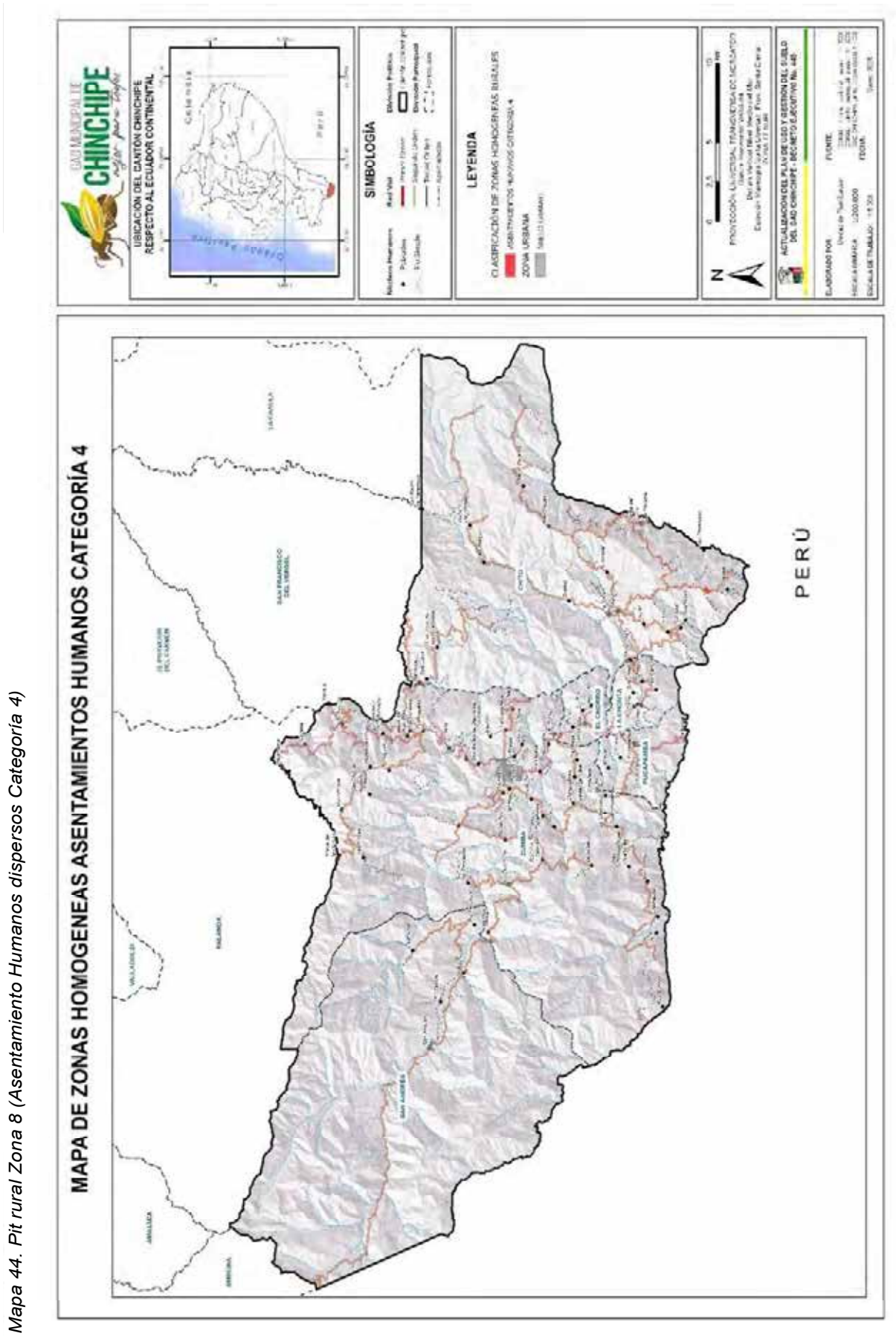
2.8.5 *PIT Rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)*

En la zona homogénea 8, con características de Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4 (AC4), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 101. Pit rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 44. Pit rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 102. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-R-AC4 Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-R-AC4

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES DISPERSOS CATEGORÍA 4
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RECUPERACIÓN
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
	COS (%)	73%
	COST BÁSICO (%)	73%
	COST MÁXIMO (%)	0%
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	3
	LATERAL (m)	3
	POSTERIOR (m)	4
	ACERA (m)	-
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
	PORTAL (m)	0
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	250
	LOTE MÁXIMO (m2)	500
	LOTE ÓPTIMO (m2)	300
	FRENTE MÍNIMO (m)	9
	FRENTE ÓPTIMO (m)	10
	FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para proyectos relacionados con Vivienda Social, promulgado y promovido por el MIDUVI, el tamaño de lote mínimo se regirá a la normativa nacional vigente, respetando márgenes de vías y quebradas establecidas en esta ordenanza

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 103. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AC4 Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AC4

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES DISPERSOS CATEGORÍA 4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	146%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Turismo comunitario (20-4), Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5),Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2), Actividades productivas sostenibles (30-1), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para proyectos relacionados con Vivienda Social, promulgado y promovido por el MIDUVI, el tamaño de lote mínimo se regirá a la normativa nacional vigente, respetando márgenes de vías y quebradas establecidas en esta ordenanza

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.8.6 *Tratamientos urbanísticos rurales*

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico físico – ambiental y socioeconómico. (AME, 2019)

Tabla 104. Descripción de los Tratamientos urbanísticos rurales

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Característica
Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente.	Se dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola.	Conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractiva.	Recuperación necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	Se aplica a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo.	Privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Característica
	Recuperación	Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de desarrollo de las actividades productivas o extractiva.	Recuperación necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica al suelo rural de aprovechamiento extractivo.	Establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

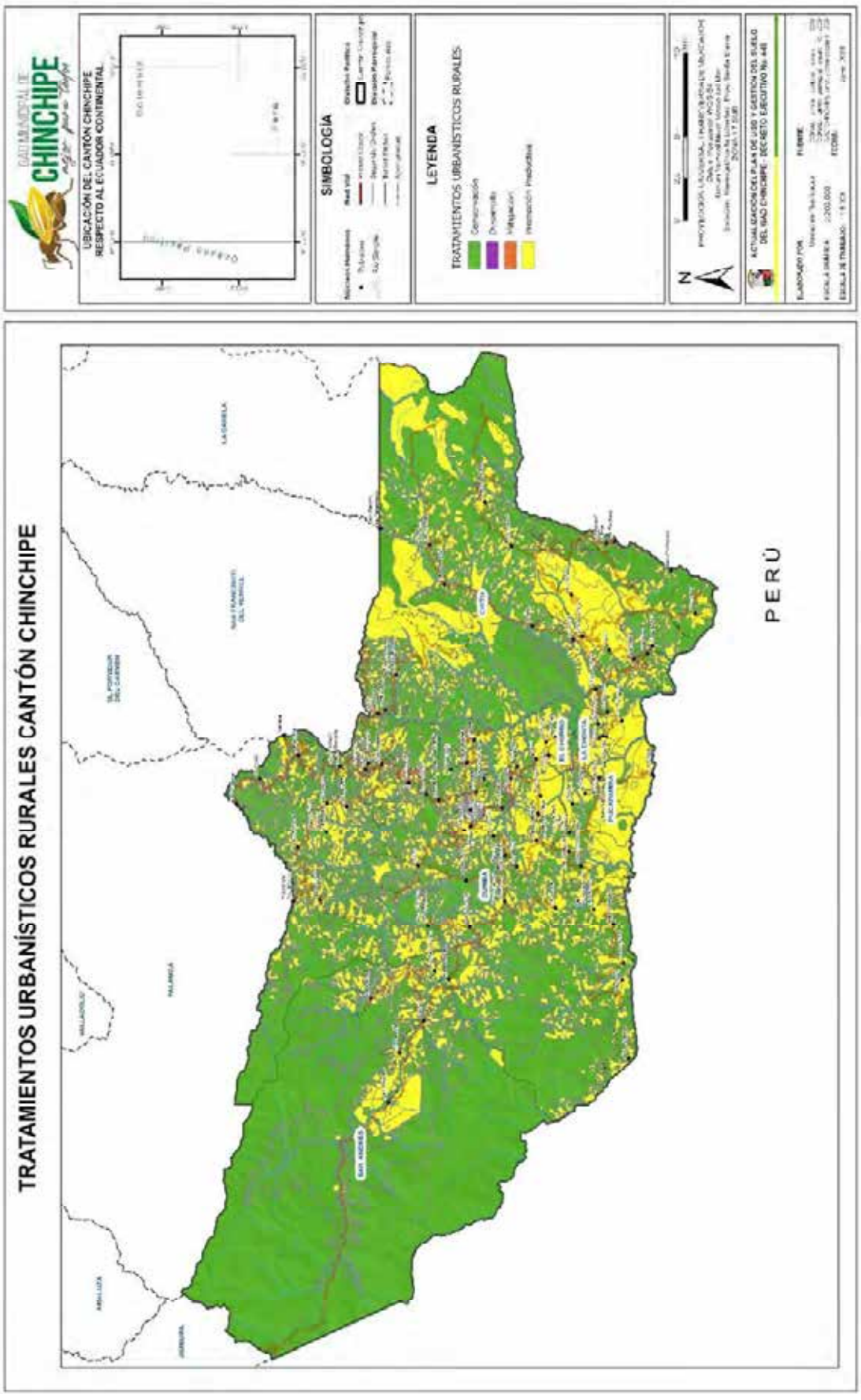
Fuente: Ame,2019
Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 105. Tratamientos urbanísticos rurales del cantón Chinchipe

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Tratamiento Urbanístico	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	Conservación	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	Promoción Productiva	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	Mitigación	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	Desarrollo	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	Conservación	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	Promoción Productiva	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	Conservación	19491.

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Tratamiento Urbanístico	Área (Has)
					39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	Promoción Productiva	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	Mitigación	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	Conservación	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	Promoción Productiva	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	Conservación	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	Promoción Productiva	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	Conservación	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	Promoción Productiva	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	Conservación	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	Promoción Productiva	83.91
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	Conservación	14459.38
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	Recuperación	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	Promoción Productiva	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 45. Tratamientos urbanísticos rurales del cantón Chinchipe

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

GAD MUNICIPAL DE CHINCHIPE

PUGS CHINCHIPE

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE



GAD MUNICIPAL DE CHINCHIPE mejor para todos

PUGS CHINCHIPE

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023-2027

COMPONENTE ESTRUCTURANTE TOMO I

ÍNDICE GENERAL

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

1.1 ESTRUCTURA URBANA-RURAL DEL CANTÓN CHINCHIPE
1.2 ENFOQUE CANTONAL INTEGRAL
1.2.1 División Político-Administrativa.
1.2.2 Asentamientos Humanos a Nivel Cantonal.
1.2.2.1 Asentamientos Humanos Concentrados.
1.2.2.2 Asentamientos Humanos de Hecho.
1.2.2.2.1 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en Proceso de Regularización.
1.2.3 Red Vial a Nivel Cantonal.
1.2.4 Amenazas y Riesgos de Origen Natural y Antrópico a Nivel Cantonal.
1.2.4.1 Evaluación del Riesgos
1.2.4.2 Análisis de Amenazas
1.2.5 Amenaza por Movimientos en Masa.
1.2.5.1 Amenaza por sismos
1.2.6 Amenaza por Inundaciones.
1.2.7 Áreas de Conservación a Nivel Cantonal.
1.2.7.1 Reserva parroquial San Andrés
1.2.7.2 Áreas Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS).
1.2.7.3 Programa Socio Bosque
1.2.8 Cobertura y Uso del Suelo.
1.2.9 Capacidad de Uso de Suelo.
1.2.10 Sistema Hidrográfico a Nivel Cantonal.
1.2.11 Cambio climático
1.2.11.1 Nivel de Amenaza para Sequía.
1.2.11.2 Nivel de Amenaza para Lluvias Intensas.
1.2.11.3 Nivel de Amenaza para Alta Temperatura.
2.4.1.1.1 Nivel de Amenaza para Heladas.
1.2.12 Equipamientos a Nivel Cantonal.
1.2.12.1 Estructura del Sistema de Equipamientos.
1.2.12.1.1 Categoría de Equipamientos
1.2.12.1.2 Nivel de servicio de los equipamientos
1.2.12.1.3 Tipología del equipamiento
1.2.12.1.4 Análisis cualitativo de equipamientos en el cantón Chinchipe.
1.2.13 Infraestructura Productiva.
1.2.13.1 Infraestructura de riego
1.2.13.2 Mercados.
1.2.13.3 Camales.
1.2.13.4 Centros de acopio
1.2.13.5 Centros de importación y exportación.
1.2.13.6 Centros de comercio.
1.2.13.7 Zonas de desarrollo económico o industrial.
1.2.13.8 Infraestructura petrolera.
1.2.13.9 Proyectos estratégicos.
1.2.13.10 Riesgos de infraestructura productiva.
1.2.14 Población a Nivel Cantonal.
1.2.14.1 Dinámica Demográfica.
1.2.14.1.1 Tamaño y crecimiento
1.3 ENFOQUE DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
1.3.1 Catastro Urbano Rural.
1.3.2 Límites urbanos / trama urbana de Asentamientos Humanos
1.3.2.1 Límite urbano de Zumba
1.3.2.2 Límite urbano de El Chorro
1.3.2.3 Límite urbano de La Chonta
1.3.2.4 Límite urbano de Pucapamba

1.3.2.5 Límite urbano de San Andrés
1.3.2.6 Límite urbano de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.3 Red vial de Asentamientos Humanos
1.3.3.1 Red vial de Zumba
1.3.3.2 Red vial de Chito
1.3.3.3 Red vial de El Chorro
1.3.3.4 Red vial de La Chonta
1.3.3.5 Red vial de Pucapamba
1.3.3.6 Red vial de San Andrés
1.3.3.7 Red vial de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.3.8 Capa de rodadura de Asentamientos Humanos
1.3.3.8.1 Capa de rodadura de Zumba
1.3.3.8.2 Capa de rodadura de Chito
1.3.3.8.3 Capa de rodadura de El Chorro
1.3.3.8.4 Capa de rodadura de La Chonta
1.3.3.8.5 Capa de rodadura de Pucapamba
1.3.3.8.6 Capa de rodadura de San Andrés
1.3.3.8.7 Capa de rodadura de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.4 Sistemas Públicos de Soporte a Nivel Urbano, Cobertura de Servicios Básicos, Agua Potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado, Disposición de Residuos Sólidos.
1.3.4.1 Cobertura de agua en los asentamientos humanos concentrados
1.3.4.1.1 Red de agua potable en la ciudad de Zumba
1.3.4.1.2 Red de agua potable de Chito
1.3.4.1.3 Sistema de agua potable de El Chorro
1.3.4.1.4 Sistema de agua potable de La Chonta
1.3.4.1.5 Sistema de agua potable de Pucapamba
1.3.4.1.6 Sistema de agua potable de San Andrés
1.3.4.1.7 Sistema de agua potable de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.4.2 Red de Alcantarillado en los Asentamientos Humanos Concentrados
1.3.4.2.1 Sistema de alcantarillado de Zumba
1.3.4.2.2 Sistema de alcantarillado de Chito
1.3.4.2.3 Sistema de alcantarillado de El Chorro
1.3.4.2.4 Sistema de alcantarillado de La Chonta
1.3.4.2.5 Sistema de alcantarillado de Pucapamba
1.3.4.2.6 Sistema de alcantarillado de San Andrés
1.3.4.2.7 Sistema de alcantarillado de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.4.3 Red de Energía Eléctrica a los Asentamientos Humanos.
1.3.4.3.1 Sistema de energía eléctrica de Zumba
1.3.4.3.2 Sistema de energía eléctrica de Chito
1.3.4.3.3 Sistema de energía eléctrica de El Chorro
1.3.4.3.4 Sistema de energía eléctrica de La Chonta
1.3.4.3.5 Sistema de energía eléctrica de Pucapamba
1.3.4.3.6 Sistema de energía eléctrica de San Andrés
1.3.4.3.7 Sistema de energía eléctrica de Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.4.4 Manejo de Desechos Sólidos.
1.3.4.4.1 Sistema de disposición de residuos sólidos de Zumba
1.3.4.4.2 Sistema de disposición de residuos sólidos de Chito
1.3.4.4.3 Sistema de disposición de residuos sólidos de El Chorro
1.3.4.4.4 Sistema de disposición de residuos sólidos de La Chonta
1.3.4.4.5 Sistema de disposición de residuos sólidos de Pucapamba
1.3.4.4.6 Sistema de disposición de residuos sólidos de San Andrés
1.3.4.4.7 Sistema de disposición de residuos sólidos de Asentamientos Humanos C3 no consolidados
1.3.4.5 Equipamientos en los Asentamientos Humanos Concentrados
1.3.4.5.1 Equipamientos en Zumba
1.3.4.5.2 Equipamientos en Chito
1.3.4.5.3 Equipamientos en El Chorro
1.3.4.5.4 Equipamientos en La Chonta
1.3.4.5.5 Equipamientos en Pucapamba

1.3.4.5.6 Equipamientos en San Andrés
1.3.4.5.7 Equipamientos en Asentamientos Humanos no consolidados
1.3.5 Gestión de Riesgos Urbanos.
1.3.6 Patrimonio Arquitectónico y Cultural.
1.3.7 Población a Nivel Urbano.
1.3.7.1 Crecimiento Poblacional Parroquial
1.3.7.2 Proyecciones poblacionales
1.3.7.3 Densidad poblacional
1.4 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO.
1.4.1 Determinación de la Clasificación del Suelo
1.4.1.1 Suelo Urbano.
1.4.1.2 Suelo Rural.
1.4.1.2.1 Subclasificación del suelo urbano.
1.4.1.2.2 Subclasificación del Suelo Rural.
1.5 PROPUESTA PARA EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN EL CANTÓN CHINCHIPE.
1.5.1 Localización y Descripción de la Capacidad de los Sistemas Públicos de Soporte del Cantón al Año Horizonte 2034
1.5.1.1 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte de Zumba
1.5.1.2 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Chito
1.5.1.3 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para El Chorro
1.5.1.4 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para La Chonta
1.5.1.5 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para San Andrés
1.5.1.6 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Pucapamba
1.5.2 Dimensionamiento y Localización de Equipamientos de Alcance Cantonal de Vertebración Urbana y Rural 289
1.5.2.1 Áreas Patrimoniales
1.5.2.2 Áreas Productivas.
1.5.2.2.1 Principales cultivos del cantón Chinchipe
1.5.2.2.2 Propuesta de suelo rurales para producción en el cantón Chinchipe
1.5.2.3 Áreas Extractivas.
1.5.2.4 Corredores Biológicos de Conexión.
1.5.3 Propuesta de Centralidades y Nodos
1.5.3.1 Evolución del Valor Agregado Bruto, durante el periodo 2015-2020
1.5.3.1.1 Índices de especialización, concentración y distribución económica de la población del cantón Chinchipe 302
1.5.3.2 Centralidades y Nodos para el Cantón Chinchipe
1.5.3.2.1 Centralidad Zumba
1.5.4 Distribución General de las Actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 División política del cantón Chinchipe.....
Tabla 2. Asentamientos Humanos Concentrados en el cantón Chinchipe .....
Tabla 3. Jerarquía vial a nivel Cantonal.....
Tabla 4. Rango de amenazas para incluir en la gestión del riesgo en el cantón.....
Tabla 5. Identificación de amenazas para incluir la gestion del riesgo en el cantón .....
Tabla 6. Criterios mínimos para la categorización de la amenaza por movimientos en masa .....
Tabla 7. Áreas de susceptibilidad a movimientos en masa a nivel cantonal .....
Tabla 8. Valores del factor Z en función de la zona sísmica adoptada .....
Tabla 9. Eventos sísmicos registrados en el cantón Chinchipe .....
Tabla 10. Inundaciones registradas en el cantón Chinchipe .....
Tabla 11. Áreas de susceptibilidad a inundaciones a nivel cantonal .....
Tabla 12. Porcentaje por bloque dentro del cantón Chinchipe .....
Tabla 13. Cobertura y uso del suelo en el Cantón Chinchipe .....
Tabla 14. Clases de usos de suelo, cantón Chinchipe .....
Tabla 15. Unidades hidrográficas ubicadas en el cantón Chinchipe .....
Tabla 16. Sistema Funcional del Equipamiento de Educación.....
Tabla 17. Sistema Funcional del Equipamiento de Salud .....
Tabla 18. Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Social.....
Tabla 19. Sistema Funcional del Equipamiento de Cultura .....
Tabla 20. Sistema Funcional del Equipamiento de Recreación .....
Tabla 21. Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Seguridad.....
Tabla 22. Sistema Funcional del Equipamiento de Aprovisionamiento.....
Tabla 23. Sistema Funcional del Equipamiento de Transporte.....
Tabla 24. Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Infraestructura.....
Tabla 25. Sistema Funcional del Equipamiento de Administración .....
Tabla 26. Categoría de equipamiento en el cantón Chinchipe .....
Tabla 27. Tasa de crecimiento poblacional en la parroquias del cantón Chinchipe.....
Tabla 28. Resumen de Resultados de Catastro del GAD Chinchipe.....
Tabla 29. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la cabecera cantonal Zumba .....
Tabla 30. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia Chito.....
Tabla 31. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia El Chorro .....
Tabla 32. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia La Chonta .....
Tabla 33. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia Pucapamba .....
Tabla 34. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia San Andrés .....
Tabla 35. Cuadro de distribución de Asentamientos Humanos C3 no consolidados .....
Tabla 36. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Bellavista.....
Tabla 37. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Canadá .....
Tabla 38. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado El Progreso .....
Tabla 39. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado El Tablón.....
Tabla 40. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Guaramizal .....

Tabla 41. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Isimanchi .....
Tabla 42. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Diversión.....
Tabla 43.Linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Cruz.....
Tabla 44. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Reina del Cisne.....
Tabla 45. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Fortuna .....
Tabla 46. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Balsa .....
Tabla 47. Clasificación de vías de Zumba .....
Tabla 48. Clasificación de vías de Chito .....
Tabla 49. Clasificación de vías de El Chorro .....
Tabla 50. Clasificación de vías de La Chonta .....
Tabla 51. Clasificación de vías de Pucapamba .....
Tabla 52. Clasificación de vías de San Andrés .....
Tabla 53. Clasificación de vías de los Asentamientos Humanos no consolidados.....
Tabla 54. Capa de rodadura de Zumba .....
Tabla 55. Capa de rodadura de Chito.....
Tabla 56. Capa de rodadura de El Chorro .....
Tabla 57. Capa de rodadura de La Chonta .....
Tabla 58. Capa de rodadura de Pucapamba .....
Tabla 59. Capa de rodadura de San Andrés .....
Tabla 60. Capa de rodadura de los Asentamientos Humanos no consolidados .....
Tabla 61. Cobertura de servicio de Sistema de agua en Zumba .....
Tabla 62. Cobertura de servicio de Sistema de agua en Chito.....
Tabla 63. Cobertura de servicio de Sistema de agua en El Chorro .....
Tabla 64. Cobertura de servicio de Sistema de agua en La Chonta .....
Tabla 65. Cobertura de servicio de Sistema de agua en Pucapamba .....
Tabla 66. Cobertura de servicio de Sistema de agua en San Andrés .....
Tabla 67. Cobertura del Sistema de Agua en Asentamientos Humanos no consolidados .....
Tabla 68. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Zumba.....
Tabla 69. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Chito .....
Tabla 70. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en El Chorro .....
Tabla 71. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en La Chonta.....
Tabla 72. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Pucapamba .....
Tabla 73. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en San Andrés.....
Tabla 74. Cobertura del Sistema de alcantarillado de Asentamientos Humanos no consolidados ...
Tabla 75. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Zumba.....
Tabla 76. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Chito .....
Tabla 77. Cobertura del Sistema de alumbrado público de El Chorro.....
Tabla 78. Cobertura del Sistema de alumbrado público de La Chonta.....
Tabla 79. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Pucapamba.....
Tabla 80. Cobertura del Sistema de alumbrado público de San Andrés.....
Tabla 81. Cobertura del Sistema de red eléctrica de Asentamientos Humanos no consolidados .....

Tabla 82. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Asentamientos Humanos no consolidados .....
Tabla 83. Cobertura del Sistema de disposición de residuos sólidos de Asentamientos Humanos no consolidados.....
Tabla 84. Equipamientos de Zumba.....
Tabla 85. Equipamientos de Chito .....
Tabla 86. Equipamientos de El Chorro.....
Tabla 87. Equipamientos de La Chonta.....
Tabla 88. Equipamientos de Pucapamba .....
Tabla 89. Equipamientos de San Andrés.....
Tabla 90. Equipamientos de Asentamientos Humanos no consolidados .....
Tabla 91. Inventario Movimiento de Masa Sector Urbano**¡Error! Vínculo no válido.** Fuente: Equipo Consultor 2025 .....
Tabla 92. Inventario de movimientos en masa en el área rural del cantón Chinchipe**¡Error! Vínculo no válido.** Fuente: Equipo Consultor 2025.....
Tabla 93. Inventario de incendios forestales en el cantón Chinchipe**¡Error! Vínculo no válido.** Fuente: Equipo Consultor 2025 .....
Tabla 94. Bienes inmuebles del cantón Chinchipe en la ciudad de Zumba .....
Tabla 95. Tasa de crecimiento poblacional por parroquia en el cantón Chinchipe.....
Tabla 96. Proyecciones poblacionales de las áreas urbanas del cantón Chinchipe.....
Tabla 97. Cálculo de densidades poblacionales en los AHC del cantón Chinchipe.....
Tabla 98. Clasificación del suelo en el cantón Chinchipe.....
Tabla 99. Suelo urbano en el cantón Chinchipe.....
Tabla 100. Subclasificación del suelo urbano en el cantón Chinchipe.....
Tabla 101. Subclasificación del suelo rural en el cantón Chinchipe.....
Tabla 102. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Zumba .....
Tabla 103. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Chito.....
Tabla 104. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para El Chorro .....
Tabla 105. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para La Chonta .....
Tabla 106. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para San Andrés .....
Tabla 107. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Pucapamba .....
Tabla 108. Descripción de la clasificación de bienes patrimoniales del cantón .....
Tabla 109. Cultivos localizados sobre suelos de conservación o producción. .....
Tabla 110. Índice de especialización del cantón Chinchipe .....
Tabla 111. Índice de concentración del cantón Chinchipe .....
Tabla 112. Cociente de localización del cantón Chinchipe .....
Tabla 113. Coeficiente de localización del cantón Chinchipe .....
Tabla 114. Coeficiente de especialización del cantón Chinchipe .....

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Proceso metodológico para la elaboración del componente estructurante .....
Ilustración 2. Modelo Territorial Actual del cantón Chinchipe .....
Ilustración 3. Modelo Territorial Deseado del cantón Chinchipe .....
Ilustración 4. Limites urbanos en el cantón Chinchipe .....
Ilustración 5. Deslizamiento adyacente al AH concentrado El Tablón. .....
Ilustración 6. Deslizamiento adyacente al AH concentrado El Progreso .....
Ilustración 7. Deslizamiento adyacente al AH concentrado Guaramizal .....
Ilustración 8. Aceleraciones sísmicas del Ecuador .....
Ilustración 9. Estructura del sistema de equipamientos .....
Ilustración 10. Categorías del Sistema de equipamientos .....
Ilustración 11. Nivel de servicio de los equipamientos .....
Ilustración 12. Enfoque cantonal poblacional .....
Ilustración 13. Resumen de la estructura demográfica en el cantón Chinchipe .....
Ilustración 14. Fotografías del asfaltado en Zumba.....
Ilustración 15. Fotografías de adoquinado en Chito.....
Ilustración 16. Fotografías de adoquinado en El Chorro .....
Ilustración 17. Fotografías de adoquinado en La Chonta .....
Ilustración 18. Fotografía de adoquinado en Pucapamba .....
Ilustración 19. Fotografías de adoquinado en San Andrés .....
Ilustración 20. Fotografías de material de capa de rodadura de los Asentamientos Humanos no consolidados.....
Ilustración 21. Localización de los principales cultivos en el cantón Chinchipe .....
Ilustración 22. Propuesta de áreas productivas en el cantón Chinchipe.....
Ilustración 23. Valor Agregado Bruto 2015-2020 acumulado del cantón Chinchipe .....

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. División política Administrativa del cantón Chinchipe .....
Mapa 2. Red de asentamientos humanos en el cantón Chinchipe.....
Mapa 3. Red vial a nivel cantonal .....
Mapa 4. Áreas de susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón Chinchipe .....
Mapa 5. Amenaza por inundaciones en el cantón Chinchipe.....
Mapa 6. Áreas protegidas y de conservación en el cantón Chinchipe .....
Mapa 7. Cobertura y Uso del suelo.....
Mapa 8. Sistema Hidrográfico en el cantón Chinchipe .....
Mapa 9. Equipamientos de educación en el cantón Chinchipe .....
Mapa 10. Equipamiento de salud en el cantón Chinchipe .....
Mapa 11. Equipamientos de Bienestar Social en el cantón Chinchipe. .....
Mapa 12. Equipamiento de seguridad en el cantón Chinchipe. .....
Mapa 13. Equipamientos deportivos y recreativos en el cantón Chinchipe. .....
Mapa 14. Equipamientos de aprovisionamiento en el cantón Chinchipe. .....
Mapa 15. Binacionalidad en el cantón Chinchipe .....
Mapa 16. Límite de suelo urbano Zumba .....
Mapa 17. Límite de suelo urbano Chito.....
Mapa 18. Límite de suelo urbano El Chorro .....
Mapa 19. Límite de suelo urbano La Chonta .....
Mapa 20. Límite de suelo urbano Pucapamba .....
Mapa 21. Límite de suelo urbano San Andrés .....
Mapa 22. Límite de suelo urbano Asentamiento Bellavista .....
Mapa 23. Límite de suelo urbano Asentamiento Canadá.....
Mapa 24. Límite de suelo urbano Asentamiento El Progreso .....
Mapa 25. Límite de suelo urbano Asentamiento El Tablón.....
Mapa 26. Límite de suelo urbano Asentamiento Guaramizal .....
Mapa 27. Límite de suelo urbano Asentamiento Isimanchi .....
Mapa 28. Límite de suelo urbano Asentamiento La Diversión .....
Mapa 29. Límite de suelo urbano Asentamiento La Cruz .....
Mapa 30. Límite de suelo urbano Asentamiento Reina del Cisne .....
Mapa 31. Límite de suelo urbano Asentamiento La Fortuna .....
Mapa 32. Límite de suelo urbano Asentamiento La Balsa.....
Mapa 33. Clasificación vial de Zumba .....
Mapa 34. Clasificación vial de Chito.....
Mapa 35. Clasificación vial de El Chorro .....
Mapa 36. Clasificación vial de La Chonta .....
Mapa 37. Clasificación vial de Pucapamba .....
Mapa 38. Clasificación vial de San Andrés .....
Mapa 39. Clasificación vial de Bellavista.....
Mapa 40. Clasificación vial de Canadá .....
Mapa 41. Clasificación vial de El Progreso .....
Mapa 42. Clasificación vial de El Tablón .....
Mapa 43. Clasificación vial de Guaramizal.....
Mapa 44. Clasificación vial de Isimanchi.....
Mapa 45. Clasificación vial de La Diversión .....
Mapa 46. Clasificación vial de La Cruz .....

Mapa 47. Clasificación vial de Reina del Cisne.....
Mapa 48. Clasificación vial de La Fortuna.....
Mapa 49. Clasificación vial de La Balsa.....
Mapa 50. Capa de rodadura de Zumba.....
Mapa 51. Capa de rodadura de Chito.....
Mapa 52. Capa de rodadura de El Chorro.....
Mapa 53. Capa de rodadura de La Chonta.....
Mapa 54. Capa de rodadura de Pucapamba.....
Mapa 55. Capa de rodadura de San Andrés.....
Mapa 56. Capa de rodadura de Bellavista.....
Mapa 57. Capa de rodadura de Canadá.....
Mapa 58. Capa de rodadura de El Progreso.....
Mapa 59. Capa de rodadura de El Tablón.....
Mapa 60. Capa de rodadura de Guaramizal.....
Mapa 61. Capa de rodadura de Isimanchi.....
Mapa 62. Capa de rodadura vial de La Diversión.....
Mapa 63. Capa de rodadura de La Cruz.....
Mapa 64. Capa de rodadura de Reina del Cisne.....
Mapa 65. Capa de rodadura vial de La Fortuna.....
Mapa 66. Capa de rodadura de La Balsa.....
Mapa 67. Sistema de agua en Zumba.....
Mapa 68. Sistema de agua en Chito.....
Mapa 69. Sistema de agua en El Chorro.....
Mapa 70. Sistema de agua en La Chonta.....
Mapa 71. Sistema de agua en Pucapamba.....
Mapa 72. Sistema de agua en San Andrés.....
Mapa 73. Sistema de agua en Bellavista.....
Mapa 74. Sistema de agua en El Progreso.....
Mapa 75. Sistema de agua en El Tablón.....
Mapa 76. Sistema de agua en Guaramizal.....
Mapa 77. Sistema de agua en Isimanchi.....
Mapa 78. Sistema de agua en La Diversión.....
Mapa 79. Sistema de agua en La Cruz.....
Mapa 80. Sistema de agua en Reina del Cisne.....
Mapa 81. Sistema de agua en La Fortuna.....
Mapa 82. Sistema de agua en La Balsa.....
Mapa 83. Sistema de alcantarillado Sanitario de Zumba.....
Mapa 84. Sistema de alcantarillado Pluvial de Zumba.....
Mapa 85. Sistema de alcantarillado Sanitario de Chito.....
Mapa 86. Sistema de alcantarillado Pluvial de Chito.....
Mapa 87. Sistema de alcantarillado Sanitario de El Chorro.....
Mapa 88. Sistema de alcantarillado Pluvial de El Chorro.....
Mapa 89. Sistema de alcantarillado Sanitario de La Chonta.....
Mapa 90. Sistema de alcantarillado Pluvial de La Chonta.....
Mapa 91. Sistema de alcantarillado Sanitario de Pucapamba.....
Mapa 92. Sistema de alcantarillado Pluvial de Pucapamba.....
Mapa 93. Sistema de alcantarillado Sanitario de San Andrés.....
Mapa 94. Sistema de alcantarillado Pluvial de San Andrés.....

Mapa 95. Sistema de alcantarillado Sanitario en El Progreso .....
Mapa 96. Sistema de alcantarillado Pluvial en El Progreso .....
Mapa 97. Sistema de alcantarillado Sanitario en Isimanchi .....
Mapa 98. Sistema de alcantarillado Pluvial en Isimanchi .....
Mapa 99. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Diversión .....
Mapa 100. Sistema de alcantarillado Pluvial en La Diversión.....
Mapa 101. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Cruz .....
Mapa 102. Sistema de alcantarillado Pluvial en La Cruz.....
Mapa 103. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Fortuna .....
Mapa 104. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Balsa.....
Mapa 105. Sistema de red de energía eléctrica de Zumba.....
Mapa 106. Sistema de Alumbrado público de Zumba .....
Mapa 107. Sistema de red de energía eléctrica de Chito .....
Mapa 108. Sistema de Alumbrado público de Chito.....
Mapa 109. Sistema de red de energía eléctrica de El Chorro.....
Mapa 110. Sistema de Alumbrado público de El Chorro .....
Mapa 111. Sistema de red de energía eléctrica de La Chonta.....
Mapa 112. Sistema de Alumbrado público de La Chonta .....
Mapa 113. Sistema de red de energía eléctrica de Pucapamba.....
Mapa 114. Sistema de Alumbrado público de Pucapamba .....
Mapa 115. Sistema de red de energía eléctrica de San Andrés.....
Mapa 116. Sistema de Alumbrado público de San Andrés.....
Mapa 117. Sistema de red de energía eléctrica de Bellavista .....
Mapa 118. Sistema de Alumbrado público de Bellavista.....
Mapa 119. Sistema de red de energía eléctrica de Canadá.....
Mapa 120. Sistema de Alumbrado público de Canadá .....
Mapa 121. Sistema de red de energía eléctrica de El Progreso .....
Mapa 122. Sistema de Alumbrado público de El Progreso.....
Mapa 123. Sistema de red de energía eléctrica de El Tablón.....
Mapa 124. Sistema de Alumbrado público de El Tablón .....
Mapa 125. Sistema de red de energía eléctrica de Guaramizal .....
Mapa 126. Sistema de Alumbrado público de Guaramizal.....
Mapa 127. Sistema de red de energía eléctrica de Isimanchi .....
Mapa 128. Sistema de Alumbrado público de Isimanchi.....
Mapa 129. Sistema de red de energía eléctrica de La Diversión .....
Mapa 130. Sistema de Alumbrado público de La Diversión .....
Mapa 131. Sistema de red de energía eléctrica de La Cruz .....
Mapa 132. Sistema de Alumbrado público de La Cruz .....
Mapa 133. Sistema de red de energía eléctrica de Reina del Cisne .....
Mapa 134. Sistema de Alumbrado público de Reina del Cisne .....
Mapa 135. Sistema de red de energía eléctrica de La Fortuna .....
Mapa 136. Sistema de Alumbrado público de La Fortuna.....
Mapa 137. Sistema de red de energía eléctrica de La Balsa.....
Mapa 138. Sistema de Alumbrado público de La Balsa .....
Mapa 139. Sistema de disposición de residuos sólidos de Chito.....
Mapa 140. Sistema de disposición de residuos sólidos de Zumba .....
Mapa 141. Sistema de disposición de residuos sólidos de El Chorro .....
Mapa 142. Sistema de disposición de residuos sólidos de La Chonta .....

Mapa 143. Sistema de disposición de residuos sólidos de Pucapamba .....
Mapa 144. Sistema de disposición de residuos sólidos de San Andrés .....
Mapa 145. Sistema de disposición de residuos sólidos en Bellavista.....
Mapa 146. Sistema de disposición de residuos sólidos en Canadá .....
Mapa 147. Sistema de disposición de residuos sólidos en El Progreso .....
Mapa 148. Sistema de disposición de residuos sólidos en El Tablón .....
Mapa 149. Sistema de disposición de residuos sólidos en Isimanchi.....
Mapa 150. Sistema de disposición de residuos sólidos en La Diversión.....
Mapa 151. Sistema de disposición de residuos sólidos en La Cruz .....
Mapa 152. Sistema de disposición de residuos sólidos en La Balsa .....
Mapa 153. Equipamientos de Zumba .....
Mapa 154. Equipamientos de Chito.....
Mapa 155. Equipamientos de EL Chorro.....
Mapa 156. Equipamientos de La Chonta .....
Mapa 157. Equipamientos de Pucampamba .....
Mapa 158. Equipamientos de San Andrés .....
Mapa 159. Equipamientos de Bellavista.....
Mapa 160. Equipamientos de Canadá .....
Mapa 161. Equipamientos de El Progreso .....
Mapa 162. Equipamientos de El Tablón .....
Mapa 163. Equipamientos de Guaramizal.....
Mapa 164. Equipamientos de La Diversión.....
Mapa 165. Equipamientos de Bellavista.....
Mapa 166. Equipamientos de La Cruz.....
Mapa 167. Equipamientos de Reina del Cisne.....
Mapa 168. Equipamientos de La Fortuna .....
Mapa 169. Equipamientos de La Balsa .....
Mapa 170. Clasificación del suelo en el cantón Chinchipe .....
Mapa 171. Subclasificación del suelo urbano-rural en el cantón Chinchipe .....
Mapa 172. Propuesta de equipamientos de alcance cantonal.....
Mapa 173. Zonas con interés patrimonial en el cantón Chinchipe .....
Mapa 174. Localización de las futuras extracciones de áridos y pétreos en el cantón Chinchipe .....
Mapa 175. Propuesta de corredores biológicos en el cantón Chinchipe .....
Mapa 176. Nodos y Centralidades propuestas para el cantón Chinchipe.....
Mapa 177. Distribución general de las actividades de los asentamientos humanos .....

SIGLAS Y ABREVIATURAS

ABVP	Área de Bosque y Vegetación Protectora
ACRIM	Asociación Agropecuaria Artesanal de Productores orgánicos del Río Mayo
ACMUS	Área de Conservación Municipal y Uso Sostenible
AME	Asociación de Municipalidades del Ecuador
ANT	Agencia Nacional de Tránsito
ARCOM	Agencia de Regulación y Control Minero
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CDI	Centro de Desarrollo Infantil
CELEC	Corporación Eléctrica del Ecuador
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CNT	Corporación Nacional de Telecomunicaciones
CNC	Consejo Nacional de Competencias
CPV	Censo de Población y Vivienda
CONAFIPS	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
COPFIP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
FAO	Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura
CTUGS	Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo
FAPECAFES	Asociaciones de Pequeños Cafetaleros Ecológicos del Sur
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IGM	Instituto Geográfico Militar
INAMHI	Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INPC	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
IVU	Índice Verde Urbano
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
MAATE	Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica
MAGAP	Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
MERNNR	Ministerio de Energía y Recursos Naturales No Renovables
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MIES	Ministerio de Inclusión Económica y Social
MINTUR	Ministerio de Turismo
MSP	Ministerio de Salud Pública
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONG	Organizaciones no Gubernamentales
ONUDI	Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial
PANE	Patrimonio de Áreas Naturales de Estado

PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PEA	Población Económicamente Activa
PEN	Proyectos Estratégicos Nacionales
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
PNBV	Plan Nacional del Buen Vivir
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
SENPLADES	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo
SERCOP	Servicio Nacional de Contratación Pública
SNGRE	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias
SIG	Sistema de Información Geográfica
SIGAD	Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados
SINGEI	Sistema Nacional de Inventarios de Gases Efecto Invernadero
SNAP	Sistema Nacional de Áreas Protegidas
SOT	Superintendencia de Ordenamiento Territorial
STCTEA	Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica
STPE	Secretaria Técnica Planifica Ecuador

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un instrumento normativo que aterriza las disposiciones establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que responde a los objetivos de desarrollo y a un Modelo Territorial Deseado (MTD). EL MTD es el punto de partida para la formulación del PUGS, por esta razón, en un primer momento se procedió con el análisis de la relación PDOT-PUGS", para su articulación, a fin de, cristalizar un modelo, mediante el fortalecimiento de la estructura urbana-rural, que permita complementar los vínculos funcionales entre territorios; a más de normar y regular el uso y la ocupación de suelo, en función de las necesidades de la población, y la capacidad de acogida del territorio. El análisis de "Articulación PDOT-PUGS", originó la necesidad de formular nuevos elementos que contribuyan a fortalecer la estructura urbana-rural para dar una mejor lectura al territorio y por su parte, el uso y ocupación de suelo. En este contexto se desarrolla, se procede a complementar el modelo territorial actual con información necesaria y obligatoria propuesta en la norma técnica y de requerimiento territorial para dar cumplimiento a las escalas de información establecidas en la norma técnica vigente.

Metodología

El Art. 28 de la LOOTUGS, establece que:

> El Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo*: "Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo"* (LOOTUGS, 2016).

El Componente Estructurante respecto a la propuesta de la estructura urbana-rural, busca entre otros:

- Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (ODS 6).
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible, mejorar la resiliencia urbana ante los desastres y reducir el impacto ambiental de las ciudades.
- Garantizar el acceso para todos a los beneficios y oportunidades del desarrollo urbano (NAU: Objetivo 1).
- Fortalecer los roles y funciones de los asentamientos humanos del cantón Chinchipe, propiciar su consolidación.
- Fortalecer los procesos institucionales de planificación, coordinación, regulación y control de las actividades humanas en el territorio Urbano y Rural.

- Contribuir a la consolidación de un sistema de asentamientos humanos ordenado, planificado y funcional mediante la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios necesarios en los asentamientos humanos, que contribuyan a su correcto funcionamiento y mejoren las condiciones de vida de sus habitantes.

Dando complimiento a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Reglamento a la LOOTUGS y Resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS), el modelo de formulación del componente estructurante, consta de 5 etapas. Se inicia con la revisión de la estructura urbana y rural definida en el PDOT cantonal, que permita identificar las fortalezas y debilidades, a fin de, reforzar y complementar la información, conforme las escalas definidas por la norma técnica, que amerite el desarrollo de un segundo Modelo Territorial Actual, con énfasis en un diagnóstico de Enfoque Cantonal Integral y de Asentamientos Humanos, definiendo las áreas urbanas del cantón, y consecutivamente determinar la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural, para conseguir un Modelo de Ocupación Territorial que complemente y fortalezca la estructura urbana-rural actual del cantón Chinchipe.

***Ilustración 1**. Proceso metodológico para la elaboración del componente estructurante*



Fuente: Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

Estructura urbana-rural: El análisis de articulación PDOT-PUGS, permitió identificar el Modelo Territorial Actual (MTA), la estructura urbana-rural y el Modelo Territorial Deseado, propuesto en el PDOT cantonal. El resultado obtenido, ameritó la necesidad de formular nuevos elementos, conforme las escalas sugeridas en la norma técnica. Para lo cual, se procedió a realizar un acercamiento con los diferentes niveles de gobierno, a fin de, recopilar información, orientada a contribuir el desarrollo de los contenidos mínimos que establece la norma técnica. El diagnóstico y revisión, fue de suma importancia, puesto que, permitió tener una visión del estado actual del territorio, de los centros poblados y de la relación entre ellos, promoviendo el desarrollo de 3 sistemas fundamentales:

- Sistema de asentamientos humanos;
- Sistema Ambiental y Riesgos naturales-antrópicos;
- Sistema de sistemas públicos de soporte. Límites Urbanos: Otro elemento de gran importancia dentro del Componente Estructurante, es la definición de los límites urbanos. Según el Art. 18 de la LOOTUGS, 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" (LOOTUGS, 2016)".*

Este análisis resulta oportuno, considerando la vigencia del PUGS de 12 años, a fin de, verificar si los actuales límites urbanos y/o zonas de control municipal, se encuentran en la capacidad de soportar el nuevo crecimiento poblacional. Los límites urbanos se definen conforme las nuevas necesidades del territorio, relacionados con la dinámica poblacional-económica, cobertura de los sistemas públicos de soporte, con la gestión y coordinación de infraestructuras y redes urbanas, cuyo alcance excede con frecuencia los límites urbanos.

La propuesta de delimitación urbana y/o zonas de control deben planificarse en función de los criterios técnicos que justifican la necesidad de mantener, extender o reducir los límites urbanos, dispuestos en el Art. 20 de la Resolución 005-CTUGS-2020. Esta etapa, modifica la actual estructura urbana-rural, configurando un nuevo modelo de ocupación territorial.

El proceso metodológico, consiste en analizar los criterios legales que regulan las formas de uso y ocupación del suelo, y los criterios técnicos que definen los elementos y variables a examinar. Los criterios legales permiten identificar aquellos asentamientos que presentan una delimitación urbana, por cuanto, se realiza una revisión bibliográfica, de conformidad con la "Ordenanza de actualización de la delimitación de la zona urbana de la ciudad la ciudad de Zumba y áreas urbano parroquiales. Además, se toma a consideración aquellos asentamientos con características urbanas, propuestos en el PDOT cantonal, para análisis e interpretación. En un segundo momento, se analiza el marco normativo en términos de uso y ocupación de suelo, que permita dar lectura, a las formas de fraccionamiento y estructura edificada.

Aquellas zonas delimitadas, serán el área objetivo para revisión, análisis e interpretación, y en conjunto con los criterios técnicos se motivará la necesidad de reajustar la delimitación y elevarla a nivel urbano, según las características de los asentamientos concentrados que no disponen de un límite urbano.

Por su parte, los criterios técnicos se basan en el Art.20 de la Resolución 005 - CTUGS - 2020, expedida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (CTUGS), para proceder con el análisis las variables que justifican la necesidad de ampliar, reducir o mantener la delimitación urbana, tanto de la cabecera cantonal, como de las cabeceras parroquiales. En un primer momento se revisó, analizó, y se interpretó la información disponible que reposa en los diferentes niveles de gobierno, recogiendo únicamente aquellas variables que guardan

estrecha relación con los criterios técnicos para la propuesta de límites urbanos. Por el contrario, al requerir de más variables conforme la norma técnica, se procedió a efectuar levantamiento de información de campo, que consistió en las siguientes etapas:

- Recopilación informativa mediante talleres participativos con los actores relacionados.
- Validación de campo conforme la información facilitada por los diferentes niveles de gobierno.
- Vuelo fotogramétrico con Dron.

Clasificación del suelo: el resultado de la definición de los límites urbanos, determinó el suelo urbano y rural. La clasificación del suelo tiene como objeto establecer los límites del suelo urbano y rural sobre los cuales se aplicará el reglamento o normativa urbanística definida en función del modelo territorial y demás disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón. Esta clasificación es independiente de la asignación político-administrativa.

La clasificación del suelo constituye la base para la planificación en la dotación de servicios públicos, movilidad, transporte, entre otros. Permite al GAD Municipal generar procesos de regulación urbanística del uso y ocupación del territorio. Por medio de esta clasificación se podrá definir la temporalidad y los territorios que en un futuro receptarán nuevos procesos de urbanización; tratando de aclarar la realidad territorial y definir de manera adecuada el régimen urbanístico del suelo articulado al modelo territorial deseado, lo que permitirá al GAD Municipal tener un mayor control sobre los procesos de expansión y consolidación de la ciudad.

Subclasificación del suelo: La subclasificación del suelo urbano mantiene sustento legal en el Art. 18 de la LOOTUGS, que establece un suelo urbano en: consolidado, no consolidado y de protección. El proceso metodológico, se basó en la identificación de zonas homogéneas a partir de los sistemas públicos de soporte, formas de ocupación y de características ambientales, desarrollada a mayor detalle en la subclasificación del suelo urbano.

Subclasificación del suelo rural: Conforme la LOOTUGS, 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" (LOOTUGS,2016).*

En la misma línea, el suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, aprovechamiento extractivo, de expansión urbana y de protección. Esta subclasificación responde al modelo de ordenamiento territorial deseado para el cantón.

Propuesta del modelo de ocupación territorial: la propuesta del modelo de ocupación territorial, tiene como principio lo propuesto en la LOOTUGS, que busca:

> *"Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de*

asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable" (LOOTUGS, 2016).

La dinámica territorial en el crecimiento y desarrollo económico; y a la influencia en la conformación de los asentamientos humanos, inducen acciones necesarias de articulación, vinculación y relacionamiento, de ahí la importancia de la distribución general de los asentamientos humanos.

La función que cumple cada parroquia en la jerarquía del sistema urbano determinará la presencia o no de ciertas actividades económicas y por su parte, el vínculo con los sectores económicos, en aquellos que estructuren el sistema de asentamientos en el cantón, para regular las actividades que son de uso prohibido, restringido y complementario, en miras de un crecimiento ordenado con enfoque sostenible. Los territorios se organizan en base a un núcleo central, con quien, se originan fuertes interacciones en términos de cambios de mercancías, flujos de personas por motivos de servicios, estudios, trabajos entre otras. Convirtiéndose en áreas funcionales, que si bien, presentan características semejantes en materia económica respecto a los demás centros poblados, el sentido de pertenencia y las economías a gran escala, definen grandes diferencias en su estructura socio-económica.

En este sentido, se fortalece la estructura urbana-rural, mediante la propuesta de un modelo que determina generalmente las estrategias de intervención para el dimensionamiento y localización de los sistemas públicos de soporte, ejes viales funcionales y distribución general de actividades, en relación con las unidades ambientales y ecosistemas funcionales. Esta estructura busca conseguir un modelo policéntrico, que garantice una distribución equilibrada de sistemas públicos de soporte, de equipamientos y de actividades conforme los roles y vínculos funcionales definidos en el cantón, que permita complementariedad entre centralidades, alimentados por nodos que incidan en la estructura funcional de los centros poblados.

Fortalecimiento de la estructura urbana rural: El planteamiento de un nuevo modelo de ocupación territorial, permitió complementar la situación actual del territorio, y, por su parte, fortalecer el Modelo Territorial Deseado del cantón Chinchipe.

1.1 Estructura urbana-rural del cantón Chinchipe

Se entiende por estructura urbana-rural, el modelo de ocupación territorial que fija de manera general la localización y distribución de las actividades económicas, sociales, ambientales que se definen mediante los vínculos e interacciones entre las áreas urbanas y rurales; o entre los núcleos poblaciones concentrados y dispersos, en relación con los elementos naturales, productivos, ambientales y de riesgos que inciden de manera directa e indirecta en la configuración del territorio.

La estructura urbana-rural, la relación de los sistemas cantonales estructurantes y sistemas estructurantes urbanos. La funcionalidad del sistema estructurante, consta de una estructura de asentamientos humanos que requieren de una infraestructura vial, un sistema de producción, un sistema ambiental que de soporte a las necesidades de la población. Por su parte, El sistema de protección multi-amenaza, analiza e interpreta las amenazas que tiene o podrían tener los asentamientos humanos, bajo las amenazas por inundación, deslizamientos, movimientos en masa e incendios.

Los sistemas estructurantes urbanos, guardan similitud en los sistemas de protección multi-amenaza, respecto a las principales amenazas que podrían existir en los territorios urbanos, tales como: movimientos en masa, deslizamientos, inundaciones, incendios y colapsos estructurales. A nivel urbano, se requiere mucho más detalle de los elementos que inciden directa e indirectamente en el desarrollo de las actividades. Es así que, el sistema de asentamientos humanos, guarda estrecha relación con el sistema de conectividad y movilidad, sistemas de equipamientos e infraestructura, sistema verde, sistema de protección y como elemento más importante los sistemas públicos de soporte.

En este sentido, el Modelo Territorial Actual (MTA) y el Modelo Territorial Deseado (MTD) es el punto de partida para la formulación del PUGS, por esta razón, en un primer momento se procedió con el análisis de la relación y vínculo del PDOT-PUGS", conforme lo estipulado en el art. 9 de la resolución 005-CTUGS-2020, referente a las Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estas directrices permiten aterrizar las decisiones propuestas en estos modelos territoriales, y complementariamente, mediante el fortalecimiento de la estructura urbana-rural, fortalecer los vínculos funcionales entre territorios; a más de normar y regular el uso y la ocupación de suelo, en función de las necesidades de la población, y la capacidad de acogida del territorio. El análisis de "Articulación PDOT-PUGS", originó la necesidad de formular nuevos elementos que contribuyan a fortalecer la estructura urbana-rural para dar una mejor lectura al territorio y por su parte, el uso y ocupación de suelo en el territorio cantonal. En este contexto se procede a complementar el modelo territorial actual con información necesaria y obligatoria establecida en la norma técnica y de requerimiento territorial para dar cumplimiento a las escalas de información propuestas en la norma técnica vigente.

El cantón Chinchipe, está conformado por 92 asentamientos humanos de los cuales, 17 asentamientos humanos han sido objeto de una delimitación urbana actualizada en el año 2020, por tanto, permanecerán vigentes al menos hasta el año 2032, considerando la modificación del PUGS que es de 12 años.

Actualmente, ya se ha determinado la clasificación y subclasificación del suelo, del cantón Chinchipe, por tanto, permanecerán vigentes hasta que cumpla su vida útil de 12 años conforme lo expresa la LOOTUGS en su artículo 30.

***Ilustración 2**. Modelo Territorial Actual del cantón Chinchipe*

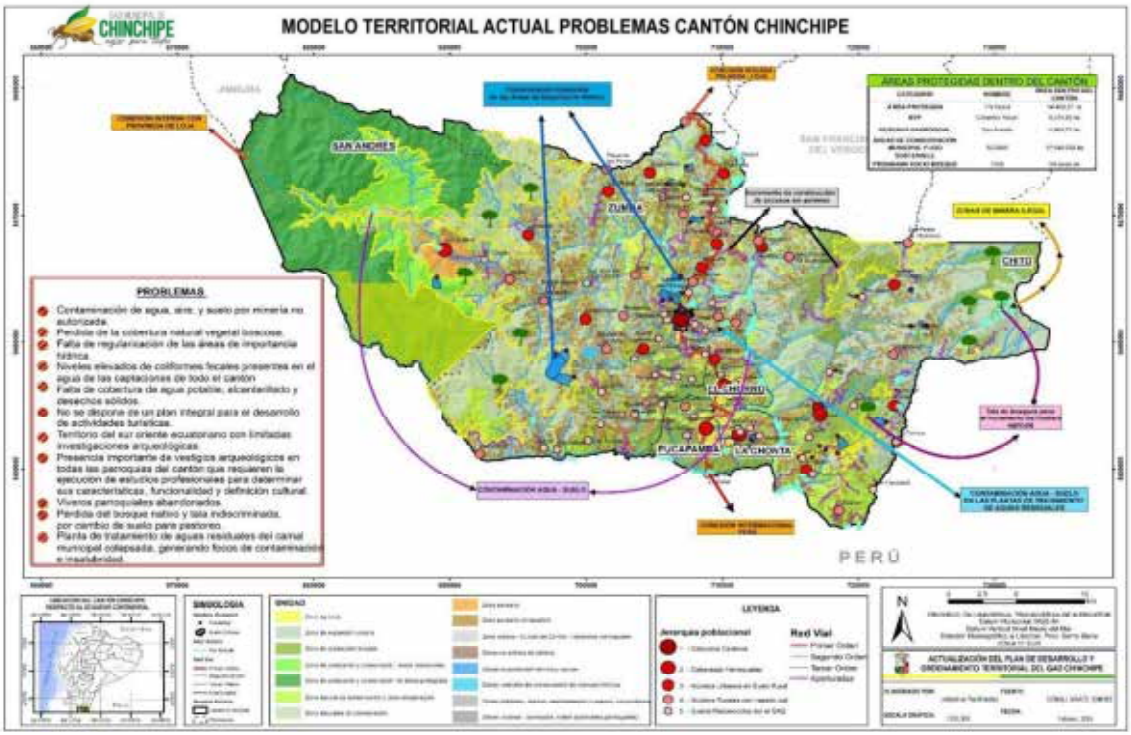


***Ilustración 3.** Modelo Territorial Deseado del cantón Chinchipe*

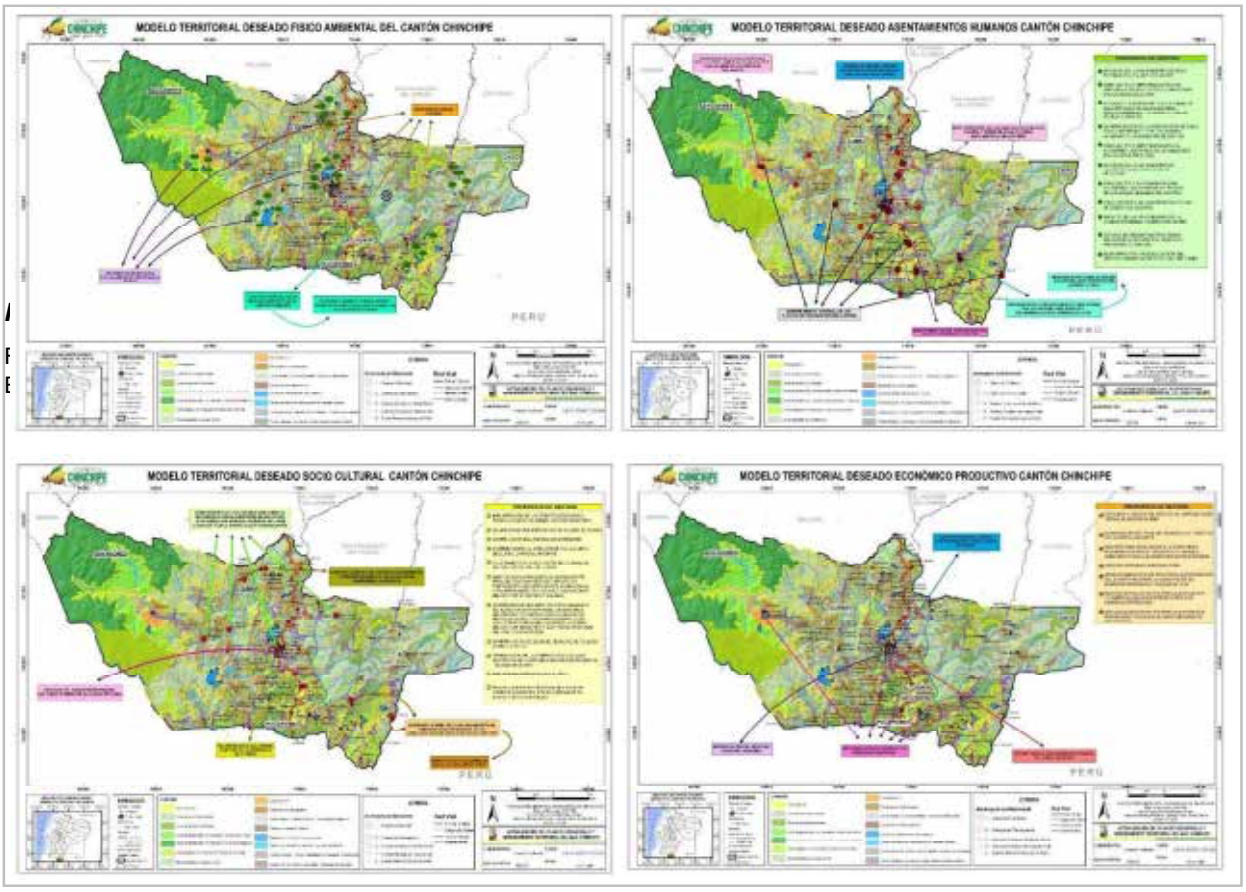
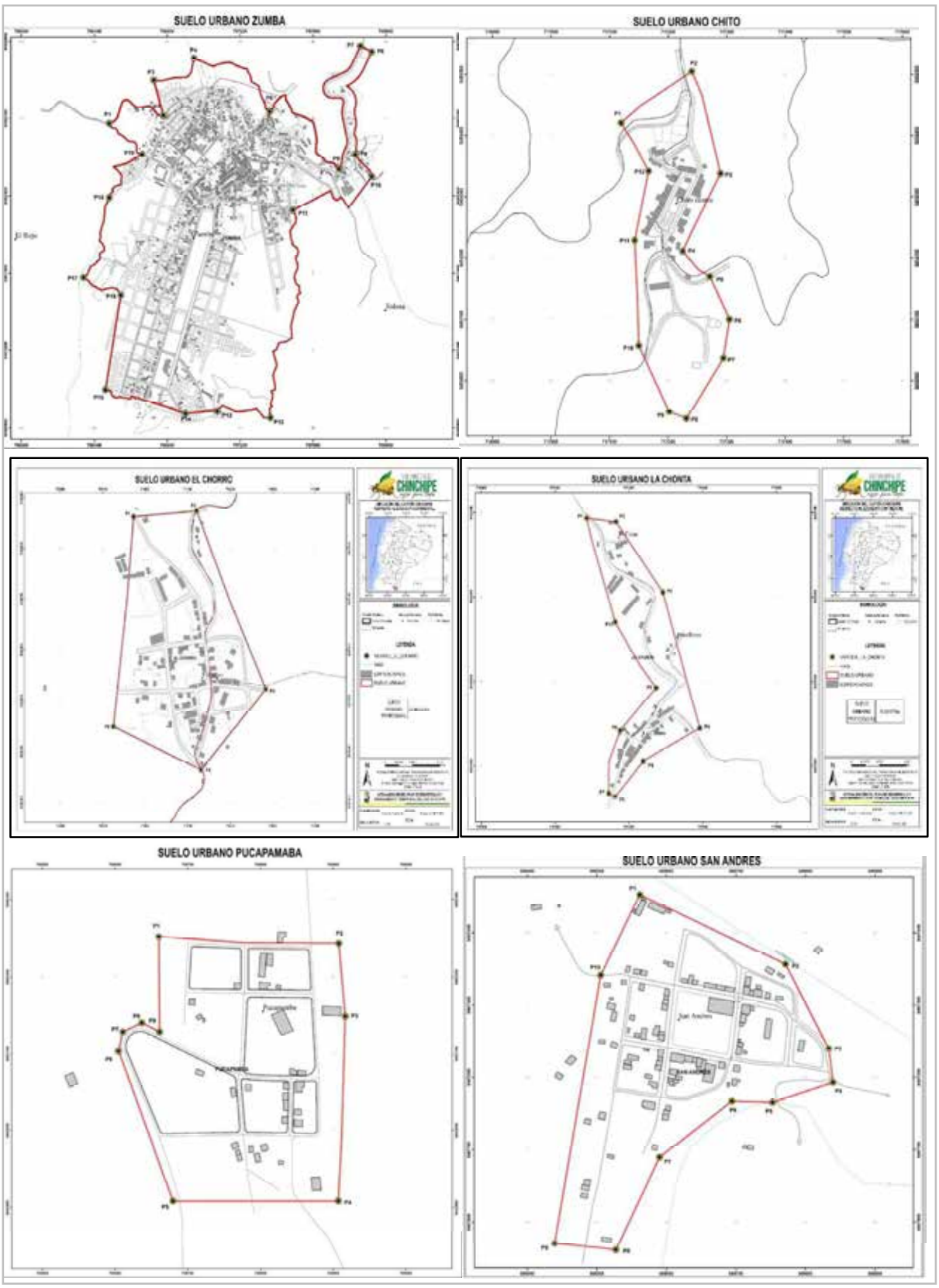


***Ilustración 4**. Limites urbanos en el cantón Chinchipe*



Fuente: Tomado del PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.2 Enfoque Cantonal Integral

1.2.1 *División Político-Administrativa.*

El cantón Chinchipe se ubica en el extremo sur de la provincia amazónica de Zamora Chinchipe. Ubicado entre los 04º 41’ 18’’ y 05º 00’59’’ (Hito quebrada San Francisco) de Latitud Sur y entre los 78º 53’ 10’’ (Hito Jesús) y los 79º 26’ 07’’ (Hito Nacientes del Río Quingo) de Longitud Occidental.

Creado mediante Decreto Ejecutivo N.º 25 del 15 de diciembre de 1920, publicado en el Registro Oficial N.º 96 del 5 de enero de 1921

El cantón Chinchipe tiene una extensión de 110.201,53 ha.

Población total de 10337 habitantes

Densidad poblacional de 9,38 ha/Km2

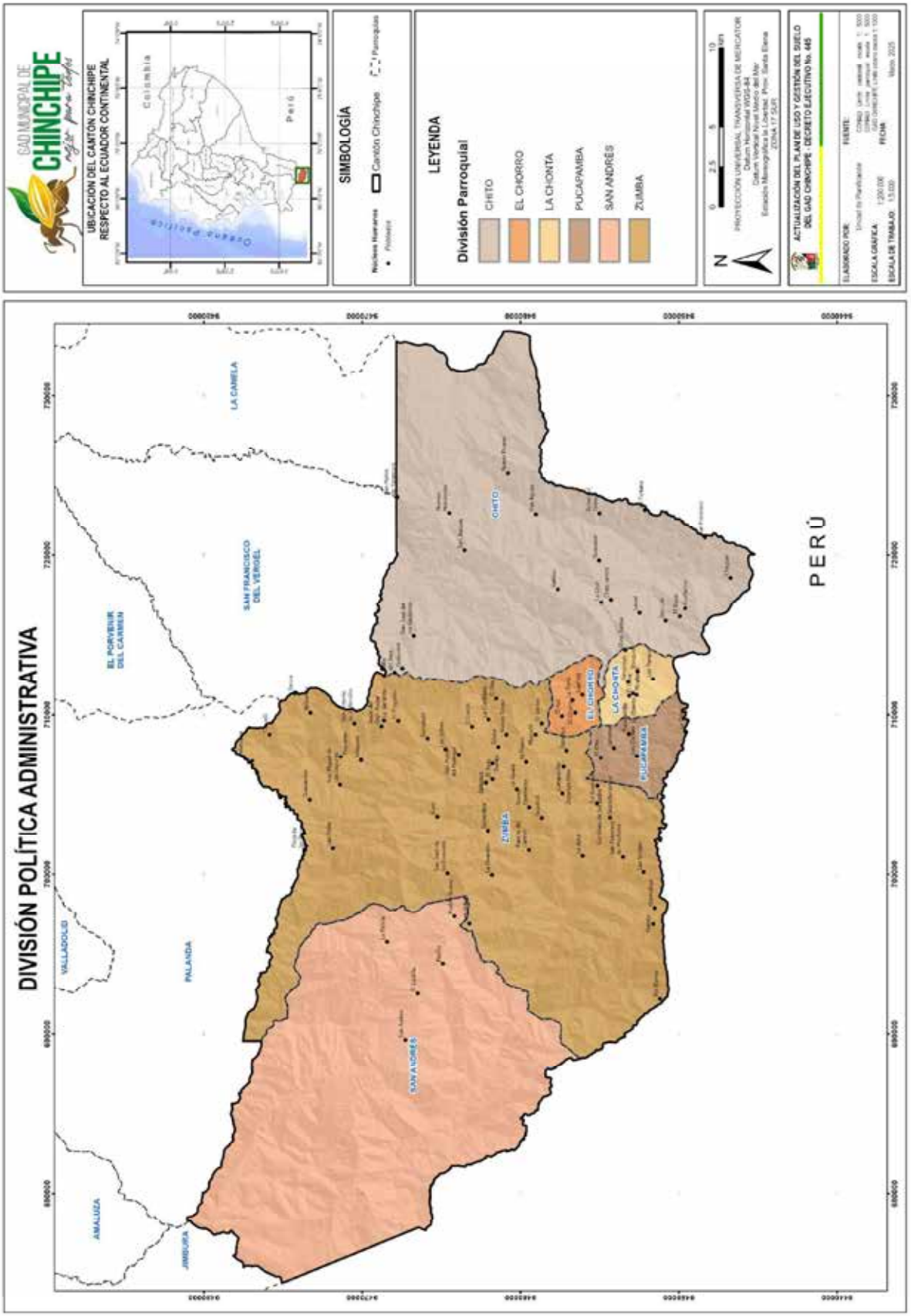
Limita al Norte con el cantón Palanda, siendo su límite natural el río Palanumá, el Mayo Chinchipe y el Punchis. Al Sur y al Este limita con la República del Perú y al Oeste con la República del Perú y el cantón Espíndola de la provincia de Loja.

En su división política el cantón cuenta con 6 parroquias, una urbana y 5 rurales, las que se detallan a continuación:

Tabla 1 *División política del cantón Chinchipe*

PARROQUÍAS	HECTÁREA	PORCENTAJE
Zumba	40039.87	36.33
Chito	30868.28	28.01
El Chorro	1374.10	1.25
La Chonta	1800.98	1.63
Pucapamba	2509.26	2.28
San Andrés	33609.04	30.50
TOTAL	**110201.53**	**100.00**

Fuente: CONALI 2023.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.



Mapa 1. *División política Administrativa del cantón Chinchipe*

1.2.2 *Asentamientos Humanos a Nivel Cantonal.*

Gómez (2008), describe al sistema de asentamientos humanos como una estructura que permite proporcionar una forma económica, de tamaño suficiente para una adecuada cohesión social, con densidades de población y conexiones entre núcleos que permita el surgimiento y localización de actividades secundarias y terciarias, y garantice un acceso fácil a los recursos naturales, centros de trabajo y equipamientos sociales. Bajo esta descripción para el diagnóstico del Componente Estructurante, se establece una red de asentamientos humanos del cantón que se articule de manera policéntrica, para ello en primer lugar se actualiza o redistribuye la clasificación jerárquica de los asentamientos humanos establecida en el MTD.

De acuerdo a la realidad del territorio que evidencia a través del uso del suelo un aumento de bienes y servicios en los diversos asentamientos humanos por actividades que presentan movimientos pendulares diarios por trabajo, estudio, gestión y comercio hacia los centros mayores, definiéndoles con roles y funciones que organizan y estructuran el territorio, se proponen una red integrada de asentamientos humanos compuesta por centralidades y nodos con el fin de reforzar los vínculos existentes y potenciar otros con el objetivo de reducir las inequidades socio-territoriales y conseguir el equilibrio urbano en el sistema de asentamientos del cantón.

1.2.2.1 Asentamientos Humanos Concentrados.

La CTUGS en su resolución 0012 define a los Asentamientos Humanos Concentrados (AHC), como aquellos:

> "Que ocupan el suelo urbano y están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural".

La definición de los asentamientos humanos en materia de planificación territorial, hace mención a la conglomeración de pobladores que se asientan en el territorio de una forma concentrada y dispersa. Todos los cantones del territorio nacional se han conformado a través de esta dinámica, que ha acentuado su crecimiento poblacional debido a factores relacionados con el desarrollo: económico, comercial, industrial, productivo y turístico; y cuyo progreso depende del contexto que los ha conformado.

En cantones amazónicos, se puede identificar con claridad estas características, debido a que el desarrollo en todos los aspectos, ha ido incrementándose en últimos años, gracias a los proyectos estratégicos implementados, además de la potencialización del turismo y el comercio; determinantes que han sido la bisagra que ha permitido a los asentamientos humanos amazónicos un desarrollo urbanístico más intensivo.

Es por ello, que en este contexto la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), busca otorgar a los GAD municipales herramientas técnicas-jurídicas para regular el uso y la gestión del suelo dentro del marco de un ordenamiento territorial que busque organizar y distribuir el uso del suelo de manera eficiente y equilibrada, para fomentar un desarrollo sostenible.

Los asentamientos humanos concentrados (AHC) en el cantón Chinchipe, son aquellos que se han definido como urbanos, debido a sus altos niveles de ocupación del suelo, la disponibilidad y capacidad de soporte de los servicios básicos, además de altos niveles de densidad poblacional. Estos asentamientos definidos como áreas urbanas se encuentran delimitados por un polígono al que se define como límite urbano.

Durante la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Chinchipe en el año 2021, se definieron dentro del suelo urbano 17 asentamientos humanos concentrados (AHC), dentro de lo que constan la cabecera cantonal Zumba, las cabeceras parroquiales: Chito, La Chonta, Pucapamba, San Andrés, y el Chorro. Además de ello se han ingresado los asentamientos humanos jerarquía 3: Bellavista, Canadá, El Progreso, El Tablón, Guaramizal, Isimanchi, La Diversión, La Balsa, La Cruz, Reina del Cisne, y La Fortuna.

Tabla 2. *Asentamientos Humanos Concentrados en el cantón Chinchipe*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE	CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS (AHC)
Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado	Ciudad Zumba y cabeceras parroquiales	1. Zumba
	Suelo urbano no consolidado	Cabeceras parroquiales	2. San Andrés
			3. Pucapamba
			4. La Chonta
			5. El Chorro
			6. Chito
		Barrios (Asentamientos humanos categoría 3)	7. Bellavista
			8. Canadá
			9. El Progreso
			10. El Tablón
			11. Guaramizal
			12. Isimanchi
			13. La Diversión
			14. La Balsa
			15. La Cruz
			16. Reina del Cisne
			17. La Fortuna

Fuente: PUGS Chinchipe 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Es importante señalar que el suelo ocupado por los asentamientos humanos concentrados representa el 0.25 % (278.17 has), del territorio cantonal, concluyendo en que el cantón es netamente rural. La definición de estos asentamientos se realizó en el año 2021, a través del análisis de su extensión y su influencia en el territorio.

1.2.2.2 Asentamientos Humanos de Hecho.

CTUGS-2020, se caracterizan por una ocupación del territorio, urbano y rural, que no se ha ajustado al planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en una zona de riesgo. Además de ello, presenta inseguridad jurídica en la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y un déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

Los asentamientos humanos informales se generan a causa de una composición de variables socioeconómicas, políticas y territoriales. Algunas de las principales razones son debido a:

1. **Crecimiento urbano no planificado**

La migración del campo a la ciudad ha aumentado la demanda de vivienda, superando la capacidad de los gobiernos para ofrecer soluciones habitacionales planificadas.

2. **Falta de acceso a vivienda formal**

Los altos costos de la tierra y la vivienda en zonas urbanizadas excluyen a sectores de bajos ingresos, obligándolos a asentarse en áreas informales.

3. **Pobreza y desigualdad económica**

Muchas familias no tienen los recursos suficientes para acceder a créditos hipotecarios o alquileres, lo que las empuja a ocupar terrenos sin regulación.

4. **Débil planificación urbana y falta de control**

La ausencia de políticas de ordenamiento territorial efectivas y la corrupción han permitido invasiones de tierras y urbanizaciones sin planificación.

5. **Tenencia irregular del suelo**

La ocupación de terrenos privados o públicos sin regularización legal genera barrios sin servicios básicos ni seguridad jurídica.

6. **Impactos de desastres naturales y crisis económicas**

Factores como terremotos, inundaciones y crisis económicas han desplazado a comunidades, fomentando asentamientos informales en zonas de riesgo.

7. **Déficit de políticas de vivienda social**

La falta de programas de vivienda accesible y bien ubicados ha llevado a la autoconstrucción en terrenos no aptos.

En el contexto expuesto anteriormente, **dentro del cantón Chinchipe no se han identificado asentamientos humanos de hecho** en las zonas urbanas del territorio cantonal. Solamente se ha podido identificar urbanizaciones con aprobación municipal con conflictos normativos, en cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), factor que se va a solventar dentro de la normativa urbanística.

1.2.2.2.1 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en Proceso de Regularización.

Conforme lo establecido en el artículo 6 de la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, en los literales a, b y c; los asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento deben cumplir ciertas características para cumplir la motivación de objeto de reconocimiento.

1.El literal a), señala a los asentamientos humanos que han incurrido en procesos de fraccionamiento, dotación de equipamientos, áreas verdes, y servicios que no hayan sido inscritos dentro de la planificación municipal.

Con respecto a lo anterior dentro del suelo urbano del cantón Chinchipe, **todos los barrios urbanos de la ciudad se encuentran inscritos en la planificación municipal**, además de las nuevas urbanizaciones que se han proyectado desde el año 2015. Si bien es cierto poseen algunas dificultades con respecto a conflictos normativos, en la ocupación de retiros y proyecciones viales; el Departamento de Planificación del GAD Chinchipe, está trabajando en la planificación de estas nuevas urbanizaciones que ya han sido aprobadas con anterioridad.

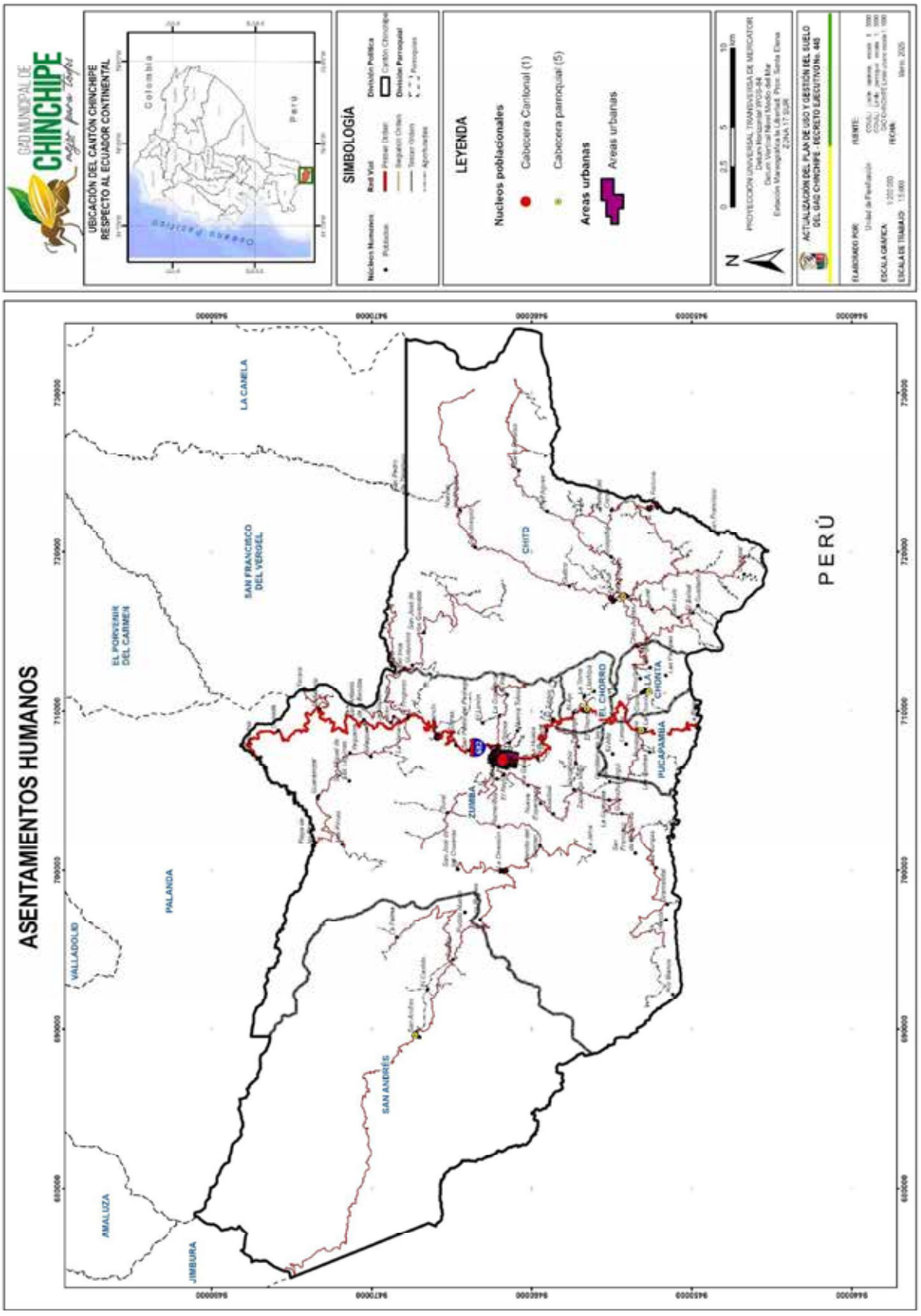
2. El literal b), señala a los asentamientos que presenten inseguridad jurídica con respecto a la tenencia de la tierra, condiciones de habitabilidad deficientes con respecto a la precariedad de la vivienda, además de la falta de servicios básicos.

Los predios de las áreas urbanas del cantón Chinchipe **no presentan inseguridad jurídica, con respecto a la tenencia del suelo**. Ya que la mayor parte de los propietarios de predios urbanos, poseen título de propiedad o se encuentran en posesión, en cuyo caso van a ser regularizados bajo la figura de "terreno mostrenco". Además de ello, dentro de las zonas urbanas del cantón se están trabajando en proyectos de aplicación de las redes de alcantarillado y agua potable, además del mejoramiento vial.

3. El literal c), de la resolución nro. 006-CTUGS-2020, menciona además aquellos asentamientos que se encuentran asentados en zonas de riesgo mitigable y no mitigable, que compromete la seguridad de los ocupantes de estas viviendas.

Dentro de la planificación urbana del GAD Chinchipe, se han identificado viviendas ubicadas en zonas con riegos a deslizamientos, cuyo emplazamiento de debe a la construcción realizada sin autorización municipal, y por ende sin estudios arquitectónicos e ingenierías aprobadas por del departamento de planificación. Pero, en estos casos son viviendas y casos puntuales, cuyos propietarios poseen título de propiedad. Ante ello el GAD, está realizando los controles pertinentes y estableciendo las sanciones respectivas a sus propietarios.

Además, es importante señalar que dentro de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Chinchipe, se van a establecer los lineamientos pertinentes con respecto a los riesgos urbanos y afectaciones que, serán identificados dentro de cada PIT, para establecer las restricciones y prohibiciones necesarias, en cuanto a la habilitación y uso del suelo.



Mapa 2. *Red de asentamientos humanos en el cantón Chinchipe*

1.2.3 *Red Vial a Nivel Cantonal.*

La Red vial es un sistema de vías que constituye una infraestructura importante dentro de un territorio, es la base que permite la accesibilidad, movilidad, comunicación a nivel local, regional y estatal. El sistema vial representa la conectividad de un país y es considerado uno de los ejes para alcanzar el desarrollo productivo, el acceso especialmente de los sectores rurales a educación, salud, protección social, seguridad, entre otros. Ecuador tiene establecida la Red Vial Nacional, la misma que se clasifica en:

Vías de Primer Orden: Red Nacional y red vial Estatal; está integrada por la red vial compuesta por vías primarias o corredores arteriales. El cantón Chinchipe está atravesado por la red vial estatal "Eje IV" que forma parte de la vía E-682 Loja-La Balsa. La vía es de carácter estatal y une las provincias de Loja y Zamora Chinchipe, por el corredor sureste, conectando los cantones de Loja, Palanda y Chinchipe. Competencia del GAD Provincial y MTOP.

Vías de Segundo Orden: Red Provincial e Inter cantonal, competencia del GAD Provincial

Vías de Tercer Orden: Red Cantonal e Inter parroquiales, competencia del GAD Provincial. Dentro de las cuales se encuentras los caminos vecinales, consideradas como carreteras básicas, que incluyen a todos los caminos rurales, destinados a recibir el tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola y accesos centros turísticos.

Vías de Cuarto Orden: Red Cantonal y senderos; corresponde a las vías que se encuentran en el entramado vial de la ciudad de Zumba. Normalmente las vías de cuarto orden en la zona urbana se clasifican en: Vías arteriales, que conectan vías expresas y tiene recorridos de mediana distancia. En Zumba no hay una adecuada proyección de vías arteriales, pero podríamos considerar como vía Arterial la Av. Manuel Rodríguez y la calle Jaime Roldós y la Av. de los Libertadores. Vías colectoras, son vías que ingresan a los barrios locales y que distribuyen el tránsito a las vías arteriales. Vías locales, aquellas que dan un servicio directo a los predios

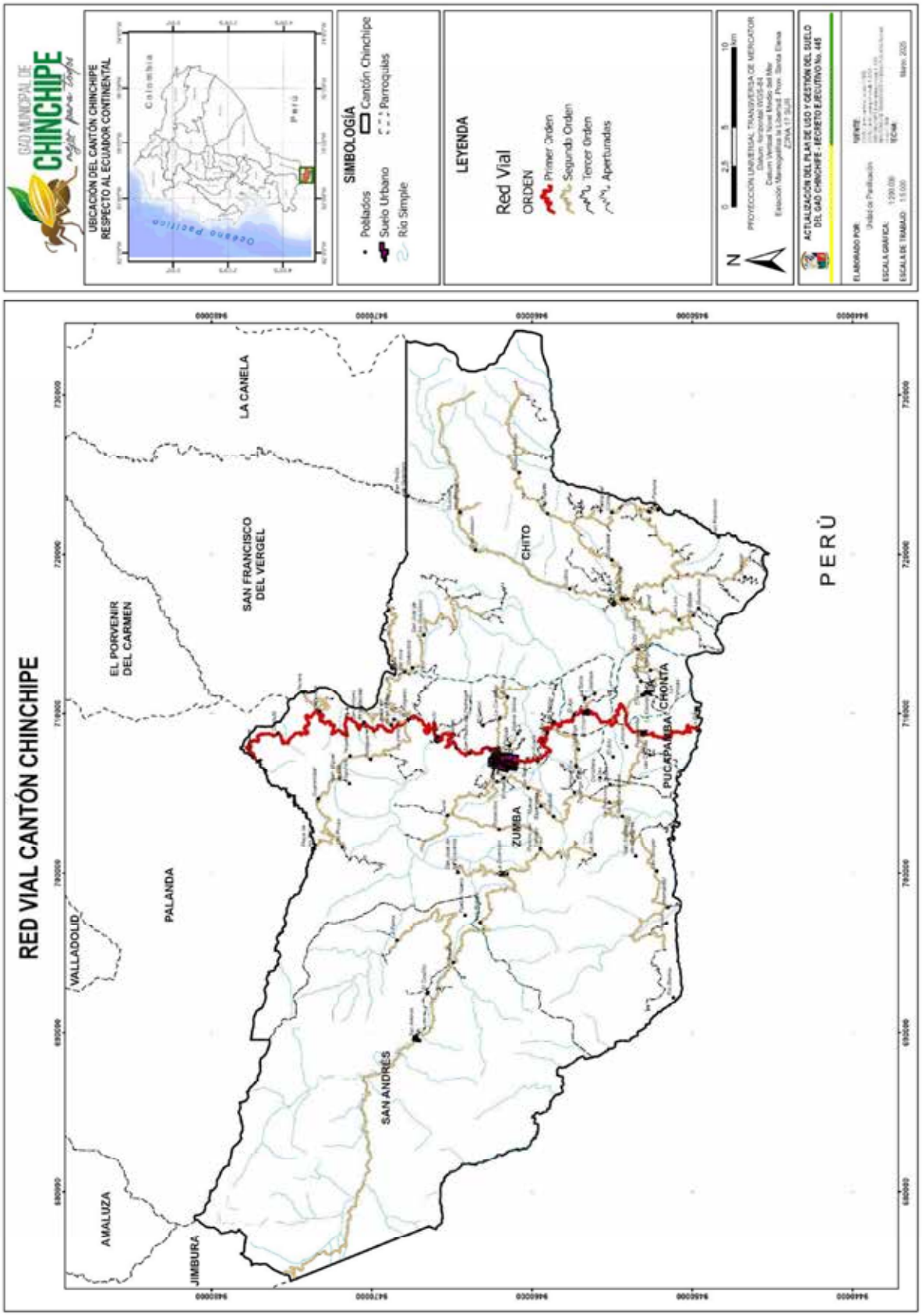
El total de red vial es de 671,65 Km de longitud; de los cuales el 53% de las vías son de segundo orden; con una longitud de 353,76 km2, las vías son lastradas y angostas. Las vías internas del cantón se desarrollan en caminos de verano o con revestimientos sueltos, en los dos casos el estado de las vías esta deteriorado. En el siguiente cuadro, observamos las vías existentes en el Cantón, su jerarquía, longitud y estado en el que se encuentra

Tabla 3. *Jerarquía vial a nivel Cantonal*

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS	KM	PORCENTAJE
Primer Orden	61,88	9 %
Segundo Orden	353,76	53 %
Tercer Orden	40,19	6 %
Cuarto Orden	215,82	32 %
TOTAL	671,65	100%

Fuente: PDOT 2024
Elaboración: Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El estado de vías en la población se podría calificar en estado REGULAR en cuanto a su estado de conservación. Aunque Zumba es una parroquia con mucha importancia de tránsito internacional, no han sido atendidos en su totalidad.



Mapa 3. *Red vial a nivel cantonal*

1.2.4 *Amenazas y Riesgos de Origen Natural y Antrópico a Nivel Cantonal.*

El cantón Chinchipe se encuentra ubicado en la región oriental, la zona presenta una topografía montañosa con una altura promedio de 1891 msnm. La hidrografía está caracterizada por la presencia de varias unidades hidrográficas cuyas aguas aportan al río Chinchipe.

La infraestructura vial es limitada, con una red de caminos rurales que conectan las comunidades locales. Los servicios básicos de agua y electricidad están disponibles en la mayoría de los poblados del cantón, aunque la calidad y disponibilidad de estos puede variar.

A nivel cantonal se han registrado numerosos incendios estructurales, lo que conlleva a evaluar la vulnerabilidad ante los incendios y desarrollar estrategias para prevenir y mitigar este tipo de riesgos.

Chinchipe presenta pendientes pronunciadas, lo que lo hace propenso a deslizamientos de tierra y desprendimientos de rocas. La geología de la zona también es favorable a la ocurrencia de movimientos de masa, ya que presenta suelos y rocas inestables. Las precipitaciones intensas en la zona generan escorrentías superficiales y aumentan la probabilidad de movimientos de masa. Además, la deforestación y la construcción de infraestructuras en la zona han aumentado la vulnerabilidad a estos eventos.

Se pretende identificar las zonas de riesgo en el área de estudio, incluyendo áreas con pendientes pronunciadas y suelos inestables. Con lo cual se recomendará desarrollar medidas de mitigación y preparación para reducir la probabilidad y consecuencias de movimientos de masa en estas zonas.

Para la identificación de las zonas de riesgo a movimientos de masa, se involucra varios factores geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos y ambientales como son: La topografía evaluando la pendiente y forma del terreno para definir áreas con pendientes pronunciadas o irregulares. Evaluación geológica (tipo de rocas y materiales de la zona) identificando áreas con rocas o suelos inestables. Análisis hidrológico sobre precipitaciones y la escorrentía superficial para identificar áreas con alta probabilidad de inundaciones o flujos de lodo. Análisis de la vegetación y uso del suelo identificando áreas con deforestación o cambios en el uso del suelo que puedan aumentar el riesgo de movimientos de masa. Identificación de áreas con antecedentes de movimientos de masa. Análisis e interpretación de imágenes aéreas.

El objetivo principal de este estudio es identificar y evaluar los riesgos y amenazas a los que están expuestos los poblados de Chinchipe, con el fin de desarrollar un plan de gestión de riesgos y emergencias que mejore la resiliencia y la capacidad de respuesta de las comunidades ante desastres, y identificar oportunidades para reducir el riesgo y mejorar la seguridad en todo el cantón.

1.2.4.1 Evaluación del Riesgos

Dentro de los criterios a evaluar están la probabilidad de ocurrencia de movimientos de masa, las consecuencias potenciales (pérdida de vidas humanas, daños a la infraestructura, etc.), vulnerabilidad de la población y la infraestructura.

El análisis de los riesgos existentes en el cantón se llevará a cabo en función de las amenazas naturales, es decir, los fenómenos geológicos como los movimientos en masa y la actividad sísmica, así como los eventos hidrometeorológicos como las inundaciones. Además, el análisis abarcará las amenazas antropogénicas, incluido el cambio climático caracterizado por fuertes lluvias y tormentas, así como la degradación ambiental resultante de la contaminación de las zonas urbanas. Por lo tanto, es imperativo examinar a fondo los elementos y las dinámicas que ejercen su influencia a nivel cantonal. Para realizar este diagnóstico, la información obtenida se deriva por fuentes como: Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chinchipe, con un enfoque particular en las publicaciones que se encuentran en los Planes de Desarrollo, Planes Estratégicos, Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Operativos Funcionales, Ordenanzas, Informes Técnicos generados por la Unidad Cantonal de Gestión de Riesgos (UGR), así como la información generada por carteras de estado. Estas fuentes permiten la generación de indicadores sociales y económicos.

Es de suma importancia determinar los eventos recurrentes de cada uno de las amenazas con el objetivo de determinar las áreas y la población que se ven afectadas. El análisis de la susceptibilidad a las amenazas del cantón Chinchipe serán identificadas en función al rango establecido por la guía de Lineamientos para Incluir la Gestión de Riesgos y Desastres en el PDyOT.

***Tabla 4**. Rango de amenazas para incluir en la gestión del riesgo en el cantón*

RANGO DE LA AMENAZA	
BAJA	1
MEDIA	2
ALTA	3

Fuente: Guía De Lineamientos Para Incluir La Gestión De Riesgos y Desastres en el PDyOT.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

***Tabla 5.** Identificación de amenazas para incluir la gestion del riesgo en el cantón*

AMENAZAS		EVENTO	CALIFICACIÓN		
			ALTA	MEDIA	BAJA
Naturales	Geológicas	Deslizamiento			
		Hundimiento			
		Sismo			
	Hidrometeorológicas	Inundación			
		Vendaval (vientos fuertes)			
Antrópicas	Cambio Climático	Lluvias intensas			
	Tecnológicas	Incendio estructural			
	Degradación ambiental	Incendio forestal			

Fuente: Guía De Lineamientos Para Incluir La Gestión De Riesgos y Desastres en el PDyOT.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.2.4.2 Análisis de Amenazas

Los movimientos de masa se refieren al desplazamiento del terreno en la dirección de la pendiente, como resultado de la fuerza de la gravedad. Estos movimientos son provocados por diversos factores, como el agua, los eventos sísmicos, las cargas excesivas, las excavaciones con fines de desarrollo urbano o transporte, entre otros. En consecuencia, estos movimientos provocan alteraciones notables en el terreno, como la formación de grietas, el hundimiento e incluso el desprendimiento de cantidades sustanciales de tierra o roca. Como consecuencia, los movimientos en masa pueden causar la destrucción o el deterioro de la infraestructura pública, las viviendas y los campos agrícolas, y también contribuir a obstruir los cauces de los ríos o arroyos.

En función de aspectos como la ubicación geográfica, morfología del terreno, geología (litología), morfometría (pendiente, desnivel relativo, longitud de la vertiente), tipo de suelo-roca-depósito superficial, grado de meteorización (erosión de la roca), grado de exposición a procesos tectónicos y antrópicos entre los más importantes, se puede determinar el nivel de amenaza por movimientos en masa, de esta forma, se sugieren los siguientes criterios mínimos para cada nivel de amenaza (baja, media y alta) para una adecuada caracterización:

Tabla 6. *Criterios mínimos para la categorización de la amenaza por movimientos en masa*

Nivel Amenaza	Ubicación geográfica	Geología	Geomorfología	Pendiente	Cobertura	Tipo de roca	Tipo de suelo	Grado de meteorización	Restricciones mínimas
Baja	No hay presencia de eventos tectónicos	Afloramientos de roca competente, consolidada, no fracturada	Relieves ligeramente ondulados	5 - 12%	Alta cobertura: Bosques, cultivos permanentes, manglares	Ígnea sedimentario metamórfica	Arcilloso compacto, franco arcilloso	Bajo	Sin restricciones respecto de esta amenaza.
Media	Presencia de eventos asociados a la tectónica regional, lineamientos estructurales que controlan el patrón de drenaje, diaclasamiento (a nivel local)	Afloramiento de roca medianamente consolidada, fracturada, diaclasada; presencia de procesos erosivos de bajo grado (eólica, hídrica), bajo grado de meteorización	Relieves medianamente ondulados	25 - 40%	Mediana cobertura (antrópica): infraestructura	Ígnea en proceso de meteorización, sedimentaria con señales de alteración, metamórfica (rocas pelíticas), esquistos fracturados	Arcillo-limoso, franco- arenoso, franco limoso	Medio	Restricción a los usos residencial, comercial, industrial y equipamiento, condicionada a la implementación de medidas de mitigación (p.ej. aterrazado o revestimiento de taludes, muros de contención, cunetas de coronación).
Alta	Presencia de eventos asociados a la tectónica regional y local, fallas geológicas normales, inversas, transcurrentes, lineamientos estructurales que controlan el patrón de drenaje, diaclasamiento por tectonismo	Afloramiento de roca poco consolidada, bien fracturada, diaclasada; presencia de procesos erosivos de alto grado (eólica, hídrica), alto grado de meteorización	Relieves fuertemente disectados	40 - 70%	Baja cobertura: vegetación arbustiva, herbáceas, páramos, cultivos semipermanentes, agropecuario mixto, procesos de erosión.	Ígnea meteorizada, sedimentaria alterada, metamórfica (rocas pelíticas), filitas esquistos fracturados	Limoso, arenoso, franco - arenoso, franco areno limoso	Alto	Prohibidos los usos residencial, comercial, industrial y equipamiento. Uso agrícola restringido condicionado al empleo de sistemas de irrigación con canalización obligatoriamente revestida y tecnologías de irrigación eficientes (nunca por gravedad o inundación) a fin de minimizar la saturación hídrica del suelo.

Fuente: Sistema Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias 2017.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.2.5 *Amenaza por Movimientos en Masa.*

En el cantón Chinchipe se ha visto afectado por 50 movimientos en masa como: hundimientos, deslizamientos y socavamientos los cuales se han presentado desde el año 2014 hasta el 2024, dichos tipos de movimientos en masa se encuentran en mayor ocurrencia en la parroquia Zumba con 50 deslizamientos, Chito 3 deslizamientos, El Chorro 1 deslizamiento, Pucapamba 4 deslizamientos, San Andrés 1 deslizamiento, en cuanto a socavamientos se registra un evento en la parroquia Zumba.

Las imágenes satelitales, no detallan con exactitud las zonas de riesgos y es más aún, dificulta la delimitación con precisión, por tanto, mediante el soporte de la fotogrametría realizada en los poblados (ortofotos), y vistas desde el Modelo Digital del Terreno (DTM), se puede evidenciar algunos movimientos en masa antiguos que a simple vista no se ven, tal y como se muestran en las siguientes ilustraciones.

***Ilustración 5**. Deslizamiento adyacente al AH concentrado El Tablón.*



Fuente: Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

***Ilustración 6**. Deslizamiento adyacente al AH concentrado El Progreso*



Fuente: Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

***Ilustración 7**. Deslizamiento adyacente al AH concentrado Guaramizal*



Fuente: Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

Con base a lo anteriormente expuesto, en el cantón Chinchipe se pueden identificar tres zonas de susceptibilidad a movimientos en masa que se clasifican en baja, media y alta, las cuales fueron obtenidas de acuerdo a los mapas proporcionados por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgos Zona 7, obteniendo los siguientes porcentajes en función del área del cantón:

***Tabla 7**. Áreas de susceptibilidad a movimientos en masa a nivel cantonal*

ÁREAS DE SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA DEL CANTÓN CHINCHIPE			
RANGO DE LA AMENAZA		ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%)
BAJA	1	30556	27,73
MEDIA	2	35638,4	32,34
ALTA	3	44007,1	39,93

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos – Coordinación Zonal 7
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

A nivel territorial se ha registrado que el cantón tiene mayor afectación por movimientos en masa de acuerdo a los eventos registrados por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgo y Emergencias- Coordinación Zonal 7, el equipo técnico-PDOT realizó el inventario de movimientos en masa registrando 41 movimientos que se encuentran activos y podrían afectar la conectividad de las parroquias.

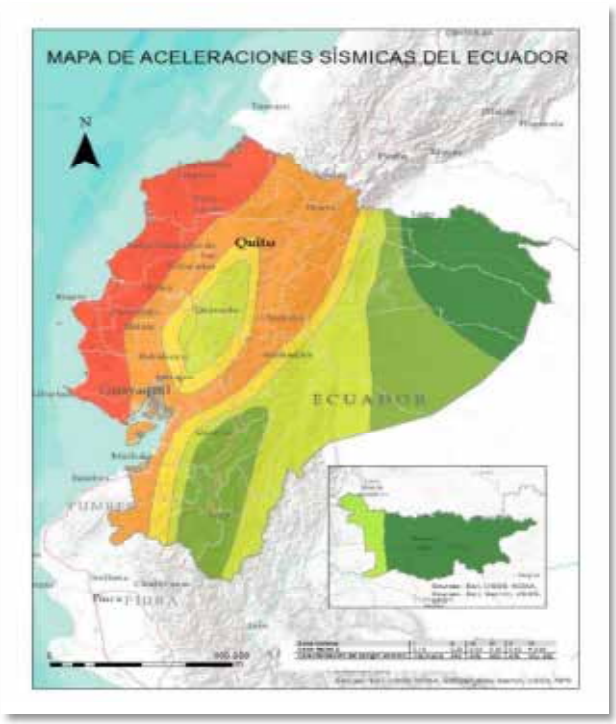
1.2.5.1 Amenaza por sismos

Ecuador está dividido geográficamente en seis regiones sismológicas, que se distinguen por la magnitud del factor de zona Z. La totalidad del territorio ecuatoriano está clasificado como poseedor de un peligro sísmico sustancial, excepto la región noreste, que presenta una amenaza sísmica intermedia, y la costa ecuatoriana, que manifiesta una amenaza sísmica extremadamente alta.

La evaluación de la amenaza sísmica se lleva a cabo de acuerdo con los intervalos de recurrencia de los acontecimientos históricos significativos (terremotos) que han impactado en la zona y el nivel de actividad sísmica al que puede estar sometida la región examinada (fuentes sísmicas). Estas determinaciones dependen de la situación geográfica, los eventos sísmicos históricos y la proximidad a la fuente sísmica.

De acuerdo a la información proporcionada por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgos y Emergencias Zona 7, se identifica dos eventos sísmicos el primero se da con fecha 28/11/2021 el cual fue suscitado, en la zona fronteriza Perú – Ecuador, el cual afectó a la parroquias El Chito y Zumba, ocasionando afectaciones en la infraestructura de varias instituciones educativas, el segundo evento registrado se da con fecha 18/03/2023 el cual fue sentido en la parroquia Zumba ocasionando afectaciones a la estructura del Colegio de Bachillerato Zumba (Se presentaron fisuras internas de paredes y pisos de las aulas).

Ilustración 8. *Aceleraciones sísmicas del Ecuador*



Fuente: Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-2015
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 8. *Valores del factor Z en función de la zona sísmica adoptada*

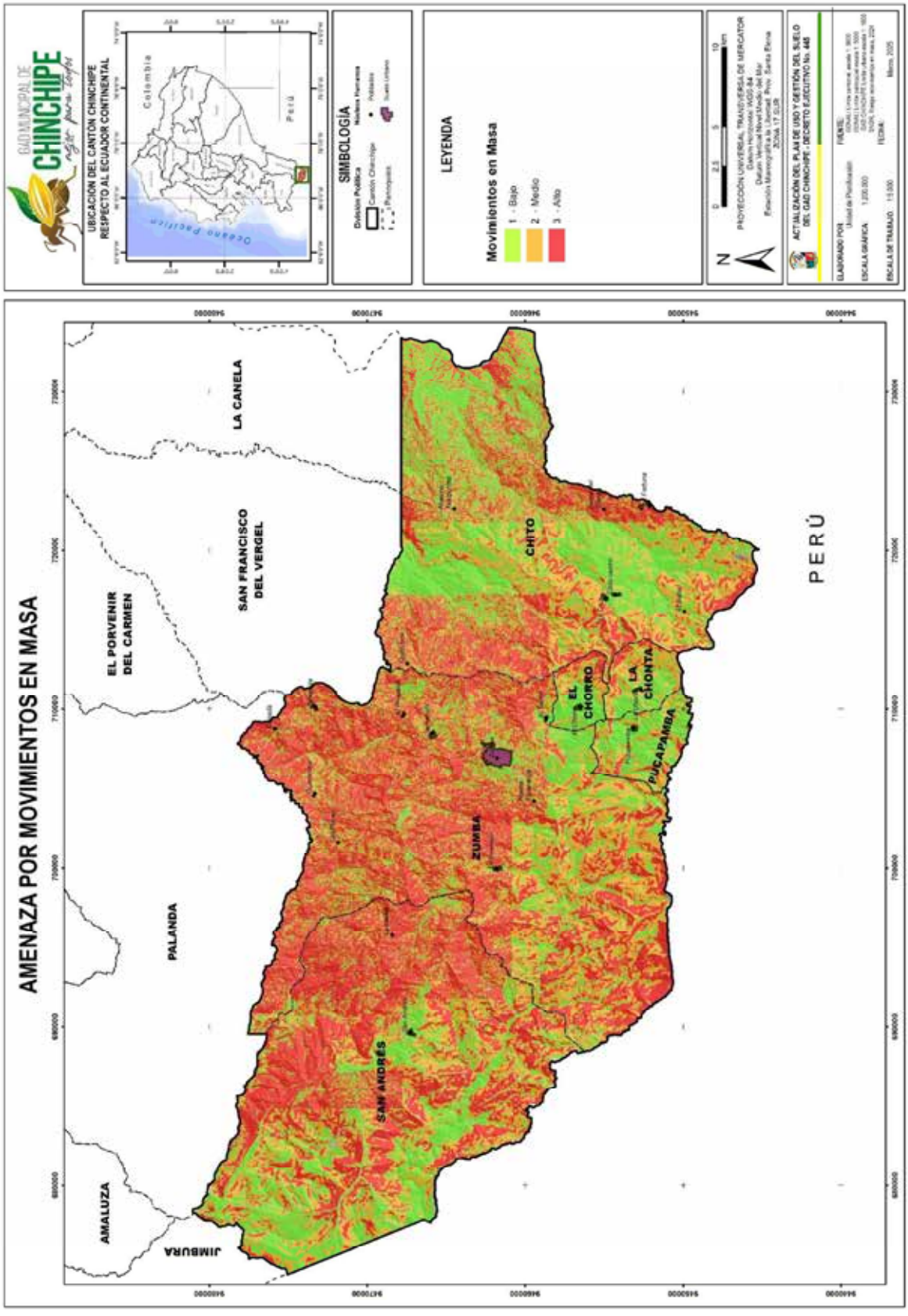
Zona sísmica	I	II	III	IV	V	VI
Valor factor Z	0.15	0.25	0.30	0.35	0.40	≥ 0.50
Caracterización del peligro sísmico	Intermedia	Alta	Alta	Alta	Alta	Muy alta

Fuente: Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-2015
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 9. *Eventos sísmicos registrados en el cantón Chinchipe*

PARROQUIAS	COMUNIDAD/BARRIO/SECTOR	LATITUD	LONGITUD	EVENTO	FECHA DEL EVENTO
Chito	Centro	-4,84737240	-79,1548533	SISMO	28/11/2021
Zumba	Varios sectores	-4,86444524	-79,1260515	SISMO	28/11/2021
Zumba	Zumba - Colegio de Bachillerato Zumba	-4,86441267	-79,1310508	Sismo	18/03/2023

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos – Coordinación Zonal 7
Elaboración: Equipo Consultor 2025.



Mapa 4. *Áreas de susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón Chinchipe*

1.2.6 *Amenaza por Inundaciones.*

Según el INAMHI en COOPI-IRD-OXFAM (2003), hay tres categorías distintas de inundaciones: las que se derivan de precipitaciones atípicas (extremas), las que se producen por el desbordamiento de los ríos (lo que provoca un aumento del nivel del agua y arroyos rápidos) y las causadas por obstrucciones en los sistemas de drenaje.

De acuerdo al Plan de Ordenamiento territorial (2015) el punto focal de los riesgos de inundación se encuentra principalmente en los ríos Mayo e Isimanchi, especialmente durante la temporada de invierno o los períodos de lluvias extraordinarias. Se estima que la zona recibe una precipitación anual de 2700 mm, con precipitaciones diarias que pueden superar los 60 mm. Estos ríos se han desbordado anteriormente, lo que ha provocado la inundación de las propiedades situadas a lo largo de las riberas. Con base a la información proporcionada por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgos y Emergencias Zona 7 en el cantón Chinchipe se han registrado tres eventos en la parroquia Zumba, ocasionados por temporada invernal, el primero evento se registra con fecha 19 de mayo de 2015 que afectó a una vivienda de construcción mixta (madera hormigón y zinc) ubicada en el barrio Isimanchi, el segundo evento registrado se da con fecha 16 de noviembre de 2021 el cual se produjo por la presencia de lluvias en horas de la madrugada afectando a cuatro viviendas ubicadas en los sectores 5 de enero y calle los cocos, el tercer evento registrado se da por el desbordamiento de la quebrada El Chaupi, evento que es recurrente cuando existen un fuerte temporal invernal (no registra fecha de levantamiento de información).

***Tabla 10**. Inundaciones registradas en el cantón Chinchipe*

PARROQUIAS	COMUNIDAD/ BARRIO/SECTOR	LATITUD	LONGITUD	EVENTO	CATEGORIA DEL EVENTO	FECHA DEL EVENTO
Zumba	Barrio Isimanchi	-4,85555197	-79,1268583	INUNDACIÓN	Época Lluviosa	19/05/2021
Zumba	Sector 5 de enero, calle Los Cocos	-4,85969061	-79,1331979	INUNDACIÓN	Época Lluviosa	16/11/2021
Zumba	Quebrada El Chaupi	-4,85958770	-79,13319190	INUNDACIÓN	Época Lluviosa	

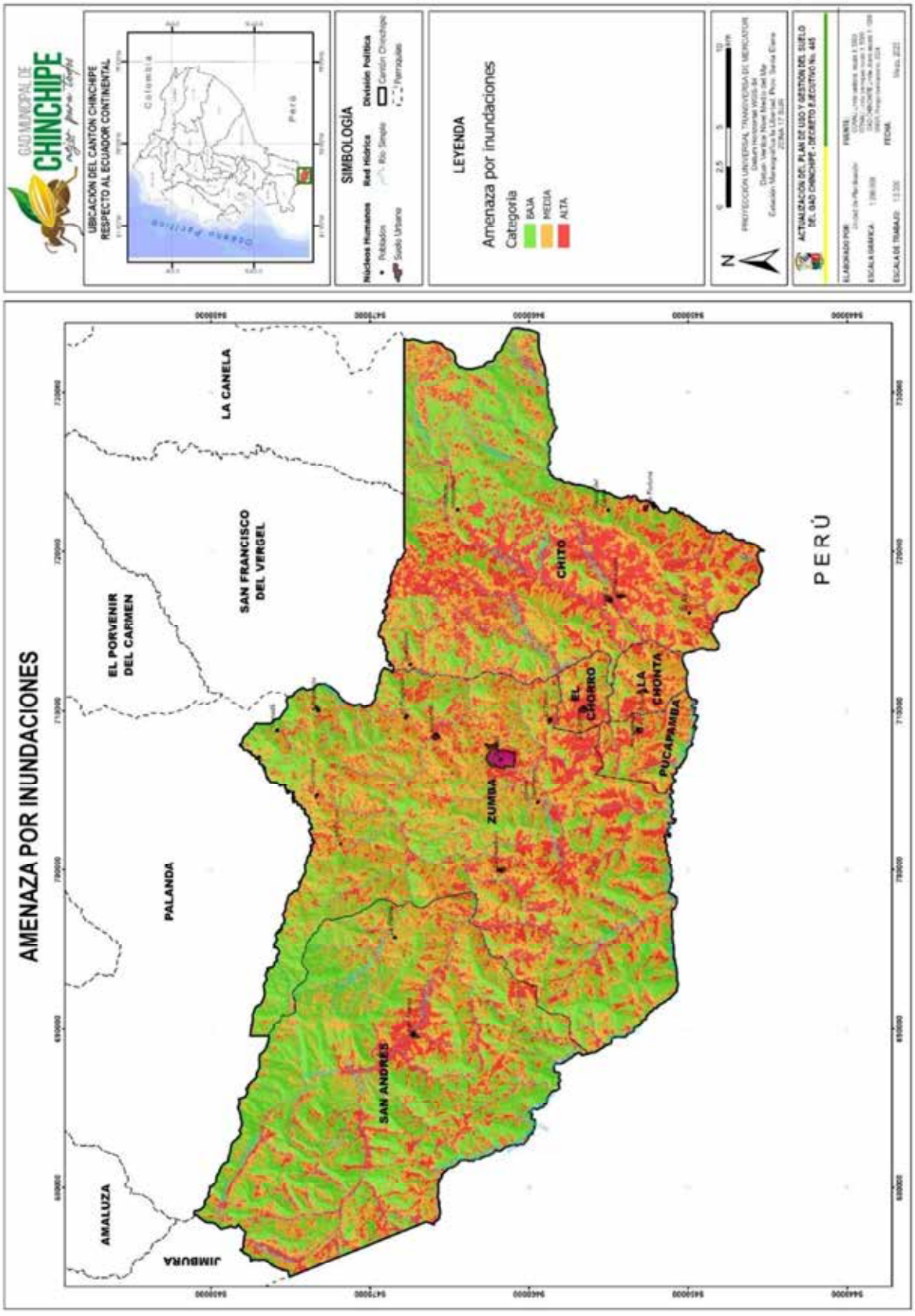
Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos – Coordinación Zonal 7
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

En el cantón Chinchipe se pueden identificar tres zonas de susceptibilidad a inundaciones que se clasifican en baja, media y alta, las cuales fueron obtenidas de acuerdo a los mapas proporcionados por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgos Zona 7, obteniendo los siguientes porcentajes en función del área del cantón:

***Tabla 11.** Áreas de susceptibilidad a inundaciones a nivel cantonal*

ÁREAS DE SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES DEL CANTÓN CHICHIPE			
RANGO DE LA AMENAZA		ÁREA	PORCENTAJE
BAJA	1	37408,72	33,95
MEDIA	2	29026,97	26,35
ALTA	3	43735,8	39,70

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos – Coordinación Zonal 7
Elaboración: Equipo Consultor 2025.



Mapa 5. *Amenaza por inundaciones en el cantón Chinchipe*

1.2.7 *Áreas de Conservación a Nivel Cantonal.*

En el cantón como parte del SNAP se ubica el Parque Nacional Yacuri que fue incorporado al SNAP el 30 de diciembre del 2009 mediante Acuerdo Ministerial No. 138 con 43.090,6 ha; sin embargo, el 22 de noviembre de 2023 el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica aprobó su ampliación, por lo que la superficie actual es de 48134,17 ha de las cuales 14.459,37 ha se ubican en la parroquia San Andrés del cantón Chinchipe.

En esta área nacen dos cuencas hídricas: Chinchipe – Mayo hacia el Este y Catamayo – Chira hacia el Oeste. En cuanto a su flora sé registraron 32 especies endémicas y un total de 280 especies de plantas vasculares y de especies faunísticas se registró 18 especies de Mamíferos, de las cuales cinco están amenazadas; 111 especies de aves, cuatro bajo alguna categoría de amenaza; y 11 especies de Anfibios de las cuales cuatro están amenazadas. A nivel cantonal se logró identificar las siguientes áreas de conservación.

1.2.7.1 Reserva parroquial San Andrés

La reserva Parroquial San Andrés no está registrada dentro de las áreas protegidas a nivel nacional; sin embargo, ha sido declarada como bosque protector comunal mediante ordenanza cantonal.

1.2.7.2 Áreas Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS).

Se entiende por Área de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS) a un espacio del territorio cantonal, reservado oficialmente por el Municipio como consecuencia de la vigencia de este instrumento, en concordancia con la legislación nacional, sobre la cual se ejerce una limitación al uso de la tierra, al que se somete uno o más bienes inmuebles (predios), sean públicos, mixtos, privados o comunitarios, con fines de preservación, conservación, restauración ecosistémica o productividad sostenible en áreas prioritarias para el aseguramiento de la calidad y cantidad del agua, protección de la biodiversidad y prestación de servicios ambientales. La creación o reconocimiento oficial de Área de Conservación Municipal y Uso Sostenible no implica la extinción de los derechos de posesión o de propiedad pública, privada o comunal preexistentes, pero si el cumplimiento de la función ambiental. Las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible son identificadas y delimitadas técnicamente en base a un análisis multicriterio que toma en cuenta como variables los ecosistemas frágiles, las unidades ambientales, los usos del suelo, la importancia hídrica y características puntales del territorio, además de otros criterios establecidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de cada Cantón y con el propósito de planificar y ejecutar actividades de manejo que permitan garantizar su integridad a largo plazo.[1]

El cantón cuenta con un ACMUS creada en el año 2010 con Registro Oficial No. 176, con reforma en el año 2020 con registro oficial No.636. La ordenanza municipal de creación del área de conservación municipal del cantón establece lo siguiente:

En el marco de sus competencias constitucionales, el Concejo Municipal de Chinchipe crea o reconoce oficialmente las siguientes Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible: Bloque 1: Este bloque está ubicado en la parte occidental del Cantón dentro de las parroquias

[1] Fondo Regional del Agua mayo13,2020.

San Andrés y parte de la parroquia Zumba, se encuentran cuatro tipos de ecosistemas que albergan gran cantidad de bosques, páramos, vegetación arbustiva y herbácea; entre los que tenemos: a) Bosque Siempreverde Montano del sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, b) Bosque Siempreverde Montano Bajo del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, c) Bosque Siempreverde Piemontano del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes y d) Arbustal Siempreverde y Herbazal del Páramo; donde se encuentran el Filo de Pueblo Viejo, Loma Cuchiloloma, Loma del Ahogado, la Cordillera Uriango, Filo Gordillo, Loma alto del río Blanco, Loma Tigre, la Cordillera de Uriarango, Filo de la Diversión y también se encuentra el Cerro Venus; además protegen las partes altas de los ríos: Bolívar, Isimanchi y Palanumá; quebradas como: Tarrangamia, La Cueva, Troya, La Vega, Horcón.

Bloque 2: Se encuentra ubicado dentro de la parroquia Chito, a la parte baja de la Cordillera del Cóndor existen tres tipos de ecosistemas que son: a) Bosque Siempreverde Montano Bajo del Sur de La Cordillera Oriental De Los Andes, b) Bosque Siempreverde Montano de las Cordilleras del Cóndor-Kutukú y c) Bosque Siempreverde Piemontano del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, estos ecosistemas albergan bosques y remanentes de vegetación natural, donde se localiza la cordillera del Cerro Negro y Loma de Sangolachi, protege a su vez la vegetación de drenajes menores que alimentan al caudal del río Sangola, también se encuentra el Área de Importancia Hídrica de la localidad de San Joaquín.

Bloque 3: Se encuentra ubicado dentro de la parroquia Chito, en la parte baja de la cordillera del Cóndor, la cual posee tres tipos de ecosistemas: a) Bosque Siempreverde Montano Bajo del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, b) Bosque Siempreverde Montano de las Cordilleras del Cóndor -Kutukú y c) Bosque Siempreverde Piemontano del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, mantiene bosque y remanentes de vegetación natural; de la parte alta de la localidad de San Pedro Yaramuro.

Bloque 4: Este bloque se localiza en la parroquia Chito en la parte sur oriental del cantón, encontramos tres tipos de ecosistemas: a) Bosque Siempreverde Montano Bajo del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, b) Bosque Semideciduo Piemontano del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes y c) Bosque Siempreverde Piemontano del Sur de la Cordillera Oriental de Los Andes, este sector se encuentra en la Cordillera de Chorocotó, Loma Cuesta del Oso, los cerros: El Balsal y Urano.

Dentro del Bloque 5 se encuentran las áreas de interés hídrico, El Progreso, Uriarango, Isimanchi, Pucapamba, La Balsa, La Chonta, Güitico, Nuevo Paraíso, Tres Aguas, Nuevos Horizontes, que abastecen a la parroquia de Chito, Pucapamba, Zumba y La Chonta.

Art. 9.- Ubicación. - El Área de Conservación Municipal y Uso Sostenible (Bloques 1,2,3 y 4) se ubica dentro de los linderos comprendidos en las coordenadas detalladas en el Anexo 3, “Lista de coordenadas geográficas de los límites de las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible del cantón Chinchipe”, el cual constituye parte integrante de esta Ordenanza.

Superficies:

La superficie del Área de Conservación Municipal y Uso Sostenible es de 17.648,03 hectáreas, de las cuales 474,81 hectáreas, corresponden a áreas de interés hídrico que abastecen de agua a las diferentes poblaciones del cantón Chinchipe, detalladas en su orden.

Tabla 12. *Porcentaje por bloque dentro del cantón Chinchipe*

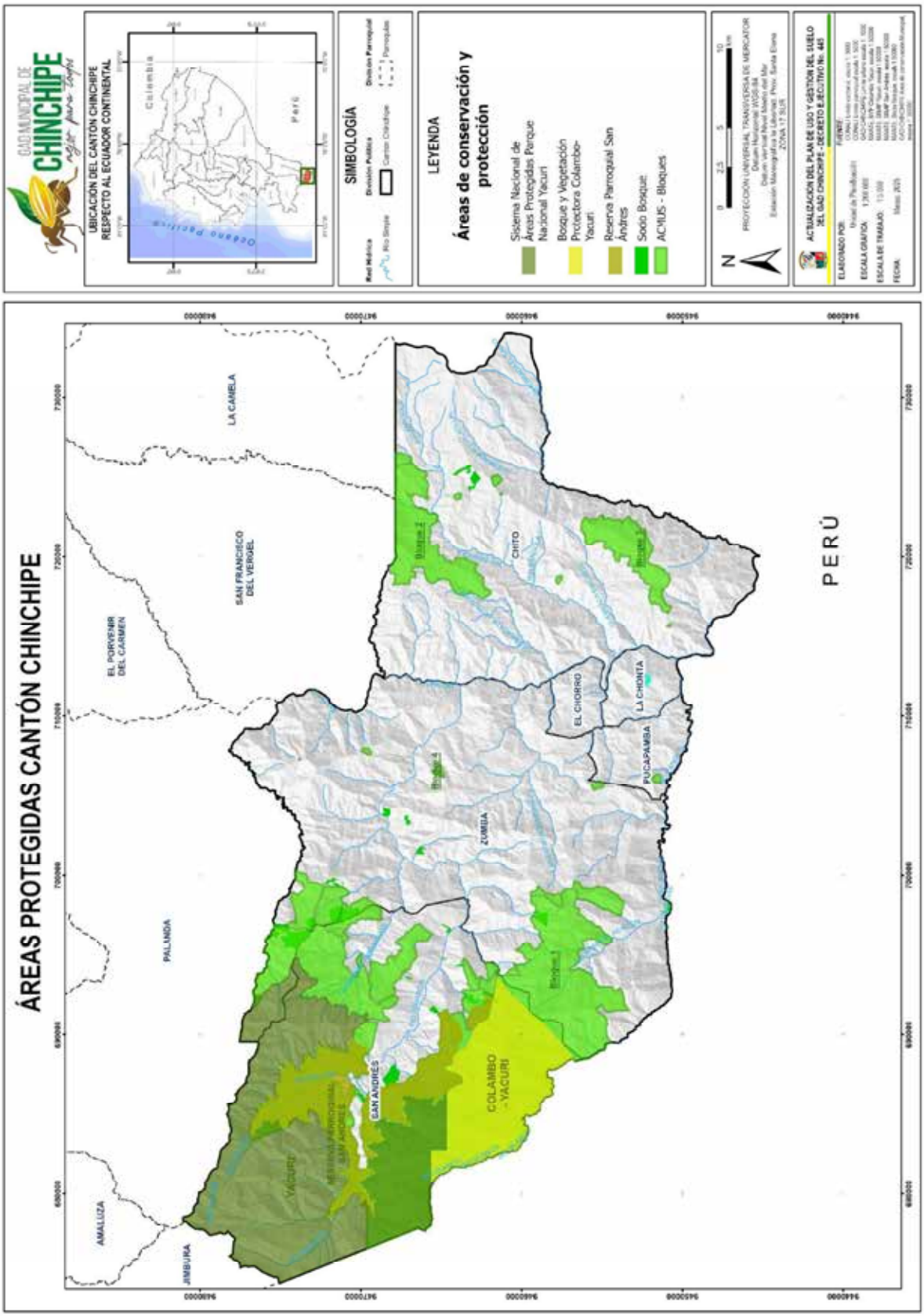
BLOQUE	SUPERFICIE HA	PORCENTAJE
1	14 773.57	83,71%
2	1 493.66	8,46%
3	397.46	2,25%
4	983.35	5,57%
Total	17 648.032	100%

Fuente: PDOT Chinchipe 2023
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.2.7.3 Programa Socio Bosque

Los BVP son formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, declarados como tales por encontrarse en áreas de topografía accidentada, cabeceras de cuencas hidrográficas o zonas que por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas deben ser conservadas, así como los bosques de importancia ritual, ceremonial, cultural o histórica (Código Orgánico del Ambiente).

El cantón Chinchipe, cuenta con 24 áreas bajo conservación individual del Programa Socio Bosque (PSB), estas áreas no forman parte del SNAP, sin embargo, corresponden a predios privados destinados a la conservación de bosques y páramos nativos.



Mapa 6. *Áreas protegidas y de conservación en el cantón Chinchipe*

1.2.8 *Cobertura y Uso del Suelo.*

El uso del suelo se refiere a la función o actividad que se permite en una parcela o área específica. Puede incluir actividades residenciales, comerciales, industriales, agrícolas, recreativas, entre otras.

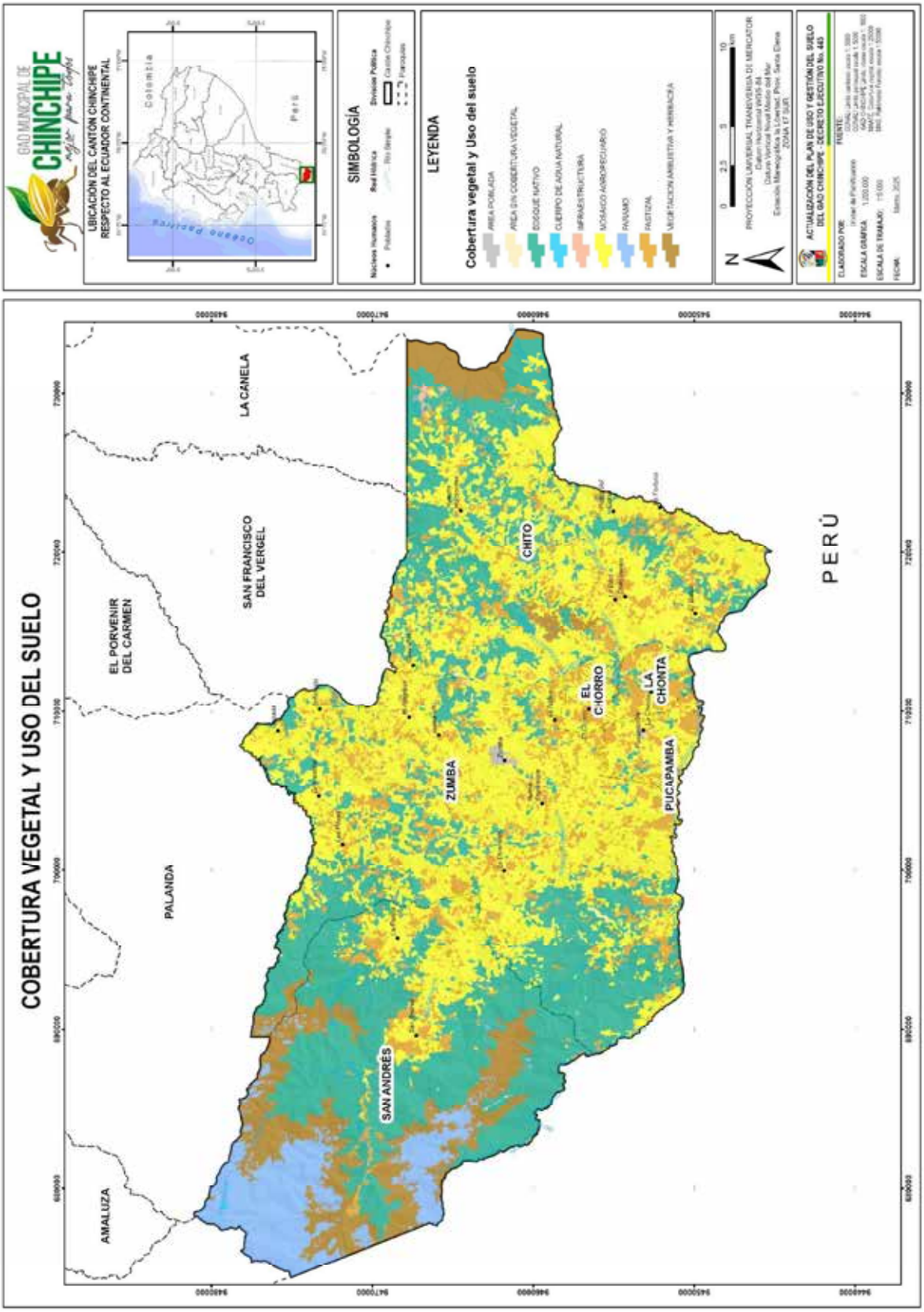
El cantón Chinchipe está conformado por nueve categorías de uso de suelo de acuerdo a la cobertura vegetal. La mayor parte del territorio (42088.85 ha), es decir el 38.21 % está destinado para tierra agropecuaria con uso de mosaico agropecuario, por ser suelos aptos para realizar actividades agrícolas y ganaderas. El segundo porcentaje es la cobertura bosque con uso de bosque nativo que ocupa el 33.53 %; El tercer porcentaje es para la actividad agrícola con uso de pastizales con el 13.34 % con porcentajes menores se identificaron la cobertura vegetación arbustiva y herbácea ocupando el 8.44% de territorio; el uso destinado a páramo ocupa el 5.84 %; el área ocupada por cuerpos natural es de 0.18%; el uso de infraestructura con el 0.17%; área poblada con el 0.13% y área sin cobertura vegetal el 0.07%.

***Tabla 13**. Cobertura y uso del suelo en el Cantón Chinchipe*

COBERTURA	USO	ÁREA (HA)	PORCENTAJE %
BOSQUE	BOSQUE NATIVO	37052.42	33.63
CUERPO DE AGUA	CUERPO DE AGUA NATURAL	196.55	0.18
OTRAS TIERRAS	AREA SIN COBERTURA VEGETAL	75.46	0.07
TIERRA AGROPECUARIA	MOSAICO AGROPECUARIO	42088.85	38.21
TIERRA AGROPECUARIA	PASTIZAL	14693.90	13.34
VEGETACION ARBUSTIVA Y HERBACEA	PARAMO	6433.73	5.84
VEGETACION ARBUSTIVA Y HERBACEA	VEGETACION ARBUSTIVA Y HERBACEA	9292.97	8.44
ZONA ANTROPICA	AREA POBLADA	141.12	0.13
ZONA ANTROPICA	INFRAESTRUCTURA	186.39	0.17
Total		110161.40	100.00

Fuente: MAATE 2023
Elaboración: Equipo Consultor 2025

En la figura expuesta se logra apreciar que los usos de suelo de tipo mosaico agropecuario y pastizal están presentes en el territorio de las parroquias Zumba, El Chorro, La Chonta, Pucapamba y San Andrés; con menor intensidad en Chito. Los usos bosque nativo, páramo y vegetación arbustiva y herbácea están presentes en gran parte noroccidental de la parroquia San Andrés, y este de la parroquia Chito.



***Mapa 7**. Cobertura y Uso del suelo*

1.2.9 *Capacidad de Uso de Suelo.*

Los suelos poseen características y propiedades que le suministran mayor o menor aptitud, las propiedades son: texturas, pH, contenidos en nutrientes, retención de agua entre otros. La finalidad de la Capacidad de Uso de las Tierras consiste en establecer su potencial productivo en bienes y servicios sin deteriorar la calidad del recurso durante largos períodos.

De acuerdo a las características de los suelos, según el IEE (Instituto Ecuatoriano Espacial, MAG), las clases agrológicas, corresponden a ocho clases tomadas de la Clasificación Agrológica de suelos de la UDSA. El cantón Chinchipe, ocupa 110.201,53 ha, donde existen clases agrológicas tipo II (Limitaciones muy ligeras) al tipo VIII (Limitaciones severas- tierras de conservación). En el cantón predomina la clase agrológica VII corresponde a limitaciones muy fuertes- tierras de protección abarca el 60.02% del territorio; le sigue el tipo VIII (limitaciones severas- tierras de conservación) ocupando el 17.47 % de la superficie cantonal; mientras que las clases II, III y IV, que ocupan el 0.002%; 0.03% y 3.05 % respectivamente que tienen más aptitudes para la agricultura.

***Tabla 14**. Clases de usos de suelo, cantón Chinchipe*

CLASE	DESCRIPCIÓN	ÁREA (HA)	PORCENTAJE (%)
Clase II	Limitaciones muy ligeras	2.69	0.002
Clase III	Limitaciones ligeras	36.85	0.03
Clase IV	Limitaciones moderadas	3363.96	3.05
Clase V	Limitaciones fuertes a muy fuertes	44.37	0.04
Clase VI	Limitaciones muy fuertes - tierras aptas para aprovechamiento forestal	11876.72	10.78
Clase VII	Limitaciones muy fuertes - tierras de protección	66147.32	60.02
Clase VIII	Limitaciones severas - tierras de conservación	19247.99	17.47
NA	Indica que el atributo no es aplicable al objeto	9481.63	8.60
TOTAL		110201.53	100.00

Fuente: MAATE 2023
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.2.10 *Sistema Hidrográfico a Nivel Cantonal.*

El agua es un recurso escaso y fundamental para la vida, la naturaleza y su biodiversidad, pero también para la agricultura, la industria y otros sectores clave de nuestra economía. Reconocemos la necesidad de proteger y gestionar de manera sostenible nuestros ríos, lagos, acuíferos y fuentes de agua para garantizar un suministro seguro y adecuado para las generaciones presentes y futuras.

El principal cuerpo hídrico es el río Mayo o Chinchipe que nace en el nudo de Sabanilla y baja en sentido Norte a Sur, desde su nacimiento toma diferentes nombres, Valladolid, Palanda, Mayo. Tiene tres principales afluentes, recibe del lado derecho (Oeste), las aguas del río Isimanchi; el río Palanumá del lado izquierdo, (Este) el río Punchis y Sangola. En el límite con el Perú, se agregan las aguas del río Canchis, en dirección Oeste-Este, hasta la desembocadura del pequeño río San Francisco, que baja en sentido Norte-Sur. El río Palanumá sirve como límite entre los cantones Chinchipe y Palanda, baja en sentido Oeste-Este, hasta desembocar aguas abajo con el río Mayo- Chinchipe

Otro río importante es el río Isimanchi, que atraviesa de Oeste a Este por el centro del cantón, nace en las estribaciones de la Cordillera Real. Tiene gran torrente ya que desciende desde una altura de 3.780 m. hasta 997 m. aproximadamente, a lo largo de unos 55 km.

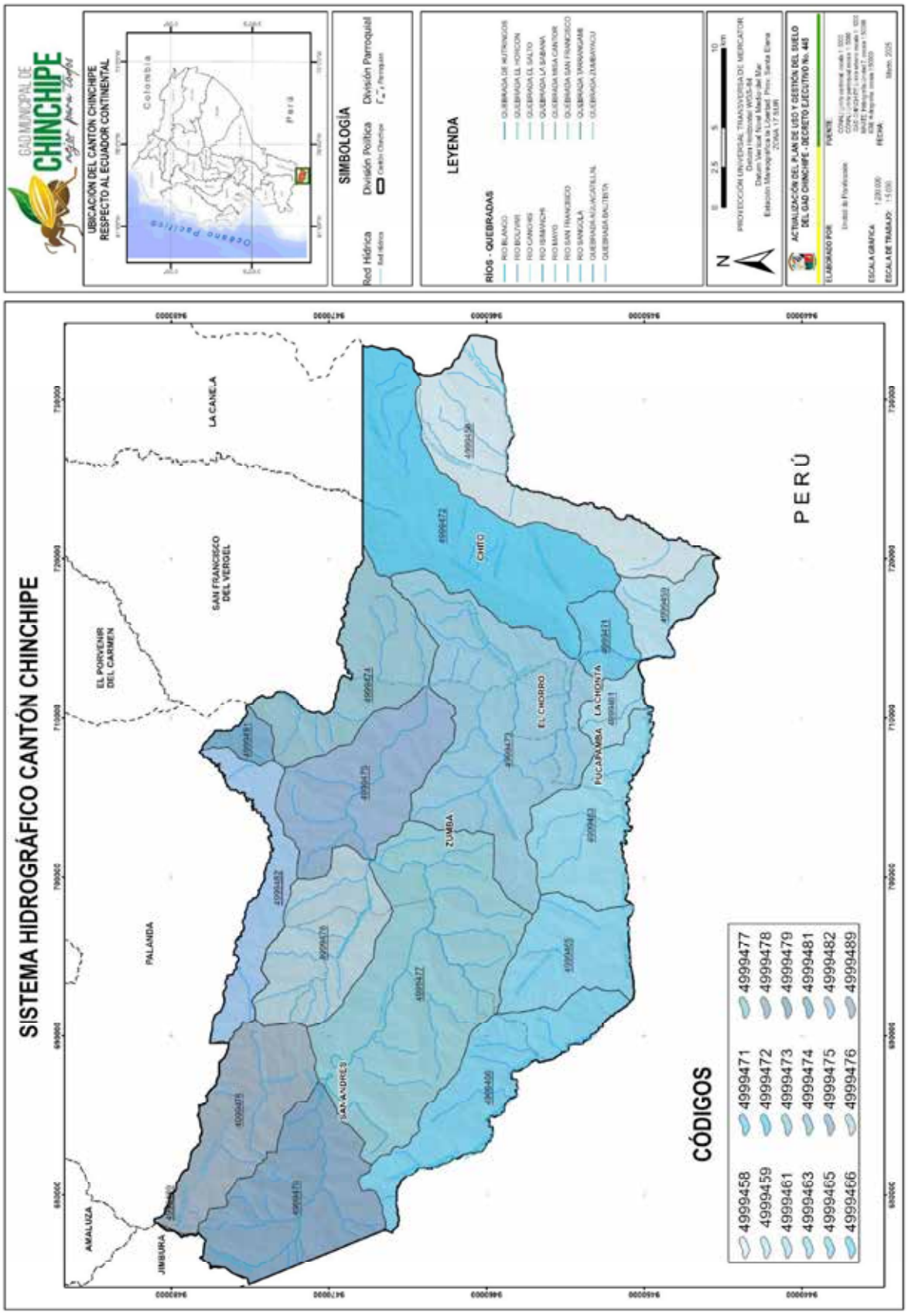
A nivel de unidades hidrográficas según se muestra en la Tabla, en el cantón Chinchipe se ubican siete cuencas hidrográficas y 11 Inter cuencas2, las cuales pertenecen a la cuenca transfronteriza del Río Chinchipe que tiene 978.459,34 ha de las cuales 312.940,30 equivale al 31,98 % y se ubican en Ecuador (MAATE, 2022).

***Tabla 15**. Unidades hidrográficas ubicadas en el cantón Chinchipe*

*CÓDIGO	NIVEL JERÁRQUICO	TIPOS DE UNIDAD HIDROGRÁFICA	SUPERFICIE (HA)
4999458	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	7666,067
4999476	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	6029,139
4999466	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	6497,735
4999472	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	12394,133
4999474	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	6124,216
4999478	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	6271,044
4999482	Nivel Jerárquico 7	Cuenca	3857,173
4999465	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	4527,991
4999459	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	2149,564
4999461	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	1317,502
4999463	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	5289,818
4999471	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	1737,968
4999473	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	13792,899
4999479	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	7998,999
4999477	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	16304,320
4999475	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	7258,845
4999481	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	833,172
4999489	Nivel Jerárquico 7	Inter cuenca	37,590
*Clasificación de la Metodología de Pfafstetter: Consiste en asignar identificadores (Ids) a unidades de drenaje basado en la topología de la superficie o área del terreno; dicho de otro modo, asigna identificadores a una unidad hidrográfica para relacionarla con sus unidades internas locales y con las unidades colindantes.			

Fuente: MAATE 2023
Elaboración: Equipo Consultor 2025

[2] **Cuenca:** es un área que no recibe drenaje de ninguna otra área, pero si contribuye con flujo a otra unidad de drenaje o al curso principal del río.
Intercuenca: es un área que recibe drenaje de otra unidad aguas arriba, a través del curso del río considerado como el principal, y permite el paso de este hacia la unidad de drenaje contigua hacia aguas abajo. Es decir, una intercuenca, es una unidad de drenaje de tránsito del río principal (MAATE, 2022).



Mapa 8. *Sistema Hidrográfico en el cantón Chinchipe*

1.2.11 *Cambio climático*

El cambio climático se refiere a los cambios a largo plazo de las temperaturas y los patrones climáticos. Estos cambios pueden ser naturales, debido a variaciones en la actividad solar o erupciones volcánicas grandes. Sin embargo, desde el Siglo XIX, las actividades humanas han sido el principal motor del cambio climático, debido principalmente a la quema de combustibles fósiles como el carbón, el petróleo, el gas y deforestación (Naciones Unidas 2023).

1.2.11.1 Nivel de Amenaza para Sequía.

El nivel de amenaza en el periodo histórico 1981 – 2015 para sequías es moderada (La tendencia es hacia el aumento de 1 día cada 2 o 5 años) y baja (La tendencia es hacia el aumento de 1 día cada 5 o 10 años). Mientras que bajo los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 el valor es nulo; es decir la tendencia para el periodo 2016-2040 es hacia la reducción del número de días secos consecutivos al año.

1.2.11.2 Nivel de Amenaza para Lluvias Intensas.

La precipitación de partículas líquidas de agua, con un diámetro superior a 0,5 milímetros, se define como lluvia por parte de la Organización Meteorológica Mundial. Cuando hablamos de lluvias abundantes o torrenciales, nos referimos a un evento meteorológico en el que el volumen de agua supera los 60 mm en un lapso de una hora.

El uso de las isoyetas, que ilustran la distribución de la precipitación anual en términos de aspectos espaciales y cuantitativos, permite comprender los patrones de precipitación a nivel cantonal. Esta comprensión es crucial, ya que es un factor determinante en la aparición de movimientos en masa e inundaciones.

1.2.11.3 Nivel de Amenaza para Alta Temperatura.

En el periodo histórico 1981 - 2015, se observa una tendencia baja y muy baja hacia el aumento de los días al año sometidos a altas temperaturas. En la zona norte del cantón Chinchipe el nivel de amenaza es bajo, es decir la tendencia es hacia el aumento de un día cada 5 o 10 años, mientras que en la parte sur el nivel de amenaza es muy baja, por lo que la tendencia es al aumento de 1 día cada 10 años o más.

Considerando los escenarios futuros se observa una tendencia hacia el aumento de las temperaturas máximas extremas. En el escenario RCP 4.5 en la mayor parte del cantón la tendencia es hacia el aumento de 1 día cada 5 o 10 años y en parte de las parroquias Zumba y San Andrés la tendencia es hacia el aumento en las temperaturas extremas de 1 día cada 2 o 5 años.

2.4.1.1.1 Nivel de Amenaza para Heladas.

Para el caso de las heladas, en los mapas siguientes se observa que para el clima histórico del periodo 1981 – 2015, y para los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5, el valor es nulo, es decir, la tendencia es hacia la reducción del número de días al año con heladas; habrá menos eventos de heladas al año, por lo tanto, el nivel de amenaza es nulo.

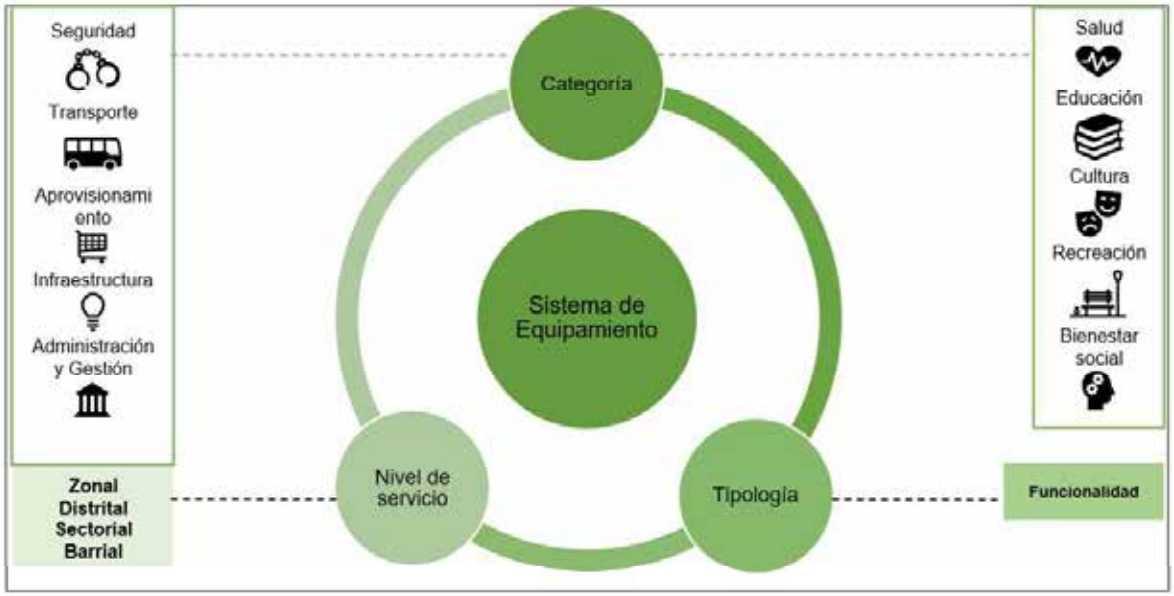
1.2.12 *Equipamientos a Nivel Cantonal.*

La LOOTUGS expresa que, los equipamientos pueden ser de tipo social y de servicios en los cuales se efectúan actividades complementarias a las relacionadas con vivienda y trabajo. Los bienes y servicios que ofrecen los equipamientos pueden ser de carácter público o privado, que buscan satisfacer las necesidades de la población. Por su parte, a los GAD, se les atribuye la competencia directa de planificar, construir y mantener la infraestructura y lo equipamientos destinados al desarrollo social, deportivo y cultural, de conformidad en el Art. 55 del COOTAD, literal g.

1.2.12.1 Estructura del Sistema de Equipamientos.

Los equipamientos son distribuidos en el territorio de acuerdo a la categoría, nivel de servicio en función del radio de cobertura y la tipología que determinan el sistema funcional del equipamiento. Por su parte, la conformación de un sistema de equipamientos contribuye a, que los asentamientos humanos funcionen correctamente, en términos de garantizar el acceso accesible y equitativo en la prestación de servicios, a fin de, satisfacer las necesidades de la población.

***Ilustración 9**. Estructura del sistema de equipamientos*

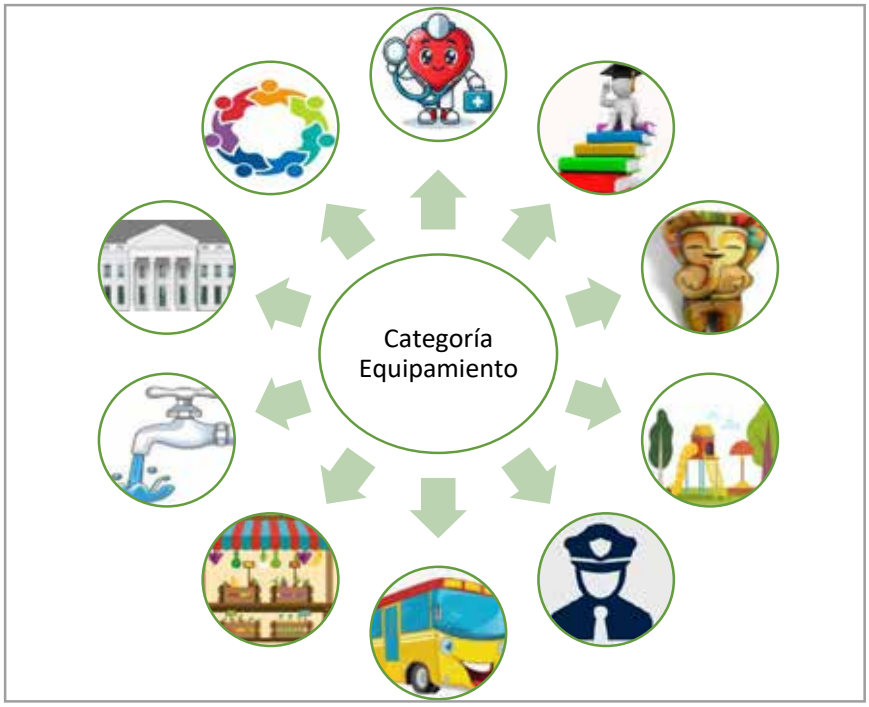


Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.2.12.1.1 Categoría de Equipamientos

Conforme la dinámica de cada modelo territorial, sus formas de ocupación, y siguiendo lo expresando en la norma técnica, se procede a exponer las principales categorías de equipamientos que son necesarias para que las ciudades, centros poblados o asentamientos humanos funcionen correctamente. Tales como: Equipamientos de salud, educación, aprovisionamiento, transporte, administración, bienestar social, aprovisionamiento, seguridad, recreación y cultura.

Ilustración 10. *Categorías del Sistema de equipamientos*



Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

a. Educación

Los equipamientos de educación se refieren a todas las edificaciones y espacios en las cuales se lleva a efecto la enseñanza en los diferentes niveles académicos tales como: inicial, básico, bachillerato o su equivalente, y superior. Actualmente se rigen por el Ministerio de Educación.

b. Salud

Los equipamientos de salud son el conjunto de edificaciones y espacios de carácter público, quienes ofrecen servicios de salud en el territorio. Actualmente se rigen por el Ministerio de Salud.

c. Bienestar Social

Los equipamientos de Bienestar Social son equipamientos que se encuentran regidos por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, su finalidad es apoyar a los grupos prioritarios y vulnerables, a través de acciones y políticas estatales a menores, jóvenes, adultos mayores, personas discapacitadas, indígenas y campesinos para garantizar un buen vivir justo y con igualdad de oportunidades.

d. Cultura

Los Equipamientos de cultura son aquellas edificaciones en los cuales se promociona, se expone y difunde los elementos que definen a la cultura local, relacionados al arte, a las expresiones, saberes ancestrales, cosmovisión, memoria social, sentimientos, costumbres, e historia de la sociedad y su hábitat.

e. Recreación

Se refiere a las áreas verdes, recreativas y deportivas, que pueden ser lugares y espacios a cielo abierto o cubierto sin edificaciones, y con abundante vegetación, que brindan un servicio ambiental, paisajístico, de recreación activa y pasiva.

f. Seguridad

Son todas aquellas edificaciones y espacios que garantizan la seguridad ciudadana y el orden público, estos equipamientos son utilizados y requeridos por las instituciones y entidades que prestan este servicio, entre ellos tenemos a la Policía Nacional, cuerpo de Bomberos, El Ejercito.

g. Aprovisionamiento

Se entiende como las edificaciones e infraestructura adecuadas donde se genera intercambio de productos o entre la oferta y demanda, que se encuentran en estrecha relación comercial.

h. Transporte

Son las instalaciones o edificaciones que permiten el traslado y comunicación física de los ciudadanos hacia los diferentes puntos de la ciudad, cantón, y región.

i. Infraestructura

Se refieren al conjunto de instalaciones necesarias para la prestación de los servicios públicos, tales como: dotación de agua, saneamiento, electricidad, recolección y disposición final de los desechos.

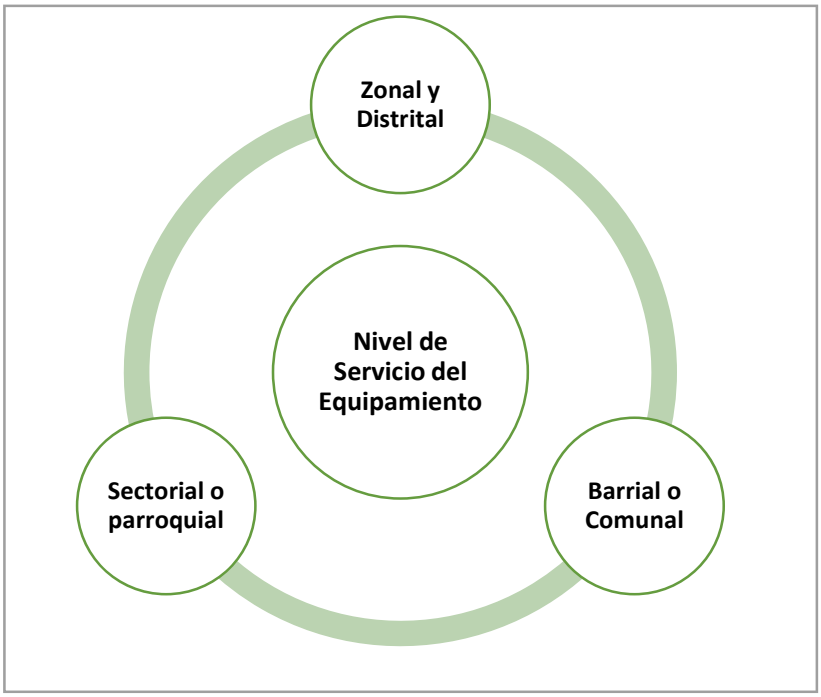
j. Administración y Gestión

Los equipamientos de Administración y Gestión son todos aquellos establecimientos, encargados de planificar, regular y administrar un territorio mediante la redistribución de los recursos públicos.

1.2.12.1.2 Nivel de servicio de los equipamientos

Los equipamientos de acuerdo a su nivel de especialización y funcionalidad prestan servicios a diferentes zonas servicios tales como: un barrio, parroquia, ciudad, cantón y región, que técnicamente se conoce como nivel de servicio barrial, sectorial, Zonal y Distritales. Cada equipamiento se distribuye en el territorio de manera formando una red territorial en el marco de los lineamientos de distribución y localización, modelo territorial e imagen urbana, a fin de, disponer de servicios públicos que satisfagan las necesidades de la población.

***Ilustración 11**. Nivel de servicio de los equipamientos*



Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

a. Equipamiento urbano mayor zonal

Se refieren a todos los equipamientos que brindan un servicio a toda la población de la ciudad y del cantón Chinchipe, e incluso su radio de influencia supera el cantón ofreciendo el servicio de manera supracantonal a nivel provincial, regional y nacional. Por lo general, es muy común ver como máximo dos equipamientos de gran amplitud en el territorio, tales como: Universidades, Hospitales, estadios, hidroeléctricas, entre otros. En la mayoría de los casos la implementación o emplazamientos es de carácter estratégico nacional.

b. Equipamiento urbano menor sectorial o parroquial

Corresponden a todos los equipamientos urbanos menores que brindan el servicio a las poblaciones que se asientan dentro de los límites parroquiales, límites urbanos o de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana. La cantidad de los equipamientos depende en gran medida del nivel del servicio y la población a servir. Su implementación guardará estrecha relación con los planes parciales, especiales, estándares urbanísticos y conforme la planificación de los actores del ejecutivo desconcentrado.

c. Equipamiento Urbano menor Barrial o comunal

Estos equipamientos forman parte de los equipamientos urbano menores, brindan servicio a la población que se asientan dentro de un barrio en el área urbana y comunidades en las áreas rurales, generalmente su localización es desconcentración y proximidad en el territorios; su número obedece al nivel de cobertura de servicio que debe prestar dentro de un barrio o

comunidad; estos equipamientos se implementan de acuerdo a los planes parciales o especial bajo la normativa expresada en el PUGS y Ministerios.

1.2.12.1.3 Tipología del equipamiento

La tipología se entiende como la funcionalidad del equipamiento, que se basa en la capacidad y forma de gestión planteada por una entidad pública para la prestación de un servicio social o público. La tipología es una pieza fundamental para dimensionar equipamientos, acorde a la realidad de cada territorio.

a. Tipología de la categoría del equipamiento de Educación

El Ministerio de Educación maneja 3 niveles académicos como los son: inicial I y II, Educación Básica y bachillerato. También existe educación superior pública que trabajan de manera autónoma con transferencias del estado. En este sentido, la tipología del equipamiento determina el sistema funcional y su nivel de servicio, que nace en el nivel inicial y concluye en la educación superior, dependiendo del nivel académico, se dimensionará el equipamiento que es necesario para cada territorio.

La tipología del equipamiento determina el nivel del servicio que brindará en el territorio cantonal, por ejemplo, los centros universitarios, por su tipología y cartera de servicios pueden brindar su servicio a nivel Zonal, dado que, se encuentran en la capacidad para acoger estudiantes del cantón, provincial y circunvecinos. A diferencia de, un equipamiento con tipología de educación básica o inicial, que ofrecen un nivel de servicio parroquial, barrial o comunal. La presente tabla detalla la información.

Tabla 16. *Sistema Funcional del Equipamiento de Educación*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Centros Universitarios
	Centro de Posgrados
	Centros de Investigación
	Centros de educación especializada
Distrital	Extensiones Universitarias
	Espacios de Capacitación
	Institutos tecnológicos
Sectorial y Barrial	Establecimientos Inicial - Básico
	Unidad Educativa Inicial - Básico - Bachillerato
	Unidad del Milenio
	Estudio a Distancia
	Centros de Bilingües de lengua nativa
	Centros de Lengua extrajera

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

b. Tipología de la categoría del equipamiento de Salud

El Ministerio de Salud maneja 3 niveles de atención. El primer nivel de atención corresponde a los puestos y centros de salud que son los más cercanos a la población, con un nivel de servicio barrial, comunal o parroquial. El segundo nivel y tercer nivel de atención se basa en una atención especializada y que en la mayoría de los casos demanda que la población se desplace para obtener los servicios de salud, tales como: Hospitales básicos y generales, Hospitales especializados y Centros de especialidades. El ingreso al servicio de salud parte

del primer nivel de atención y, a partir de este se derivan a los demás niveles de atención. Cabe mencionar que, la prestación del servicio de salud, toma a consideración el servicio privado, por ende, el dimensionamiento de equipamientos de salud, por tanto, su planificación debe considerar tanto, prestación del servicio público y privado de salud, para sobredimensionar equipamiento público.

Tabla 17. *Sistema Funcional del Equipamiento de Salud*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Centros Especializados
	Hospital Especializado
	Hospital de Especialidades
Distrital	Consultorio de especialidades
	Centro de Especialidades
	Centro Clínico
	Hospital Básico
	Hospital General
Sectorial y Barrial	Puesto de Salud
	Centro de Salud tipo A
	Centro de Salud tipo B
	Centro de Salud tipo C

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

c. Tipología de la categoría del equipamiento de Bienestar Social

Su tipología corresponde, al nivel de servicio que brindan a los grupos de atención prioritaria y vulnerable. Estos grupos se clasifican en: grupos de atención a personas en situación de vulnerabilidad, grupo de atención de personas en conflicto con la ley y personas fármaco dependientes. Por su parte, el grado de especialización, está en función de, atención ambulatoria, que generalmente se distribuyen por todo el territorio cantonal y permanente que se encuentran emplazados en puntos estratégicos del cantón en menor frecuencia.

Tabla 18. *Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Social*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Centro de rehabilitación social para adultos mayores
	Centro de menores de edad en conflictos con la ley
	Centro de atención para personas con discapacidad
	Centro de gestión animal
Distrital	Centro de reinserción social
	Centros de acogida para los grupos de atención prioritaria
	Casa de atención institucional para los grupos de atención prioritaria
	Cementerio urbano
	Centro Gerontológico
Sectorial y Barrial	Centro de Desarrollo infantil Tipo A
	Centro de Desarrollo infantil Tipo B
	Centro de Desarrollo infantil Tipo C
	Cementerio parroquial

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

d. Tipología de la categoría del equipamiento de Cultura

Uno de los aspectos más importantes en el dimensionamiento de los equipamientos es la caracterización cultural, dado que, cada territorio tiene su pertenencia e identidad territorial derivada de sus manifestaciones y expresiones culturales, etnias, saberes ancestrales, memoria social entre otras. Esta caracterización puede influir en un nivel barrial o comunal de sectorial o parroquial, hasta una región. La presente tabla detalla los principales equipamientos culturales localizados en el territorio nacional.

Tabla 19. *Sistema Funcional del Equipamiento de Cultura*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Centro de Convenciones y Tecnologías
	Teatro
	Pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad
	Casa de la Música
	Casa de la cultura
	Archivo Histórico del cantón
	Salas de exhibición, museo
Distrital	Museo
	Teatro
	Auditorios
Sectorial y Barrial	Centro cultural Urbano
	Centro Cultural Rural
	Sala de uso múltiple
	Casa Comunal

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

e. Tipología de la categoría del equipamiento de Recreación

Se considera los espacios en los cuales se realiza actividades deportivas, recreativas y de competición, desde la infraestructura básica hasta la especializada. Para la tipología del equipamiento de recreación se define en 3 niveles de actuación. El primer nivel corresponde a los equipamientos que son utilizados con mayor frecuencia por la población y se encuentran más cercanos tales como: parques barriales, de bolsillo, comunales y sectoriales, también las plazas, plazoletas. En el segundo nivel se encuentran los equipamientos que ofrecen un mayor radio de cobertura y que por lo general son visitados de manera semanal, tales como: parques urbanos, coliseos y parques lineales. En el tercer nivel pertenecen los equipamientos especializados como estadios, complejos deportivos, complejo ferial, parques zonales y regionales; centros deportivos de alto rendimiento.

Tabla 20*. Sistema Funcional del Equipamiento de Recreación*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Parque Regional
	Parque Zonal
	Complejo Deportivo
	Complejo Ferial
	Estadio
	Centros deportivos de alto rendimiento
Distrital	Parque urbano
	Parque Lineal
	Coliseo

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
	Áreas verdes
	Espacios de recreación urbanos.
	Complejo deportivo
Sectorial y Barrial	Centro cultural Urbano
	Centro Cultural Rural
	Sala de uso múltiple
	Casa Comunal

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

f. Tipología de la categoría del equipamiento de Seguridad

Su tipología está en función del tiempo de respuesta, cronometrado desde la ubicación geográfica del equipamiento de seguridad hasta el lugar de atención. A partir de esta premisa se identifica el tipo de equipamientos, que se encuentran más cercanos a la población, o distribuidos en circuitos; y equipamientos de apoyo, formación y administración que serían los de mayor dimensión que se localizarían en puntos específicos de la Ciudad.

Tabla 21. *Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Seguridad*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Cuartel Militar
	Cuartel de Policía
	Cuartel de Bomberos
Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria
	Estación de Bomberos
	Unidad de Policía Comunitaria
Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos
	Unidad de Policía Comunitaria

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

g. Tipología de la categoría del equipamiento de Aprovisionamiento

Su tipología se define por las formas de comercialización, que inicia con la venta al por mayor entre el productor y el comerciante mayorista. En el segundo nivel se encuentran una comercialización entre mayorista y minorista para concluir en las formas de venta de comercialización y venta al menudeo. Esta cadena de comercialización identifica el tipo de equipamientos de aprovisionamiento, requiriendo espacios para la producción, transformación y almacenamiento de productos, espacios para el comercio al por mayor y espacios para el comercio al por menor.

Tabla 22*. Sistema Funcional del Equipamiento de Aprovisionamiento*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Mercado de Transferencia de víveres
	Centro de faenamiento
	Feria de ganado
Distrital	Mercados minoritas tipo A
	Mercados minoritas tipo B
	Mercados minoritas tipo C
Sectorial y Barrial	Mercado Parroquial
	Feria Libre tipo A

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
	Feria Libre tipo B
	Feria Libre tipo C

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

h. Tipología de la categoría del equipamiento de Transporte

Se entiende como los puntos de transferencia de personas y de bienes; o de embarque y desembarque, que permitan la movilidad de un lugar a otro. El sistema funcional de Equipamientos de trasporte estaría conformado por espacios de parada de transporte público, estaciones de transferencia e intercambio modal, y terminal terrestre interprovincial, así como un terminal área nacional.

***Tabla 23**. Sistema Funcional del Equipamiento de Transporte*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Terminal Terrestre
	Estación de ferrocarril
	Estación de vehículos de carga pesada
	Comisión Nacional de Tránsito
Distrital	Terminal de transferencia
	Estación de transferencia
	Centro de revisión vehicular, matriculación.
Sectorial y Barrial	Estación de cooperativas de transporte mixto
	Estación de buses
	Parada de buses
	Parada de taxis

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

i. Tipología de la categoría del equipamiento de Infraestructura

Este sistema, guarda relación con los sistemas públicos de soporte, por ejemplificar: el servicio del agua potable que nace desde los puntos de captación, se conduce a los tanques de almacenamiento y tratamiento y su distribución hacia los hogares ocurre por medio de una red de tuberías; y finalmente un tratamiento del agua residual, para lo cual se dispone de una red de tuberías que llevan estas hacia una planta de tratamiento. Por tanto, se refiere a todas aquellas infraestructuras necesarias para la dotación de los servicios básicos.

***Tabla 24**. Sistema Funcional del Equipamiento de Bienestar Infraestructura*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Relleno Sanitario
	Planta de Coprocesamiento
	Planta de esterilización
	Planta de reciclaje
	Hidroeléctricas
	Represas
Distrital	Planta de operaciones para camiones de Recolección de desechos sólidos y reciclados
	Estación de transferencia de desechos sólidos
	Escombrera municipal
	Plantas de tratamiento de agua potable
	Plantas de tratamiento de aguas residuales

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
	Plantas de compostaje
Sectorial y Barrial	Vivero Municipal
	Punto limpio
	Servicios Higiénicos

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

j. Tipología de la categoría del equipamiento de Administración

Su tipología depende de la forma de administración y gestión del territorio, en la manera que se pueda desconcentrar la atención a tramites, así como pagos y recaudaciones que determinado por el radio de servicio administrativo como: regional, de cantón, de parroquias, y tramites por zonas, así como cobros y pagos en sectores y barrios, así como puntos de servicios en línea.

***Tabla 25**. Sistema Funcional del Equipamiento de Administración*

NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA DEL EQUIPAMIENTO
Zonal	Sede regional o cantonal de administración y servicios
	Sede de administración y gestión de empresas municipales
Distrital	Sede zonal de administración y gestión
Sectorial y Barrial	Sede de administración y gestión parroquial

Fuente: Conceptos Básicos, MIDUVI 2019, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.2.12.1.4 Análisis cualitativo de equipamientos en el cantón Chinchipe.

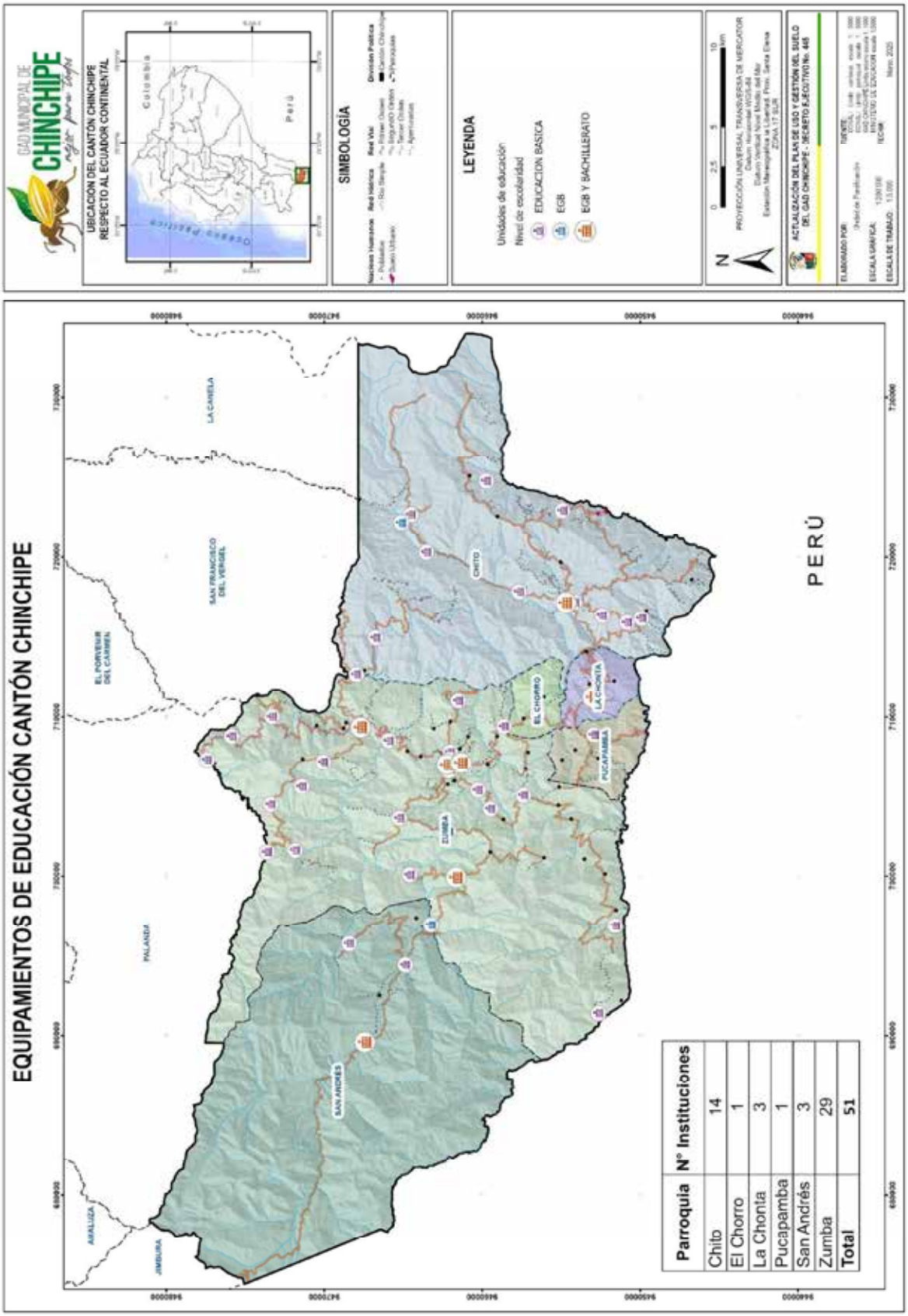
Se analiza de manera cualitativa la categoría de equipamientos que se emplazan en las parroquias que conforman el cantón. La ciudad de Zumba emplaza la totalidad de las categorías de equipamientos.

Por su parte, la parroquia Chito con San Andrés muestran similitud en la conformación de equipamientos, evidenciando únicamente la falta de equipamientos de aprovisionamiento y cultural para su correcto funcionamiento. Por su parte, la parroquia El Chorro y La Chonta carecen de mayor categoría de equipamientos tales como: Transporte, aprovisionamiento y cultural. La parroquia Pucapamba emplaza la menor cantidad de equipamientos evidenciando únicamente equipamientos de Educación, recreación y administración, una debilidad en cuanto a su estructura funcional. Esta información, permite identificar la estructura actual del sistema de equipamientos en el catón, la misma que será complementada con la información contenida en los asentamientos de análisis, que coadyuvarán a definir la propuesta de equipamientos de vertebración cantonal, y de esta manera contribuir a establecer nodos y centralidades en el cantón.

***Tabla 26**. Categoría de equipamiento en el cantón Chinchipe*

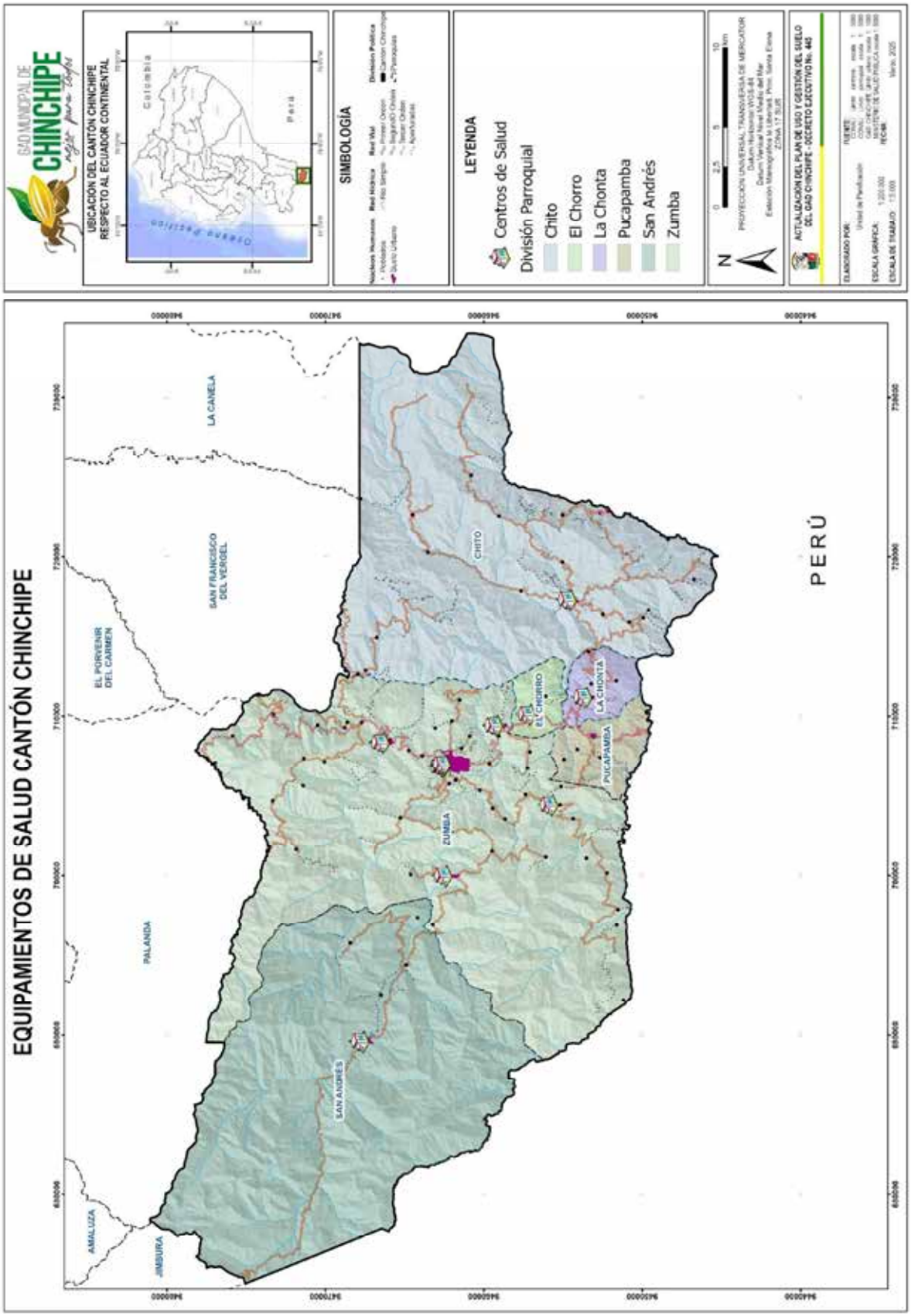
ASENTAMIENTOS HUMANOS	CATEGORÍA DE EQUIPAMIENTO									
	EDUCACIÓN	SALUD	BIENESTAR SOCIAL	RECREACIÓN Y DEPORTES	SEGURIDAD	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	APROVISIONAMIENTO	CULTURAL	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA
Zumba	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Chito	X	X	X	X	X	X			X	X
La Chonta	X	X	X	X	X	X				X
El Chorro	X	X	X	X	X	X				X
San Andrés	X	X	X	X	X	X			X	X
Pucapamba	X			X		X				X

Fuente: Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

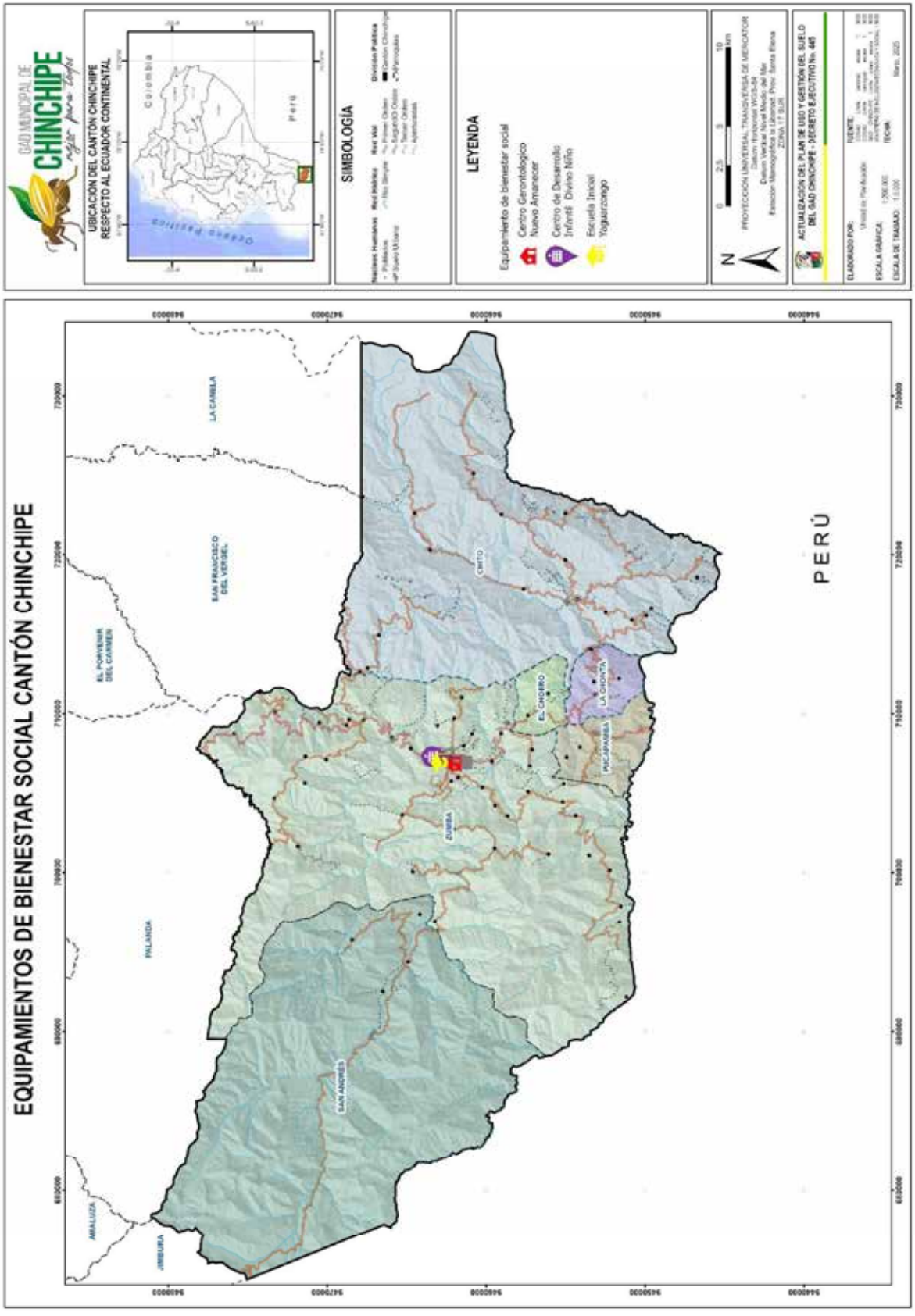


Parroquia	N° Instituciones
Chito	14
El Chorro	1
La Chonta	3
Pucapamba	1
San Andrés	3
Zumba	29
Total	**51**

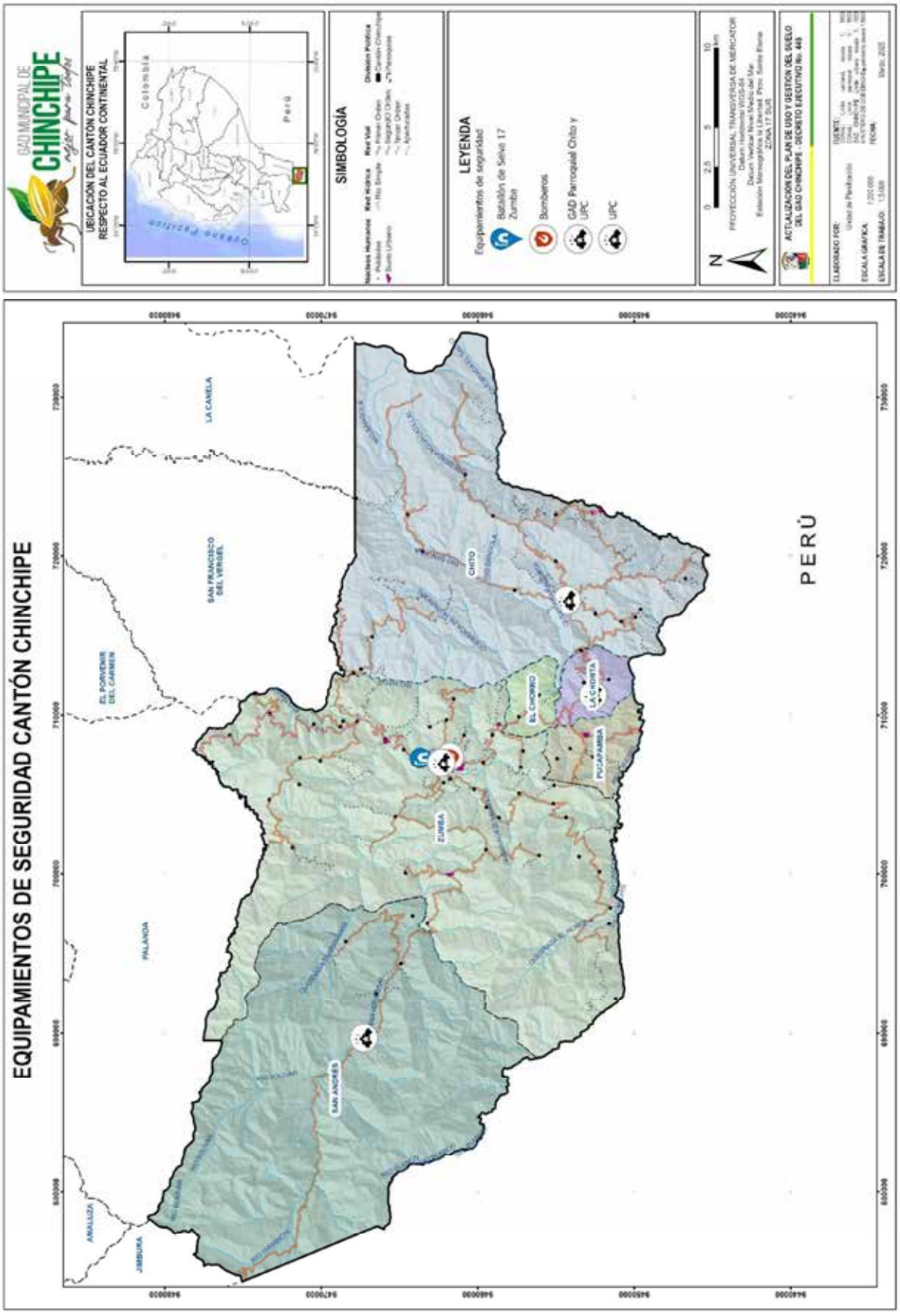
***Mapa 9**. Equipamientos de educación en el cantón Chinchipe*



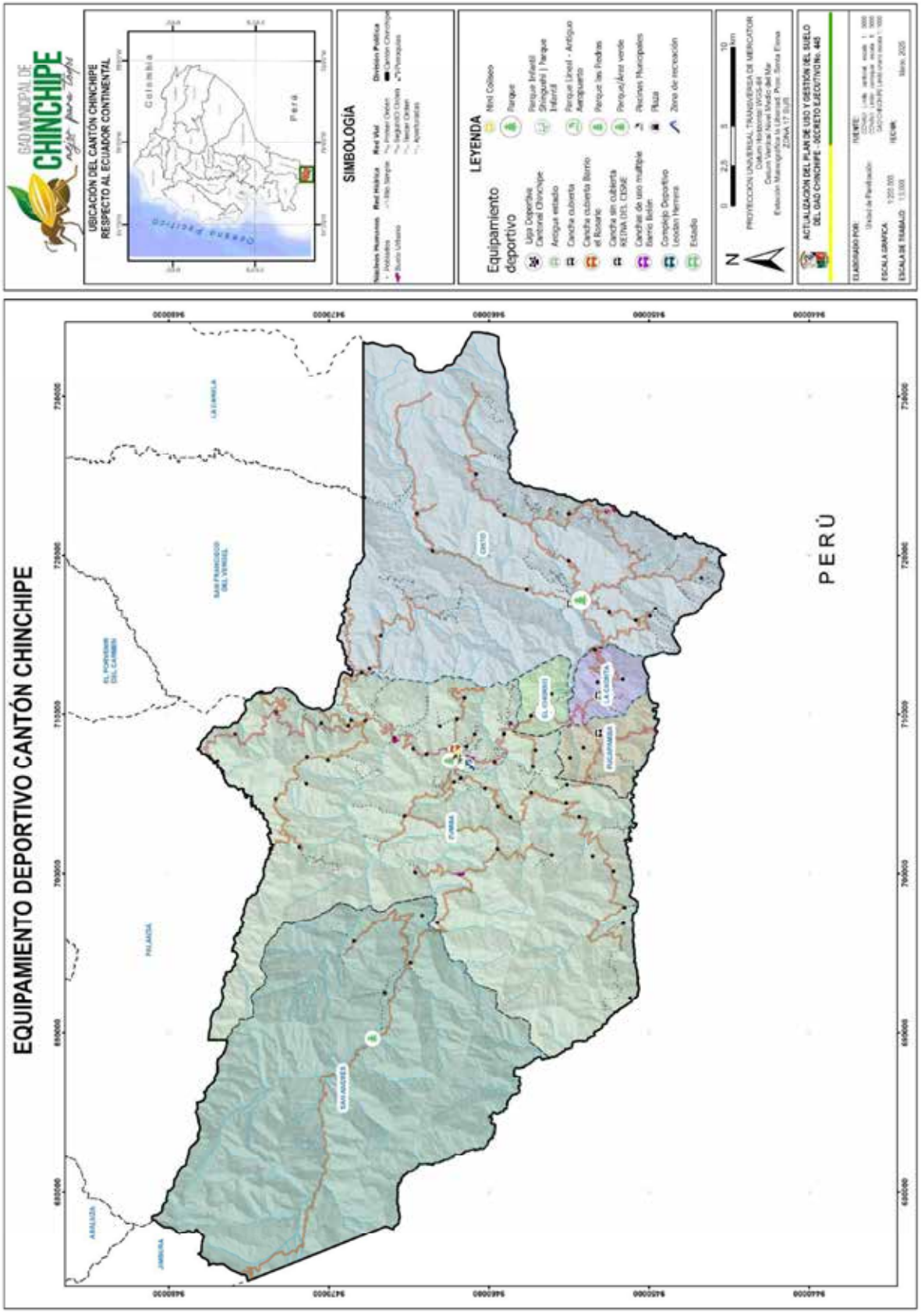
Mapa 10. *Equipamiento de salud en el cantón Chinchipe*



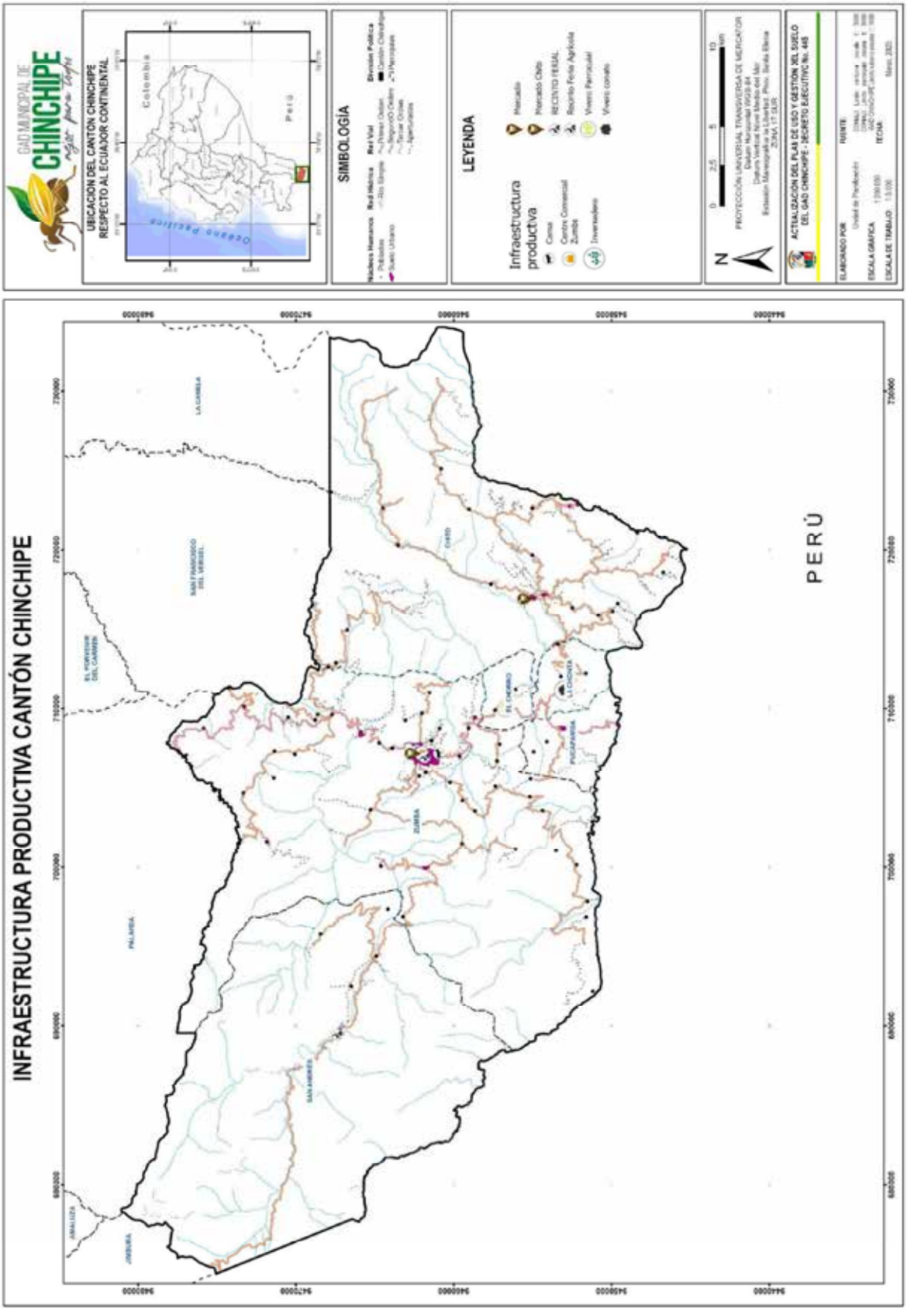
***Mapa 11**. Equipamientos de Bienestar Social en el cantón Chinchipe.*



Mapa 12. *Equipamiento de seguridad en el cantón Chinchipe.*



***Mapa 13**. Equipamientos deportivos y recreativos en el cantón Chinchipe.*



***Mapa 14**. Equipamientos de aprovisionamiento en el cantón Chinchipe.*

1.2.13 *Infraestructura Productiva.*

Ecuador se caracteriza por mantener la estructura productiva con escaza diversificación; mayor concentración en productos primarios y bajo valor agregado, por lo que la parte del país se dedica al sector primario; productos de mayor producción son cacao y banano y mariscos como es el camarón, así mismo, los polos de desarrollo en manufactura se da en tres provincias principales Pichincha, Guayas y Azuay generando la mayor plazas de empleo por lo que existe migración de personas de las provincias cercanas. Bajo este contexto, como base el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, Ecuador en 2021 ocupó el puesto 118 de 133 en el ranking de complejidad económica con un índice negativo de -1.7 lo que significa que las actividades productivas del país están concentradas en industrias sencillas con poco conocimiento productivo, por otra parte, el indicador sirve para predecir el crecimiento económico, debido a la baja complejidad en la estructura productiva, se estima que en la próxima década Ecuador tenga un crecimiento débil aproximado al 2,4% anual.

De igual forma, el índice de capacidades productivas desarrollado por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo, UNCTAD en inglés, demuestra que el país todavía no cuenta con los recursos ni habilidades que tienen las economías avanzadas. En 2022 este índice para Ecuador fue de 42,0 muy por debajo de las economías avanzadas fue de 57,8. Estas habilidades se reflejan en la capacidad de exportación de Ecuador que de enero a noviembre de 2023 fue de 75% fueron bienes primarios mientras que bienes manufactura (tecnología) fue de 3,1%. Además, la estructura productiva tiene vínculos no solo son sector externo, sino también se toma en cuenta los otros sectores monetario y financiero, fiscal.

La infraestructura productiva, tienen como objeto mejorar la calidad de vida de la población urbana-rural, mediante la generación de oportunidades, en función de las potencialidades y de la capacidad productiva del territorio. También, contribuyen al fortalecimiento de la base productiva, facilitando la producción agraria, su transformación y comercialización.

1.2.13.1 Infraestructura de riego

La presencia de lluvia es cada vez impredecible lo que provoca las fuentes hídricas vayan disminuyendo sus caudales, dentro ello están otros factores que influyen de manera directa como es cambio climático, la deforestación y la expansión urbana. Brindar el apoyo oportuno al sector agrícola debe ser una pieza clave para el desarrollo del país, por tanto, dotar de la infraestructura tecnificada para el riego permite ser eficientes en uso del agua mejorando la calidad de vida de las personas del área rural. Con este criterio, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, MAG en 2023, ha visto indispensable la implementación del Proyecto de Irrigación Tecnificada (PIT), cuyo principal objetivo ha sido entregar sistemas de riego tecnificado en todo el Ecuador, con apoyo financiero y asistencia técnica del Banco Mundial y la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo, AECID, de esta forma más de 6 mil familias y 6300 hectáreas han sido beneficiadas con esta tecnología.

Correspondiente a los proyectos de infraestructura de riego en la región amazónica cada uno está diseñado para gestión de agua y apoyo a la agricultura sostenible, el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica mediante el Programa Nacional de Riego y Drenaje, PRONARED 2021-2026, mencionan que se está ejecutando proyectos de infraestructura de riego en las provincias de Napo, Morona Santiago y Zamora Chinchipe, el objetivo principal

de este programa es mejorar infraestructura de riego existente y construcción de nueva infraestructura como represas, canales, sistemas de riego tecnificado.

Otra institución del Estado ecuatoriano es el Banco de Desarrollo de Ecuador B. P. promueve la producción local por medio del uso tecnificado del agua especialmente en zonas áridas o bajo flujo de caudales en los cuerpos hídricos, es por eso que el BDE brinda apoyo a los proyectos que buscan mejorar al sector agrícola tomando en cuenta las capacidades de cada región. Dentro de los proyectos a financiar son; Riego por goteo, riego por aspersión, construcción de obras de captación, partidores de caudal, canales en sistema de bombeo, reservorios, sistemas de conducción y distribución en parcelas, obras de mitigación; presas, muros de gaviones, dragado, entre otros. De tal manera, el BDE cuenta con programas que oferta a los GAD municipales, provinciales, parroquiales con recursos económicos no reembolsables, estos proyectos deben estar vigente y alineados a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- **Contexto cantonal**

El cantón Chinchipe actualmente no presenta sistemas de riego, a razón que, el cantón forma parte de un sistema lacustre que beneficia principalmente a la parroquia San Andrés. Además, el gran número de cuerpos suplen la demanda de los agricultores para sus actividades productivas. Cabe mencionar que, las parroquias La Chonta, El Chorro y Pucapamba son las más desprovistas de agua para riego, un desabastecimiento que ocurre, no por la falta de agua, sino, por las conexiones clandestinas originas en la trayectoria de la distribución del líquido vital.

1.2.13.2 Mercados.

Ecuador posee una economía diversa en lo que se refiere a productos de primera necesidad y su ubicación geográfica lo hace acreedor a esta ventaja en el mundo, el comportamiento de los mercados no solo refleja dinámica económica mediante el intercambio de bienes y servicios, sino también de las costumbres y herencia tradicional de cultura , una de las características principales es que los mercados tienen productos frescos desde las grandes ciudades del país hasta las mercados en regiones rurales del país, el comportamiento de estos sitios de abastecimiento es bullicioso o comúnmente se conoce como feria libre, en algunas ciudades del país se muestran de manera cotidiana mientras que en otras ciudades estas ferias libres se ciertos días de la semana. La oferta de variedad de productos, desde frutas tropicales hasta y artesanías representa la riqueza productiva del país.

La clasificación de los mercados en Ecuador es de tres tipos: mercado tradicional, moderno y artesanías. Mercados tradicionales y más conocidos son Mercado Central en Quito y Mercado 9 de Octubre en Guayaquil en el cual los vendedores locales y sus alrededores ofertan s productos frescos, especies, carnes y abarrotes facilitando calidad y precios factibles. Por otra parte, están los mercados modernos, estos son los supermercados y centros comerciales se encuentran en las principales ciudades del país en estos sitios no solo ofrecen productos de locales, también productos importados e incorporan tecnología en sus servicios a clientes, adicional su ampliación a otras ramas de dinámica económica es la incorporación de servicios de bancos y restaurantes. El mercado de artesanías, destacado en el comercio ecuatoriano, por mencionar algunos sitios oferentes, Mercado de Otavalo, Mercado de Cuenca en los cuales sus productos hechos a elaborados a mano por artesanos locales como textiles, joyas,

cerámicas, a su vez estos mercados pueden ser centros turísticos preservando los artesanías y oficios tradicionales lo que permite el desarrollo local.

Los equipamientos son distribuidos en el territorio de acuerdo a la categoría, nivel de servicio en función del radio de cobertura y la tipología que determinan el sistema funcional del equipamiento. Por su parte, la conformación de un sistema de equipamientos contribuye a, que los asentamientos humanos funcionen correctamente, en términos de garantizar el acceso accesible y equitativo en la prestación de servicios, a fin de, satisfacer las necesidades de la población.

La categoría de equipamientos se compone de equipamientos de seguridad, transporte, educación, bienestar social, administración y gestión, salud, y aprovisionamiento.

El servicio de aprovisionamiento se configura mediante la cadena de comercialización. Este inicia con la venta al por mayor entre un productor y comerciante mayorista. Luego se realiza una venta al por menor entre un comerciante mayorista y minorista, y finalmente con una venta al menudeo, llegando de esta forma al consumidor final.

Según el MAG, los agentes de la cadena de comercialización se conforman de la siguiente estructura:

• Productor agropecuario. - Es la persona, cuya condición jurídica es generalmente natural, quien decide y organiza las actividades habituales de producción y comercialización que se realizan en la finca, hacienda o predio, ejerce el control y dirección de estas actividades, y corre con el riesgo económico implícito.

• Acopiador. - Es la persona natural o jurídica que se dedica a la compra y recepción de productos agropecuarios de fincas y constituyen el primer enlace entre el productor y el resto de los intermediarios. El acopiador generalmente reúne o almacena la producción y forma lotes uniformes para luego venderlos a otros intermediarios más grandes o transportistas comerciantes.

• Mayorista. - Es la persona natural o jurídica que tiene la función de concentrar la producción y hacer lotes grandes y uniformes que permiten la formación del precio y faciliten operaciones masivas y especializadas de almacenamiento, transporte y en general de preparación para la etapa siguiente de distribución, en este caso para el abastecimiento de los comerciantes intermediarios y minoristas.

Informante calificado.- Es la persona identificada y calificada para la toma de precios, mujer u hombre, ligado a la actividad agropecuaria o de comercio de productos agrícolas y pecuarios, que tiene el conocimiento sobre la comercialización de los productos del mercado, y tiene un amplio espíritu de colaboración.

Precio mayorista.- Es el precio que paga el comerciante minorista o intermediario al proveedor mayorista por la compra de una unidad de venta al por mayor (sacos, caja, cientos, etc.), de un producto determinado.

Primera calidad.- Comprende a los productos agrícolas que presentan la mayor uniformidad en cuanto a las siguientes variables: tamaño, calibre, forma, textura, etc.

Segunda calidad.- Comprende a los productos agrícolas que presentan menor uniformidad en cuanto a sus atributos de clasificación, con respecto a la seleccionada como primera calidad.

Comerciante intermedio.- Persona que adquiere productos agropecuarios en los mercados mayoristas, con la finalidad de comercializarlos al minoreo en mercados de abastecimiento para el consumidor final.

Comerciante minorista o detallista.- Persona que comercializa productos adquiridos en mercados mayoristas o intermedios, o a su vez de origen de su propia producción, el cual tiene como compradores a los consumidores finales.

- Tipos de Mercado

Mercados de Acopio.- Cumplen una doble función, la de acopio y la de redistribución a otros mercados, especialmente a los mercados terminales y fronterizos; es por lo cual podrían denominarse como mercados de tránsito. Tienen amplias áreas de influencia tanto para el acopio como para la distribución. Estos son mercados que concurren como principales oferentes, los productores y acopiadores rurales; y como demandantes, actúan los acopiadores de ferias, mayoristas locales y consumidores. Estas ferias se realizan de forma periódica. En este grupo están los mercados de Ambato, Riobamba, Ibarra y Sto. Domingo de los Tsáchilas.

b. Mercados intermedios. - Cumplen una doble función, la de paso y de redistribución hacia los mercados Terminales provinciales y/o fronterizos, en este grupo se encuentran: Latacunga, Portoviejo, Bolívar y San Gabriel.

c. Mercados terminales. - Conocidos también como de distribución y consumo, operan como receptores del flujo de productos provenientes principalmente de los mercados de acopio, intermedios y de zonas productoras aledañas para su consecuente distribución a los mercados minoristas. Este tipo de mercado se presenta con mayor magnitud e importancia en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca.

d. Mercados fronterizos. - Son los que funcionan en los centros poblados de las zonas fronterizas como Ipiales, para el caso de Colombia (nexo con Tulcán); y como Aguas Verdes en el caso de Perú, (nexo con Huaquillas). En este tipo de mercado, los precios de las transacciones varían en similar dirección e intensidad que los cambios de precios al interior de los países vecinos, los que a su vez se reflejan en el comportamiento y niveles de precios en el mercado interno del Ecuador.

- **Mercados en el cantón Chinchipe**

Los equipamientos de aprovisionamiento se encuentran distribuidos en todo el territorio. Actualmente los mercados construidos en las parroquias han sido utilizados como restaurantes y en otros casos abandonados. La falta de variedad de productos y el bajo nivel de dinamismo económico ha provocado que las infraestructuras construidas para mercados queden subutilizadas.

Por su parte, existe un mercado municipal ubicado en la cabecera cantonal, el mismo se encuentra funcionando normalmente, tiene disponibilidad para más de 50 puestos, es un centro de soporte a nivel cantonal que satisface únicamente la demanda interna.

El cantón Chinchipe, se localiza en una zona fronteriza, pese a ello, los centros poblados de las zonas fronterizas mantienen un bajo nivel de intercambio, a diferencia de, Ipiales, para el caso de Colombia (nexo con Tulcán); y como Aguas Verdes en el caso de Perú, (nexo con Huaquillas). Los cambios de precios al interior de los países vecinos, vuelve atractivo el comercio.

1.2.13.3 Camales.

En Ecuador las entidades encargadas del control de los centros de faenamiento son el Ministerio de Agricultura y Ganadería, MAG, y junto con la Agencia de Control Fito y Zoosanamiento, AGROCALIDAD, estos certifican de manera documental el estatus sanitario de los productos y subproductos cárnicos primarios originados en estos establecimientos, lo cual permitirá determinar el origen, lo que dará a conocer a todos los eslabones de la cadena cárnica el centro de faenamiento del que proceden los productos y subproductos cárnicos en estado primario.

Su aplicación es obligatoria para representantes legales de los centros de faenamiento y su personal, médicos veterinarios autorizados y en general para todas aquellas personas naturales o jurídicas que intervengan en cualquiera de los eslabones de la cadena cárnica primaria dentro del territorio nacional. Una vez que se cumple con el riguroso procedimiento el representante del centro de faenamiento están obligados a emitir la Certificación Sanitaria de Origen y Movilidad, CSOM, mediante el sistema de Gestión Unificado de información para Agrocalidad con el alcance del destino este puede ser; local, Inter cantonal, interprovincial, nacional e internacional. La CSOM tiene una validez de 24 horas contadas a partir de la hora de su emisión, debiendo ser emitida al momento del despacho de los productos y/o subproductos cárnicos en estado primario destinados a consumo humano.

El cantón Chinchipe disponen de un camal municipal ubicado en el Barrio Los Llanos de la ciudad de Zumba. Recibe bovinos y cerdos, para su faenamiento de todo el territorio cantonal especialmente de la parroquia Chito y de la parroquia Zumba. Los productos derivados del camal municipal son comercializados en el mercado municipal y en diferentes puntos de comercialización carne. Actualmente el camal está funcionando en un bajo rendimiento por la falta de repotenciación de equipos y áreas para un proceso adecuado de faenamiento.

1.2.13.4 Centros de acopio

Para un correcto funcionamiento de los centros de acopio en Ecuador, existen entidades que facilitan la comercialización de los productos, incluye Ministerio de Agricultura y Ganadería, MAG, Corporación Nacional de Comercialización, CONAGRO, y las diferentes cooperativas y asociaciones de pequeños productores, el MAG se encarga de generar políticas agrícolas, asistencia técnica y fortaleciendo las buenas prácticas de almacenamiento, por su parte CONAGRO, su enfoque es en la comercialización, logística de los productos lleguen a sus destinos finales en óptimas condiciones.

Es por esto que los centros de acopio en Ecuador son esenciales ya que funcionan como puntos estratégicos para los agricultores puedan llevar sus cosechas de tal manera realizar su correcta clasificación, almacenamiento y distribución sea organizada y eficiente, lo que permite mediante estos centros reducir perdida de productos, calidad de los productos y el acceso de los consumidores productos frescos. Los principales centros de acopio se

encuentran en ciudades estratégicas como Quito, la capital tiene una red de centros que sirve para abastecimiento de mercados locales al igual que la exportación, Guayaquil, como principal puerto, suma importancia para exportación de productos, Cuenca y Ambato también es importante debido a la proximidad de las áreas agrícolas y la conexión de las rutas de transporte a nivel nacional.

- **Contexto cantonal**

La vocación del suelo y las condiciones climáticas son variables favorables la producción agrícola. Como se analizó al inicio del sistema económico productivo, existe una gran variedad de cultivos, entre ellos, se destaca el café, como unos de los cultivos más importantes en la producción agrícola del cantón, con una producción que es comercializada a nivel nacional e internacional, con estándares de calidad orgánica.

Alguna de las estrategias, de las organizaciones productivas es reducir los márgenes de intermediación de la producción agrícola, sus peticiones se han visto reflejadas en la construcción de los centros de acopio especialmente para la producción de café. Toda la producción de los socios es traslada a los centros de acopio ubicados en la cabecera cantonal.

Por su parte, La Asociación Agropecuaria Artesanal de Productores Orgánicos Cuencas del Río Mayo (ACRIM), dispone de centro de acopios propios ubicados en la cabecera cantonal (Zumba) y en la parroquia Chito. Una vez que el café se encuentra en un estado “seco”, cada productor lleva su café hasta el centro de acopio de ACRIM, en donde se hace un análisis físico de calidad del café (humedad, rendimiento, limpieza, defectos). Luego se realiza un análisis organoléptico para calificar las características en aroma, cuerpo y acidez y según eso clasificar los cafés especiales de los normales.

1.2.13.5 Centros de importación y exportación.

En Ecuador los centros de importación y exportación juegan el papel crucial para el acceso a mercados globales por tanto en el país se ha establecido zonas y centros de logísticos estratégicos, entre estas están las Zonas Especiales para el Desarrollo Económico, ZEDE, en Guayaquil centro principal de comercio marítimo, los productos de mayor flujo son de origen agrícola, manufactura y maquinaria, además de Manta y Esmeraldas también cuentan con infraestructura comercial óptima para la exportaciones pesqueras y agrícolas y Quito, por medio del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sirve para la importación y exportación de productos como flores, frutas y otros productos perecederos destinos de Estados Unidos y Europa.

Entidades encargadas de regular, controlar, supervisar las actividades de importación y exportación del país es Servicio de Aduana del Ecuador y el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca, MPCEIP, quien es el encargado de diseñar políticas para promover el comercio y las inversiones. Y el Instituto Nacional de Pesca tiene importación especialmente en la exportación de productos de mar y Ministerio de agricultura y Ganadería, MAG, encargado de supervisar la exportación de productos agrícolas.

La Asociación Agropecuaria Artesanal de Productores Orgánicos Cuencas del Río Mayo (ACRIM) es una de las principales asociaciones que comercializan a los mercados internacionales muy exigentes. Al momento de la recepción del café en las bodegas de la

ACRIM, se realiza el control de calidad a cada uno de los lotes de café que ingresan, que consiste en un Análisis físico (control de humedad, apariencia física, rendimiento, cantidad de defectos). Y Análisis sensorial (permite analizar el perfil de taza y determinar el tipo o calidad de café). Esto, complementado a un sistema de documentación que garantiza la trazabilidad

1.2.13.6 Centros de comercio.

La situación actual de los centros de comercio en Ecuador ha existido un crecimiento considerable luego de la crisis sanitaria del Covid 19 y digitalización de los servicios, ciudades como Quito, Guayaquil y Cuenca se ha visto en la expansión de centros comerciales y mercados especializados, atrayendo a consumidores locales y extranjeros, en dichos centros no solo son tradicionales como las ventas al por menor, si no también cuentan con espacios para eventos y entretenimiento, avanzando a las exigencias de la demanda del mercado, un punto a destacar es que estos centros se incentiva las practicas ecológicas y tecnología verdes con el fin de reducir la huella ambiental.

De este modo, existen entidades que promueven que las actividades comerciales sean justas, La Superintendencia de Control de Poder de Mercado; SCPM, asegura que el comercio sea justo y prevenir prácticas de monopolio, de la misma manera, El Servicio de Rentas Internas, SRI, realiza el control tributario de las empresas y de manera análoga el Ministerio de Turismo, su aporte el promover el turismo de compras, mediante certificaciones de calidad y autenticidad de los productos ofertados incentivando la confianza al consumidor. Sim embargo, debido al avance tecnológico, el comercio electrónico ha transformado la forma de operar en los centros de comercio a nivel nacional, para ello, La Superintendencia de Telecomunicaciones; SUPERTEL y la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, ARCOTEL, supervisan la infraestructura tecnológica y las plataformas de comercio electrónico que garanticen la seguridad de las transacciones y protección de datos personales.

El cantón Chinchipe al encontrarse ubicado en zona fronteriza con el vecino país Perú, se producen fuertes interacciones en términos de flujos de personas y comercio. Estas interacciones por comercio se han ido reduciendo paulatinamente con el pasar del tiempo, a consecuencia del mal estado vial rural, que dificulta el traslado de manera adecuada de los productos. Por el contrario, aún se mantiene con normalidad el comercio de ganado vacuno.

1.2.13.7 Zonas de desarrollo económico o industrial.

Ecuador cuenta con zonas especiales para el desarrollo económico denominadas zonas francas, mismas que están determinadas por áreas geográficas y se benefician de ciertos impuestos tributarios, existen tres zonas de desarrollo económico en el país: industriales, logístico y tecnológico. Ciertos beneficios tributarios que tienen estas zonas son reducción de 5% en impuesto a la renta, exoneración de aranceles y devolución de IVA, incentivo para inducción de inversión extranjera directa y la creación de empresas que reemplacen las importaciones y en su efecto mejorar la balanza comercial.

Actualmente en Ecuador las principales zonas de desarrollo económico (ZEDE) vigentes.

ZEDE del Litoral: se ubica en la provincia del Guayas, principal actividad es industrial, logística y servicios, la infraestructura es de calidad y la conexión directa con puertos y carreteras.

ZEDE Posorja: Ubicada en la provincia del Guayas, principal a actividad es industrial y logística.

ZEDE Zofraport: Ubicada en la Provincia del Guayas, principal actividad es industrial y logística.

ZEDE Puerto Guayaquil: Ubicada en provincia del Guayas, principal actividad es industria manufacturera y logística.

Sin embargo, otras ZEDES han fracasado debido a trabas burocráticas como es Yachay, enfoque de esta zona franca fue desarrollo de tecnología de primer nivel, nanotecnología y biotecnología, otro criterio es la falta de supervisión estatal y además solo dependían de inversión del Estado.

La vocación del suelo del cantón Chinchipe, ha demostrado un suelo con presencia de minerales. Particularmente la parroquia Chito, que contiene grandes cantidades de materiales pesados como Oro y cobre, según las investigaciones. Estas zonas podrían generar un crecimiento y desarrollo económico, al aprovechar los recursos de manera sostenible. Actualmente, existe varios puntos de minería formal, con un nivel de participación e involucramiento en auge para el desarrollo del territorio. Por su parte, existe focos de contaminación causados por la minería informal.

1.2.13.8 Infraestructura petrolera.

La infraestructura petrolera de Ecuador cuenta con variedad de instalaciones y equipos usados para la exploración, producción, transporte, refinación y finalmente comercialización. Los mayores campos de extracción se encuentran la Amazonía Ecuatoriana ubicados en las provincias de Sucumbíos, Napo, y Pastaza los más conocidos y de mayor producción son el Ishpingo, Tambococha, Tiputini (ITT) y de igual manera, en estas provincias están las plataformas de perforación.

Referente al transporte del crudo, está el Sistema de Oleoducto Transecuatoriano (SOTE) empresa pública encargada del funcionamiento es Petroecuador, tranposta el petróleo desde pozos en la Amazonía hasta el puerto de Balao, Esmeraldas. En cuanto a refinerías, en Ecuador hay tres, la más grande es la refinería de Esmeraldas, Refinería La Libertad, ubicada en Santa Elena y la Refinería de Shushifindi ubicada en la provincia sucumbíos. Así mismo, el almacenamiento y distribución de mayor magnitud están ubicados en las provincias mencionadas anteriormente, y las estaciones de servicio que funcionan como empresas privadas que se encuentran por todo el país. De igual manera, la exportación se da en el puerto de Balao. Además, uno de los puntos clave es que Ecuador esta implementado el uso de tecnologías limpias en la exploración de nuevos campos y proyectos de remediación ambiental en áreas que son degradadas por la actividad petrolera.

Actualmente, en el territorio del cantón Chinchipe, no existen evidencias ni estudios que determine la presencia del crudo. Siendo un cantón, que no dispone de infraestructura petrolera.

1.2.13.9 Proyectos estratégicos.

De acuerdo con El Consejo Nacional de Planificación (CNP), Ecuador se aprobó el Plan Anual de Evaluaciones (PAEV) 2023-2024, presentado por la Secretaría Nacional de Planificación. Su implementación es fundamental para la mejora de los procesos de planificación en el ciclo de la gestión pública. Además, contribuye al aseguramiento de la calidad y eficiencia del gasto público, promoviendo una administración más transparente y efectiva de los recursos.

Para el 2024, el PAEV incluye los siguientes proyectos: Programa de modernización y renovación del sistema eléctrico ecuatoriano, del Ministerio de Energía y Minas, fortalecimiento del deporte de alto rendimiento del Ecuador, del Ministerio del Deporte, compromiso por el empleo, del Ministerio del Trabajo, fortalecimiento de las capacidades, habilidades y competencias de propietarios de tiendas/unidades económicas solidarias de la EPS, del Instituto Nacional de Economía Popular y Solidaria, proyecto de Educación Ambiental para promover la economía circular en los hogares “Mi Barrio Verde”, del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

De igual manera se dará continuidad a proyectos que se han venido ejecutando en periodos de gobiernos pasados en diferentes áreas, como es en infraestructura vial, ampliación de vía Loja -Catamayo a cuatro carriles y el mantenimiento vial entre Manabí y Guayas. En proyectos de energía renovable esta la construcción de siete proyectos fotovoltaicos en las provincias de Pichincha, Imbabura, Cotopaxi y Chimborazo, en minería, está el proyecto Cascabel. En telecomunicaciones, instalación del cable submarino entre Ecuador continental y las Islas Galápagos, salud, mejorar el equipamiento y sistemas de comunicación en la atención de salud a nivel nacional.

Las intenciones en el territorio cantonal, para emplazar proyectos estratégicos tuvieron una fuerte presencia, tales como: construcción de la Hidroeléctrica Isimanchi, una iniciativa tomada por la EERSA, que actualmente no está funcionado por problemas técnicos y de carácter natural. Más, sin embargo, se encuentran redoblando esfuerzos para ponerla en actividad.

Por su parte, unos de los proyectos estratégicos con mayor nivel de aceptación fue la construcción del Eje Vial 4, para conectar El Ecuador y Perú, más, sin embargo, el proyecto no se concluyó. Dejando desprovisto en materia vial al Tramo Bellavista-El Progreso-Isimanchi-Zumba, La Balsa.

1.2.13.10 Riesgos de infraestructura productiva.

Evaluar los riesgos que se pueden dar en la infraestructura productiva es fundamental para reducir la vulnerabilidad de la población y sus medios de vida en cuanto sus actividades productivas, económica, infraestructura instalada, mediante la prevención, respuesta y atención a todo tipo de emergencias y desastres originadas por causas naturales como son deslizamientos de sedimentos en ciertas regiones del país. El BED es una institución estatal que brinda financiamiento para desarrollar proyectos de prevención de amenazas naturales dentro: control de inundaciones, recuperación de playas, estabilización de taludes, reconstrucción de viviendas afectadas.

Sin embargo, existen otros tipos de riesgos que pueden afectar la infraestructura productiva a nivel macro, riesgo económico, la fluctuación del precio del petróleo y otros productos de exportación pueden ver afectados de manera directa en la inversión de infraestructura y el exceso de deuda pública puede ser limitante para la inversión en proyectos de infraestructura, de igual forma la inestabilidad política y la corrupción pueden afectar la realización de proyectos con enfoque productivos del país, en tecnología, ciberseguridad un ataque cibernético puede significar daños económicos considerables. Los conflictos sociales como protestas pueden interrumpir el desarrollo de infraestructura productiva, impactos medioambientales, proyectos de infraestructura que no se realizan estudios específicos correctamente puede terminar en desacuerdos con las comunidades locales.

Las infraestructuras productivas emplazadas en el territorio cantonal, no presentan riesgos por inundaciones, movimientos en masa, deslizamientos o por colapsos estructurales.

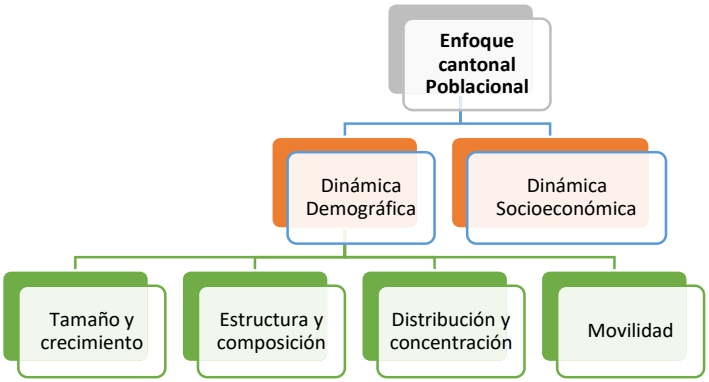
1.2.14 *Población a Nivel Cantonal.*

Conforme lo contempla la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); y la norma técnica expresada en la resolución 005-CTUGS-2020, el PUGS del cantón Chinchipe deberá contener en su componente estructurante, la propuesta de definición de los límites urbanos, debidamente justificados, mediante un análisis demográfico; por tal razón, amerita un análisis exhaustivo de la caracterización demográfica en el cantón.

Para el desarrollo del presente apartado se considera las fuentes provenientes del Censo de Población y Vivienda (2022), desde el enfoque cantonal, más sin embargo, es importante resaltar que, para el análisis demográfico desde el enfoque de asentamientos humanos se procederá a tomar varias fuentes de información demográfica, tales como: información de los sectores censales desarrollados por el INEC, talleres participativos y registros poblacionales reposados en las instituciones de salud, a fin de, obtener tamaños poblacionales acordes a cada asentamientos humano.

Cumpliendo con las disposiciones establecidas en la norma técnica, se procede a estudiar el comportamiento demográfico en el Cantón. La importancia del enfoque poblacional es identificar y comprender su comportamiento en el territorio a fin de, formular objetivos y estrategias de desarrollo acorde a la planificación territorial y al modelo territorial deseado. También, permitirá abordar los procesos de planeamiento del territorio desde una perspectiva integral y en la toma de decisiones para la formulación de política pública. El presente gráfico detalla los componentes que requieren ser estudiados y analizados para comprender la dinámica demográfica desde un enfoque cantonal.

Ilustración 12. *Enfoque cantonal poblacional*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.2.14.1 Dinámica Demográfica.

1.2.14.1.1 Tamaño y crecimiento

El tamaño de la población permite identificar su magnitud, mientras que, el crecimiento describe la velocidad de incremento o decremento de la población. También, nos permite establecer el balance entre el número de habitantes (demanda) y la oferta de bienes y servicios disponible, revelando indicadores de escasez, subutilización o suficiencia, en función de la demanda del suelo.

Considerando el periodo de vigencia del PUGS, es oportuno estimar la velocidad de crecimiento poblacional del cantón Chinchipe tanto del área urbana como rural, e identificar el tamaño al año horizonte 2034. Las estimaciones, formaran parte de los criterios para justificar la necesidad de expandir, mantener o reducir los límites urbanos, tanto de la cabecera cantonal como las cabeceras parroquiales, y de aquellos asentamientos humanos que son de interés para el GAD.

La tasa de crecimiento ha sido estimada suponiendo que persigue cierto patrón prestablecido, siendo este de manera continua y no en cada unidad de tiempo. Bajo este argumento, el modelo de crecimiento exponencial, se expresa así:

$$r = \frac{1}{a} = \ln(P^{t+1} \div P^{t}) \quad (1)$$

Donde:

r = tasa de crecimiento anual
P^{t+1} = Poblacional actual
P^{t} = Población base
a = amplitud o distancia en términos de tiempo entre la población base y actual.
ln = Logaritmo natural

Al remplazar los valores, con una población de 31379 en el año 2010 y 41155 habitantes para el año 2022, el cantón Chinchipe presenta una tasa de crecimiento del 1.07%.

Tabla 27. *Tasa de crecimiento poblacional en la parroquias del cantón Chinchipe*

Año	ZUMBA		Total
	Hombre	Mujer	
2022	4088	3896	7984
2010	3595	3192	6787
Tasa de crecimiento	0,99	1,53	1,25
AÑO	CHITO		Total
	Hombre	Mujer	
2022	770	729	1499
2010	655	562	1217
Tasa de crecimiento	1,24	2,00	1,60
Tasa de crecimiento			
AÑO	EL CHORRO		Total
	Hombre	Mujer	
2022	78	74	152
2010	128	93	221
Tasa de crecimiento	-3,81	-1,76	-2,88
Tasa de crecimiento			
AÑO	LA CHONTA		Total
	Hombre	Mujer	
2022	122	119	241
2010	141	119	260
Tasa de crecimiento	-1,11	0,00	-0,58
AÑO	PUCAPAMBA		Total
	Hombre	Mujer	
2022	62	42	104
2010	82	37	119
Tasa de crecimiento	-2,15	0,98	-1,04
Tasa de crecimiento			
AÑO	SAN ANDRES		Total
	Hombre	Mujer	
2022	191	166	357
2010	223	165	388
Tasa de crecimiento	-1,19	0,05	-0,64

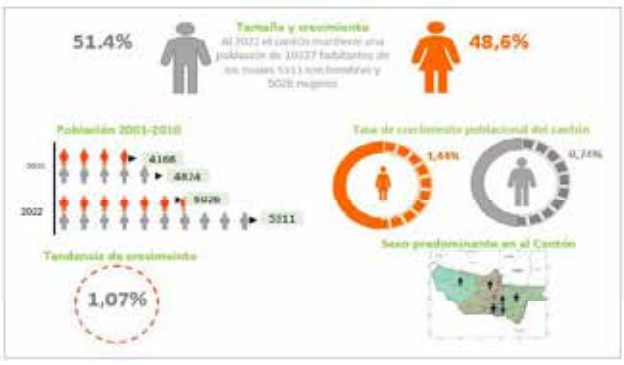
Como se observa en la presente Tabla, las tasas de crecimiento poblacional son diferentes en todas las parroquias que conforman el cantón, pese a tener un crecimiento positivo a nivel cantonal, se evidencia indicadores que tienden a la baja en las parroquias rurales.

La parroquia Zumba albergo una población de 6787 habitantes en el año 2010. Esta cifra aumento para el año 2022, alcanzando una población de 7984, resultando así una tasa de crecimiento poblacional del 1.25%, al mantener la misma dinámica de la velocidad de crecimiento poblacional, ésta alcanzaría una población de 9277 habitantes para el año 2034. Por su parte la parroquia Chito, también presenta indicadores demográficos de tendencia creciente, superiores a los obtenidos en la parroquia Zumba, dado que, muestra una tasa de crecimiento del 1.60%, por tanto, si la dinámica de crecimiento de mantiene, la parroquia Chito lograría albergar una población de 1818 habitantes al año 2034.

Llama mucho la atención, en cuanto a las tasas de decrecimiento que presentan 4 de las 5 parroquias Rurales del cantón. El Chorro con un decremento del -2.88%, La Chonta con un -0.58%, San Andrés con el -0.64% y Pucapamba con -1.04%.

En resumen, la parroquia Zumba al igual que Chito presentan indicadores de crecimiento demográfico positivo, por el contrario, la parroquia San Andrés, La Chonta, El Chorro y Pucapamba, revelan indicadores decrecientes.

Ilustración 13*. Resumen de la estructura demográfica en el cantón Chinchipe*



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.1.3.15 *Binacionalidad.*

Los territorios fronterizos son un concepto de permanente evolución en el tiempo, un fenómeno histórico cambiante, esto debido a factores como una multiplicidad de actores, que establecen relaciones dinámicas de variada índole, y que, por lo tanto, para determinar su espacio se debe considerar entre otros elementos su transitoriedad, la cotidianeidad de sus acciones, y la heterogeneidad de situaciones que en ella se constatan (Llugsha, 2015).

Se entiende a la frontera como un área de dinamismo socioeconómico entre los asentamientos de dos o más países. El concepto de frontera tiene dos acepciones: como el límite territorial de los Estados y como la zona adyacente al límite territorial donde ocurre una interacción sociocultural intensa, esto se enmarca en la parte legal del Art. 249 de la constitución del Ecuador que expresa:

> *"Los Cantones cuyos territorios se encuentren total o parcialmente dentro de una franja fronteriza de cuarenta kilómetros, recibirán atención preferencial para afianzar una cultura de paz y desarrollo socioeconómico, mediante políticas integrales que precautelen la soberanía, biodiversidad natural e interculturalidad. (…)".*

De acuerdo con el Art. 12 de la LOOTUGS, los entes rectores deben formular instrumentos para el ordenamiento territorial en el marco de la integración internacional, para lo cual, se desarrollará planes binacionales. Por su parte, el Art. 8 de la LOOTUGS, a manera de resumen expresa que, durante el periodo de vigencia del PUGS (12 años), se debe considerar el componente estructurante el Plan Integral Amazónico, y el plan binacional de integración fronteriza. En virtud de lo expuesto, es necesario reconocer la importancia que presentan las comunidades que se encuentran, dentro de la franja fronteriza. A fin de establecer política pública, en busca de la atención preferencial para aquellos asentamientos. El Plan Binacional, constituye una política pública que promueve la cooperación mutua entre ambos países, que buscan mejorar la calidad de vida de la población que se encuentran en la franja de integración fronteriza, implementando proyectos y programas que permitan integrar económicamente la región fronteriza y así, repotenciar su desarrollo productivo y social, en el marco del uso sostenible de los recursos naturales.

Al realizar un buffer de 40 km respecto a la franja fronteriza, se observa que más del 50% de la superficie cantonal es atravesada. Efectivamente, todas las parroquias quedan al interior de esta franja, a diferencia de la parroquia San Andrés, que es mínimamente cubierta. Todos los asentamientos que se encuentran cubiertos por esta franja deben recibir atención preferencial en cuanto a servicios básicos.

Para la creación de una nueva parroquia se requiere de 2 mil habitantes, podrán emprender programas de cooperación e integración para fomentar el desarrollo. El objeto de este análisis es implementar políticas que precautelen la soberanía alimentaria, el buen manejo de los recursos naturales y el fortalecimiento de la interculturalidad, fortalecer los sectores productivos que se encuentran dentro de la franja. Entre los beneficios se tiene: una asignación presupuestaria del 150% bajo el concepto del tamaño poblacional. Para crear una parroquia tan solo se necesita de la presencia de 2000 habitantes y para ser cantón tan solo 10000.

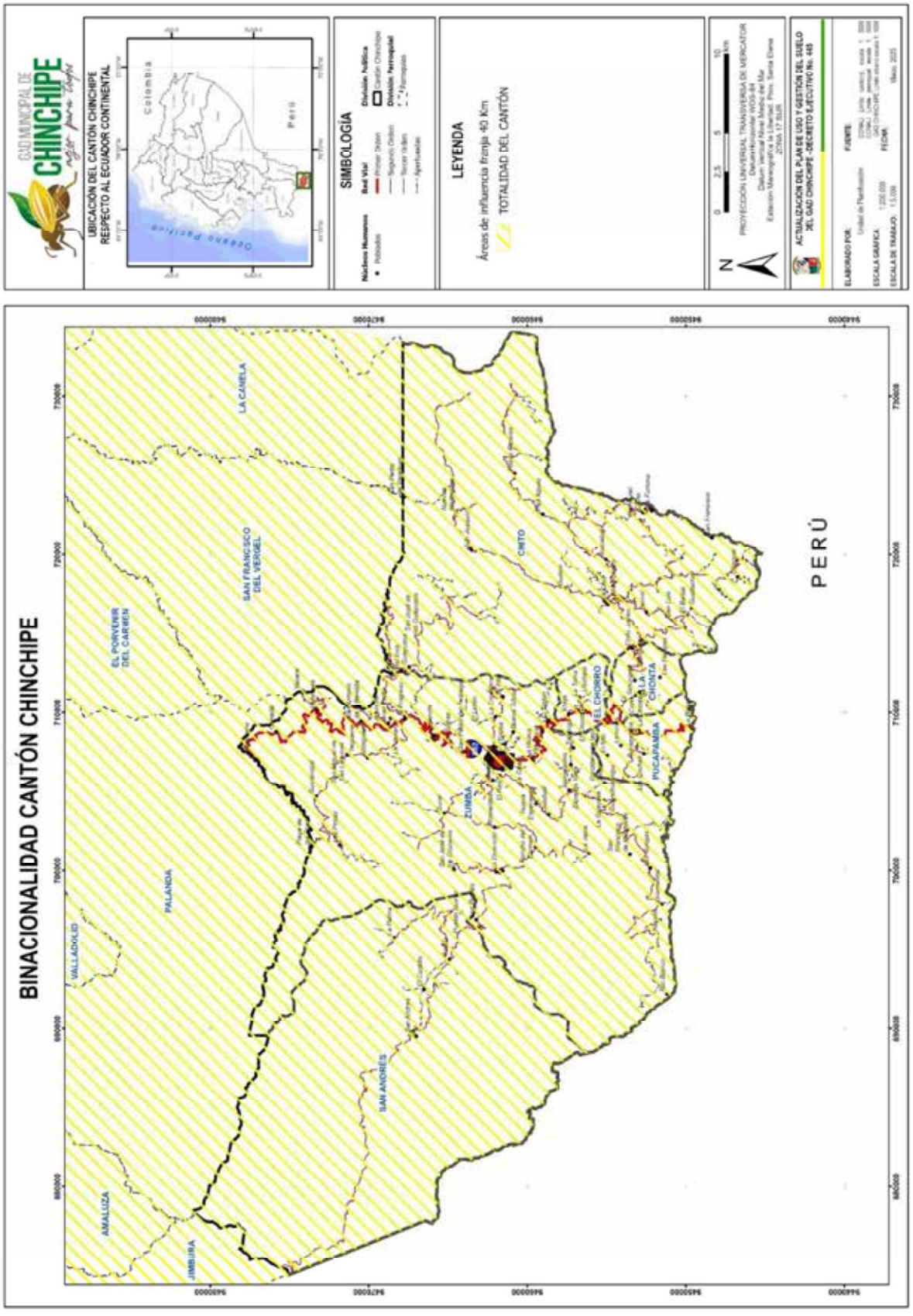
A continuación, se expone los objetivos que se debe priorizar para fortalecer la integración fronteriza:

- Garantizar los derechos humanos y las libertades de la población fronteriza, como también la reducción, prevención y protección en relación a los distintos tipos de violencia, fomentando una cultura de paz, de seguridad ciudadana y de solución pacífica de conflictos.

- Combatir el contrabando de hidrocarburos, el comercio ilegal, el narcotráfico, la minería ilegal, el tráfico de tierras, actividades ilícitas de pesca, pesca ilegal y la delincuencia transnacional organizada fortaleciendo la corresponsabilidad binacional. • Impulsar la protección e inclusión económica y social de las personas en situación de movilidad humana y de sus familias, así como fomentar su retorno al lugar de origen.

- Implementar mecanismos binacionales para la gestión integral de riesgo y la reducción de las vulnerabilidades causadas por eventos de origen natural y antrópico.

- Promover la implementación de mecanismos de gestión migratoria, que faciliten la movilidad humana bajo los preceptos de mantenimiento de la seguridad binacional, el mejoramiento del servicio y el respeto por los derechos humanos. Articular el Plan Binacional con mecanismos como el Plan Operativo Anual Binacional de Seguridad y Defensa.



Mapa 15. *Binacionalidad en el cantón Chinchipe*

1.3 Enfoque de Asentamientos Humanos

1.3.1 *Catastro Urbano Rural.*

El Catastro es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Chinchipe registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales.

Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, en el resumen de resultados del año 2024 información avalada por el departamento de Avalúos y Catastro, dentro de la zona urbana se encuentra registrados 1903 predios y en la zona rural 4655 predios, este ingreso es alfanumérico a medida que el propietario vaya haciendo la actualización catastral de acuerdo a su escritura, en la actualidad no se cuenta con un catastro actualizado y la última actualización fue en el año 2000.

***Tabla 28**. Resumen de Resultados de Catastro del GAD Chinchipe*

DESCRIPCIÓN	URBANO	RURAL
Año de actualización	2000	
Predios procesados	1903	4655
Predios públicos	110	233
Sistema de catastro	Sic (sistema integral de catastro)	

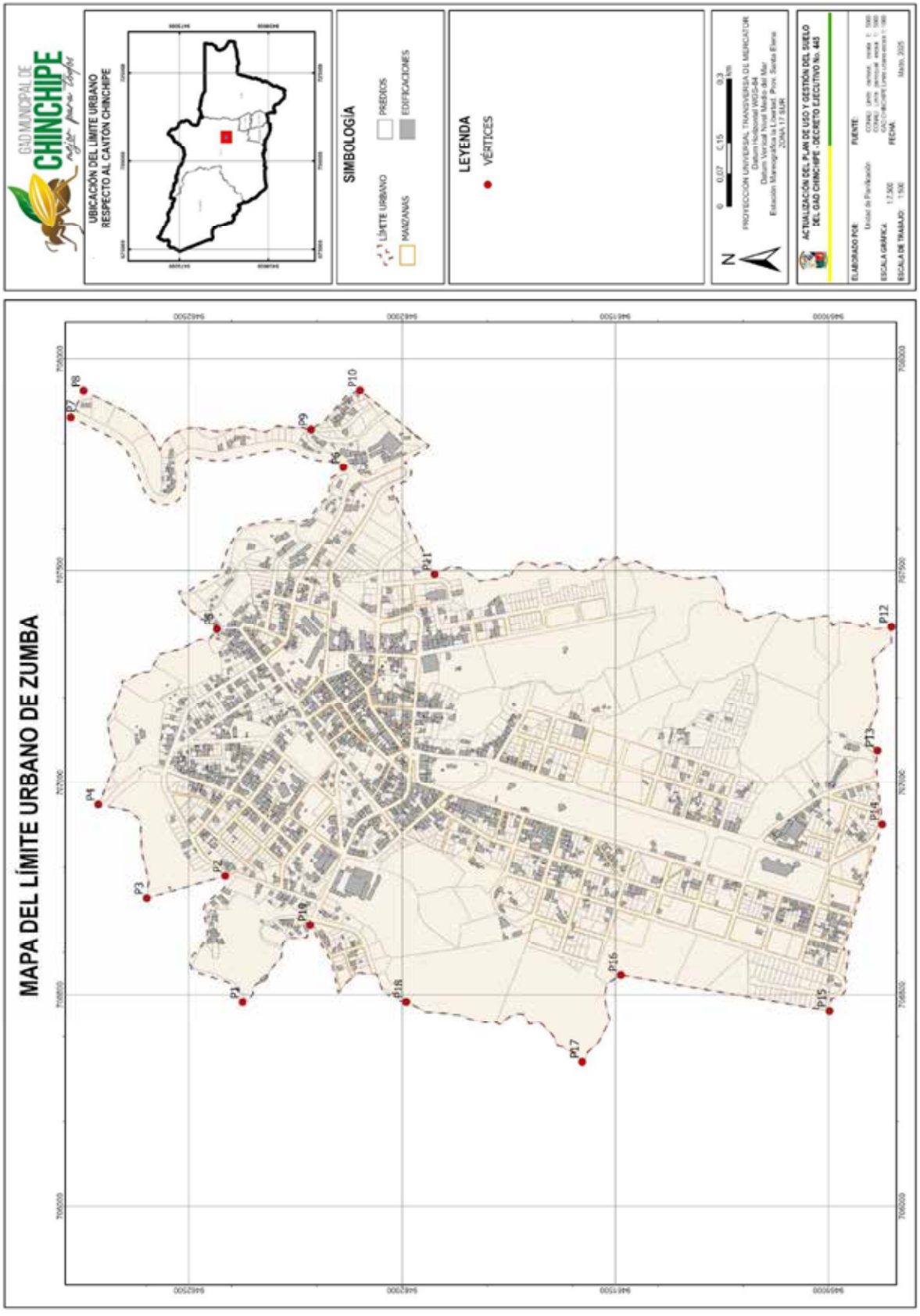
Fuente: PDOT Chinchipe 2023.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

En el casco urbano consolidado de Zumba, existen 153 manzanas con un área total de 33.10 ha, el área total construida en la cabecera urbana es de 16,74 ha, de las cuales se determinó que el 41,36% es para vivienda, el 3,92 % para uso comercial y 33,60% para el uso institucional como colegios, escuelas, municipio, policía, centros de cultura, centros de emergencia y cementerio.

1.3.2 *Límites urbanos / trama urbana de Asentamientos Humanos*

1.3.2.1 Límite urbano de Zumba

La parroquia urbana de Zumba tiene como área definida, el suelo Urbano con una superficie de 178.6676 Ha, Zumba es la cabecera cantonal y la única parroquia urbana, donde se evidencia la mayor concentración de equipamientos, infraestructura, servicios y flujos de intercambio, llevándolo a ser considerado el asentamiento con mayor jerarquía a nivel cantonal, se encuentra a 1200m.s.n.m.



***Mapa 16**. Límite de suelo urbano Zumba*

Los límites de la parroquia urbana de Zumba se detallan en el siguiente cuadro de linderos y dimensiones

Tabla 29. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la cabecera cantonal Zumba*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA CABECERA CANTONAL ZUMBA									
SUPERFICIE TOTAL: 178.66 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 8595.85 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con vía a barrio La Diversión	405.86	3824.05	N 82°10'33.03'' E	P1	706482.88	9462374.36
	P2	P3	Con calle San Antonio	191.30		N 15°47'35.13'' O	P2	706779.20	9462415.08
	P3	P4	Con propiedad particular	294.06		N 62°41'54.18'' E	P3	706727.14	9462599.16
	P4	P5	Con propiedad particular	581.35		S 56°8'3.22'' E	P4	706947.71	9462713.02
	P5	P6	Con propiedad particular	681.91		S 52°6'58.99'' E	P5	707362.33	9462434.77
	P6	P7	Con vía a Loja	833.46		N 10°23'58.89'' E	P6	707743.81	9462137.97
	P7	P8	Con propiedad particular	68.89		S 64°13'22.31'' E	P7	707861.14	9462777.27
	P8	P9	Con propiedad particular	617.10		S 9°36'48.97'' O	P8	707923.17	9462747.32
	P9	P10	Con vía a Pte (eje vial)	150.12		S 38°19'51.18'' E	P9	707832.82	9462213.95
ESTE	P10	P11	Con propiedad particular	598.32	1868.39	S 68°0'18.85'' O	P10	707923.92	9462098.73
	P11	P12	Con quebrada Shumbani	1270.07		S 6°35'22.99'' O	P11	707491.37	9461924.01
SUR	P12	P13	Con terrenos de Camal Municipal	331.98	993.50	N 83°35'59.73'' O	P12	707367.54	9460852.10
	P13	P14	Con vía al Chorro (eje vial)	175.58		S 86°18'43.31'' O	P13	707075.56	9460884.85
	P14	P15	Con propiedad particular y vía Segundo Vallejo (eje vial)	485.94		N 74°13'18.32'' O	P14	706900.97	9460873.60
OESTE	P15	P16	Con propiedad particular	496.43	1909.91	N 9°47'0.23'' E	P15	706462.02	9460997.63
	P16	P17	Con camino a la Guara	248.11		N 66°8'49.02'' O	P16	706546.38	9461486.84
	P17	P18	Con camino al Rejo	492.62		N 18°59'21.91'' E	P17	706341.04	9461577.63
	P18	P19	Con quebrada de Chaupi	396.62		N 38°48'18.45'' E	P18	706483.16	9461990.63
	P19	P1	Con quebrada de Chaupi y propiedad particular	276.13		N 48°45'48.84'' O	P19	706664.05	9462215.56

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.1.4.2.2 Límite urbano de Chito

La parroquia Chito abarca un suelo urbano de 6.2083 Ha, con una altitud que varía entre los 800 m.s.n.m y 2800 m.s.n.m, adaptándose a la topografía en un patrón tipo filamento. Esta área está dotada de servicios básicos y su núcleo se concentra frente a la plaza central, donde se encuentran los principales equipamientos.

Los límites de la parroquia Chito se detallan en el siguiente cuadro de linderos y dimensiones.

Tabla 30*. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia Chito*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA CHITO									
SUPERFICIE TOTAL: 6.20 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1317.96 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	147.21	147.21	N 55°13'8.48'' E	P1	717119.65	9454420.86
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	174.04	639.31	S 16°25'59.32'' E	P2	717240.36	9454504.69
	P3	P4	Con propiedad particular	142.75		S 26°56'1.66'' O	P3	717289.45	9454338.23
	P4	P5	Con propiedad particular	62.92		S 48°31'50.60'' E	P4	717224.80	9454210.97

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA CHITO									
	P5	P6	Con propiedad particular	77.19		S 25°40'50.17'' E	P5	717271.25	9454169.92
	P6	P7	Con propiedad particular	64.07		S 9°10'52.06'' O	P6	717304.70	9454100.36
	P7	P8	Con propiedad particular	118.34		S 32°13'24.91'' O	P7	717294.47	9454037.11
SUR	P8	P9	Con propiedad particular	31.24	152.06	N 69°8'27.88'' O	P8	717231.37	9453936.99
	P9	P10	Con propiedad particular	120.82		N 25°34'20.82'' O	P9	717202.18	9453948.12
OESTE	P10	P11	Con propiedad particular	171.91	379.38	N 2°20'28.30'' O	P10	717150.02	9454057.10
	P11	P12	Con propiedad particular	115.99		N 11°46'6.32'' E	P11	717143.00	9454228.88
	P12	P1	Con propiedad particular	91.48		N 30°56'0.31'' O	P12	717166.66	9454342.42

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.2.2 Límite urbano de El Chorro

La parroquia El Chorro tiene un suelo urbano de 12.0662 Ha, con un rango altitudinal de 680 a 1320 m.s.n.m. Su disposición en damero se consolida alrededor de la plaza central, donde están sus principales equipamientos, extendiéndose gradualmente en las cuatro direcciones. Aunque cuenta con servicios básicos, su calidad es limitada.

Los límites de la parroquia El Chorro se detallan en el siguiente cuadro de linderos y dimensiones.

***Tabla 31**. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia El Chorro*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA EL CHORRO									
SUPERFICIE TOTAL: 6.20 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1241.39 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	149.34	149.34	N 24°50'3.57'' E	P1	709925.23	9456449.13
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	385.75	385.75	S 24°50'11.32'' E	P2	710121.35	9456872.90
SUR	P3	P4	Con propiedad particular	220.39	443.73	S 43°35'12.90'' O	P3	710283.35	9456522.89
	P4	P5	Con propiedad particular	223.34		N 17°41'51.04'' O	P4	710131.40	9456363.25
OESTE	P5	P1	Con propiedad particular	262.57	262.57	S 6°32'4.75'' O	P5	709972.45	9456861.37

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.2.3 Límite urbano de La Chonta

La parroquia La Chonta tiene un suelo urbano de 8.0347 Ha, con un rango altitudinal de 760 a 2200 m.s.n.m, siendo la más pequeña del cantón. Su disposición en forma de filamento se ubica frente al eje vial, consolidándose en torno a la plaza y a la iglesia, donde la vía interparroquial El Chorro-La Chonta se bifurca. Aunque cuenta con servicios básicos, su calidad es limitada.

Los límites de la parroquia La Chonta se detallan en el siguiente cuadro de linderos y dimensiones.

Tabla 32. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia La Chonta*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA LA CHONTA									
SUPERFICIE TOTAL: 8.03 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1674.87 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	80.32	80.32	S 83°56'46.96'' E	P1	711085.35	9453186.89
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	210.32	547.04	S 37°10'9.44'' E	P2	711165.23	9453178.42
	P3	P4	Con propiedad particular	336.72		S 17°10'39.55'' E	P3	711292.30	9453010.82
SUR	P4	P5	Con propiedad particular	171.58	304.78	S 62°50'57.20'' O	P4	711391.74	9452689.13
	P5	P6	Con propiedad particular	113.81		S 42°10'8.94'' O	P5	711239.07	9452610.83
	P6	P7	Con propiedad particular	19.39		N 62°55'6.21'' O	P6	711162.67	9452526.48
OESTE	P7	P8	Con propiedad particular	152.24	742.73	N 11°48'54.88'' E	P7	711145.40	9452535.31
	P8	P9	Con propiedad particular	140.63		N 43°54'38.47'' E	P8	711176.40	9452683.51
	P9	P10	Con propiedad particular	191.21		N 35°31'57.31'' O	P9	711273.94	9452784.83
	P10	P1	Con propiedad particular	258.65		N 17°28'0.12'' O	P10	711162.97	9452940.21

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.2.4 Límite urbano de Pucapamba

La parroquia Pucapamba, tiene un suelo urbano de 8.9951 Ha y se encuentra a una altitud entre 680 y 1600 m.s.n.m. Su disposición en damero está parcialmente consolidada, sus pocos equipamientos se distribuyen alrededor del parque central; algunos de sus servicios básicos no abarcan la extensión total del polígono, y su calidad es limitada.

Los límites de la parroquia Pucapamba se detallan en el siguiente cuadro de linderos y Dimensiones

Tabla 33. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia Pucapamba*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA									
SUPERFICIE TOTAL: 8.99 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1223.69 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	247.88	247.88	S 87°53'49.44'' E	P1	708660.27	9453251.93
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	94.73	334.84	S 5°21'9.62'' E	P2	708907.87	9453242.84
	P3	P4	Con propiedad particular	240.11		S 2°15'56.16'' O	P3	708916.71	9453148.53
SUR	P4	P5	Con propiedad particular	227.52	227.52	W 0°0'0.00'' W	P4	708907.22	9452908.62
OESTE	P5	P6	Con propiedad particular	208.93	413.45	N 20°59'21.56'' O	P5	708679.70	9452908.62
	P6	P7	Con propiedad particular	25.38		N 13°37'43.74'' E	P6	708604.87	9453103.69
	P7	P8	Con propiedad particular	28.53		N 65°33'3.04'' E	P7	708610.85	9453128.35
	P8	P9	Con propiedad particular	27.13		S 64°26'33.97'' E	P8	708636.82	9453140.16
	P9	P1	Con propiedad particular	123.48		N 0°28'45.24'' O	P9	708661.30	9453128.46

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.2.5 Límite urbano de San Andrés

La parroquia San Andrés, tiene un suelo urbano de 10.0053 Ha y se encuentra en un rango altitudinal de 1350 a 3823 m.s.n.m. Su disposición en damero está consolidada frente a la plaza central, donde se distribuyen sus equipamientos principales, está dotada de servicios

básicos. San Andrés disfruta de un clima templado-frío (11°C - 21°C) debido a su proximidad al Parque Nacional Colambo - Yacurí. Presenta una vía de entrada alternativa a la provincia de Loja por el cantón Espíndola

Los límites de la parroquia San Andrés se detallan en el siguiente cuadro de linderos y dimensiones.

Tabla 34. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados de la parroquia San Andrés*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DE LA PARROQUIA SAN ANDRÉS									
SUPERFICIE TOTAL: 10.00 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1422.72 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	230.65	230.65	S 65°6'39.32'' E	P1	689561.97	9467453.43
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	132.01	601.35	S 28°6'21.63'' E	P2	689771.20	9467356.36
	P3	P4	Con propiedad particular	47.02		S 7°27'45.10'' E	P3	689833.39	9467239.92
	P4	P5	Con propiedad particular	91.32		S 72°14'53.38'' O	P4	689839.50	9467193.29
	P5	P6	Con propiedad particular	58.44		N 88°13'26.16'' O	P5	689752.53	9467165.45
	P6	P7	Con propiedad particular	129.53		S 53°7'10.69'' O	P6	689694.12	9467167.26
	P7	P8	Con propiedad particular	143.03		S 26°10'59.26'' O	P7	689590.51	9467089.52
SUR	P8	P9	Con propiedad particular	88.51	88.51	N 84°0'12.89'' O	P8	689527.40	9466961.17
OESTE	P9	P10	Con propiedad particular	376.73	502.21	N 10°8'55.01'' E	P9	689439.37	9466970.41
	P10	P1	Con propiedad particular	125.48		N 26°37'5.83'' E	P10	689505.75	9467341.25

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.2.6 Límite urbano de Asentamientos Humanos no consolidados

Los asentamientos humanos no consolidados, son aquellas áreas con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos. A nivel cantonal Chinchipe ha incluido 11 Asentamientos de esta tipología, que están distribuidos como barrios, tanto en la cabecera cantonal, como en las diferentes cabeceras parroquiales como se muestra en la tabla:

Tabla 35. *Cuadro de distribución de Asentamientos Humanos C3 no consolidados*

CABECERA A LA QUE PERTENECE	ASENTAMIENTO HUMANO NO CONSOLIDADO	ÁREA (HA)
Zumba	Bellavista	3.834
	Canadá	1.319
	El Progreso	2.673
	El Tablón	4.065
	Guaramizal	1.635
	Isimanchi	10.262
	La Diversión	9.579
Chito	La Cruz	9.733
	Reina del Cisne	4.596
	La Fortuna	4.369
Pucapamba	La Balsa	2.137
TOTAL		**54.201**

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

El suelo urbano de los asentamientos humanos no consolidado, tienen una superficie de 54.201 ha que los conforman 11 barrios, que se encuentran entre la cabecera cantonal Zumba y las parroquial Chito y Pucapamba.

Su disposición es dispersa y en formas irregulares, siendo Canadá y Guaramizal de los Asentamientos más pequeños, con un área de 1.635 y 1.319 Ha respectivamente; y La Diversión, La Cruz e Isimanchi con mayor área con 9.579, 9.733 y 10.262 Ha respectivamente. Los límites urbanos de estos asentamientos se muestras en los siguientes mapas, junto con sus cuadros de linderos y dimensiones respectivamente

***Tabla 36**. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Bellavista*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO BELLAVISTA									
SUPERFICIE TOTAL: 3.83 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1672.76 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	182.95	292.99	S 49°11'56.80'' E	P1	710061.90	9473586.59
	P2	P3	Con propiedad particular	110.04		S 43°18'33.57'' E	P2	710194.03	9473472.53
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	97.65	659.37	S 26°6'5.03'' O	P3	710266.86	9473395.28
	P4	P5	Con propiedad particular	143.73		S 34°50'33.33'' O	P4	710225.33	9473310.51
SUR	P5	P6	Con propiedad particular	114.07	417.99	N 52°15'52.47'' O	P5	710147.62	9473198.88
	P6	P7	Con propiedad particular	103.31		N 76°4'52.03'' O	P6	710063.22	9473264.20
	P7	P8	Con propiedad particular	124.15		S 23°3'25.74'' E	P7	709970.93	9473287.07
	P8	P9	Con propiedad particular	76.46		S 76°41'13.55'' O	P8	710019.08	9473173.97
OESTE	P9	P10	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial)	202.21	718.40	N 11°3'43.46'' E	P9	709944.67	9473156.36
	P10	P11	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	125.49		S 69°26'9.55'' E	P10	709978.59	9473329.88
	P11	P12	Con propiedad particular	192.71		N 24°33'0.85'' E	P11	710095.98	9473285.84
	P12	P13	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	174.30		N 44°50'12.89'' O	P12	710169.68	9473447.20
	P13	P1	Con vía a Canadá y Zumba (IV eje vial 682)	23.69		N 22°28'2.96'' E	P13	710052.85	9473564.70

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 37.** Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Canadá*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO CANADÁ									
SUPERFICIE TOTAL: 1.32 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 492.24 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	54.22	112.29	N 58°28'26.67'' E	P1	708701.42	9475886.95
	P2	P3	Con propiedad particular	58.08		S 66°27'1.63'' E	P2	708747.62	9475915.29
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	73.02	119.94	S 24°23'31.63'' E	P3	708799.92	9475892.50
	P4	P5	Con propiedad particular	46.92		S 9°55'54.27'' O	P4	708829.46	9475827.35
SUR	P5	P6	Con propiedad particular	18.10	100.31	N 65°17'59.33'' O	P5	708821.66	9475782.83
	P6	P7	Con propiedad particular	82.21		S 59°38'20.57'' O	P6	708805.22	9475790.40
OESTE	P7	P8	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	42.30	159.70	N 27°9'59.84'' O	P7	708734.57	9475749.01
	P8	P9	Con propiedad particular	38.79		N 36°41'1.60'' E	P8	708715.30	9475786.57
	P9	P1	Con propiedad particular	78.61		N 28°8'19.27'' O	P9	708738.47	9475817.67

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 38. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado El Progreso*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO EL PROGRESO									
SUPERFICIE TOTAL: 2.67 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 992.68 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	61.71	343.26	N 0°0'1.41'' E	P1	709489.45	709489.45
	P2	P3	Con propiedad particular	159.63		S 47°57'13.32'' E	P2	709549.30	9467825.58
	P3	P4	Con propiedad particular	121.92		N 67°43'51.69'' E	P3	709667.26	9467719.19
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	50.99	230.39	S 26°31'7.22'' E	P4	709774.26	9467763.00
	P5	P6	Con propiedad particular	84.45		S 69°57'20.87'' O	P5	709796.95	9467717.52
	P6	P7	Con propiedad particular	94.96		S 9°0'17.73'' O	P6	709720.63	9467689.68
SUR	P7	P8	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	81.60	81.60	S 72°10'25.92'' O	P7	709707.13	9467604.51
OESTE	P8	P9	Con propiedad particular	64.96	337.43	N 2°55'20.78'' O	P8	709643.13	9467583.93
	P9	P10	Con propiedad particular	123.03		N 46°26'6.99'' O	P9	709639.82	9467648.81
	P10	P11	Con propiedad particular	64.69		N 82°6'27.65'' O	P10	709551.66	9467732.66
	P11	P1	Con vía a Guaramizal	84.75		S 0°0'0.02'' E	P11	709488.43	9467741.43

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 39. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado El Tablón*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO EL TABLÓN									
SUPERFICIE TOTAL: 4.06 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 872.41 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	71.21	348.29	S 87°8'3.33'' E	P1	709207.80	9458735.07
	P2	P3	Con propiedad particular	161.54		N 69°39'28.36'' E	P2	709278.92	9458731.51
	P3	P4	Con propiedad particular	115.54		S 59°20'42.73'' E	P3	709419.27	9458783.55
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	117.53	117.53	S 16°52'3.73'' E	P4	709518.15	9458724.94
SUR	P5	P6	Con vía a El Chorro y Zumba (IV eje vial 682)	131.75	362.98	S 79°25'42.28'' O	P5	709551.93	9458613.52
	P6	P7	Con propiedad particular	121.23		N 55°38'46.09'' O	P6	709424.17	9458589.68
	P7	P8	Con propiedad particular	110.00		N 71°8'38.48'' O	P7	709324.08	9458658.09
OESTE	P8	P1	Con vía a El Chorro y Zumba (IV eje vial 682)	43.62	43.62	N 17°10'17.73'' O	P8	709220.68	9458693.40

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 40. *Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Guaramizal*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO GUARAMIZAL									
SUPERFICIE TOTAL: 1.64 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 724.29 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	96.65	202.35	S 84°26'37.84'' E	P1	704484.76	9473424.10
	P2	P3	Con propiedad particular	75.17		S 71°12'4.65'' E	P2	704579.85	9473414.85
	P3	P4	Con propiedad particular	30.54		N 64°49'19.72'' E	P3	704646.61	9473392.12
ESTE	P4	P5	Con propiedad particular	66.58	160.84	S 20°7'40.79'' E	P4	704674.25	9473405.11

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO GUARAMIZAL									
	P5	P6	Con propiedad particular	30.03		S 85°44'31.59'' E	P5	704697.13	9473342.68
	P6	P7	Con vía a Progreso	48.60		S 34°5'20.67'' O	P6	704726.97	9473340.46
	P7	P8	Con propiedad particular	15.63		S 9°17'2.04'' O	P7	704705.70	9473309.03
SUR	P8	P9	Con propiedad particular	122.42	271.09	N 73°6'9.65'' O	P8	704703.18	9473293.61
	P9	P10	Con propiedad particular	29.91		N 28°59'35.54'' O	P9	704591.70	9473327.47
	P10	P11	Con propiedad particular	12.10		S 41°0'40.54'' O	P10	704577.25	9473353.55
	P11	P12	Con propiedad particular	106.67		N 80°33'33.27'' O	P11	704569.31	9473344.42
OESTE	P12	P13	Con propiedad particular	40.63	49.39	N 24°56'27.43'' O	P12	704474.09	9473360.26
	P13	P14	Con propiedad particular	30.46		N 74°18'36.54'' E	P13	704457.00	9473397.00
	P14	P1	Con propiedad particular	18.93		N 4°44'57.52'' O	P14	704486.32	9473405.24

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 41**. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Isimanchi*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO ISIMANCHI									
SUPERFICIE TOTAL: 10.26 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1648.56 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con río Isimanchi	161.62	161.62	S 69°29'47.46'' E	P1	708307.91	9466080.38
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	89.73	449.80	S 0°0'0.00'' S	P2	708450.00	9466027.24
	P3	P4	Con propiedad particular	100.00		E 0°0'0.00'' E	P3	708450.00	9465937.51
	P4	P5	Con propiedad particular	100.00		S 0°0'2.06'' O	P4	708550.00	9465937.51
	P5	P6	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	68.85		E 0°0'0.00'' E	P5	708549.99	9465837.51
	P6	P7	Con propiedad particular	34.94		S 1°58'24.27'' E	P6	708618.85	9465837.51
	P7	P8	Con propiedad particular	37.22		S 74°26'12.89'' O	P7	708620.05	9465802.60
	P8	P9	Con propiedad particular	19.07		S 21°48'7.08'' E	P8	708584.20	9465792.61
SUR	P9	P10	Con propiedad particular	80.22	402.87	S 52°41'32.62'' O	P9	708591.28	9465774.91
	P10	P11	Con propiedad particular	33.47		N 41°57'18.06'' O	P10	708527.58	9465726.37
	P11	P12	Con propiedad particular	77.68		S 45°38'16.26'' O	P11	708505.20	9465751.26
	P12	P13	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	81.37		N 61°20'35.85'' O	P12	708449.67	9465696.94
	P13	P14	Con vía a Loja y Zumba (IV eje vial 682)	130.13		S 8°58'43.77'' O	P13	708378.26	9465735.97
OESTE	P14	P15	Con propiedad particular	64.93	634.27	N 77°36'41.80'' O	P14	708359.36	9465616.37
	P15	P16	Con propiedad particular	29.55		N 11°26'58.22'' E	P15	708295.95	9465630.30
	P16	P17	Con propiedad particular	28.60		N 59°9'41.86'' O	P16	708301.82	9465659.26
	P17	P18	Con propiedad particular	92.49		N 19°3'25.02'' E	P17	708277.26	9465673.92
	P18	P19	Con propiedad particular	160.75		N 46°25'6.28'' O	P18	708307.45	9465761.34
	P19	P1	Con propiedad particular	257.95		N 27°26'21.19'' E	P19	708196.89	9465866.56

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 42.** Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Diversión*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA DIVERSIÓN									
SUPERFICIE TOTAL: 9.58 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1520.89 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	129.57	189.43	N 83°34'29.72'' E	P1	699868.57	9462012.38

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA DIVERSIÓN									
	P2	P3	Con propiedad particular	59.86		S 79°55'2.01'' E	P2	699986.04	9462025.61
ESTE	P3	P4	Con propiedad particular	341.06	467.96	S 2°57'38.70'' E	P3	700044.98	9462015.13
	P4	P5	Con propiedad particular	126.90		S 31°38'31.66'' E	P4	700062.45	9461677.45
SUR	P5	P6	Con vía a Zumba	80.55	200.64	S 77°51'15.27'' O	P5	700127.11	9461572.52
	P6	P7	Con propiedad particular	120.09		S 60°1'59.49'' O	P6	700055.00	9461557.00
OESTE	P7	P8	Con propiedad particular	86.37	662.87	N 47°48'56.17'' O	P7	699950.97	9461497.02
	P8	P9	Con propiedad particular	127.78		N 2°24'23.95'' E	P8	699886.97	9461555.02
	P9	P10	Con vía a San Andrés	107.21		N 56°8'28.50'' O	P9	699892.03	9461675.27
	P10	P11	Con propiedad particular	139.62		N 42°58'13.54'' E	P10	699803.00	9461735.00
	P11	P12	Con propiedad particular	156.75		N 23°17'9.10'' O	P11	699898.17	9461837.16
	P12	P1	Con propiedad particular	45.14		N 45°28'29.17'' E	P12	699836.38	9461980.73

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 43**.Linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Cruz*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA CRUZ									
SUPERFICIE TOTAL: 9.73 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1437.72 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Nuevos Horizontes	152.16	152.16	S 59°19'49.64'' E	P1	717117.00	9455201.00
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	105.36	314.17	S 12°2'48.61'' O	P2	717247.02	9455123.90
	P3	P4	Con vía a Chito	96.05		S 46°32'7.51'' O	P3	717226.89	9455029.57
	P4	P5	Con propiedad particular	112.76		S 27°9'40.95'' O	P4	717165.77	9454971.64
SUR	P5	P6	Con vía a Zumba	223.42	379.20	S 48°0'14.43'' O	P5	717115.96	9454874.57
	P6	P7	Con propiedad particular	53.31		N 23°10'29.06'' O	P6	716967.77	9454741.16
	P7	P8	Con propiedad particular	102.47		N 69°17'32.88'' O	P7	716946.80	9454790.17
OESTE	P8	P9	Con propiedad particular	127.74	592.19	N 17°36'10.56'' O	P8	716851.27	9454826.28
	P9	P10	Con propiedad particular	79.25		N 44°24'18.98'' E	P9	716815.01	9454940.57
	P10	P11	Con propiedad particular	72.75		S 75°21'33.05'' E	P10	716870.16	9454996.88
	P11	P12	Con propiedad particular	97.50		N 5°57'49.06'' E	P11	716940.55	9454978.49
	P12	P1	Con propiedad particular	214.96		N 51°40'35.33'' E	P12	716950.00	9455069.00

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 44**. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado Reina del Cisne*

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO REINA DEL CISNE									
SUPERFICIE TOTAL: 4.59 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 1082.12 m									
ORIENTACIÓN	DESDE	HASTA	COLINDANTE	DISTANCIA PARCIAL(m)	DISTANCIA TOTAL (m)	RUMBO	VÉRTICE	X	Y
NORTE	P1	P2	Con vía a Chito	189.22	189.22	S 76°49'38.49'' E	P1	722696.00	9452800.00
ESTE	P2	P3	Con vía a Chito	146.60	350.58	S 32°27'0.43'' O	P2	722880.24	9452756.88
	P3	P4	Con vía a Chito	163.75		S 56°29'1.12'' E	P3	722801.58	9452633.17
	P4	P5	Con propiedad particular	40.23		S 33°30'59.95'' O	P4	722938.11	9452542.75
SUR	P5	P6	Con vía a Chito	322.62	322.62	N 70°53'21.62'' O	P5	722915.89	9452509.21
OESTE	P6	P7	Con propiedad particular	49.38	219.70	N 19°14'15.92'' O	P6	722615.27	9452613.38
	P7	P1	Con propiedad particular	170.32		N 34°42'59.15'' E	P7	722599.00	9452660.00

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Tabla 45**. Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Fortuna*

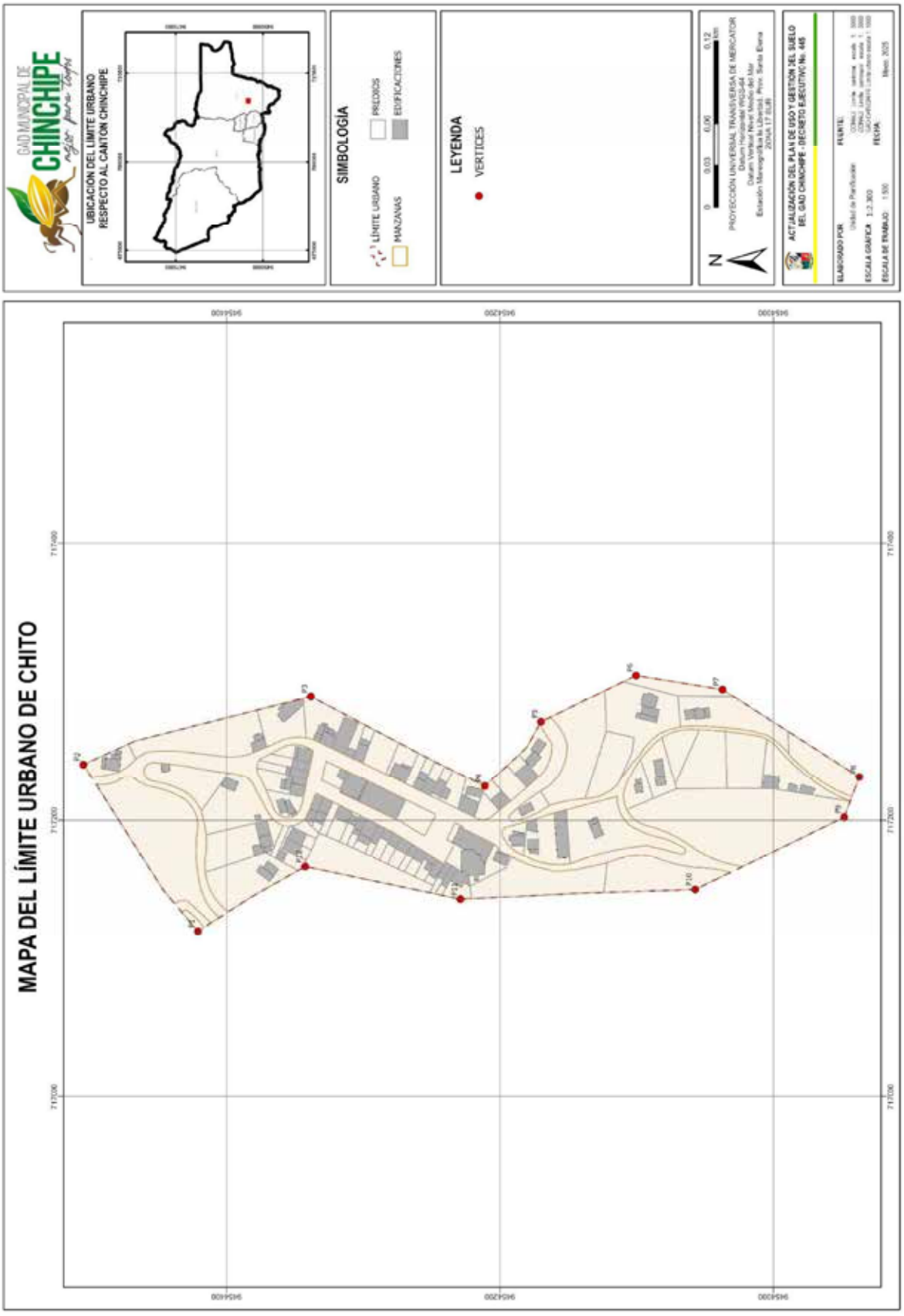
CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA FORTUNA									
SUPERFICIE TOTAL: 4.37 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 933.20 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	149.41	149.41	S 71°27'38.53'' E	P1	722931.84	9452299.49
ESTE	P2	P3	Con propiedad particular	50.06	50.06	S 6°13'17.59'' E	P2	723061.23	9452256.10
SUR	P3	P4	Con propiedad particular	147.33	442.16	S 44°26'1.00'' O	P3	723066.48	9452207.96
	P4	P5	Con propiedad particular	53.61		N 38°28'3.07'' O	P4	722965.22	9452104.68
	P5	P6	Con propiedad particular	90.00		S 51°7'9.74'' O	P5	722931.87	9452146.65
	P6	P7	Con propiedad particular	151.22		N 74°26'16.32'' O	P6	722861.81	9452090.16
OESTE	P7	P8	Con propiedad particular	95.60	291.58	N 21°2'24.94'' E	P7	722739.66	9452124.18
	P8	P9	Con propiedad particular	39.05		S 78°46'35.00'' E	P8	722771.89	9452207.96
	P9	P1	Con vía a Chito	156.92		N 50°49'23.77'' E	P9	722810.19	9452200.36

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

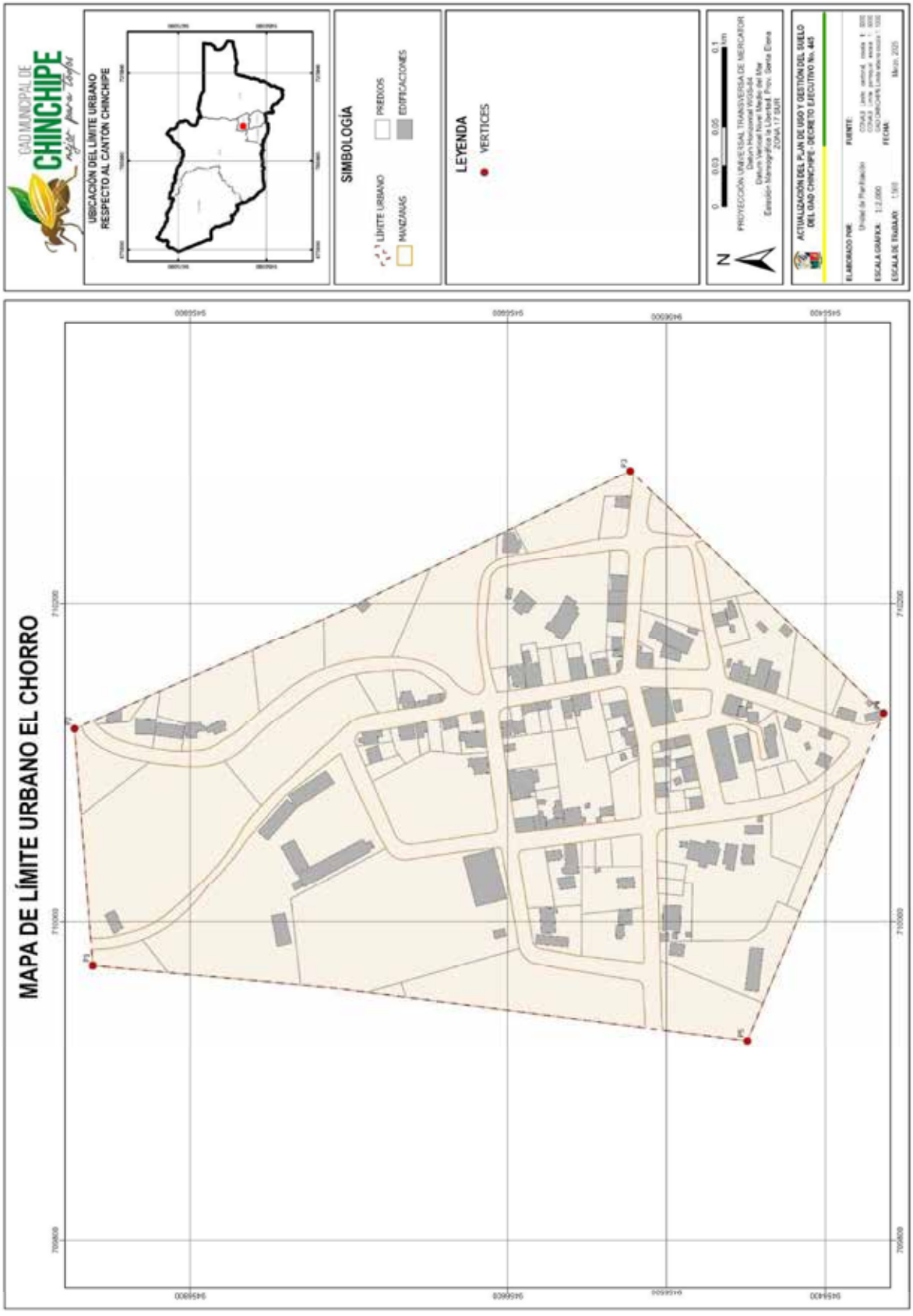
***Tabla 46.** Cuadro de linderos y dimensiones georreferenciados del Asentamiento Humano no consolidado La Balsa*

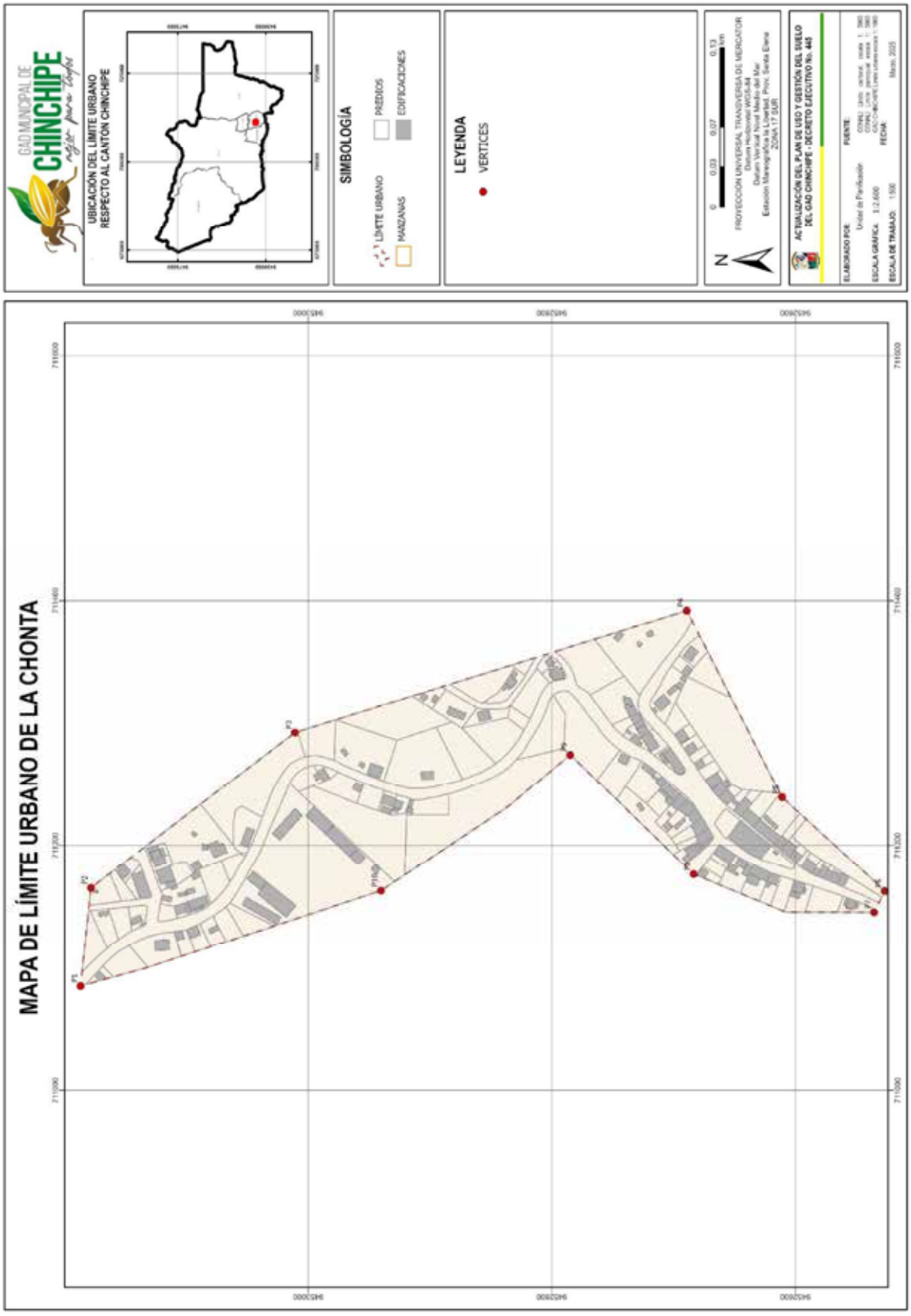
CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GEOREFERENCIADAS DEL ASENTAMIENTO LA BALSA									
SUPERFICIE TOTAL: 2.14 Ha							SISTEMA DE COORDENADAS UTM ELIPSOIDE WGS 84 ZONA 17 SUR		
PERÍMETRO TOTAL: 597.41 m									
ORIENTACIÓN	**DESDE**	**HASTA**	**COLINDANTE**	**DISTANCIA PARCIAL(m)**	**DISTANCIA TOTAL (m)**	**RUMBO**	**VÉRTICE**	**X**	**Y**
NORTE	P1	P2	Con propiedad particular	95.56	95.56	N 89°43'41.54'' E	P1	708888.24	9449705.52
ESTE	P2	P3	Con vía a Zumba (IV eje vial 682)	78.78	193.54	S 31°37'32.71'' E	P2	708982.47	9449705.96
	P3	P4	Con río Canchis	49.95		S 34°41'24.96'' O	P3	709023.77	9449638.89
	P4	P5	Con río Canchis	64.82		S 3°2'15.90'' O	P4	708995.50	9449598.03
SUR	P5	P6	Con río Canchis	120.47	120.47	S 84°32'1.57'' O	P5	708992.12	9449534.31
OESTE	P6	P7	Con propiedad particular	68.31	187.83	N 16°52'22.60'' E	P6	708881.66	9449523.74
	P7	P1	Con propiedad particular	119.52		N 6°29'30.79'' O	P7	708901.49	9449589.10

Fuente: PDOT Chinchipe 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2025

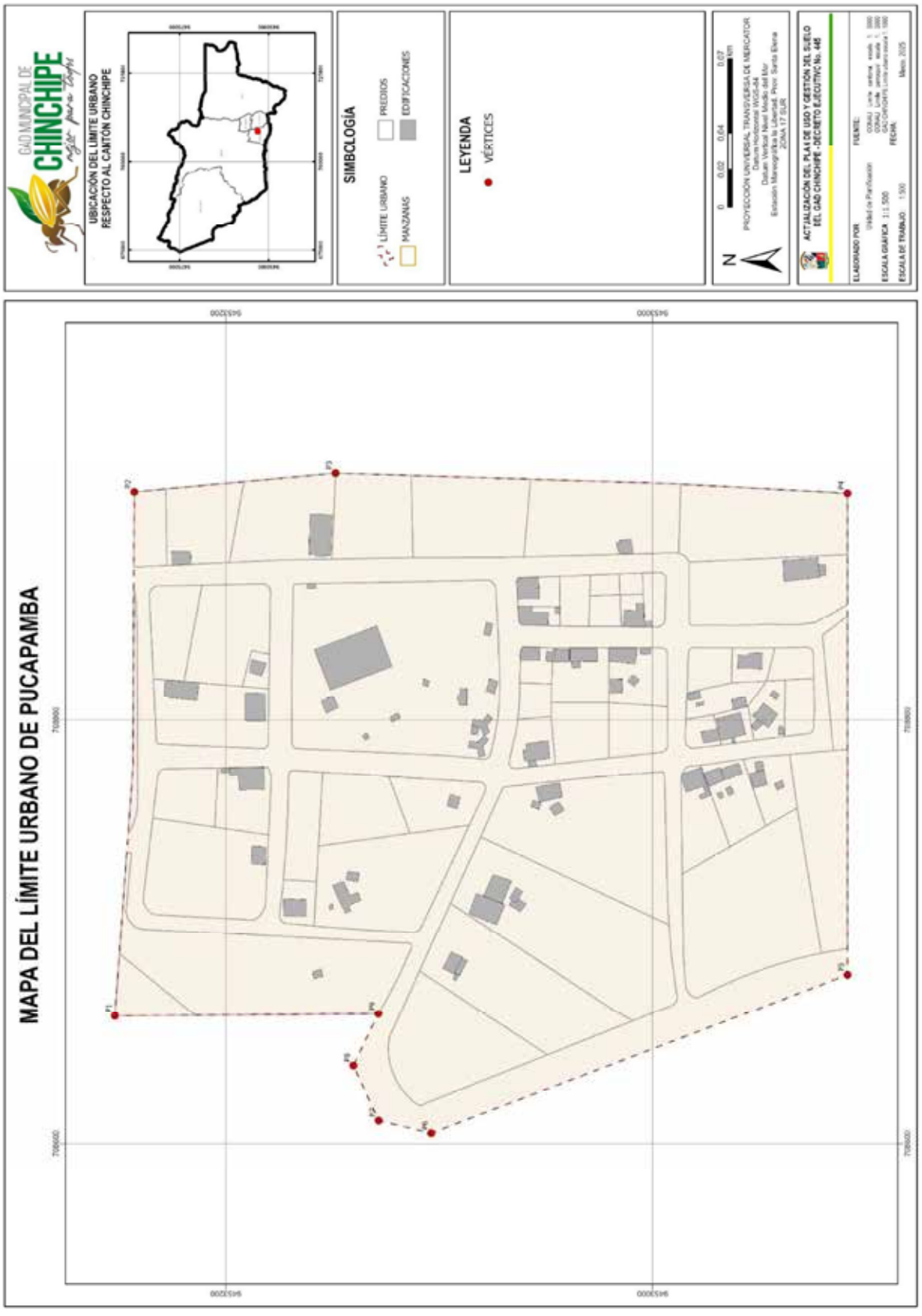


Mapa 17. *Límite de suelo urbano Chito*

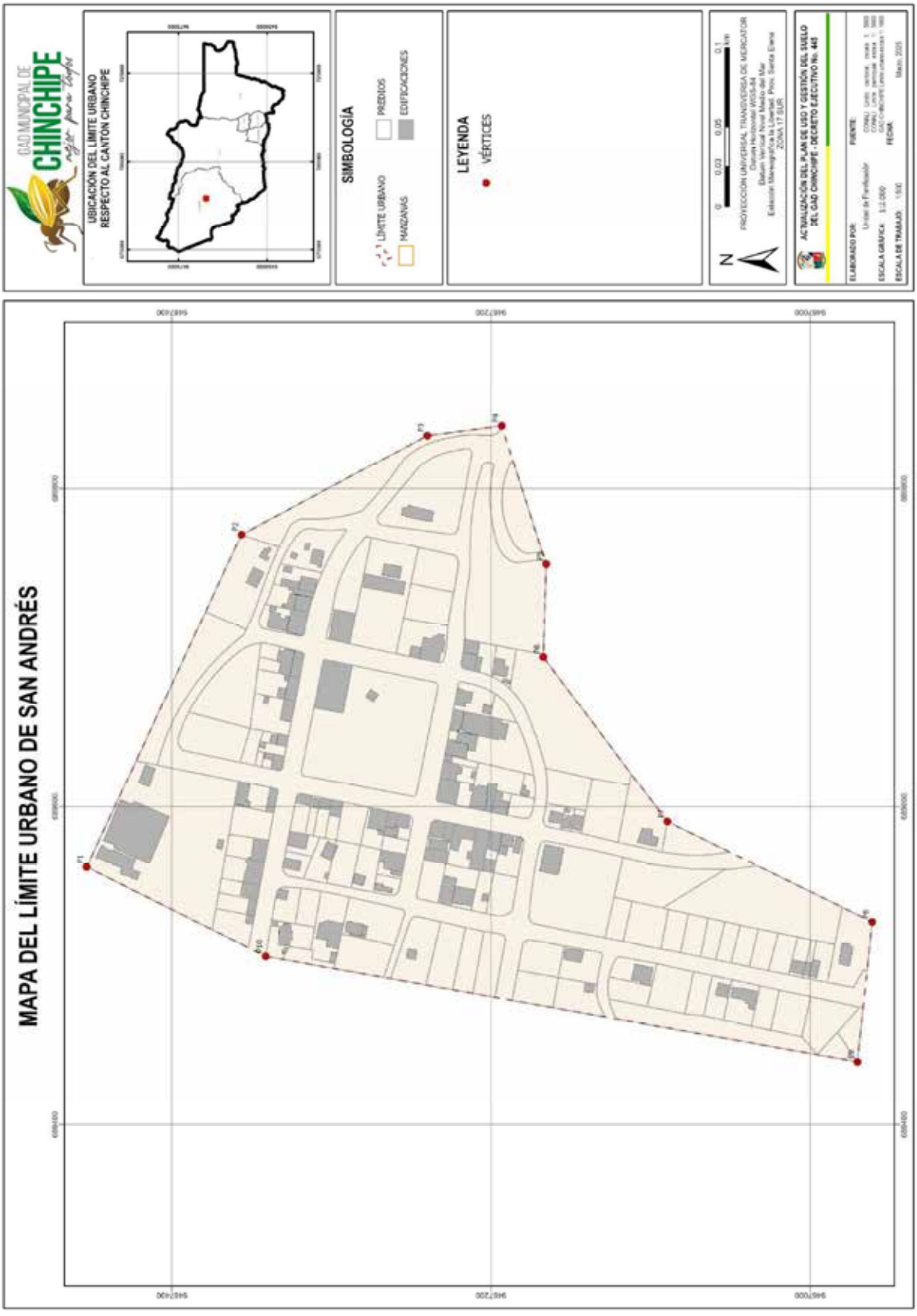

GAD MUNICIPAL DE CHINCHIPE
UBICACIÓN DEL LÍMITE URBANO RESPECTO AL CANTÓN CHINCHIPE
SIMBOLOGÍA
LÍMITE URBANO
MANZANAS
PREDIOS
EDIFICACIONES
LEYENDA
VERTICES
PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
Datum Horizontal WGS-84
Datum Vertical Nivel Medio del Mar
Elipsoide Referencial Sistema Geodésico Mundial 1984
Elipsoide Matemático Geodésico Referencial 1980
Elipsoide Volumétrico Geodésico Referencial 1980
Elipsoide Volumétrico Geodésico Referencial 1980
Elipsoide Volumétrico



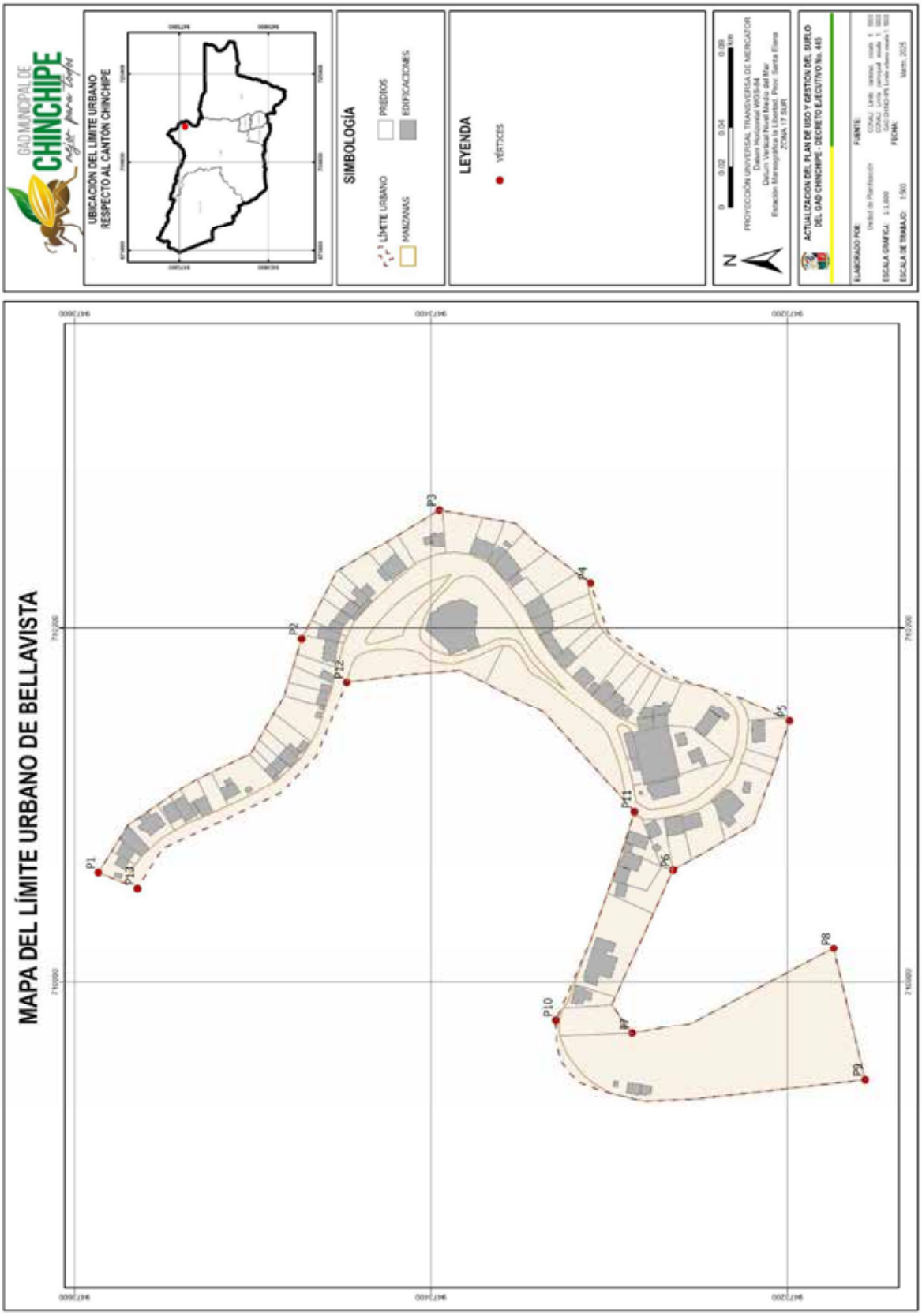
***Mapa 19**. Límite de suelo urbano La Chonta*



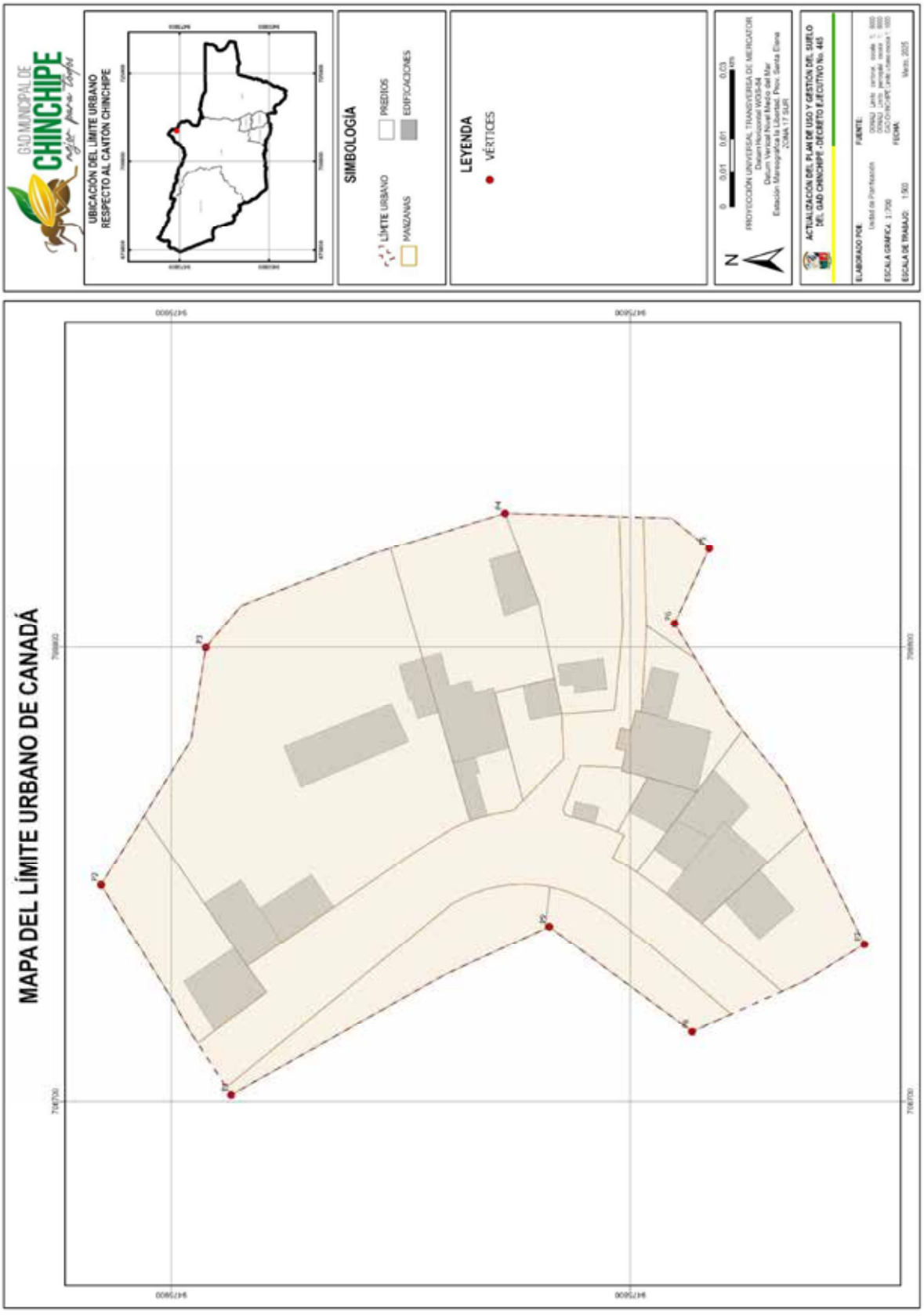
***Mapa 20**. Límite de suelo urbano Pucapamba*



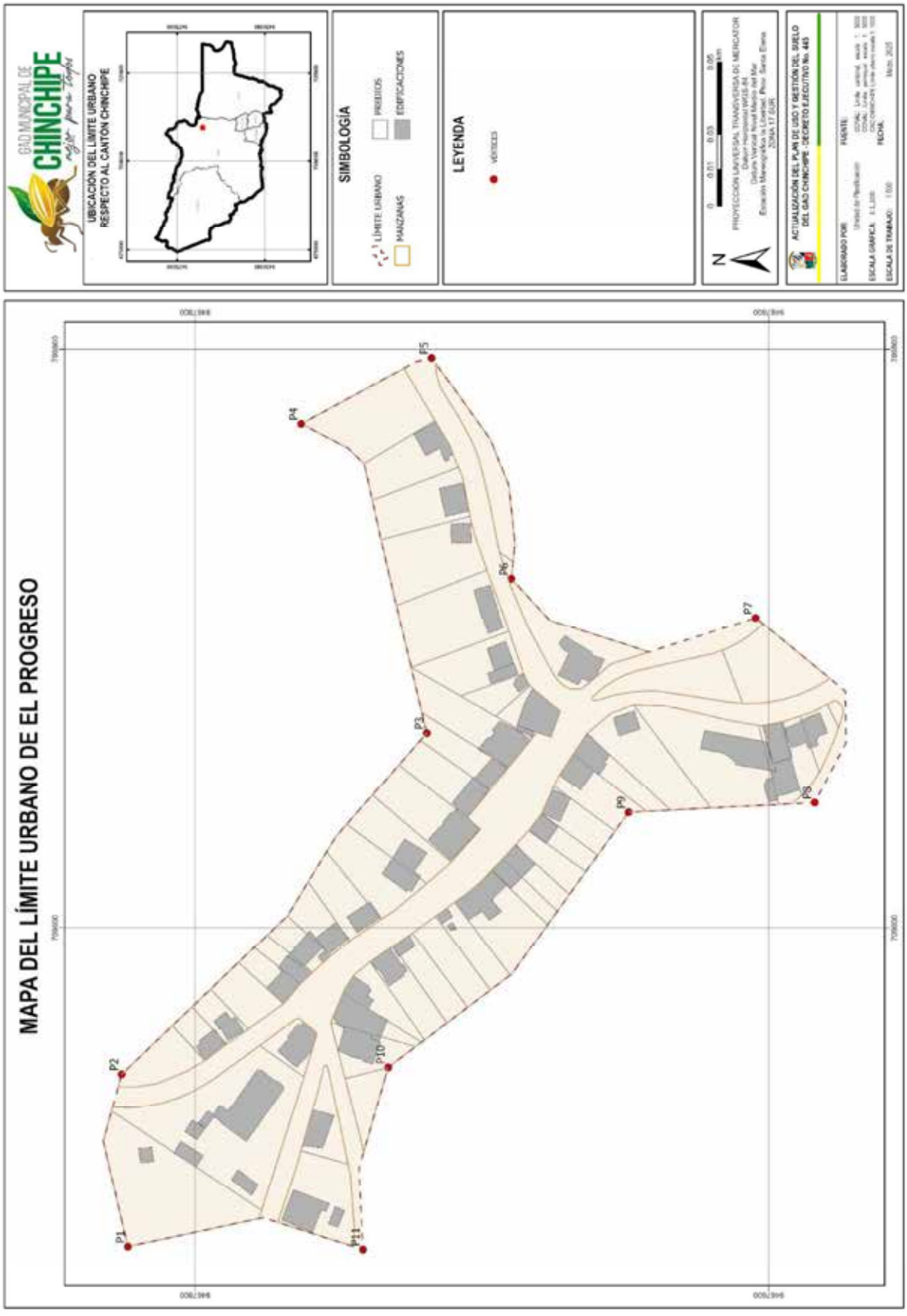
Mapa 21. *Límite de suelo urbano San Andrés*



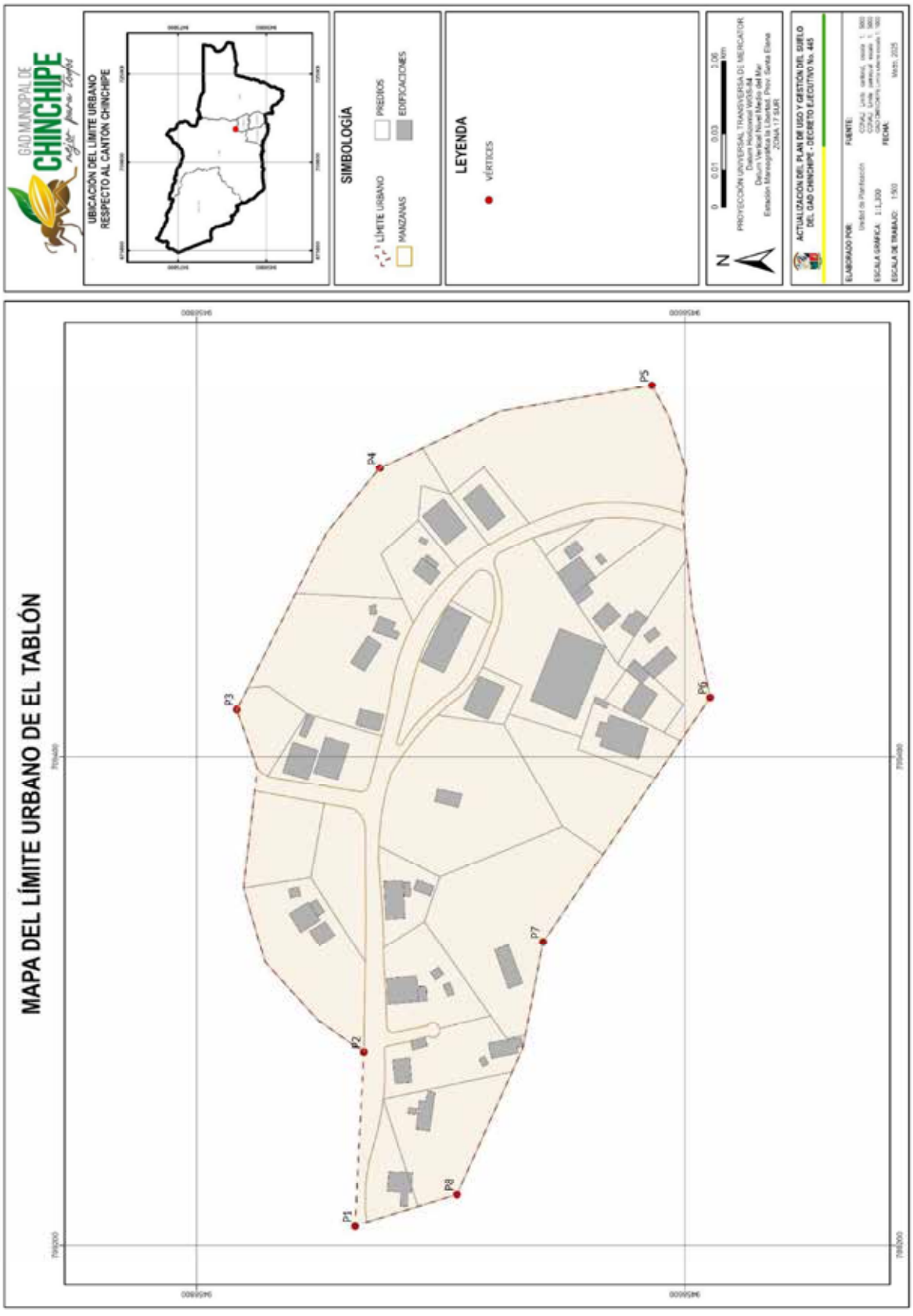
***Mapa 22**. Límite de suelo urbano Asentamiento Bellavista*



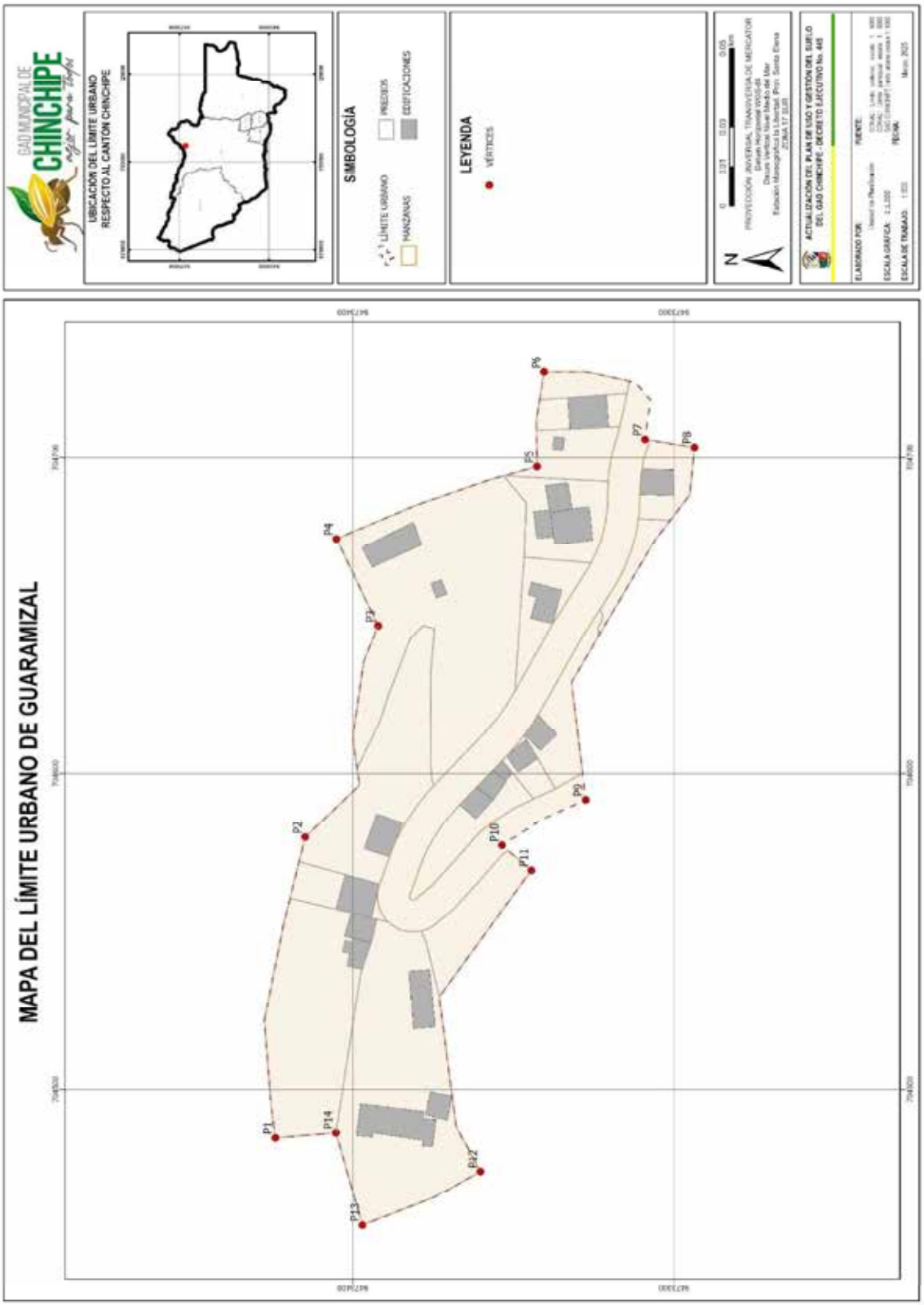
Mapa 23. *Límite de suelo urbano Asentamiento Canadá*



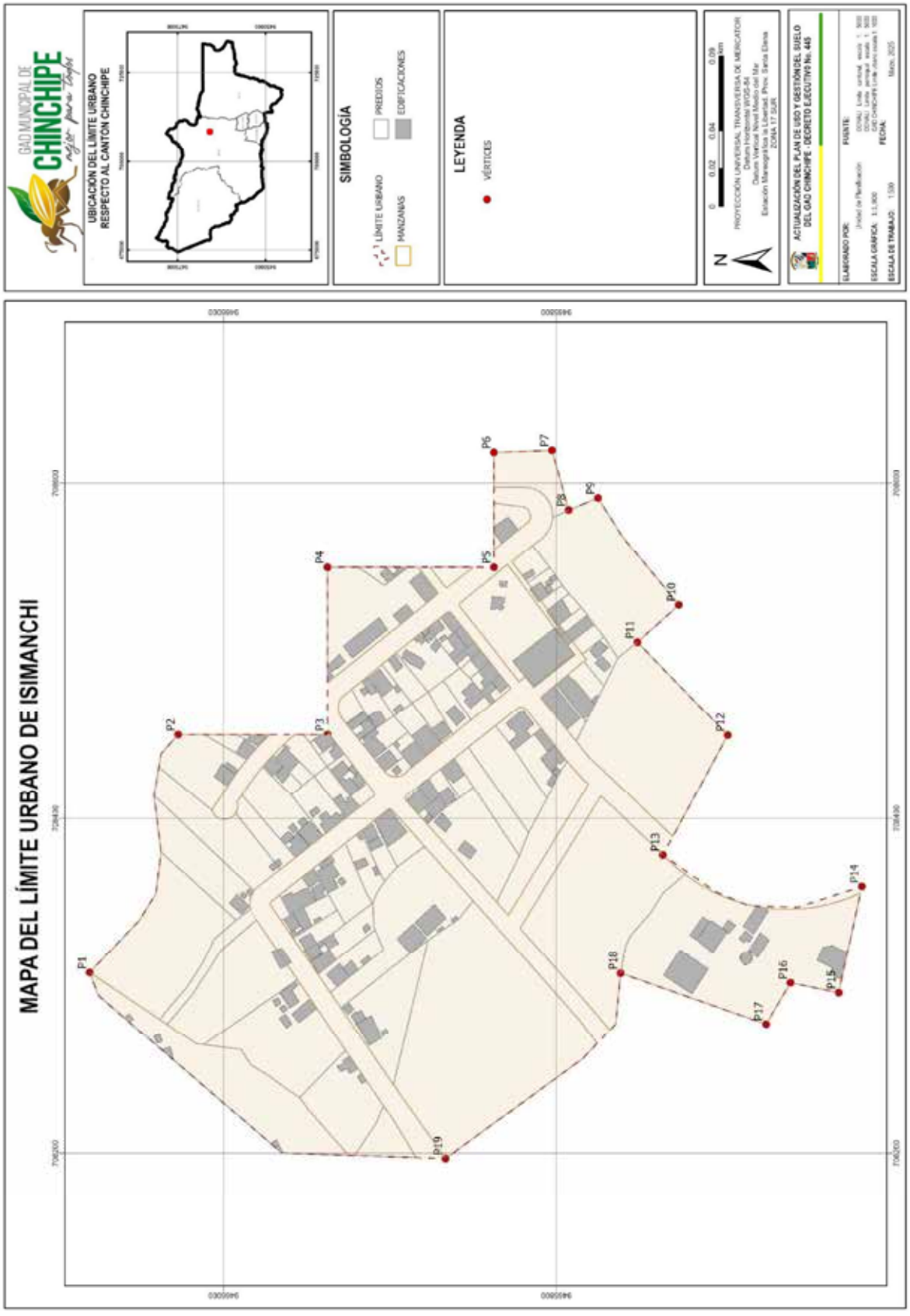
Mapa 24. *Límite de suelo urbano Asentamiento El Progreso*



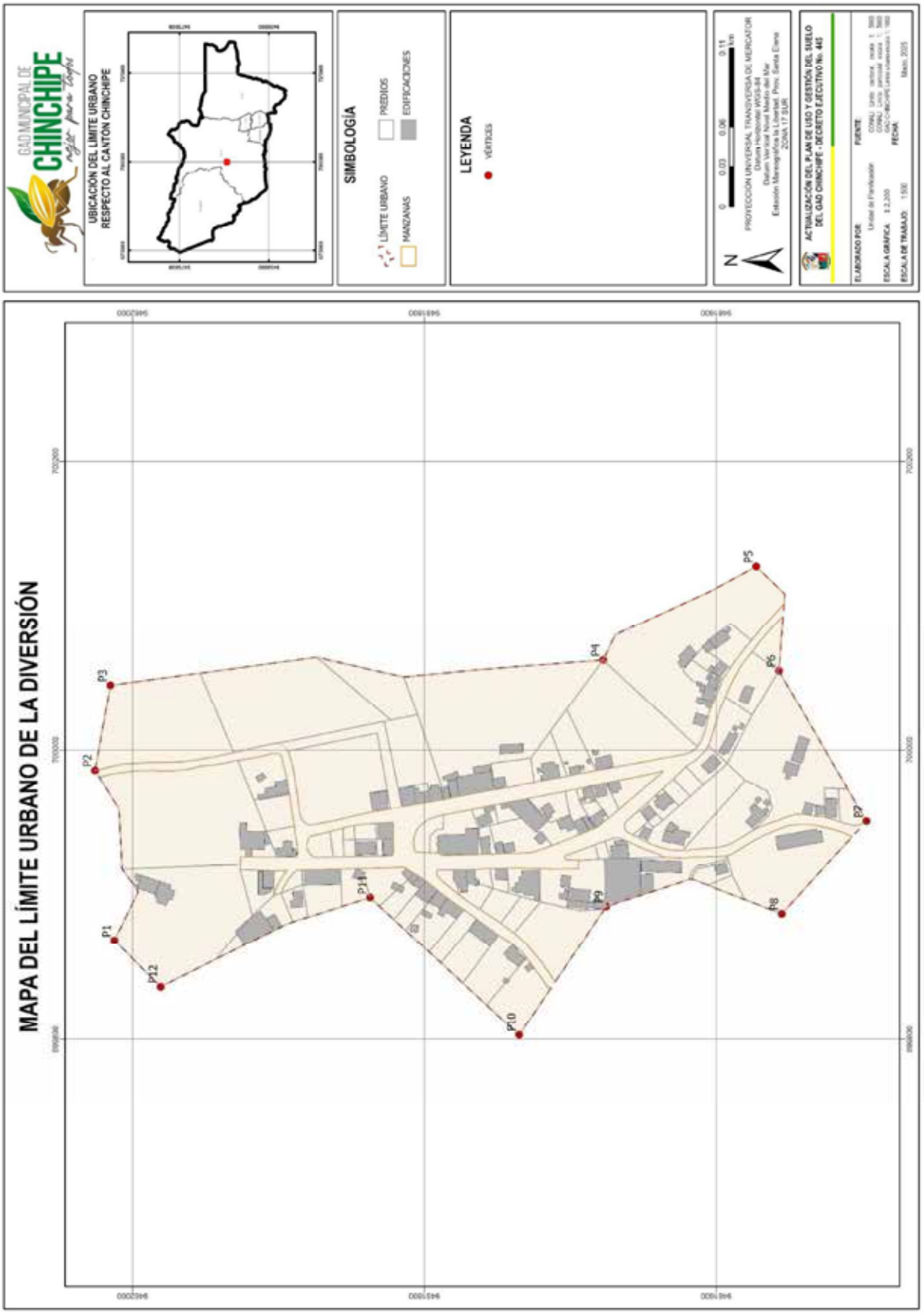
Mapa 25. *Límite de suelo urbano Asentamiento El Tablón*



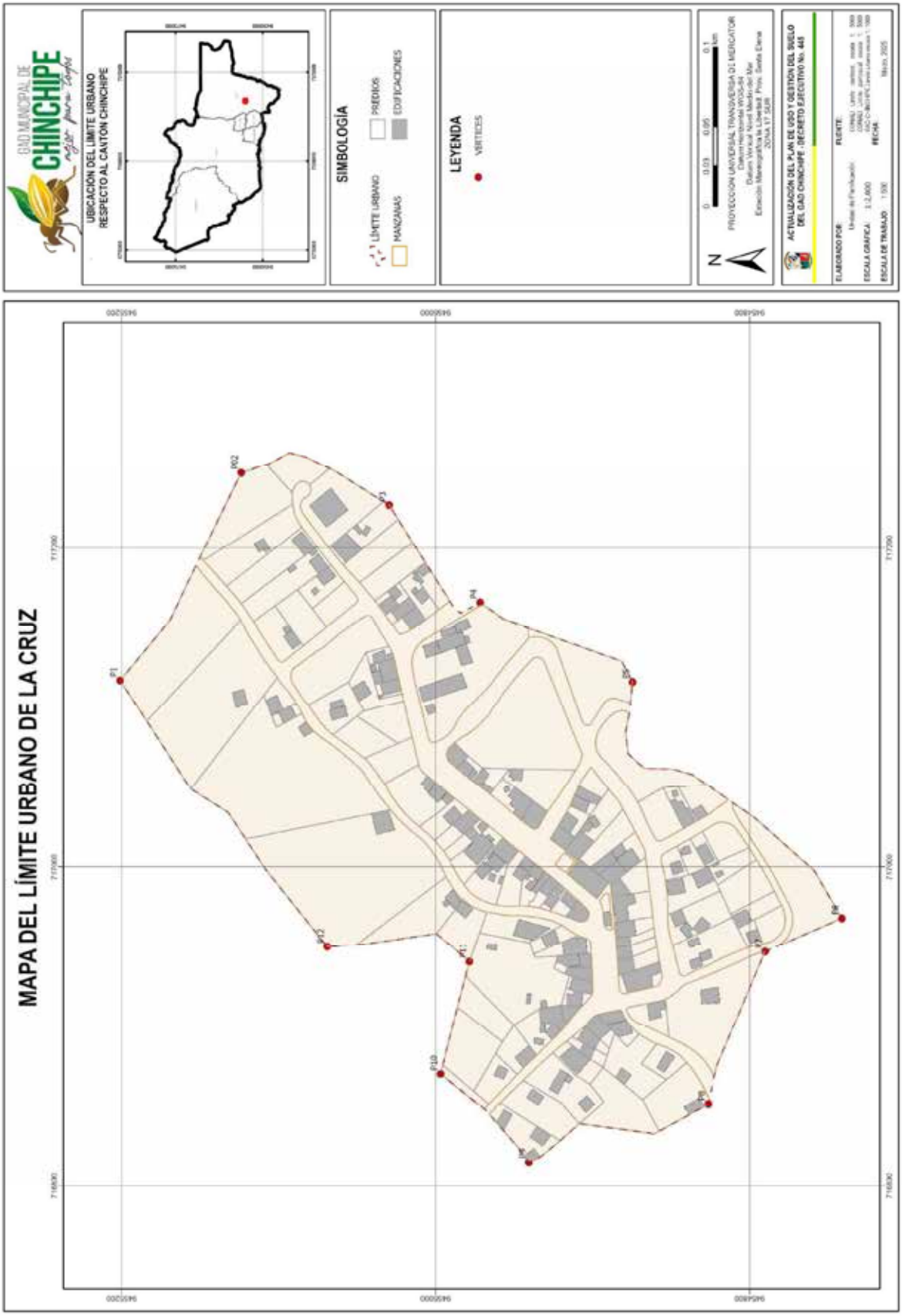
Mapa 26. *Límite de suelo urbano Asentamiento Guaramizal*



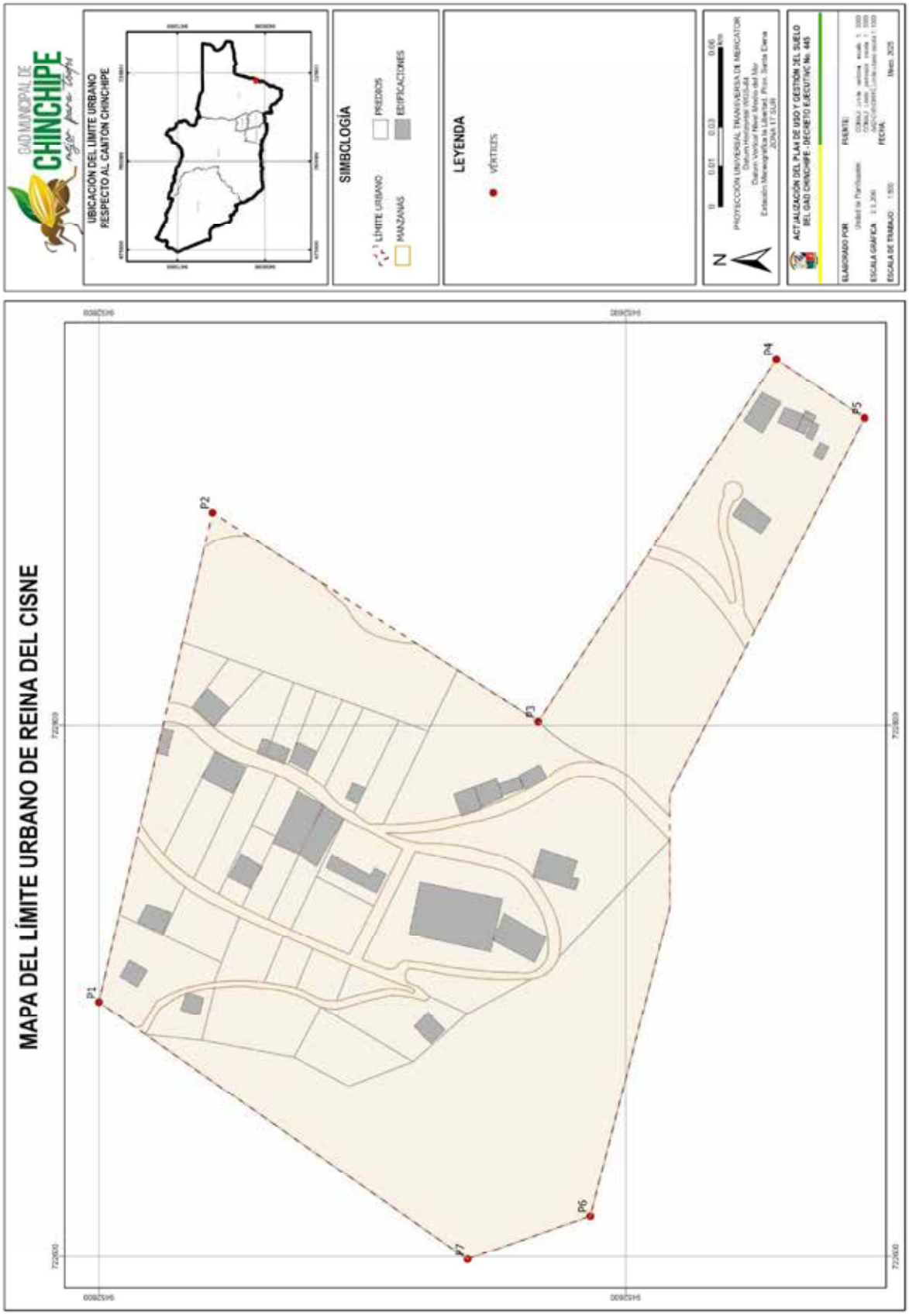
Mapa 27. *Límite de suelo urbano Asentamiento Isimanchi*



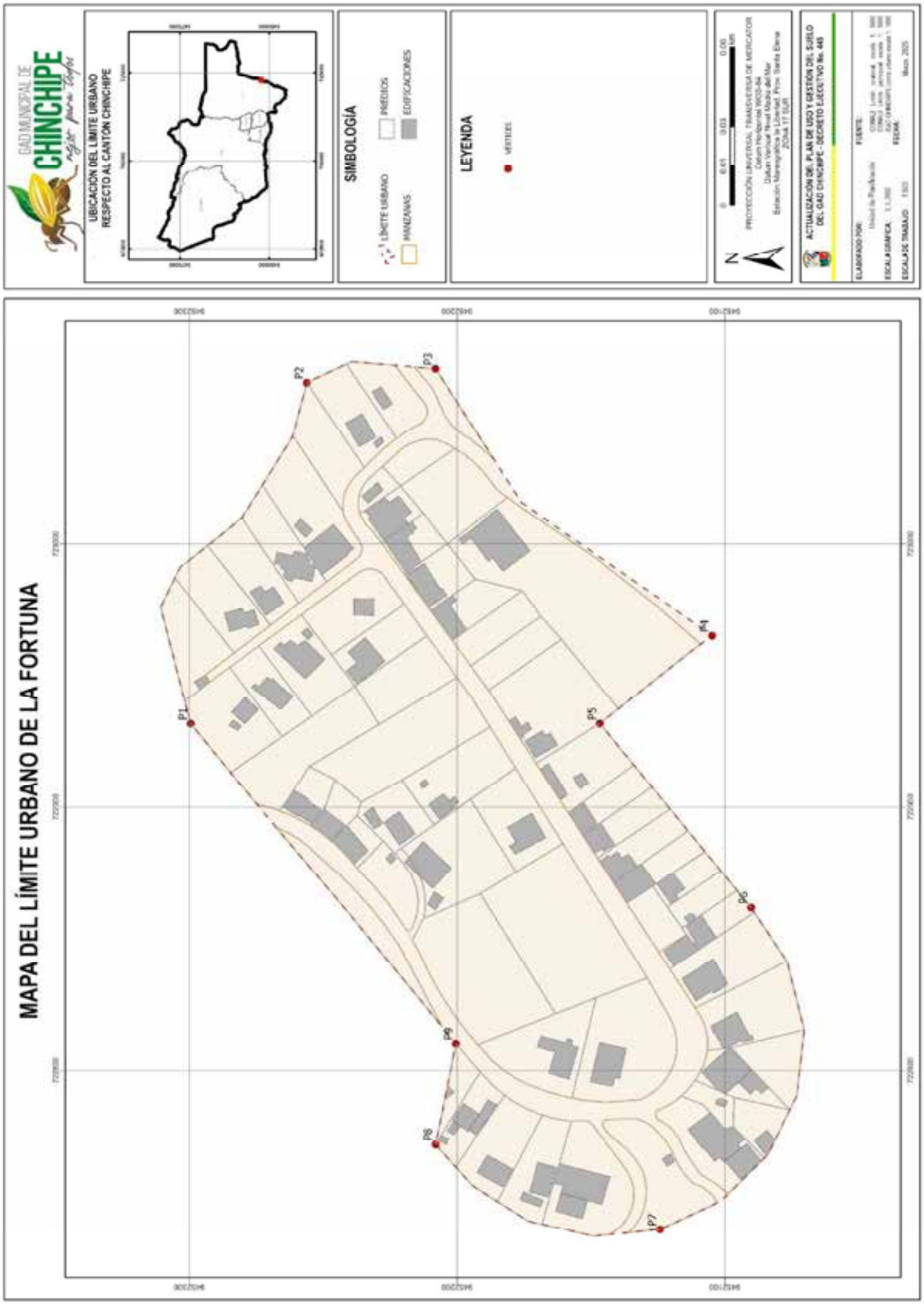
***Mapa 28**. Límite de suelo urbano Asentamiento La Diversión*



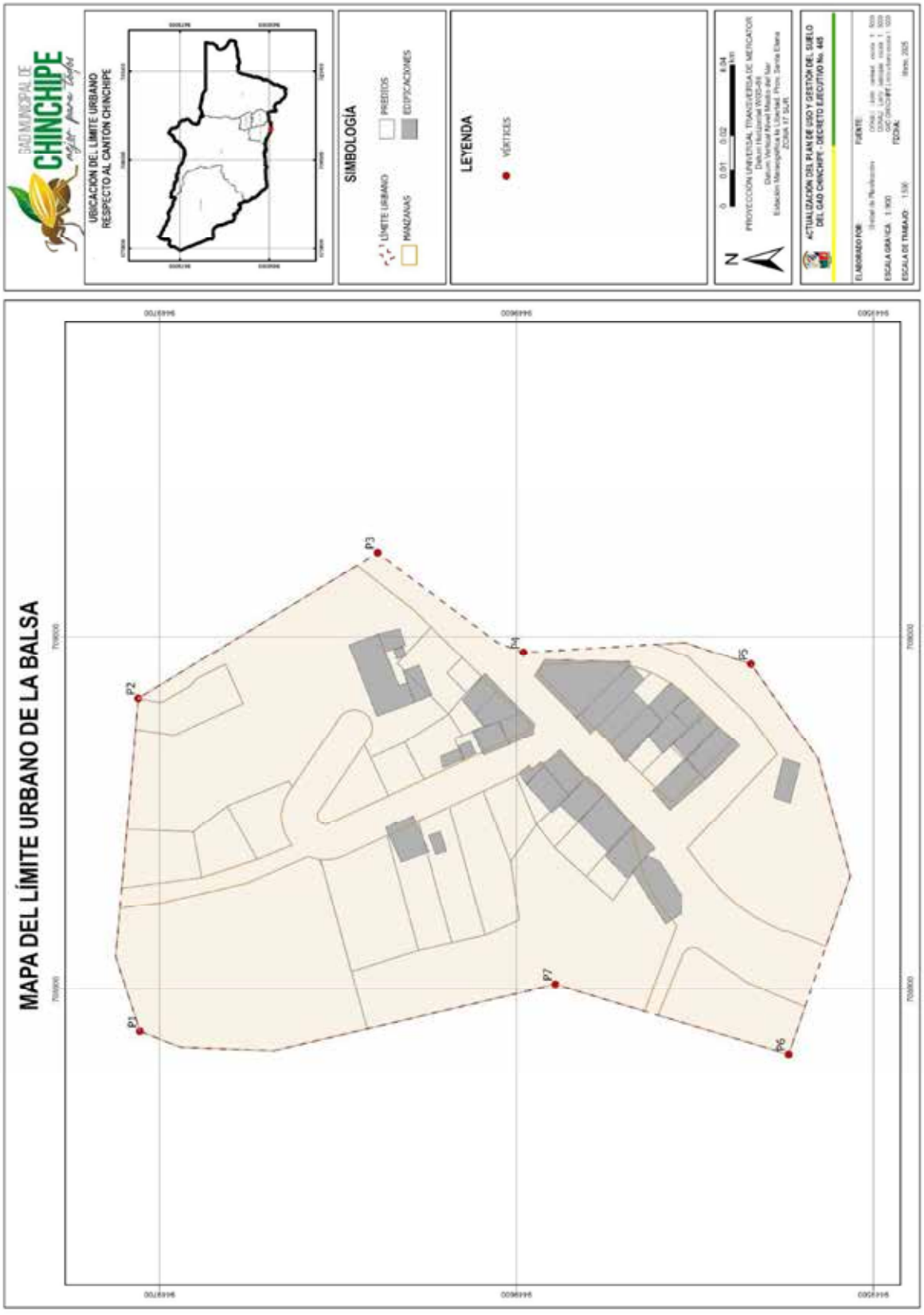
***Mapa 29**. Límite de suelo urbano Asentamiento La Cruz*



Mapa 30. *Límite de suelo urbano Asentamiento Reina del Cisne*



Mapa 31. *Límite de suelo urbano Asentamiento La Fortuna*



Mapa 32. *Límite de suelo urbano Asentamiento La Balsa*

1.3.3 *Red vial de Asentamientos Humanos*

La red vial en los asentamientos urbanos incluye vías para el transporte de vehículos y personas, como avenidas, calles y caminos, y su buen funcionamiento depende del mantenimiento, accesibilidad y seguridad. Además, debe estar integrada en planes de gestión de riesgos para emergencias y desastres naturales. Esto es esencial para el desarrollo y la movilidad segura de la comunidad. Según la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial 2024, las vías que conforman el sistema vial cantonal urbano se clasifican en:

- Vías expresas: Son rutas sin interferencias laterales y con accesos controlados. Conforman la red vial básica urbana y sirven para el tráfico de paso a larga y mediana distancia. Se usan para enlaces zonales, regionales y nacionales. Permiten una velocidad máxima de 80 km/h, no tienen estacionamiento lateral, y las intersecciones son a desnivel. También permiten el tráfico pesado, el transporte público y el uso de carriles exclusivos para bicicletas.

- Vías arteriales: Enlazan las vías expresas con las colectoras y articulan grandes áreas urbanas. Permiten una velocidad de hasta 50 km/h y dan acceso excepcional a zonas residenciales y comerciales. No admiten estacionamiento lateral y las intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel. También permiten el transporte público y bicicletas en carriles segregados.

- Vías colectoras: Conectan las vías arteriales con las locales. Permiten el acceso a zonas residenciales y comerciales de menor escala. La velocidad máxima es de 50 km/h, permiten el estacionamiento lateral y acceso a predios frentistas. Admite tráfico pesado con regulaciones. Rutas de transporte público y bicicletas.

- Vías locales: Son vías de menor jerarquía conectadas con las colectoras, usadas para la movilidad interna de sectores urbanos. La prioridad es para peatones y la velocidad máxima es de 30 km/h. Admiten estacionamiento en todas sus modalidades y pueden permitir tráfico pesado bajo ciertas condiciones. Las intersecciones son a nivel, y se permiten bicicletas en carriles compartidos o segregados.

- Vías peatonales y ciclovías: Vías de circulación exclusiva para peatones o ciclistas.

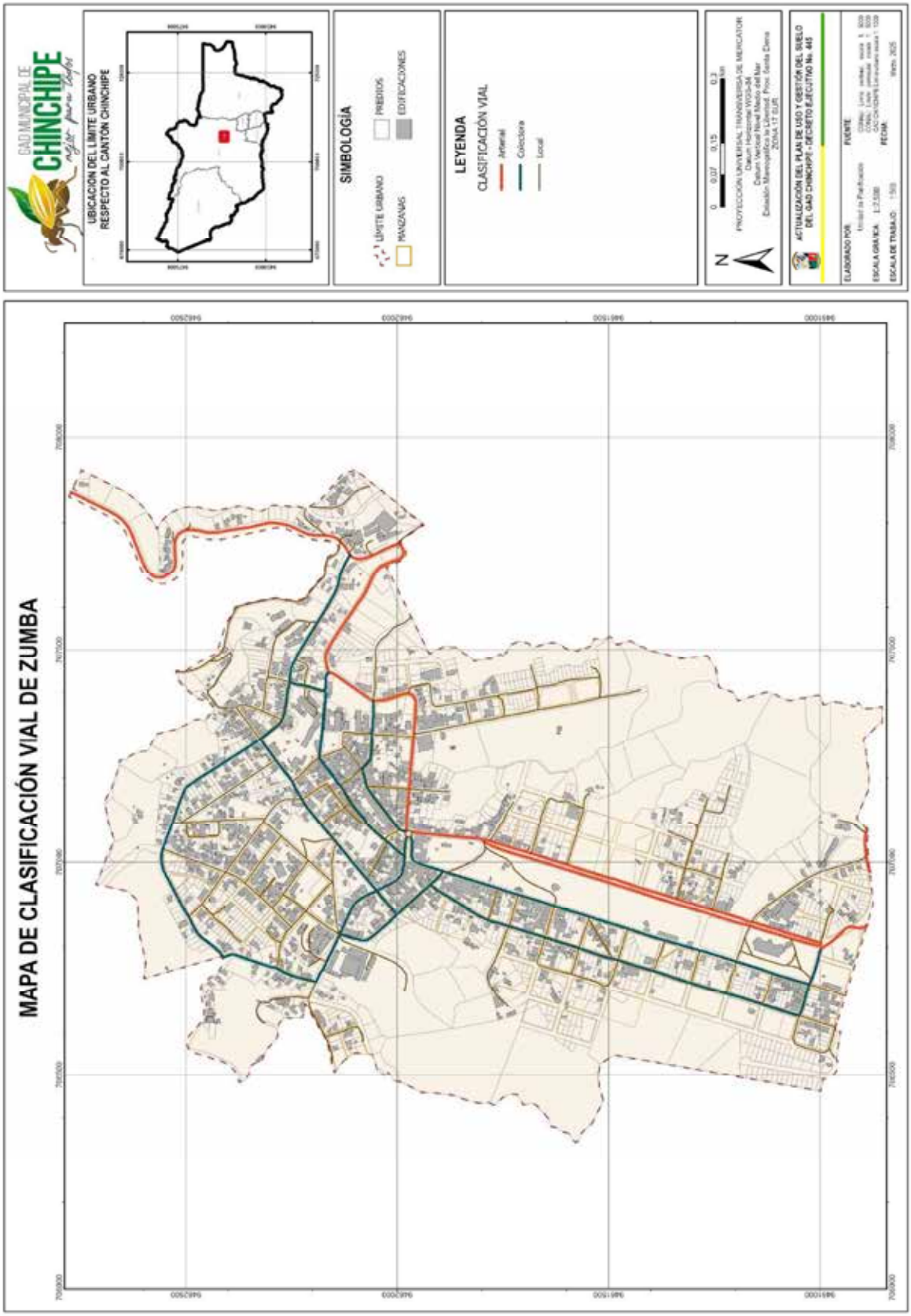
1.3.3.1 Red vial de Zumba

En Zumba la vía arterial está compuesta por el tramo del Eje vial IV (E682), que atraviesa la ciudad, representa un 17.63%, las vías colectoras un 25.19% y las locales un 57.18%. La red vial total tiene una longitud de 22.84km

***Tabla 47**. Clasificación de vías de Zumba*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	4027.27	4.027	17.63
Colectoras	5754.02	5.75	25.19
Locales	13061.70	13.06	57.18
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**22842.99**	**22.84**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



***Mapa 33**. Clasificación vial de Zumba*

1.3.3.2 Red vial de Chito

En Chito la vía arterial conduce desde La Chonta – Chito – La Cruz, representa un 55%, y las vías internas son locales con caminos que conducen a diferentes barrios rurales y predios representa un 45%. La red vial total tiene una longitud de 1.39km

***Tabla 48**. Clasificación de vías de Chito*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	762.37	0.76	55
Colectoras	-	-	-
Locales	623.68	0.62	45
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**1386.05**	**1.39**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.3 Red vial de El Chorro

En El Chorro la vía arterial está compuesta por el tramo del Eje vial IV (E682), que atraviesa la ciudad, representa un 24.91%, las vías colectoras un 22.33% y las locales un 52.76%. La red vial total tiene una longitud de 2.16km

***Tabla 49**. Clasificación de vías de El Chorro*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	536.98	0.57	24.91
Colectoras	481.42	0.48	22.33
Locales	1137.45	1.14	52.76
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**2155.85**	**2.16**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.4 Red vial de La Chonta

En La Chonta la vía arterial conduce La Chonta – El Chorro y La Chonta – Chito, misma que representa un 60.11%, y las vías internas son locales con caminos que conducen a diferentes barrios rurales y predios representa un 39.89%. La red vial total tiene una longitud de 1.35km.

***Tabla 50**. Clasificación de vías de La Chonta*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	813.98	0.81	60.11
Colectoras	-	-	-
Locales	540.25	0.54	39.89
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**1354.23**	**1.35**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.5 Red vial de Pucapamba

En Pucapamba la vía arterial está compuesta por un tramo del Eje vial IV (E682), representa un 35.79%, las vías colectoras representan un 29.16% y las locales un 35.09%. La red vial total tiene una longitud de 1.87km

***Tabla 51**. Clasificación de vías de Pucapamba*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	668.92	0.69	35.79
Colectoras	545.39	0.55	29.16
Locales	656.31	0.66	35.09
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**1870.63**	**1.87**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.6 Red vial de San Andrés

En San Andrés la vía arterial conduce desde Zumba – San Andrés - Espíndola, siendo este eje otra entrada y salida del cantón hacia la provincia de Loja, representa un 21.51%, las vías colectoras un 30.40% y las locales un 48.09%. La red vial total tiene una longitud de 2.22km

***Tabla 52**. Clasificación de vías de San Andrés*

CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Expresas	-	-	-
Arteriales	477.05	0.48	21.51
Colectoras	674.33	0.67	30.40
Locales	1066.86	1.07	48.09
Peatonales y ciclovías	-	-	-
TOTAL, VÍAS	**2218.24**	**2.22**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.7 Red vial de Asentamientos Humanos no consolidados

Los 11 asentamientos humanos no consolidados cuentan con una alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, y ayudar a la integración urbana y el proceso de reordenamiento físico – espacial, las regularizaciones prediales y urbanización.

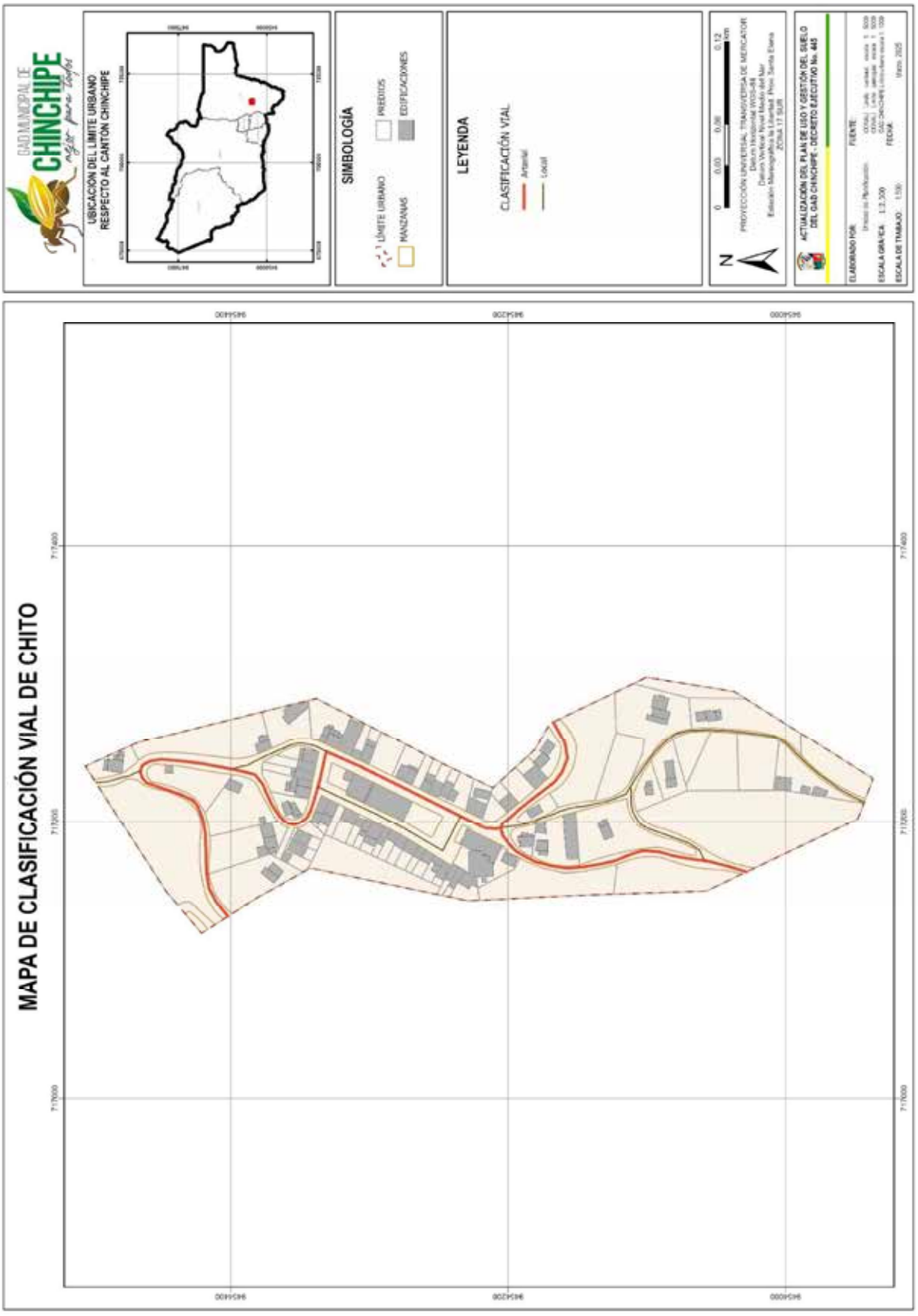
La red vial de estos asentamientos se consolida de la siguiente forma:

***Tabla 53**. Clasificación de vías de los Asentamientos Humanos no consolidados*

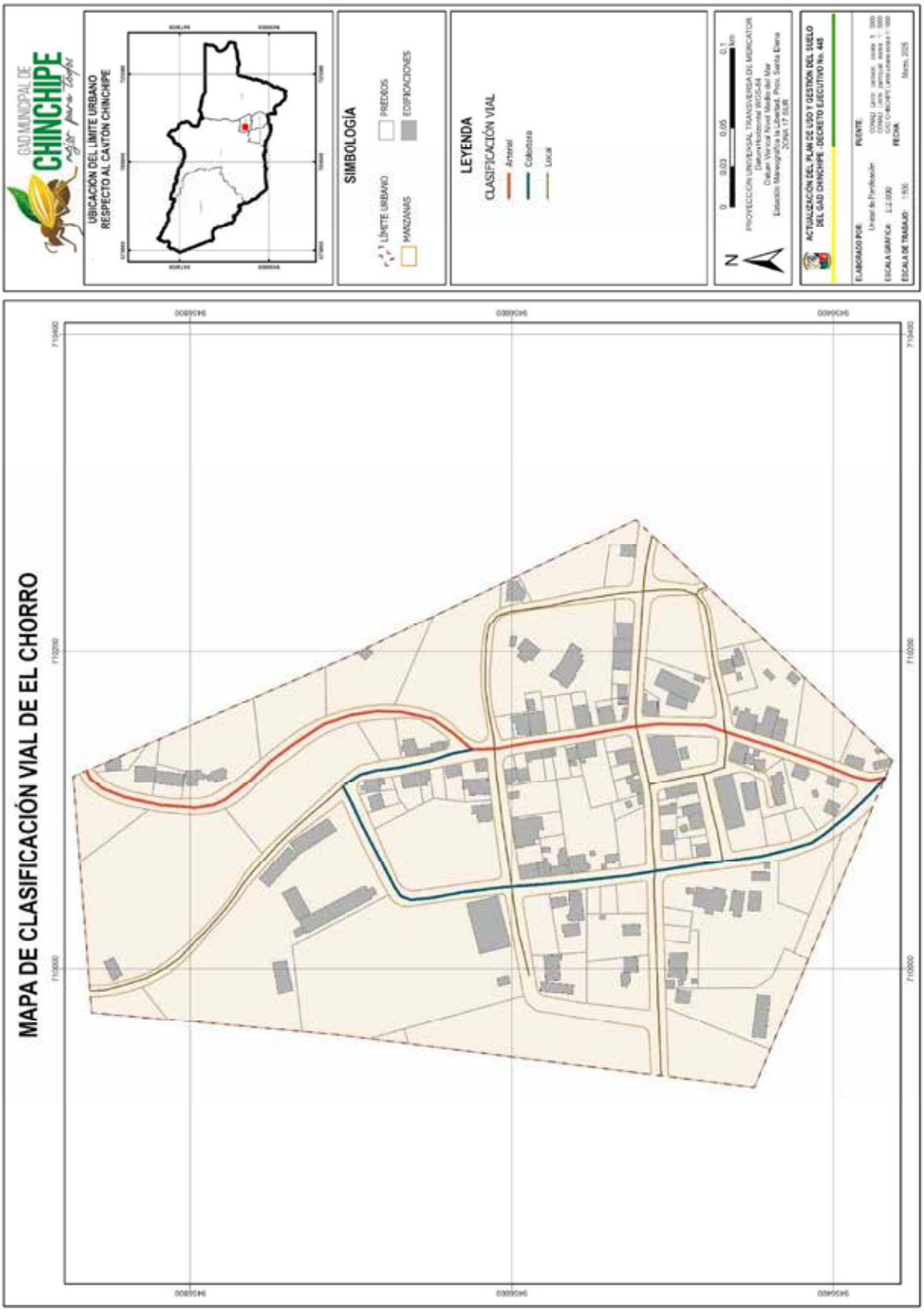
ASENTAMIENTO	CLASIFICACIÓN VIAL	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE %
Bellavista	Expresas	-	-	-
	Arteriales	645.73	0.65	74.13
	Colectoras	-	-	-
	Locales	225.33	0.23	25.87
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**871.06**	**0.87**	**100**
Canadá	Expresas	-	-	-
	Arteriales	143.50	0.14	63.11
	Colectoras	-	-	-
	Locales	83.87	0.08	36.89
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**227.37**	**0.23**	**100**
El Progreso	Expresas	-	-	-
	Arteriales	306.5	0.31	42.84
	Colectoras	-	-	-
	Locales	408.95	0.41	57.16
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**715.45**	**0.72**	**100**
El Tablón	Expresas	-	-	-
	Arteriales	371.95	0.37	70.14
	Colectoras	-	-	-
	Locales	158.32	0.16	29.86
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**530.27**	**0.53**	**100**

Guaramizal	Expresas	-	-	-
	Arteriales	257.95	0.26	100
	Colectoras	-	-	-
	Locales	-	-	-
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**257.95**	**0.26**	**100**
Isimanchi	Expresas	-	-	-
	Arteriales	491.31	0.49	54.07
	Colectoras	-	-	-
	Locales	344.01	0.34	37.86
	Peatonales y ciclovía	73.39	0.07	8.08
	TOTAL, VÍAS	**908.71**	**0.91**	**100**
La Diversión	Expresas	-	-	-
	Arteriales	484.57	0.48	37.36
	Colectoras	378.84	0.38	29.21
	Locales	433.55	0.43	33.43
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**1296.96**	**1.30**	**100**
La Cruz	Expresas	-	-	-
	Arteriales	559.79	0.56	34.35
	Colectoras	-	-	-
	Locales	1069.98	1.07	65.65
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**1629.77**	**1.63**	**100**
Reina del Cisne	Expresas	-	-	-
	Arteriales	87.75	0.09	18.43
	Colectoras	-	-	-
	Locales	388.30	0.39	81.57
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**476.05**	**0.48**	**100**
La Fortuna	Expresas	-	-	-
	Arteriales	572.44	0.57	72.81
	Colectoras	-	-	-
	Locales	213.73	0.21	27.19
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**786.17**	**0.79**	**100**
La Balsa	Expresas	-	-	-
	Arteriales	175.63	0.18	46.12
	Colectoras	-	-	-
	Locales	205.21	0.21	53.88
	Peatonales y ciclovía	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**380.84**	**0.38**	**100**

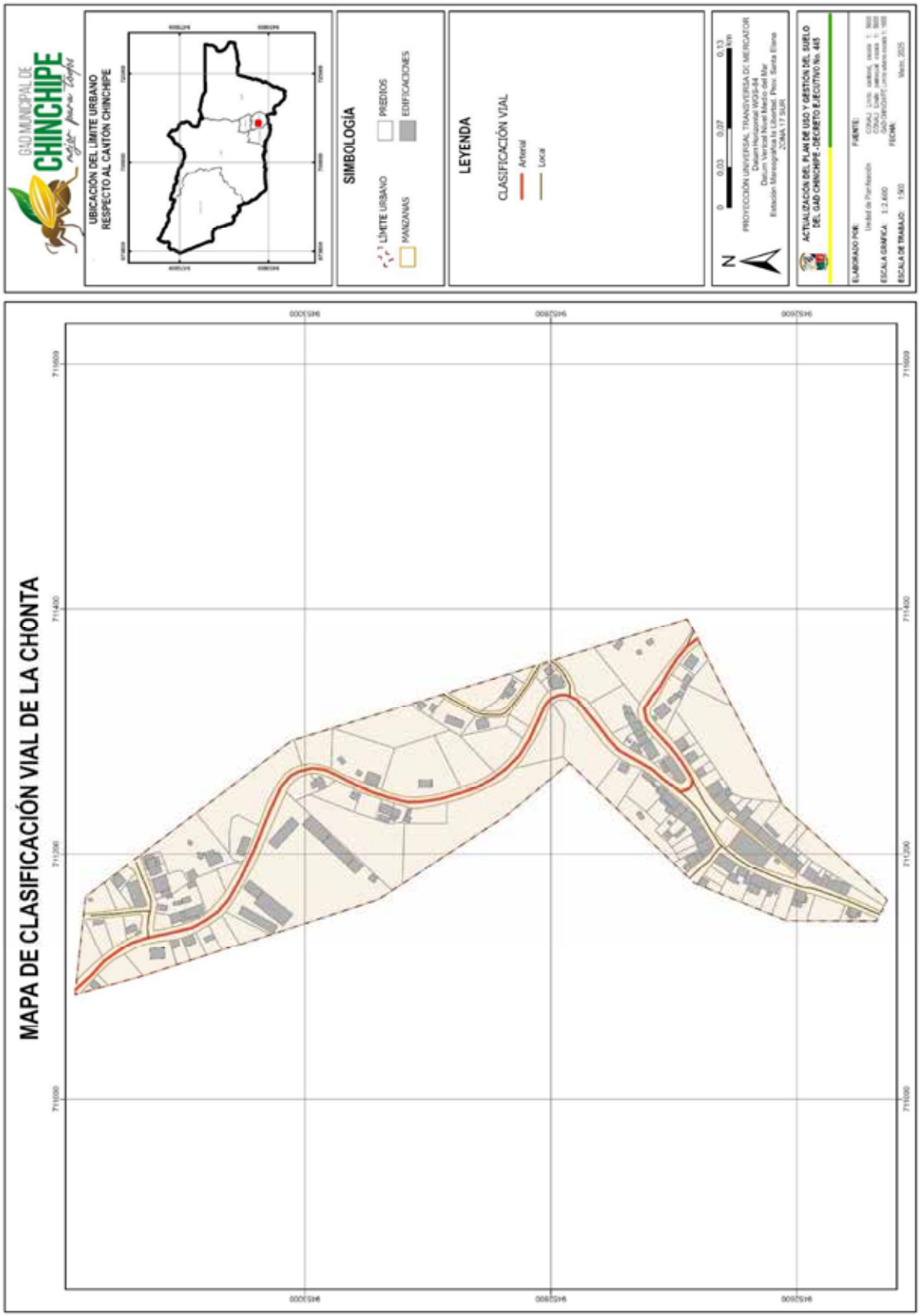
Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



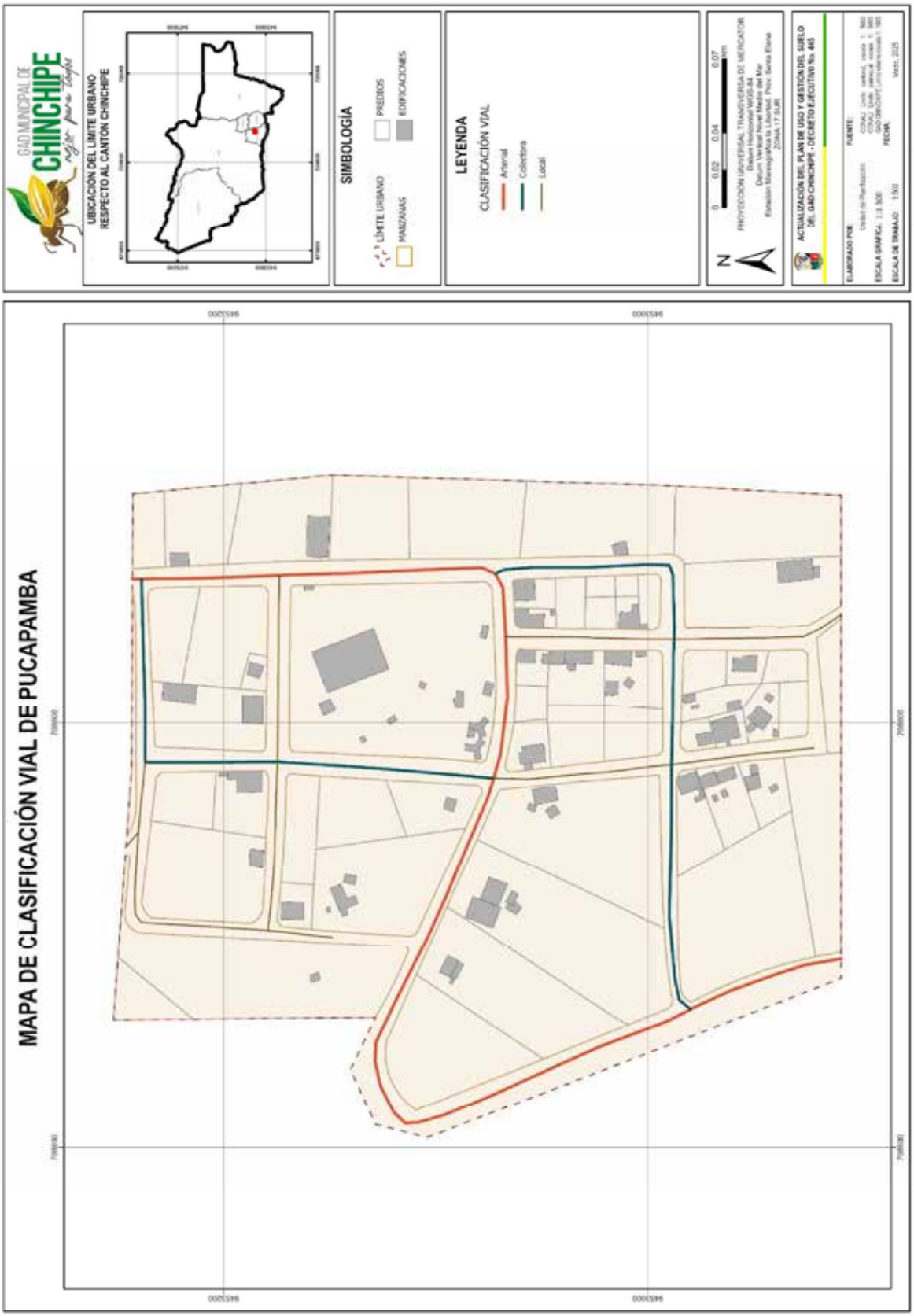
Mapa 34. *Clasificación vial de Chito*



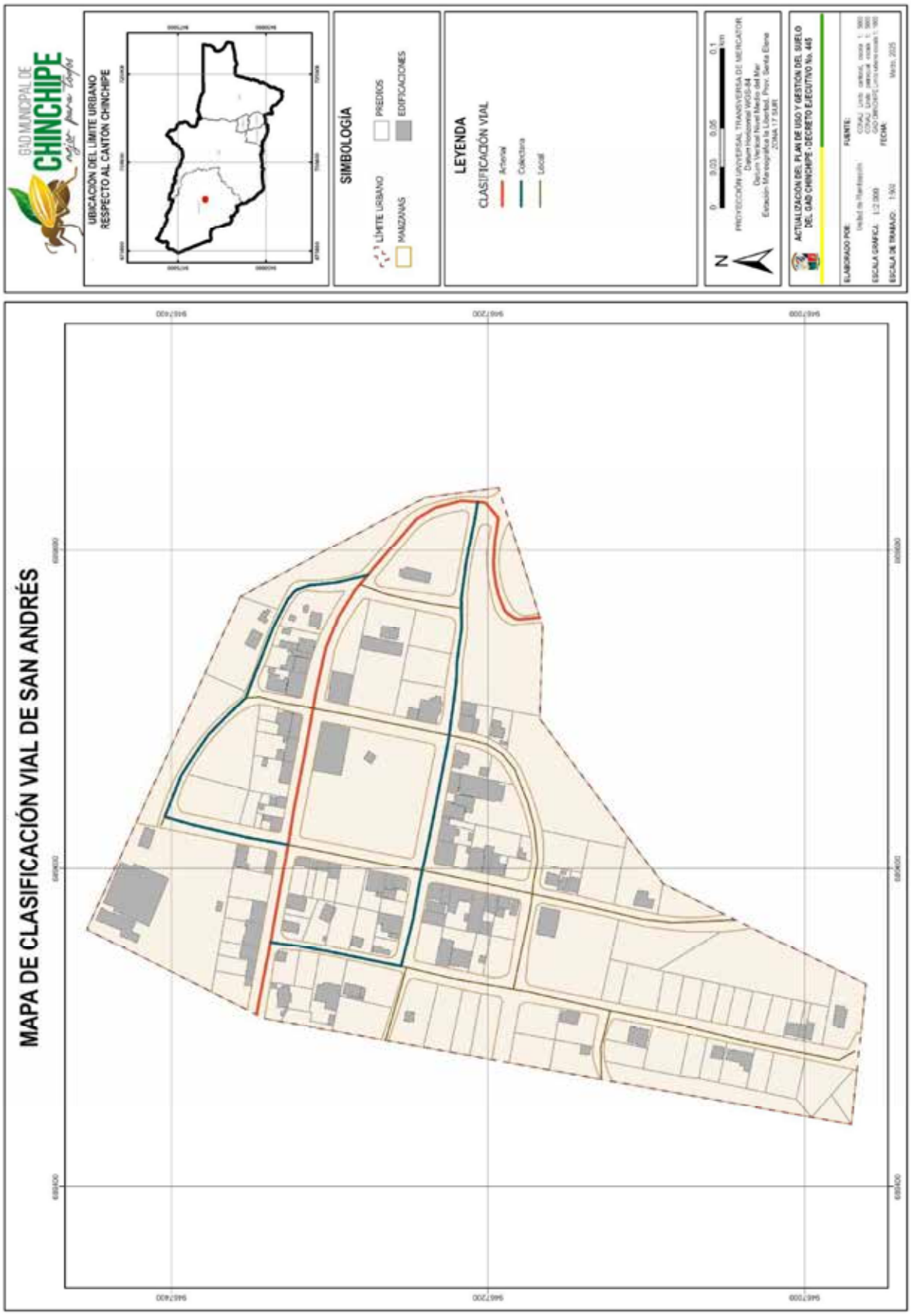
Mapa 35. *Clasificación vial de El Chorro*



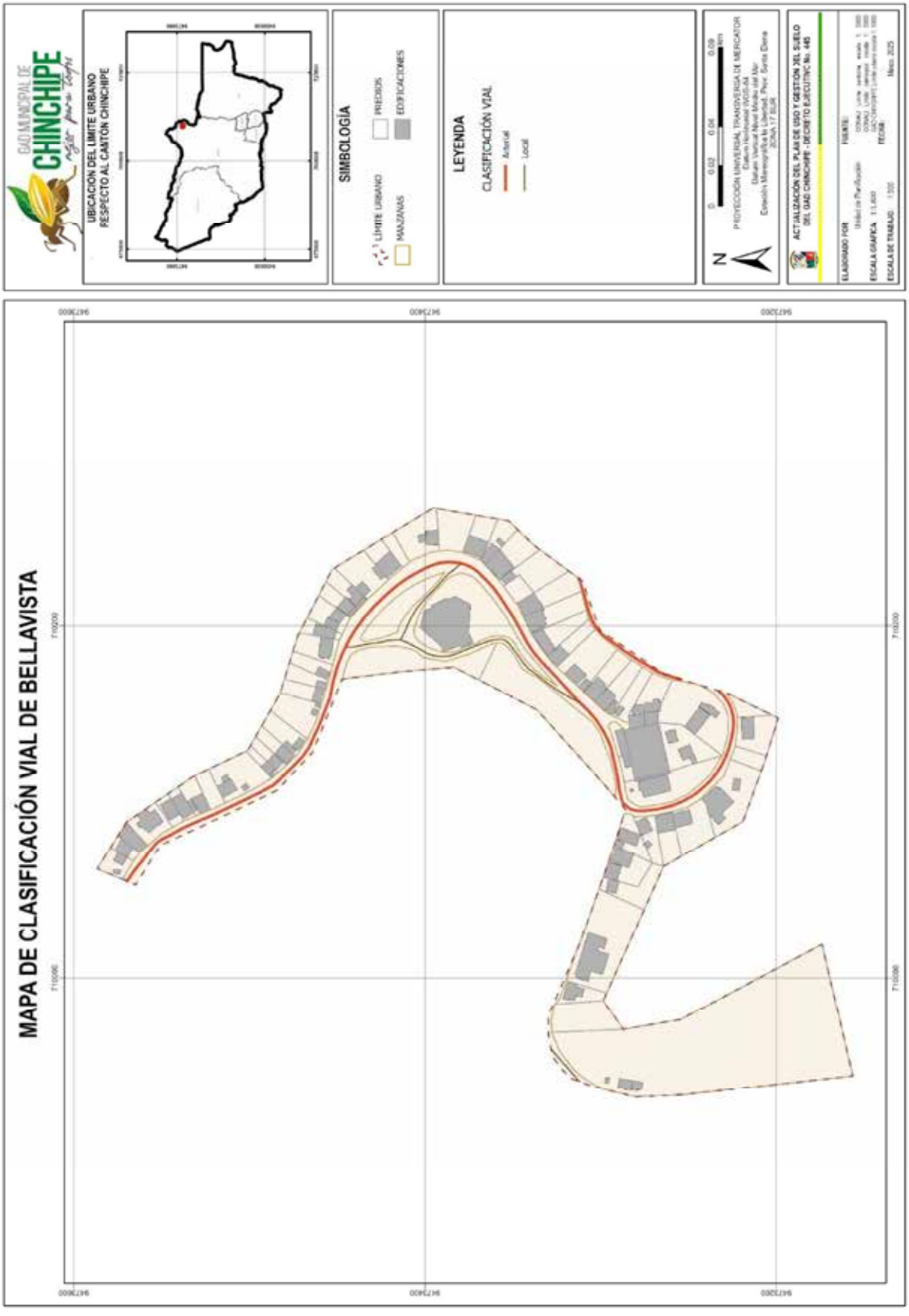
Mapa 36. *Clasificación vial de La Chonta*



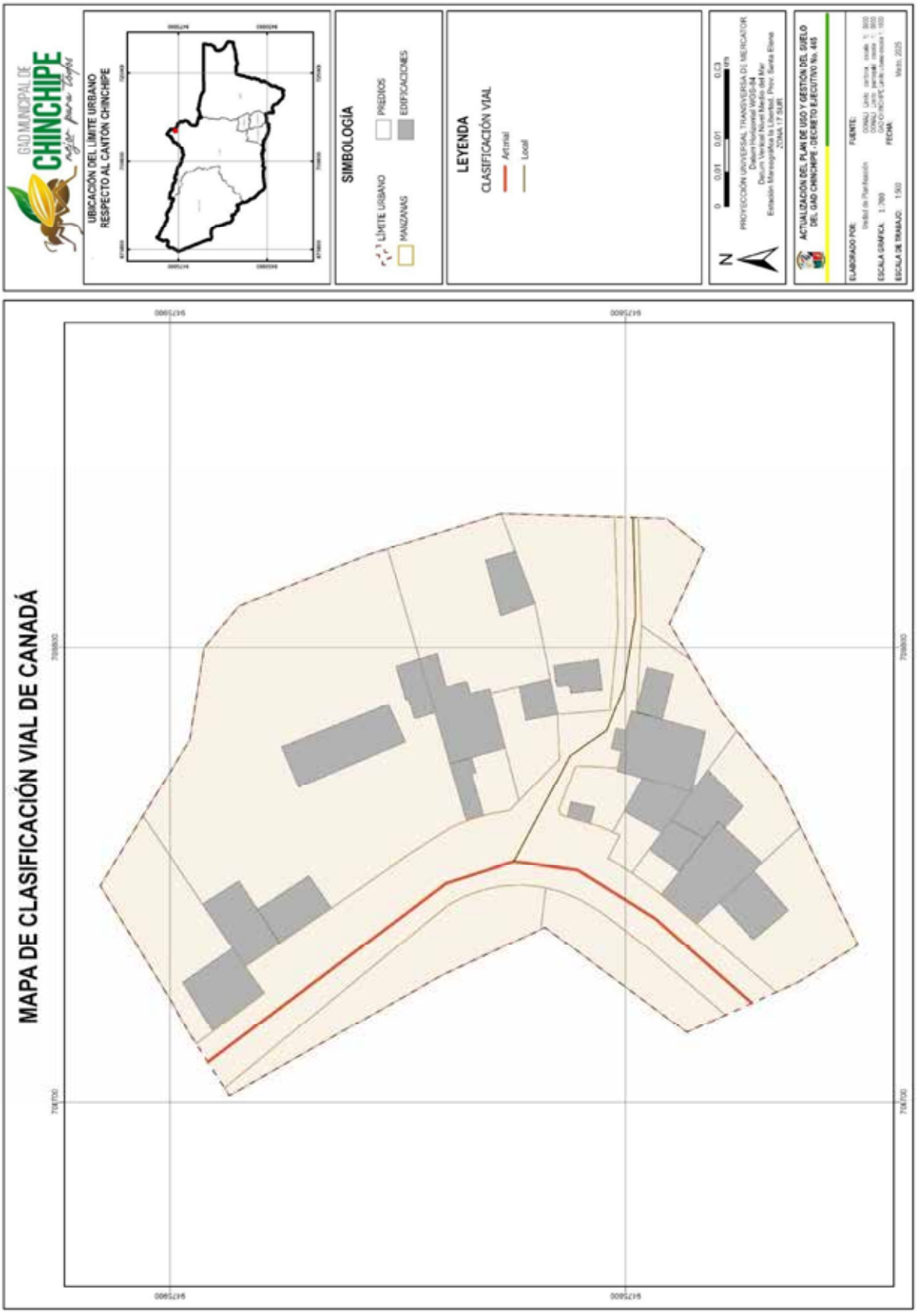
Mapa 37. *Clasificación vial de Pucapamba*



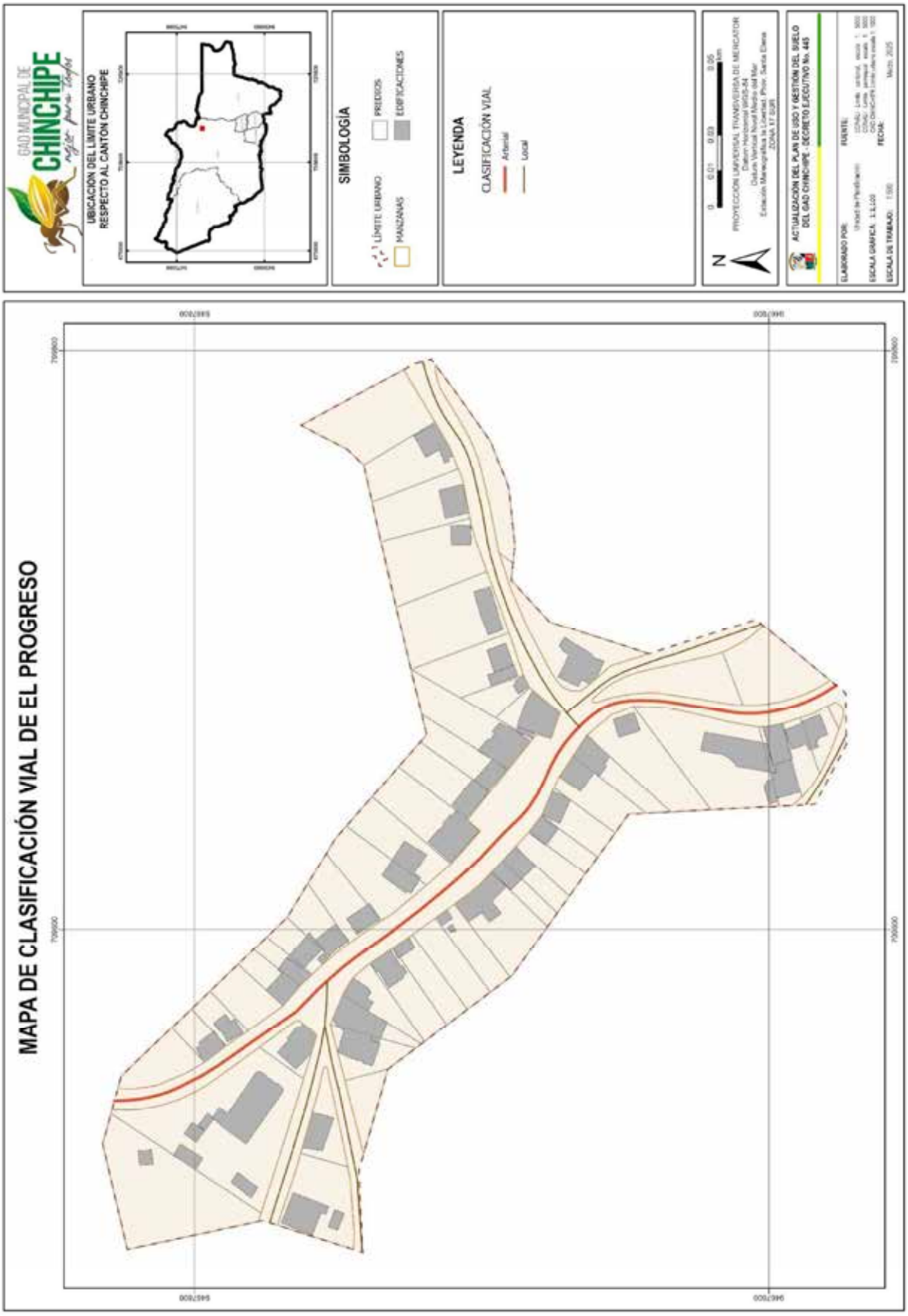
Mapa 38. *Clasificación vial de San Andrés*



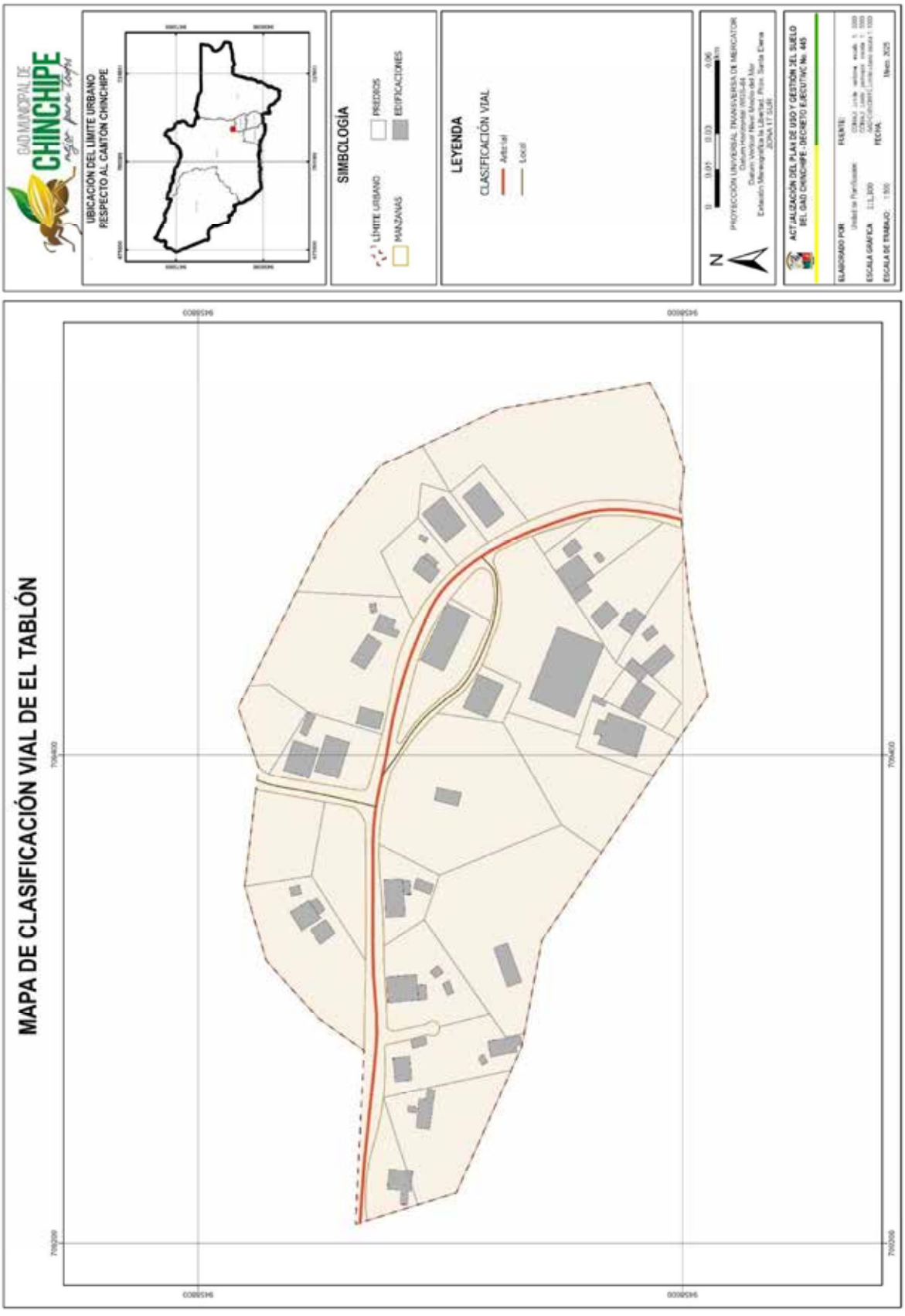
Mapa 39. *Clasificación vial de Bellavista*



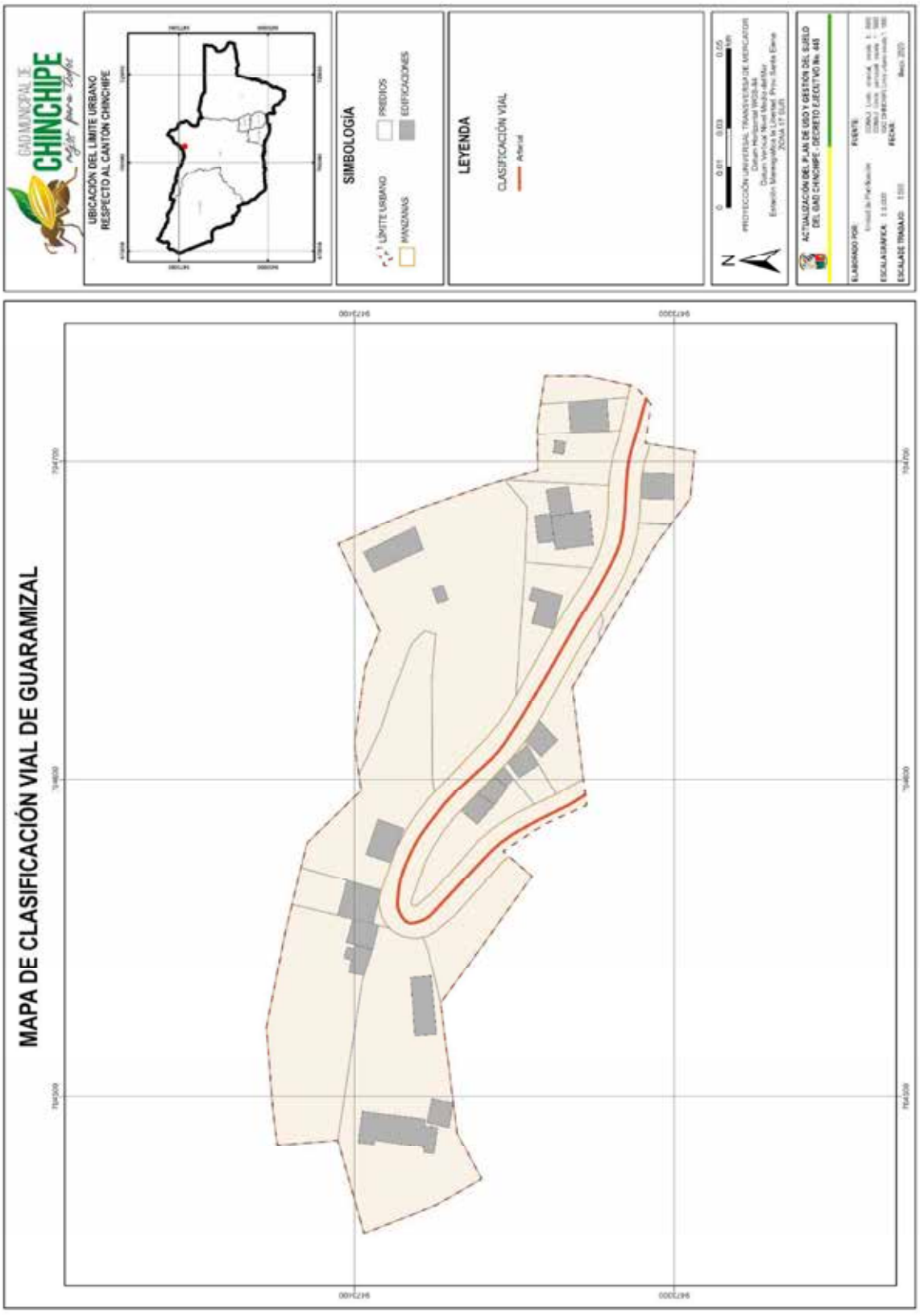
***Mapa 40**. Clasificación vial de Canadá*



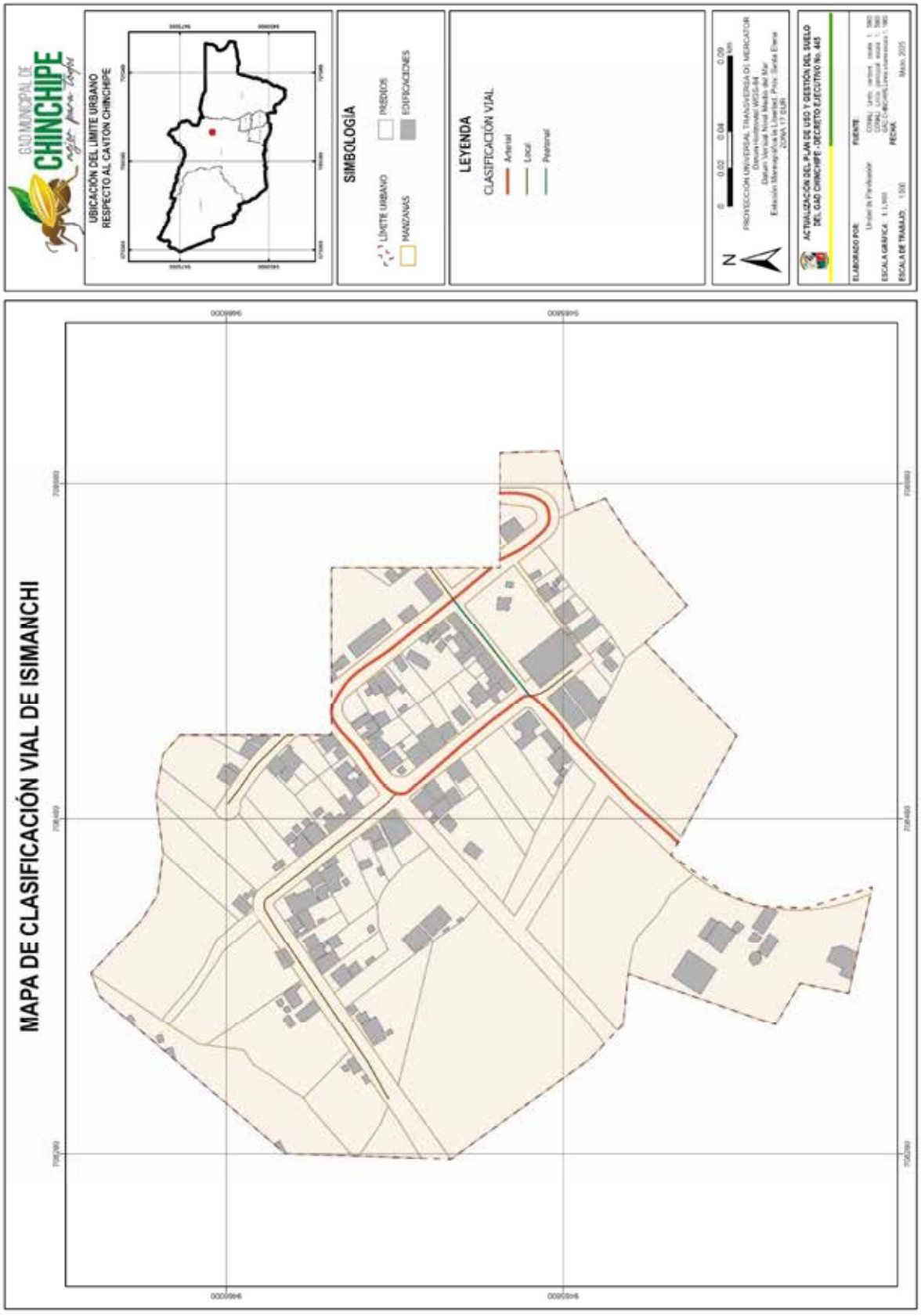
Mapa 41. *Clasificación vial de El Progreso*



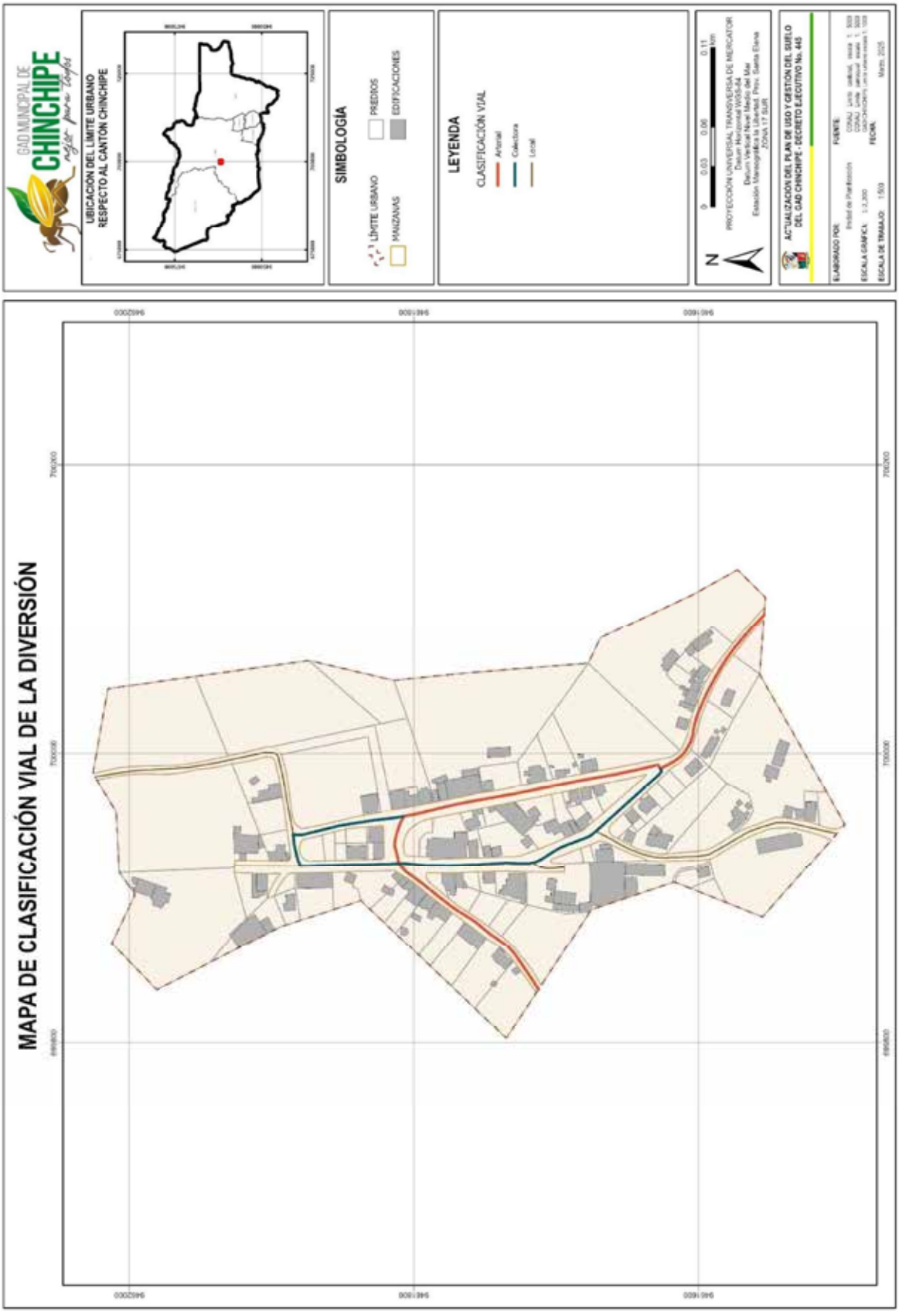
Mapa 42. *Clasificación vial de El Tablón*



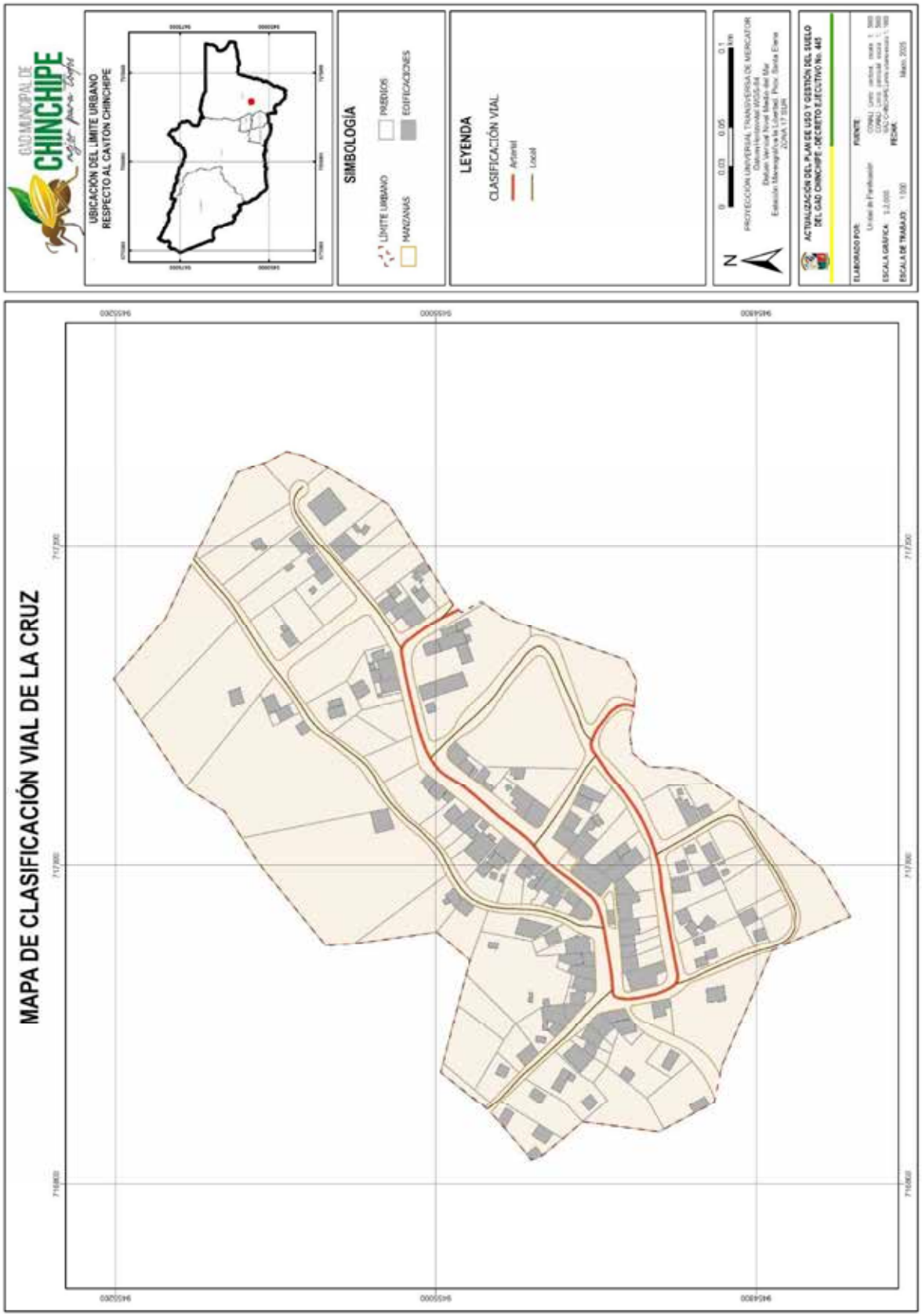
Mapa 43. *Clasificación vial de Guaramizal*



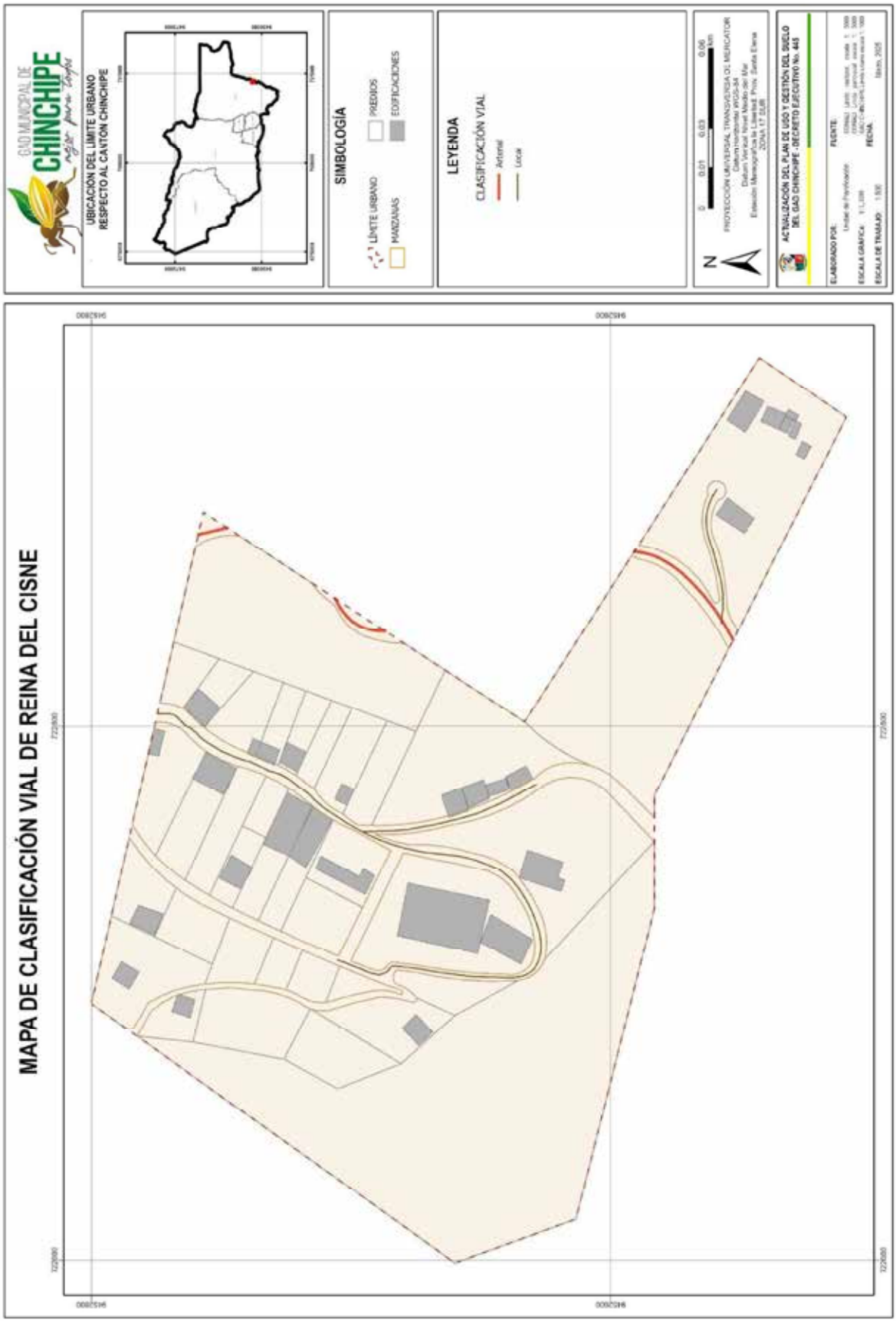
***Mapa 44**. Clasificación vial de Isimanchi*



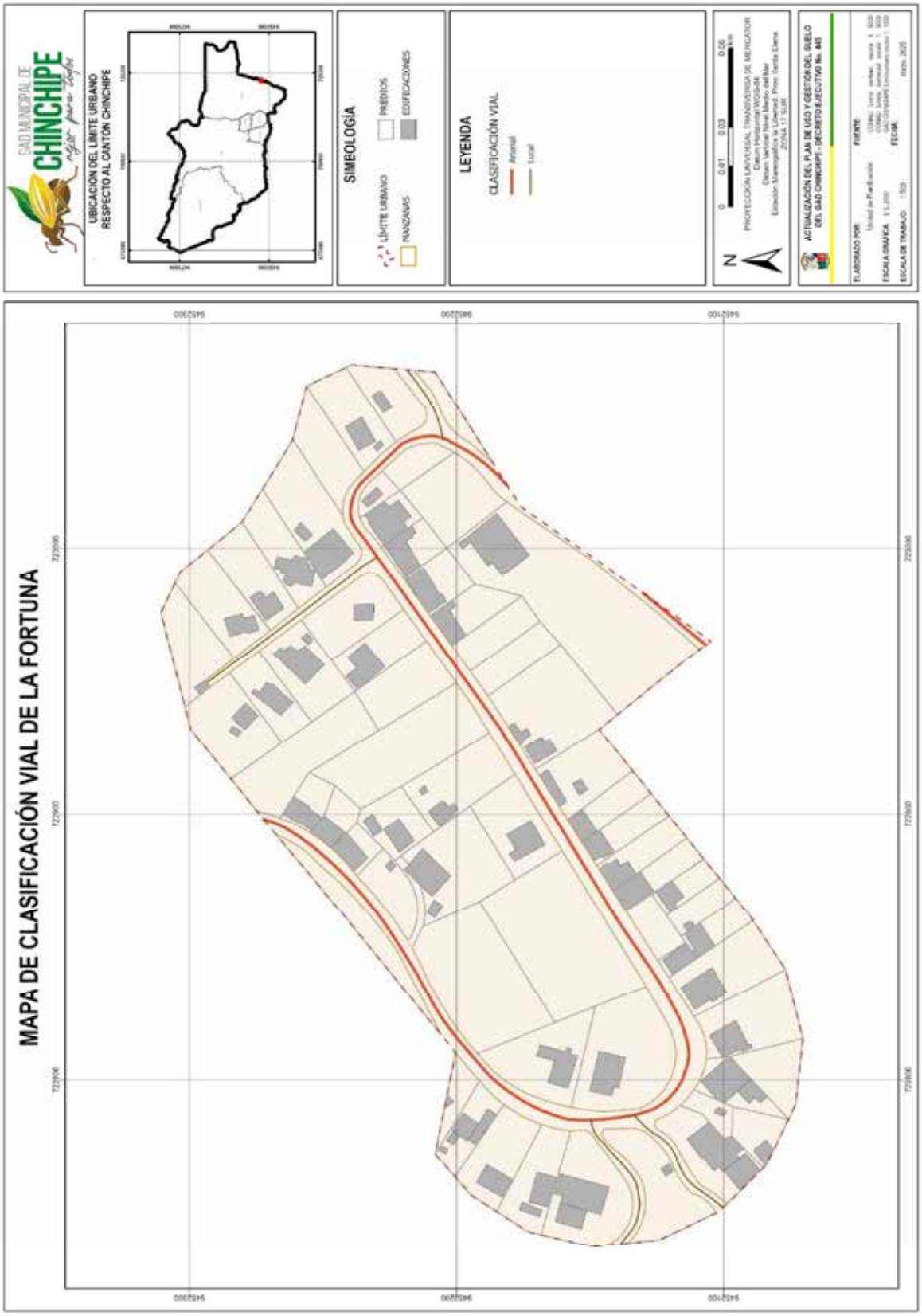
Mapa 45. *Clasificación vial de La Diversión*



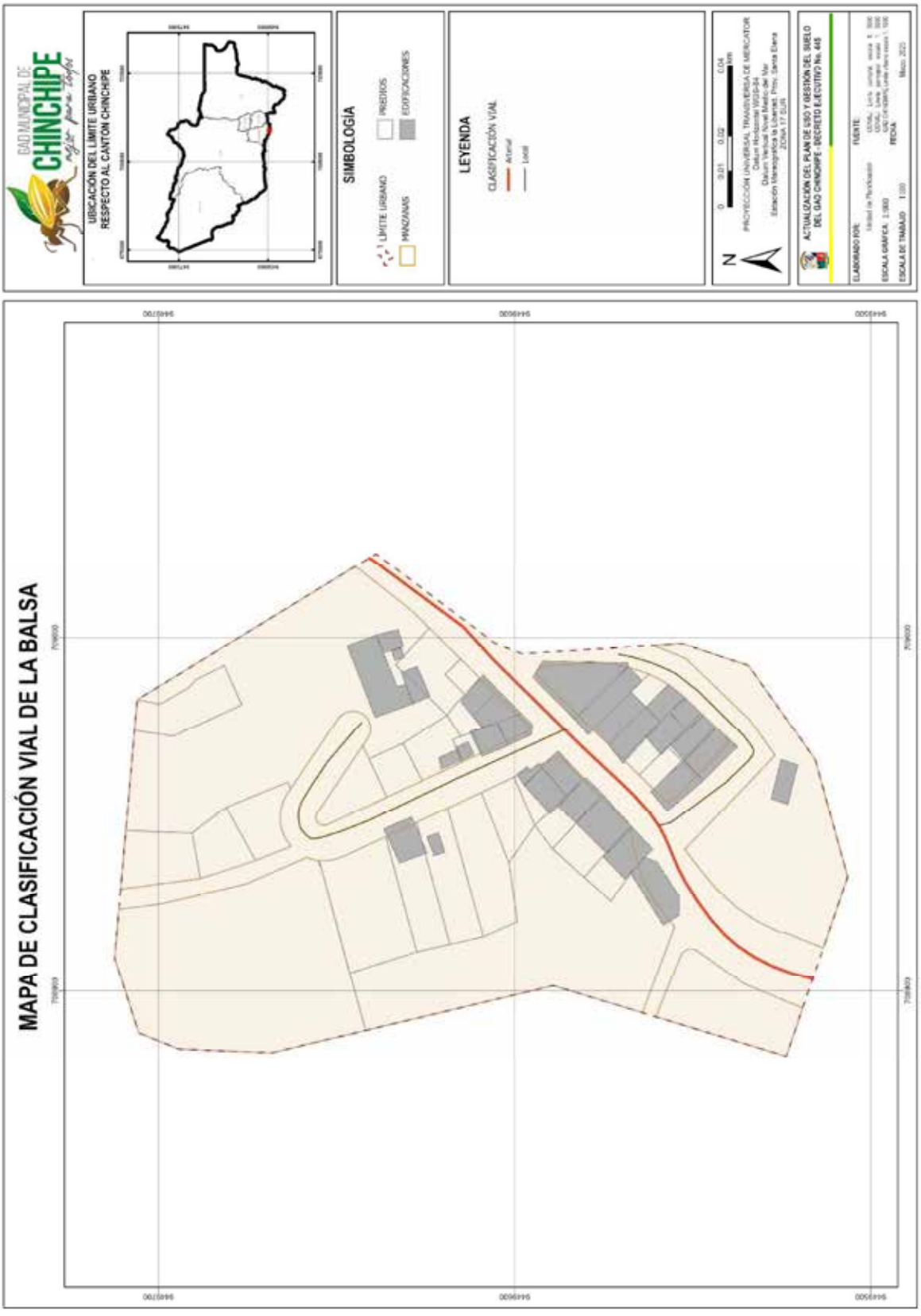
***Mapa 46**. Clasificación vial de La Cruz*



Mapa 47. *Clasificación vial de Reina del Cisne*



Mapa 48. *Clasificación vial de La Fortuna*



Mapa 49. *Clasificación vial de La Balsa*

1.3.3.8 Capa de rodadura de Asentamientos Humanos

Es la capa superior de la vía urbana existente con adoquín, lastre y tierra. Su función principal es garantizar la durabilidad de la vía, la adherencia para los vehículos y la comodidad para los usuarios, protegiendo la infraestructura de la carretera del desgaste y las condiciones climáticas adversas.

1.3.3.8.1 Capa de rodadura de Zumba

La capa de rodadura de la red vial existente de la cabecera cantonal Zumba está conformada en su mayoría por vías lastradas con un 63.86%, vías adoquinadas con un 23.29% que se ubican principalmente en el área central (casco antiguo), vías de tierra con 7.36% y actualmente se empezó con el asfalto de algunas vías en un 5.49%.

***Tabla 54**. Capa de rodadura de Zumba*

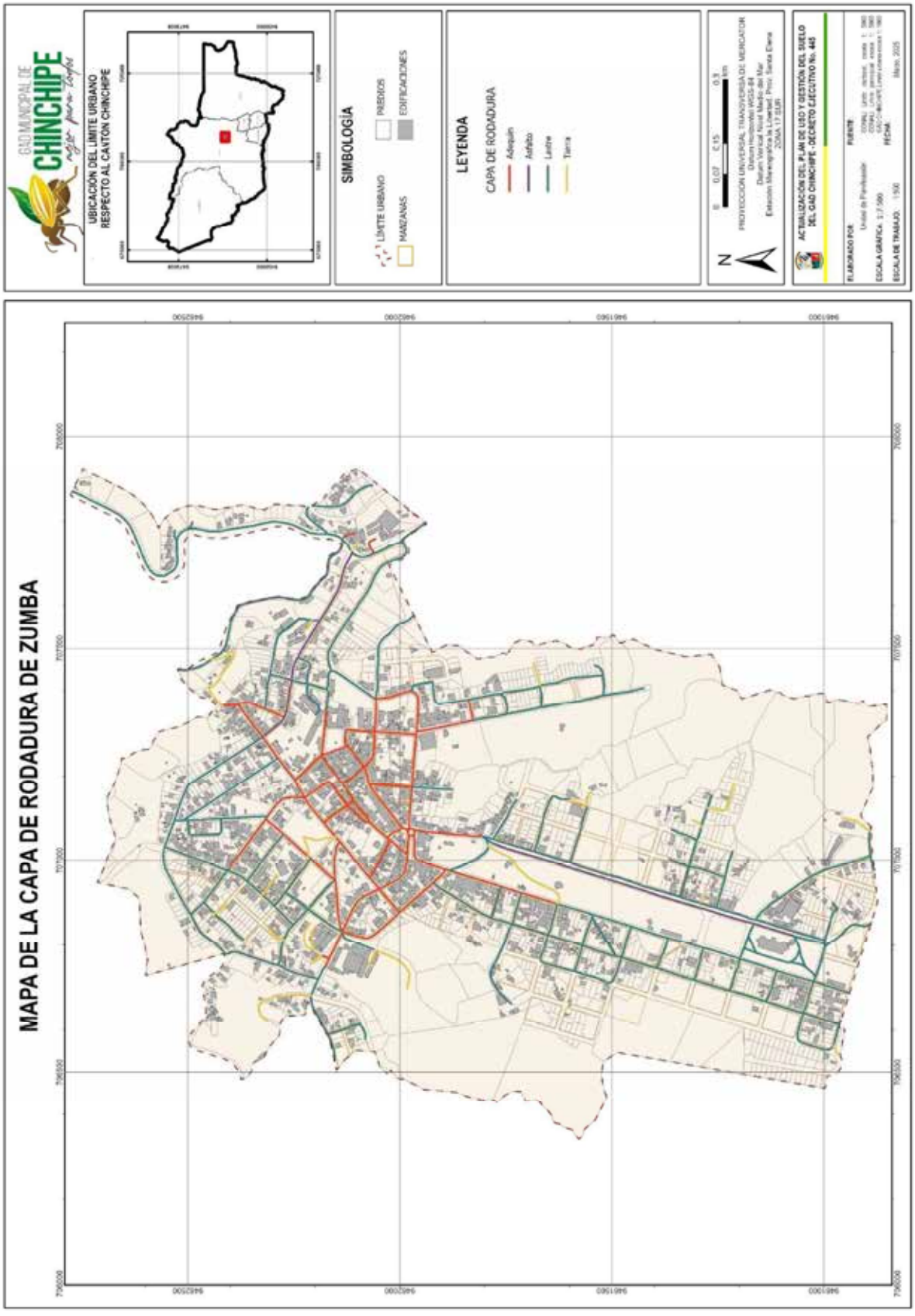
CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	1255.09	1.26	5.49
Adoquín	5320.17	5.32	23.29
Lastre	14587.57	14.59	63.86
Tierra	1680.17	1.68	7.36
TOTAL, VIAS	**22843.00**	**22.84**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 14.** Fotografías del asfaltado en Zumba*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



***Mapa 50**. Capa de rodadura de Zumba*

1.3.3.8.2 Capa de rodadura de Chito

Actualmente la capa de rodadura de la red vial existente de Chito está conformada en su mayoría por vías lastradas con un 55.61%, vías adoquinadas con un 21.67% y de tierra con 22.72%

***Tabla 55**. Capa de rodadura de Chito*

CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	-	-	-
Adoquín	300.36	0.30	21.67
Lastre	770.72	0.77	55.61
Tierra	314.97	0.31	22.72
TOTAL, VIAS	**1386.05**	**1.39**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 15**. Fotografías de adoquinado en Chito*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.8.3 Capa de rodadura de El Chorro

Actualmente la capa de rodadura de la red vial existente en El Chorro está conformada por vías adoquinadas con un 40.46%, vías lastradas con un 54.73%, y de tierra con 4.81%.

***Tabla 56**. Capa de rodadura de El Chorro*

CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	-	-	-
Adoquín	872.16	0.87	40.46
Lastre	1179.95	1.18	54.73
Tierra	103.74	0.10	4.81
TOTAL, VIAS	**2155.85**	**2.16**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 16**. Fotografías de adoquinado en El Chorro*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.8.4 Capa de rodadura de La Chonta

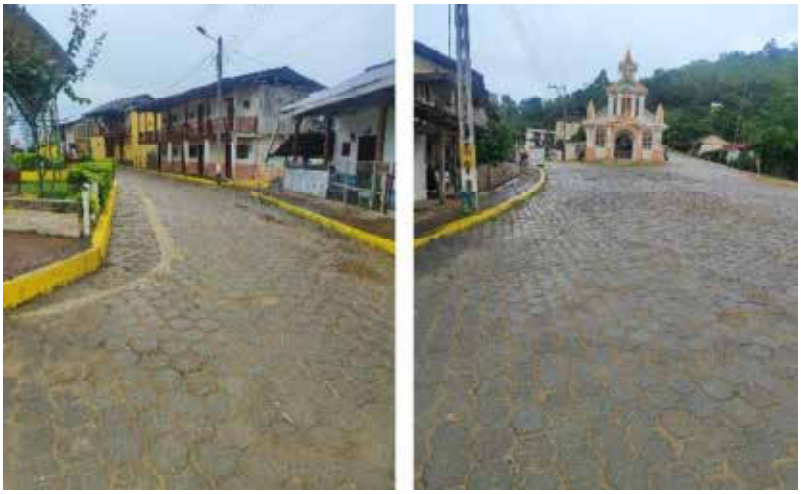
Actualmente la capa de rodadura de la red vial existente en La Chonta está conformada por vías adoquinadas con un 40.19%, vías lastradas con un 45%, y de tierra con 14.80%.

***Tabla 57**. Capa de rodadura de La Chonta*

CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	-	-	-
Adoquín	544.32	0.54	40.19
Lastre	609.41	0.61	45.00
Tierra	200.49	0.20	14.80
TOTAL, VIAS	**1354.22**	**1.35**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 17.** Fotografías de adoquinado en La Chonta*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.8.5 Capa de rodadura de Pucapamba

Actualmente la capa de rodadura de la red vial existente en Pucapamba, está conformada en su mayoría por vías lastradas con un 89.96%, vías adoquinadas con un 5.88% y de tierra con 7.16%

***Tabla 58**. Capa de rodadura de Pucapamba*

CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	-	-	-
Adoquín	110.06	0.11	5.88
Lastre	1626.64	1.63	89.96
Tierra	133.93	0.16	7.16
TOTAL, VIAS	**1870.63**	**1.87**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 18.** Fotografía de adoquinado en Pucapamba*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.8.6 Capa de rodadura de San Andrés

Actualmente la capa de rodadura de la red vial existente en San Andrés está conformada en su mayoría por vías lastradas con un 76.03%, vías adoquinadas con un 19.84% y de tierra con 4.13%

***Tabla 59.** Capa de rodadura de San Andrés*

CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE (%)
Asfalto	-	-	-
Adoquín	440.17	0.44	19.84
Lastre	1686.46	1.69	76.03
Tierra	91.61	0.09	4.13
TOTAL, VIAS			**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 19**. Fotografías de adoquinado en San Andrés*



Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.3.8.7 Capa de rodadura de Asentamientos Humanos no consolidados

Actualmente la capa de rodadura de la red vial de los asentamientos humanos no consolidados, están conformadas entre vías de hormigón que en este caso son algunas las del Eje vial IV (E682), adoquinadas, lastradas y de tierra

***Tabla 60**. Capa de rodadura de los Asentamientos Humanos no consolidados*

ASENTAMIENTO	CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE %
Bellavista	Hormigón	163.21	0.16	18.74
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	507.07	0.51	58.21
	Tierra	200.78	0.20	23.05
	TOTAL, VÍAS	**871.06**	**0.87**	**100**
Canadá	Hormigón	227.37	0.23	100
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	-	-	-
	Tierra	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**227.37**	**0.23**	**100**
El Progreso	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	119.28	0.12	16.67
	Lastre	568.18	0.57	79.41
	Tierra	28.00	0.28	3.91
	TOTAL, VÍAS	**715.46**	**0.72**	**100**
El Tablón	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	422.46	0.42	79.67
	Tierra	107.82	0.10	20.33
	TOTAL, VÍAS	**503.28**	**0.50**	**100**
Guaramizal	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	257.95	0.26	100
	Tierra	-	-	-
	TOTAL, VÍAS	**257.95**	**0.26**	**100**
Isimanchi	Asfalto	-	-	-
	Adoquín	466.64	0.47	51.35
	Lastre	158.88	0.16	17.48
	Tierra	283.19	0.28	31.16
	TOTAL, VÍAS	**908.71**	**0.91**	**100**
La Diversión	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	481.70	0.48	37.14
	Lastre	248.66	0.25	19.17
	Tierra	566.60	0.57	43.69
	TOTAL, VÍAS	**1296.96**	**1.30**	**100**
La Cruz	Hormigón	-	-	-

ASENTAMIENTO	CAPA DE RODADURA	LONGITUD (M)	LONGITUD (KM)	PORCENTAJE %
	Adoquín	349.50	0.35	21.44
	Lastre	846.01	0.85	51.91
	Tierra	434.26	0.43	26.65
	TOTAL, VÍAS	**1629.77**	**1.63**	**100**
Reina del Cisne	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	87.75	0.09	18.43
	Tierra	388.30	0.39	81.57
	TOTAL, VÍAS	**476.05**	**0.48**	**100**
La Fortuna	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	572.44	0.57	72.81
	Tierra	213.73	0.21	27.19
	TOTAL, VÍAS	**786.17**	**0.79**	**100**
La Balsa	Hormigón	-	-	-
	Adoquín	-	-	-
	Lastre	175.63	0.18	46.12
	Tierra	205.21	0.21	53.88
	TOTAL, VÍAS	**380.84**	**0.38**	**100**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

***Ilustración 20**. Fotografías de material de capa de rodadura de los Asentamientos Humanos no consolidados*

Bellavista



Lastre

Canadá



Hormigón

El Progreso



Adoquín

El Tablón



Lastre

Guaramizal



Lastre

Isimanchi



Adoquín

La Diversión



Adoquín

La Cruz



Adoquín

Reina del Cisne



Lastre

La Fortuna



Lastre

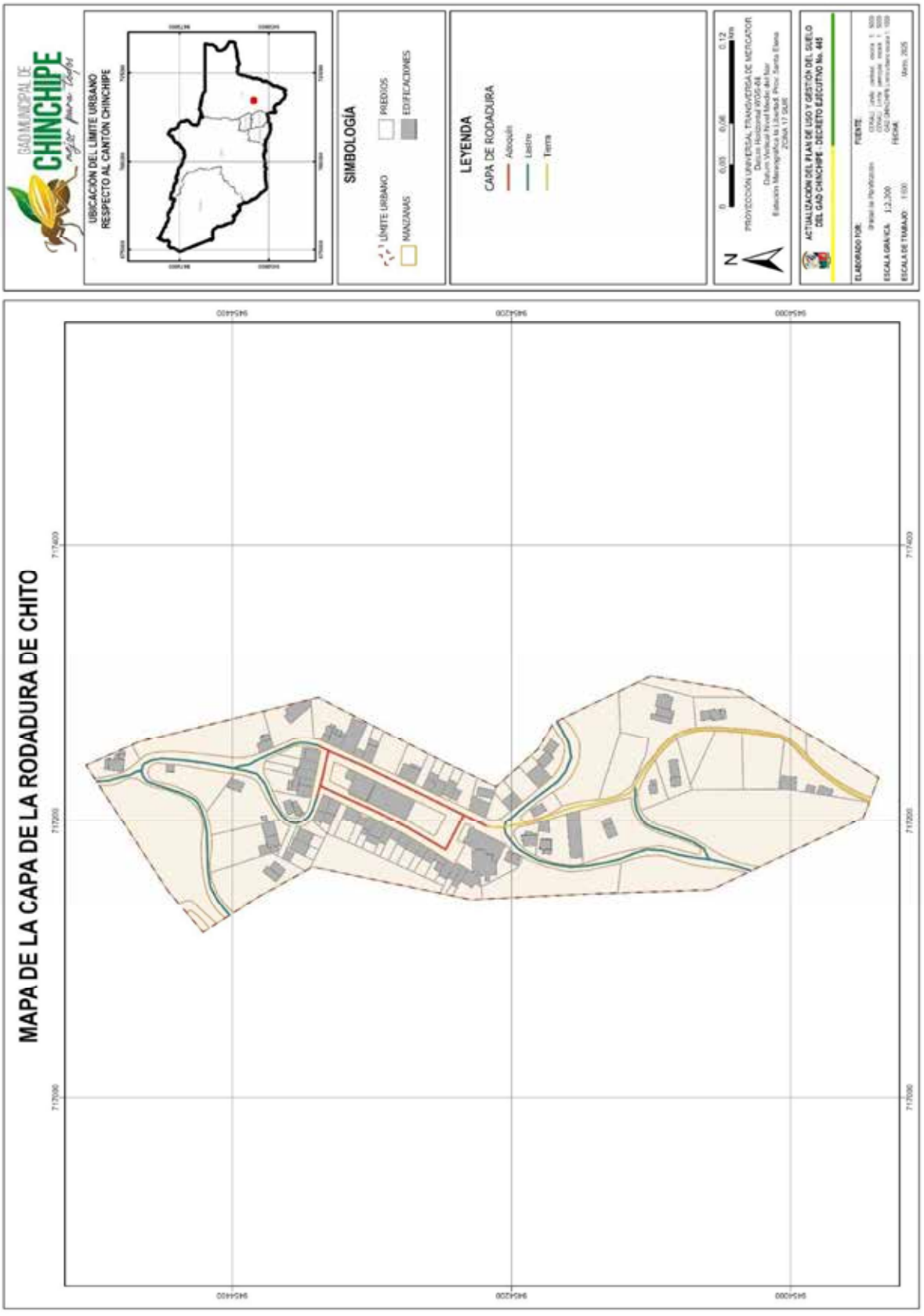
La Balsa



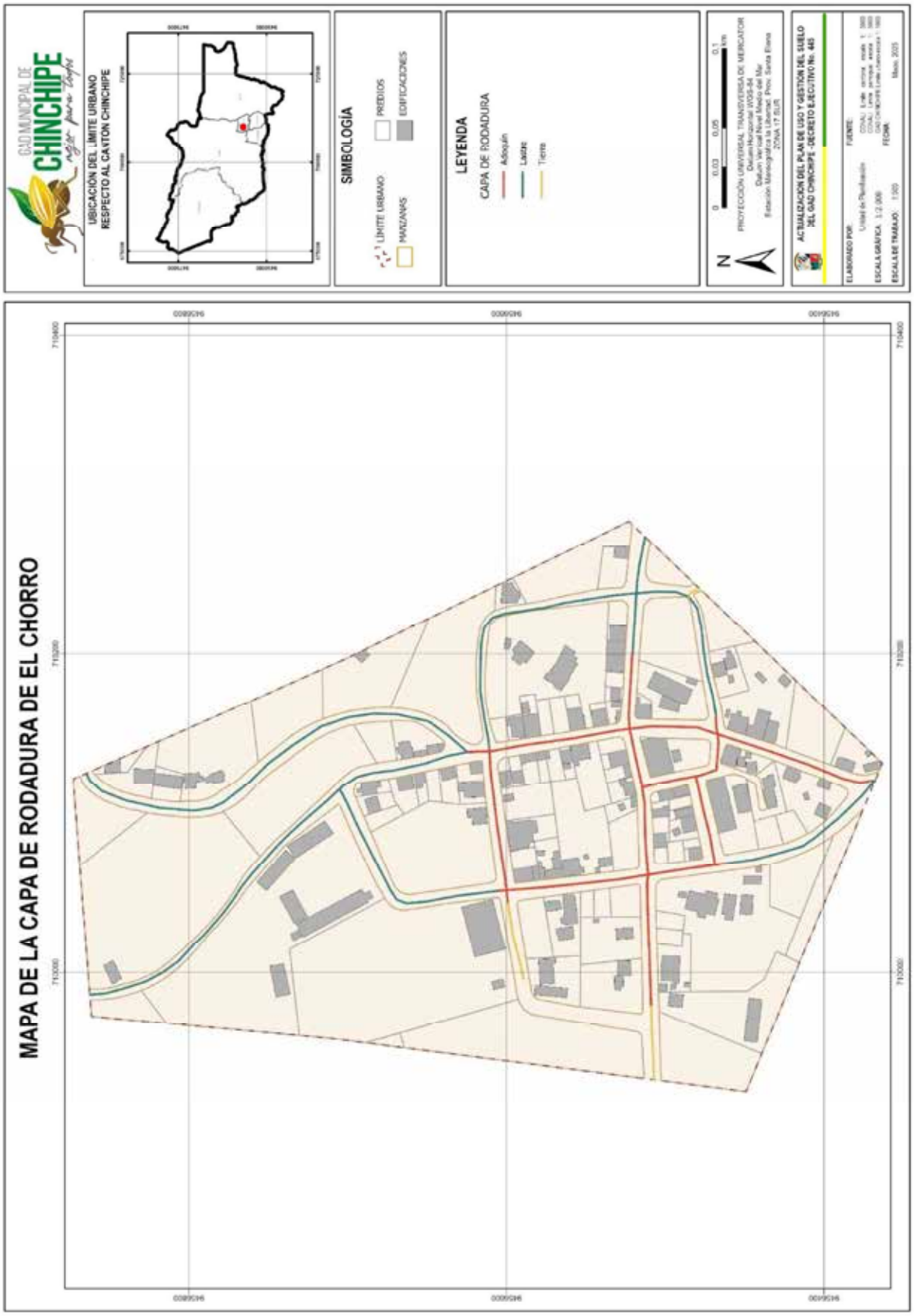


Lastre

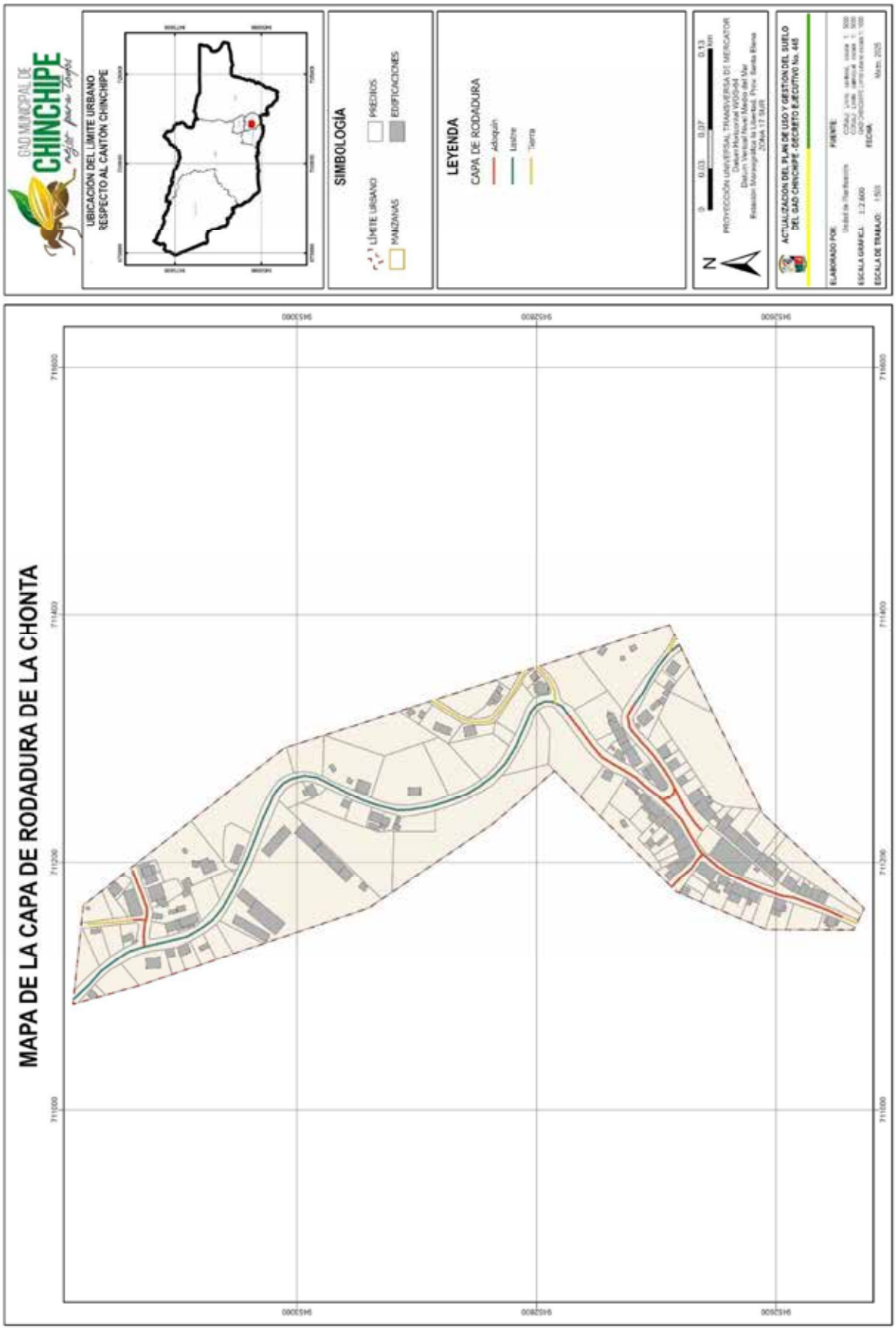
Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



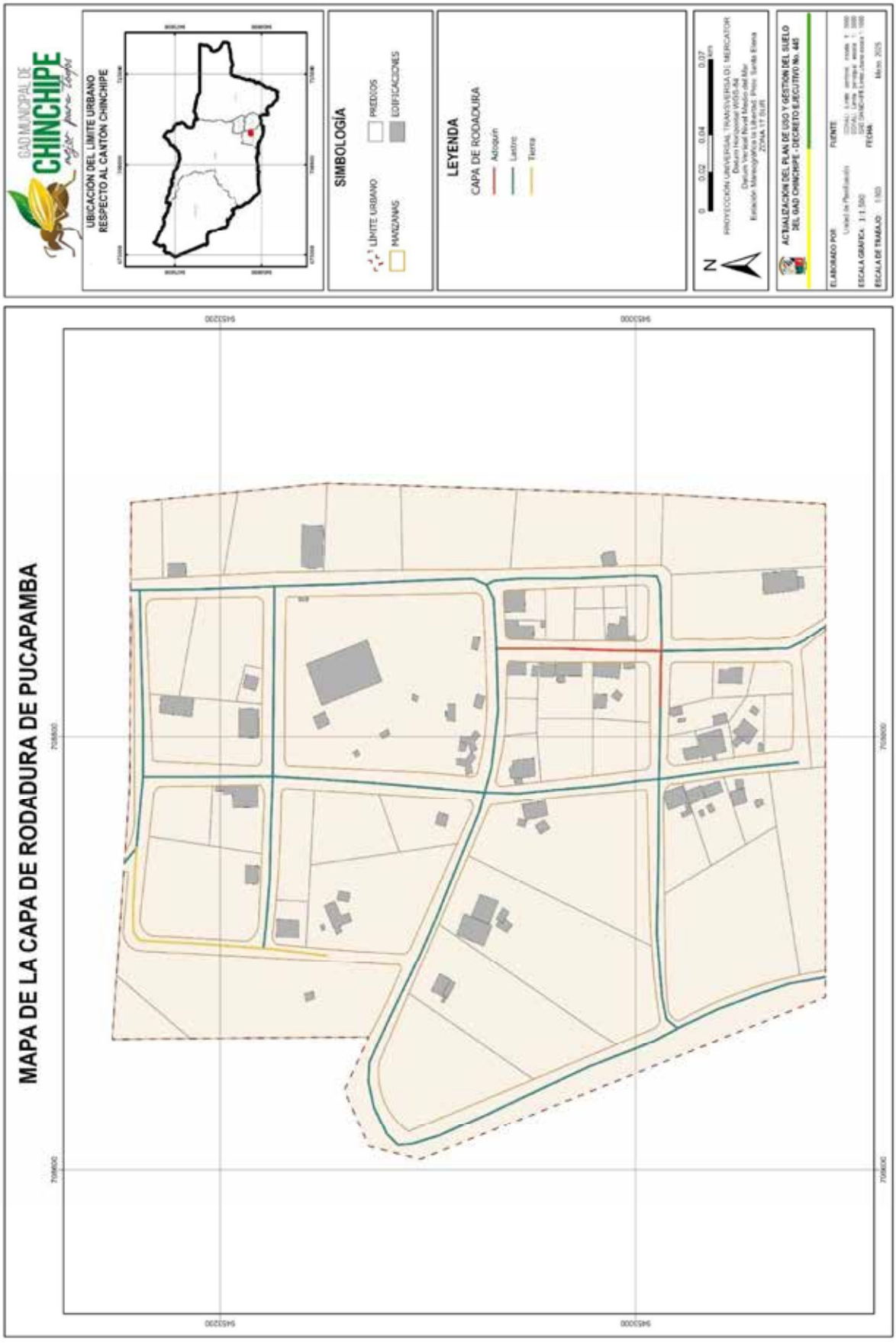
***Mapa 51**. Capa de rodadura de Chito*



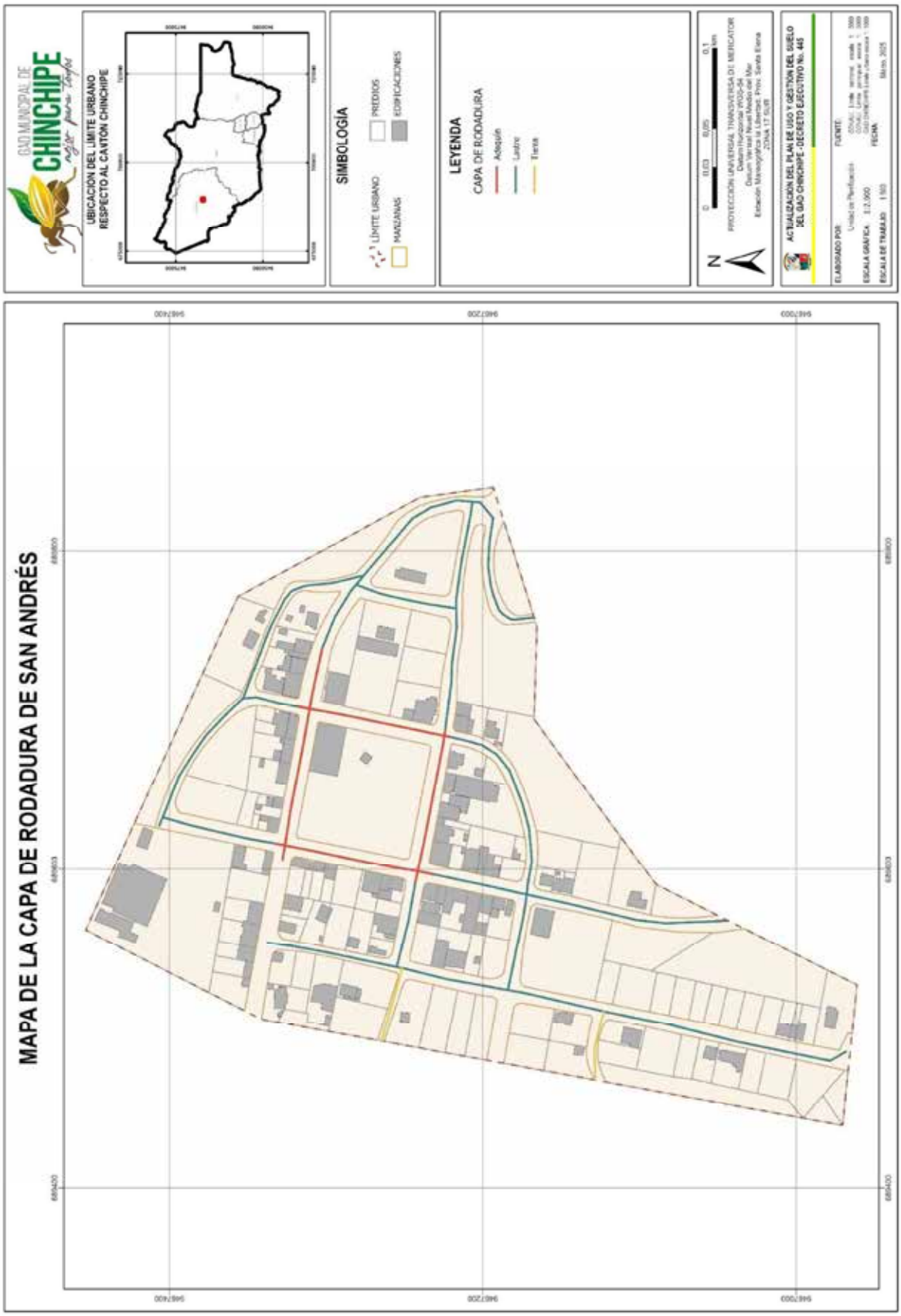
Mapa 52. *Capa de rodadura de El Chorro*



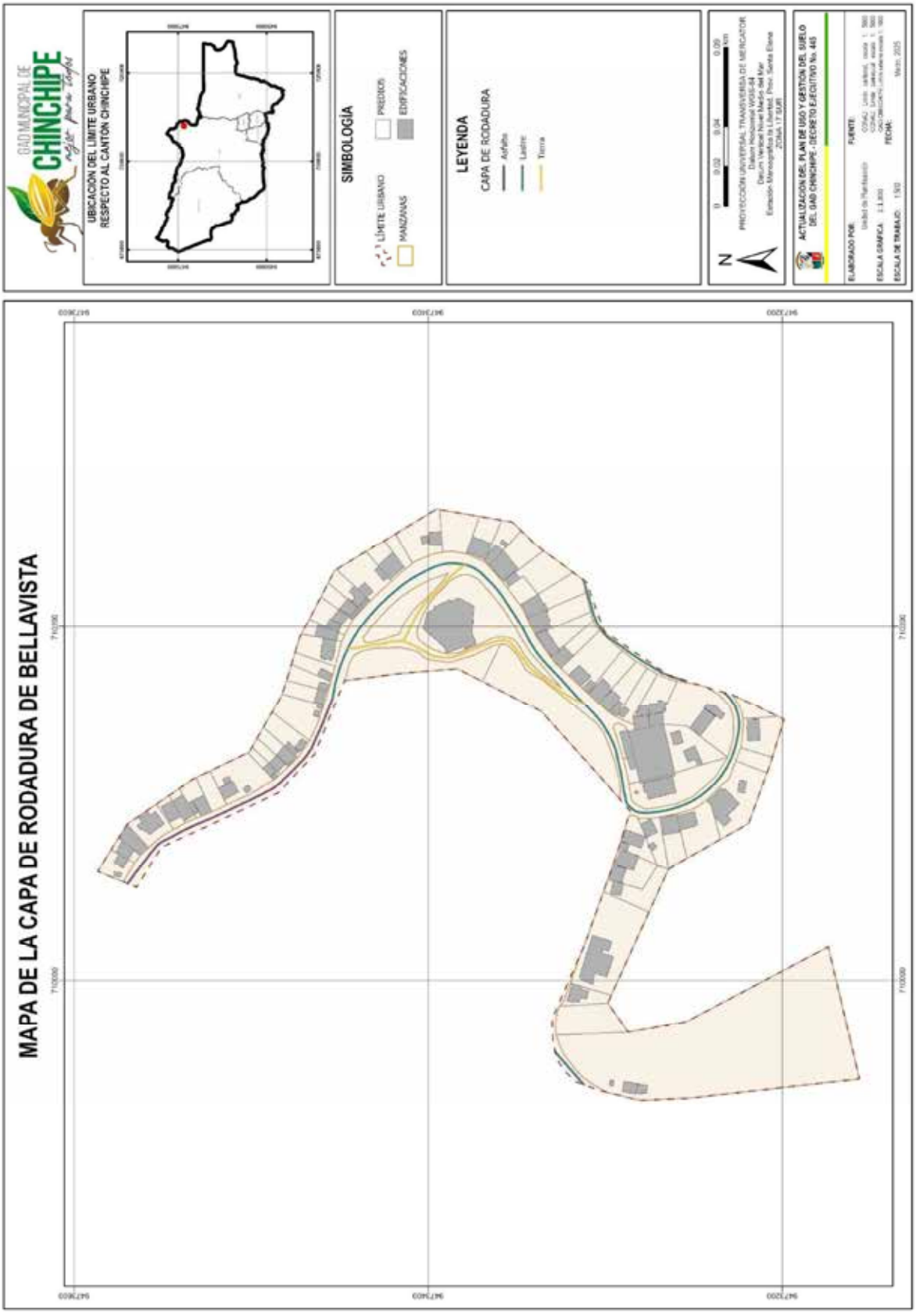
Mapa 53. *Capa de rodadura de La Chonta*



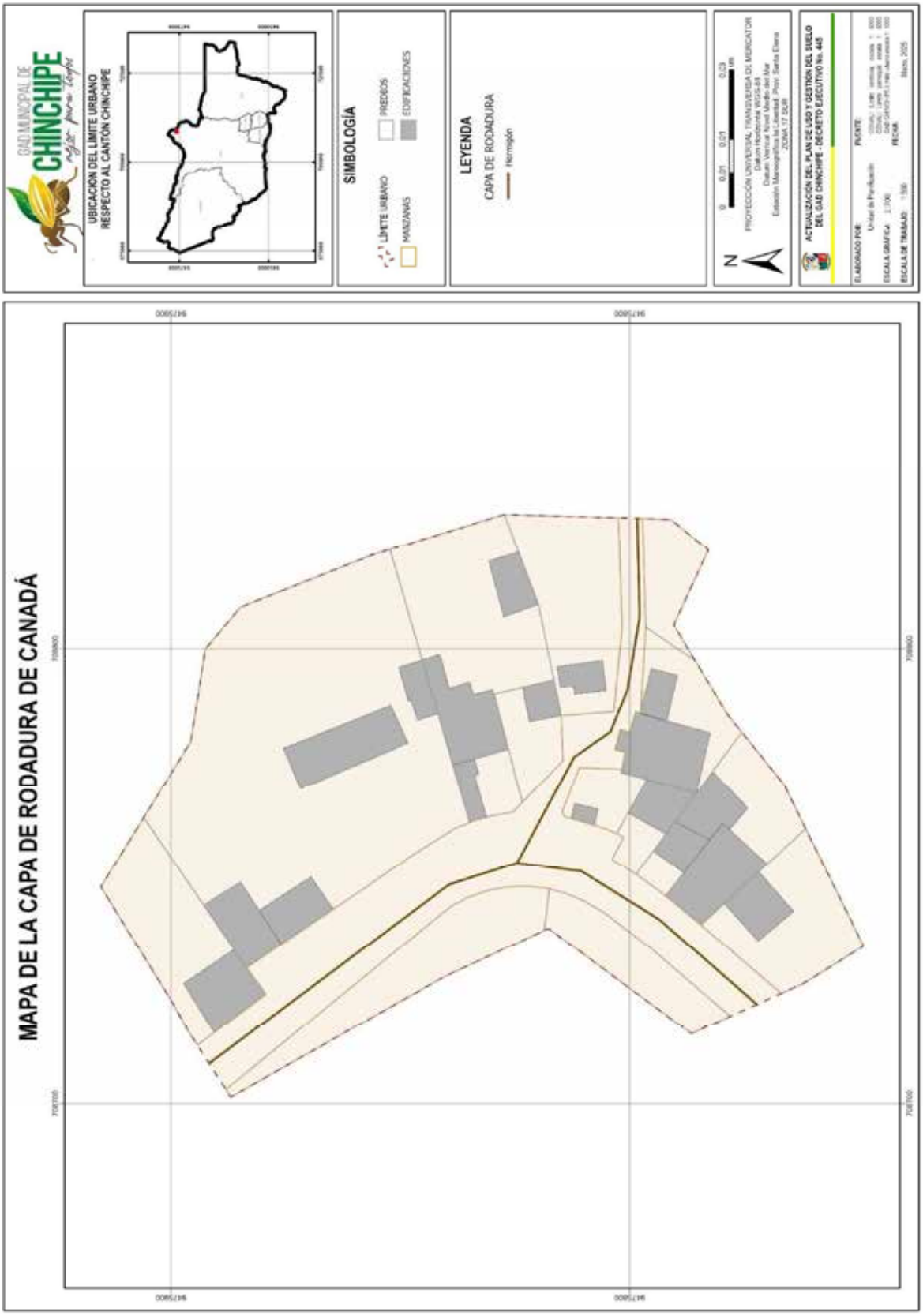
***Mapa 54**. Capa de rodadura de Pucapamba*



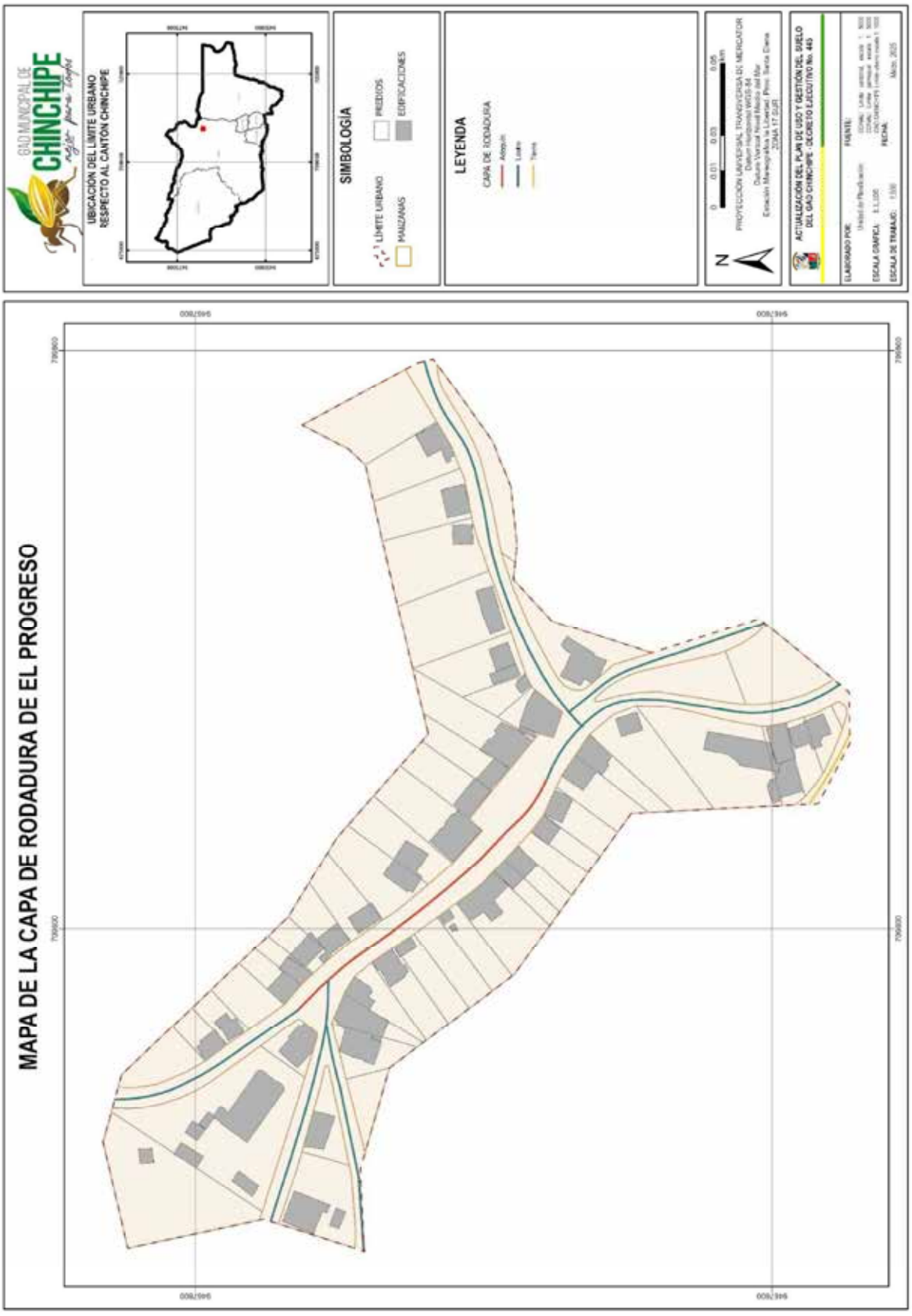
Mapa 55. *Capa de rodadura de San Andrés*



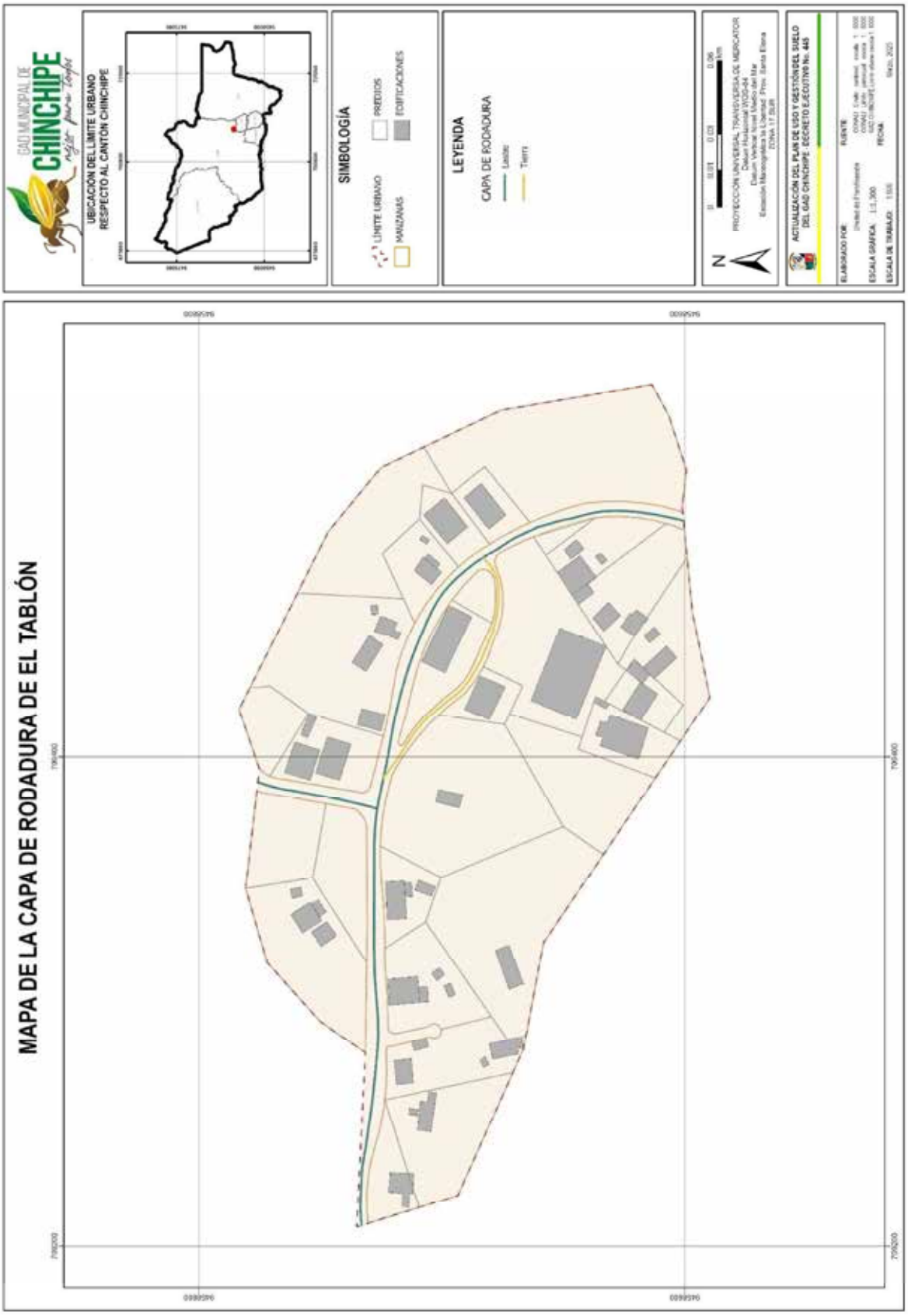
***Mapa 56**. Capa de rodadura de Bellavista*



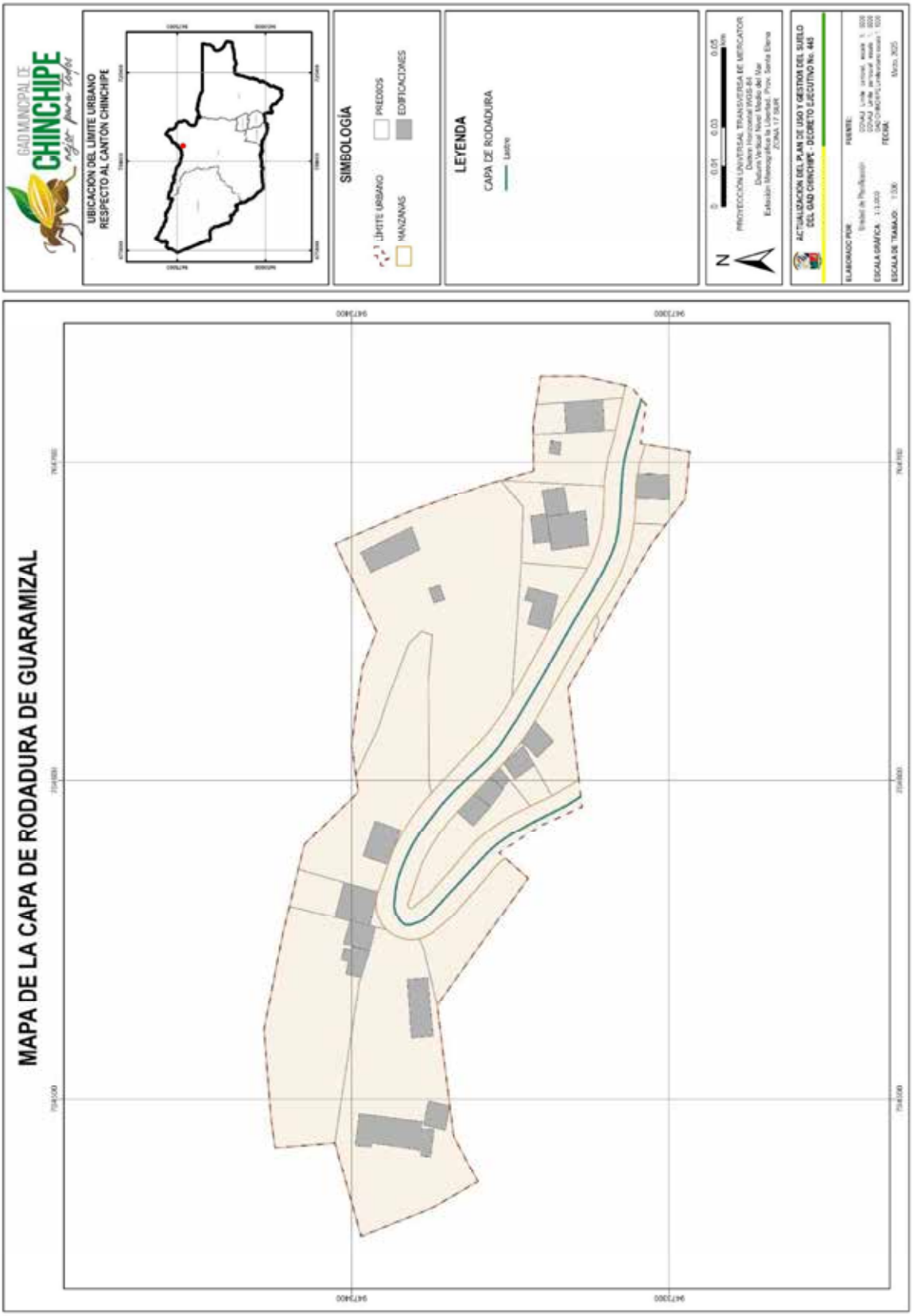
***Mapa 57**. Capa de rodadura de Canadá*



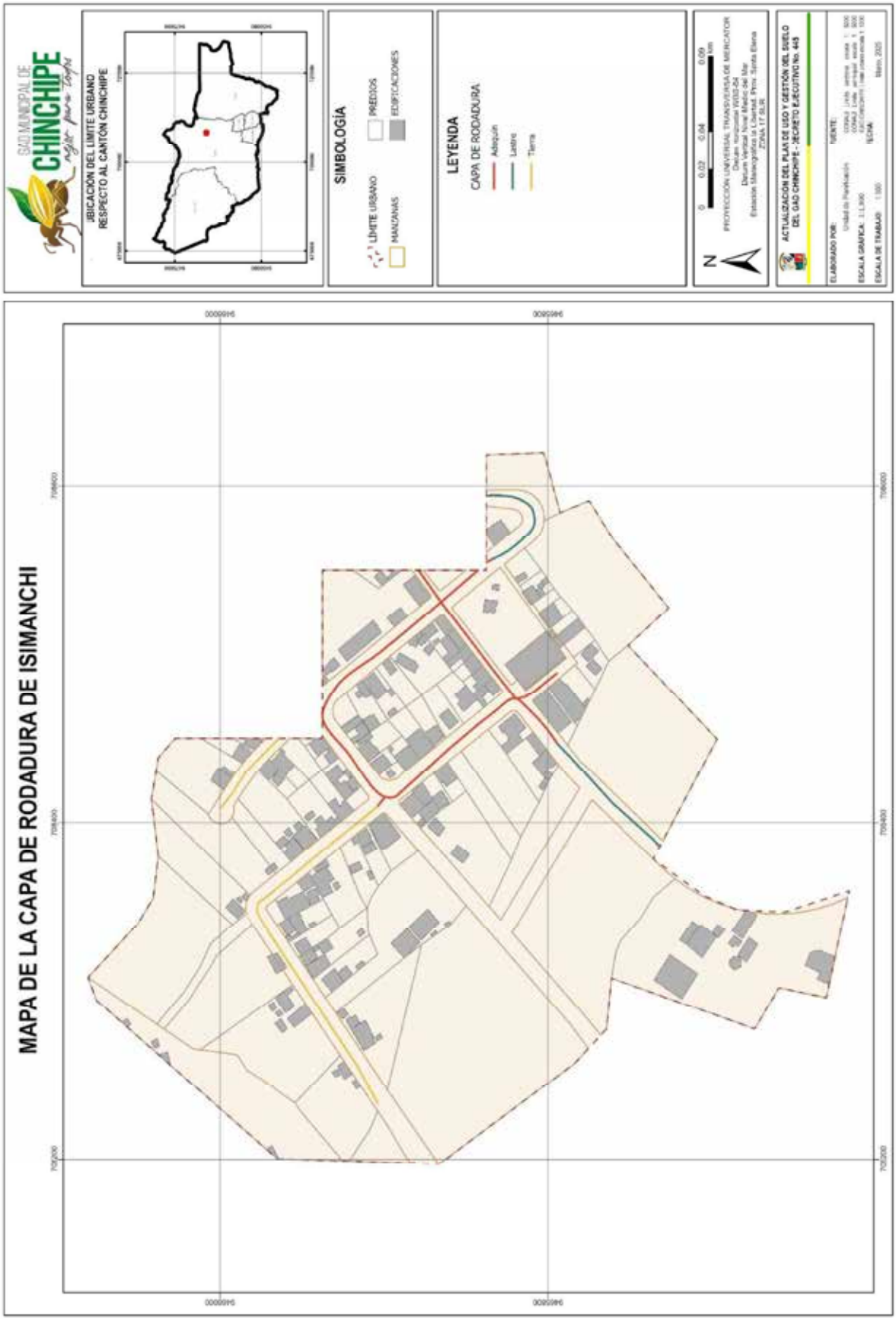
***Mapa 58**. Capa de rodadura de El Progreso*



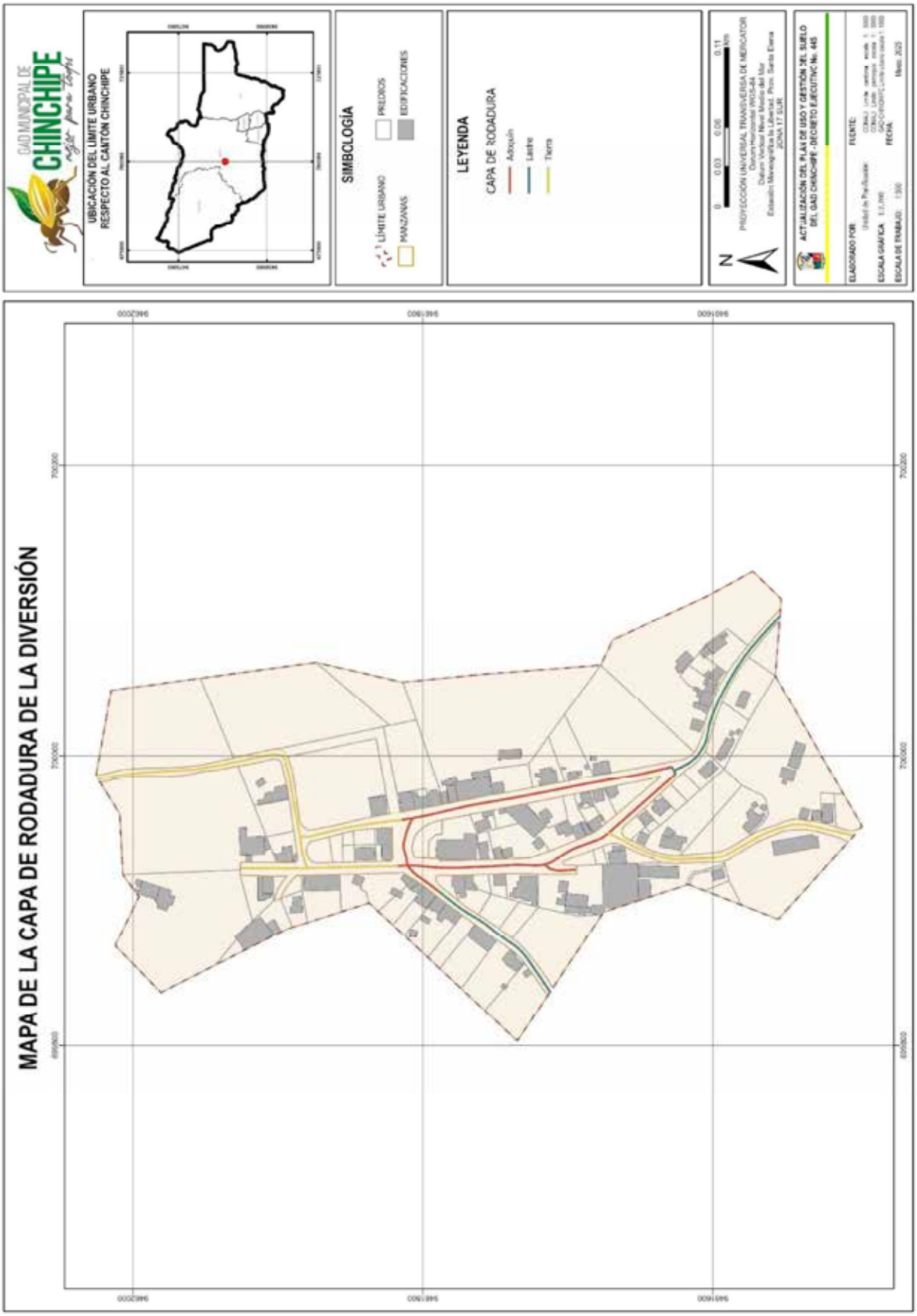
Mapa 59. *Capa de rodadura de El Tablón*



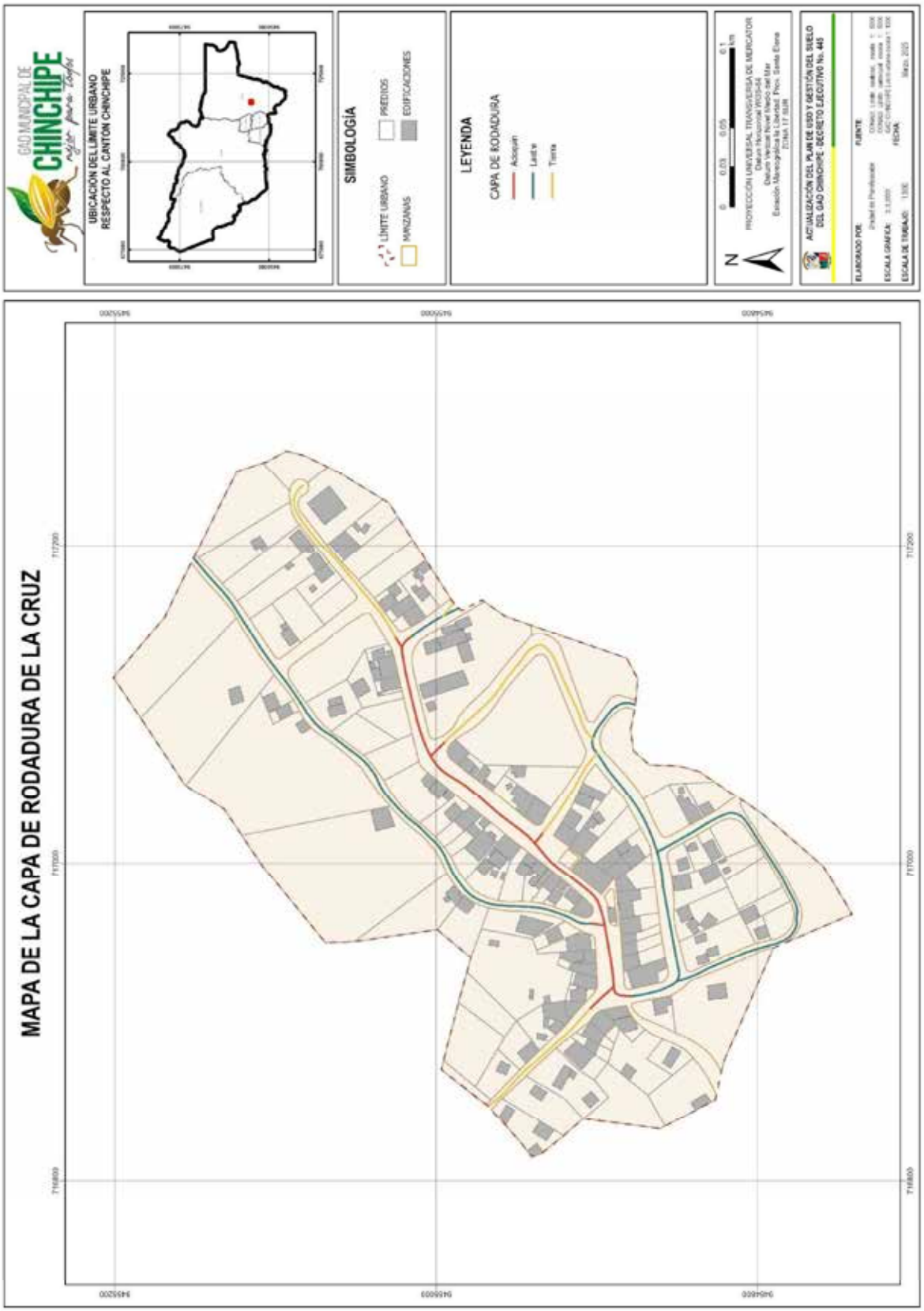
Mapa 60. *Capa de rodadura de Guaramizal*



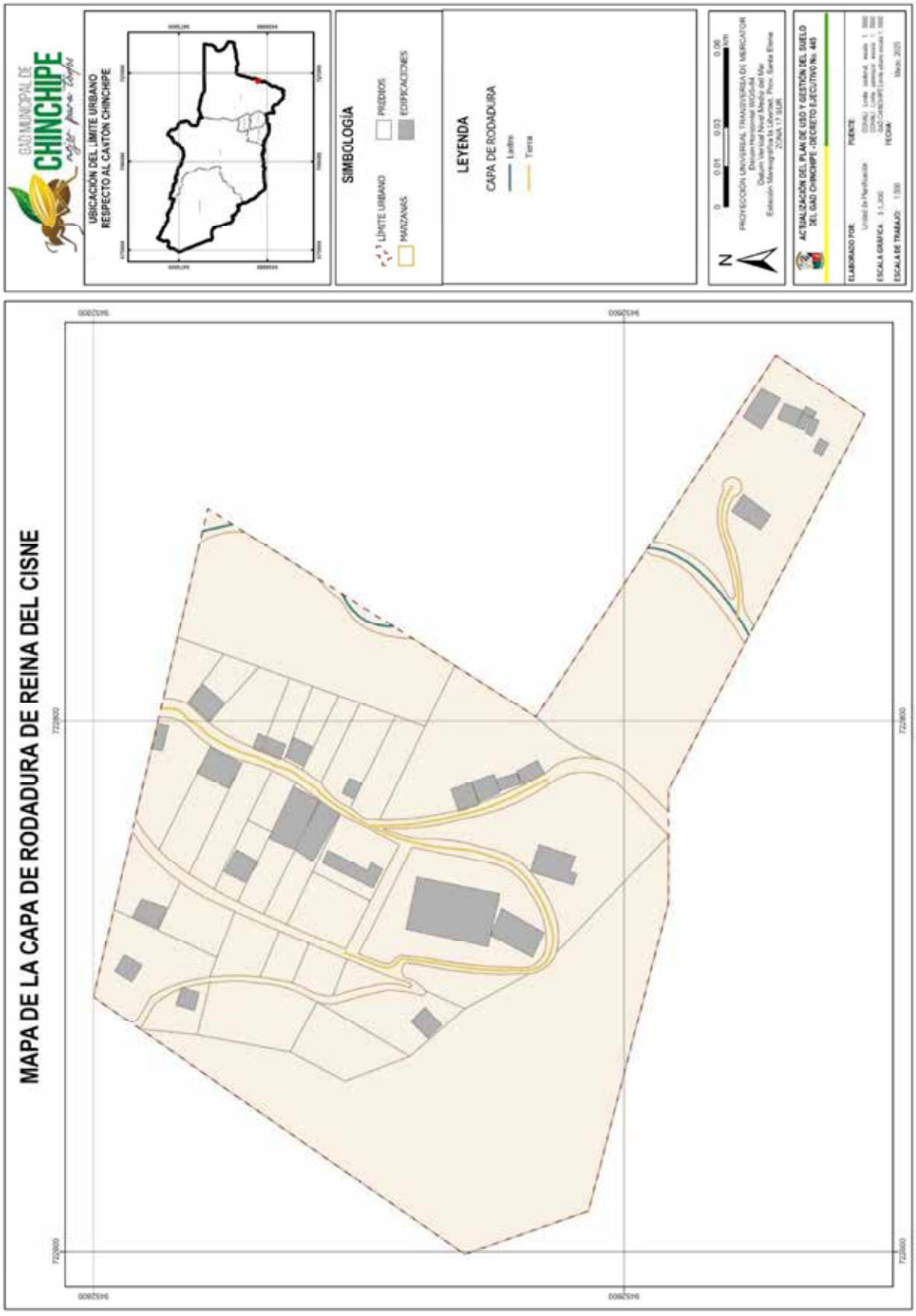
Mapa 61. *Capa de rodadura de Isimanchi*



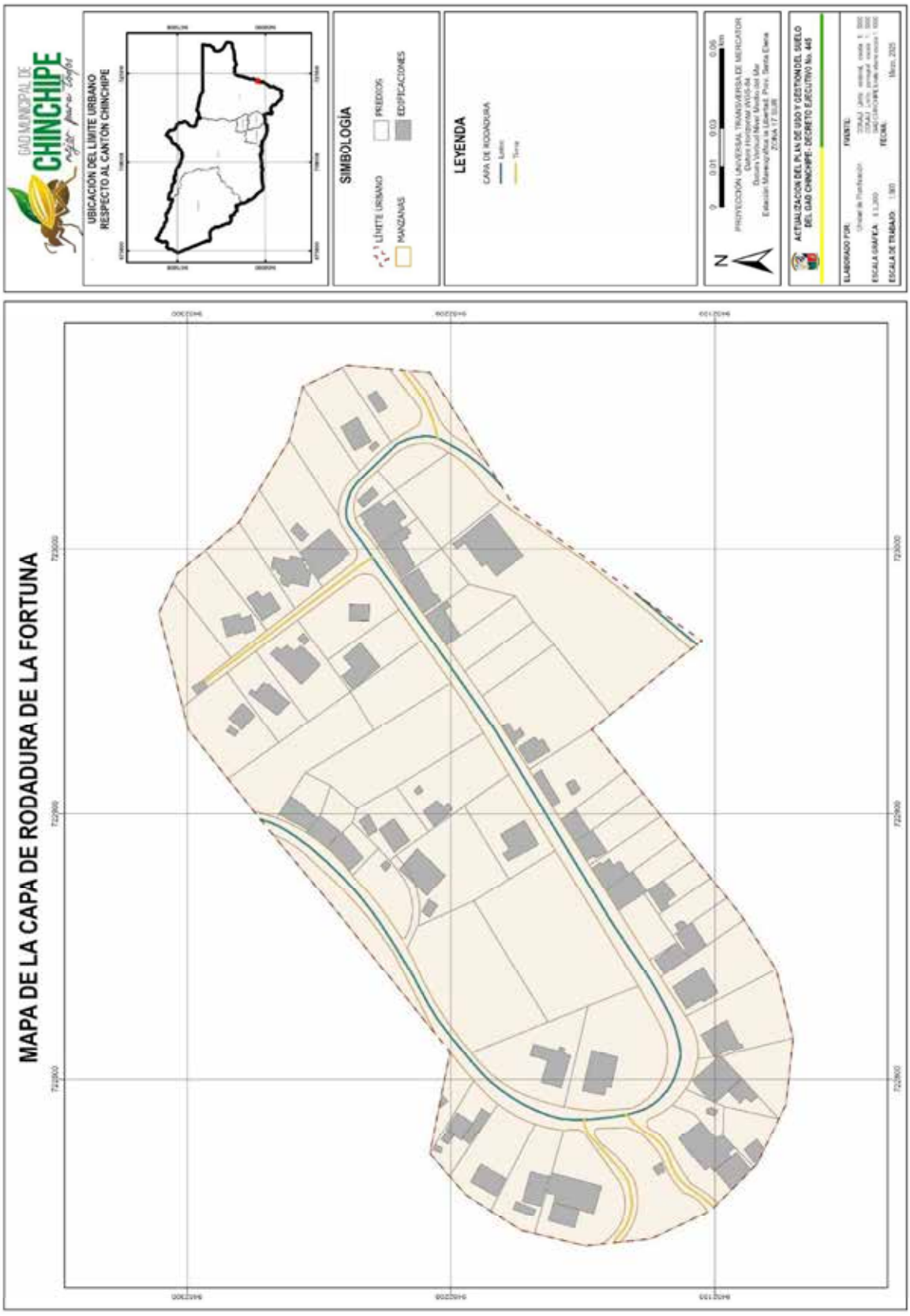
***Mapa 62**. Capa de rodadura vial de La Diversión*



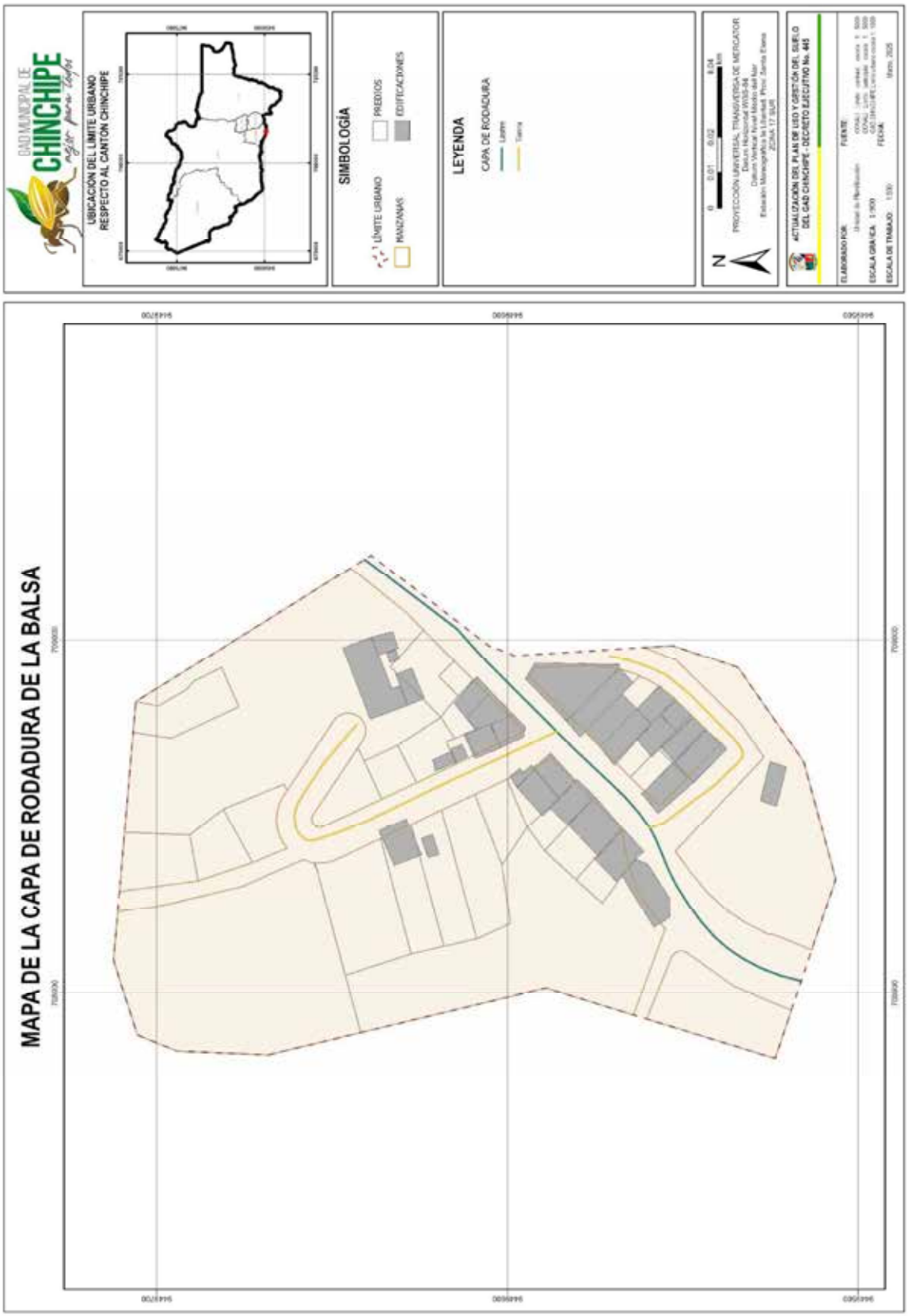
***Mapa 63**. Capa de rodadura de La Cruz*



Mapa 64. *Capa de rodadura de Reina del Cisne*



Mapa 65. *Capa de rodadura vial de La Fortuna*



***Mapa 66**. Capa de rodadura de La Balsa*

1.3.4 *Sistemas Públicos de Soporte a Nivel Urbano, Cobertura de Servicios Básicos, Agua Potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado, Disposición de Residuos Sólidos.*

1.3.4.1 Cobertura de agua en los asentamientos humanos concentrados

Según la Guía de Agua Segura emitida por el Ministerio de Salud Pública y la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) en el 2019, un sistema de abastecimiento de agua potable es el conjunto de estructuras o unidades que permiten transformar el agua cruda en agua apta para el consumo humano, garantizando la calidad de vida de los habitantes. Los procesos básicos para que el agua sea considera potable son: Coagulación, Floculación, Sedimentación, Filtración y Desinfección

El cantón Chinchipe no cuenta en su totalidad con agua potable, únicamente la cabecera cantonal de Zumba tiene el debido tratamiento de agua para ser considerada potable, mientras que las cabeceras parroquiales y sus barrios cuentan con “agua entubada”, es decir agua que cumple solo con uno o dos de los tratamientos básico antes descritos, debido a la dispersión de los asentamientos, es difícil llegar a todos, sin embargo el GAD Chinchipe, se ha proyectado estudios y obras para tratar de garantizar un buen tratamiento de agua a todos los lugares

La extensión de las redes del Sistema de agua potable dentro de los límites urbanos en las Parroquia y Asentamientos es indispensable para el desarrollo, crecimiento y consolidación de su población. Por ello, el porcentaje de cobertura del servicio se ha calculado en base a la cantidad de predios de la Parroquia o Asentamiento, independientemente si el predio está ocupado.

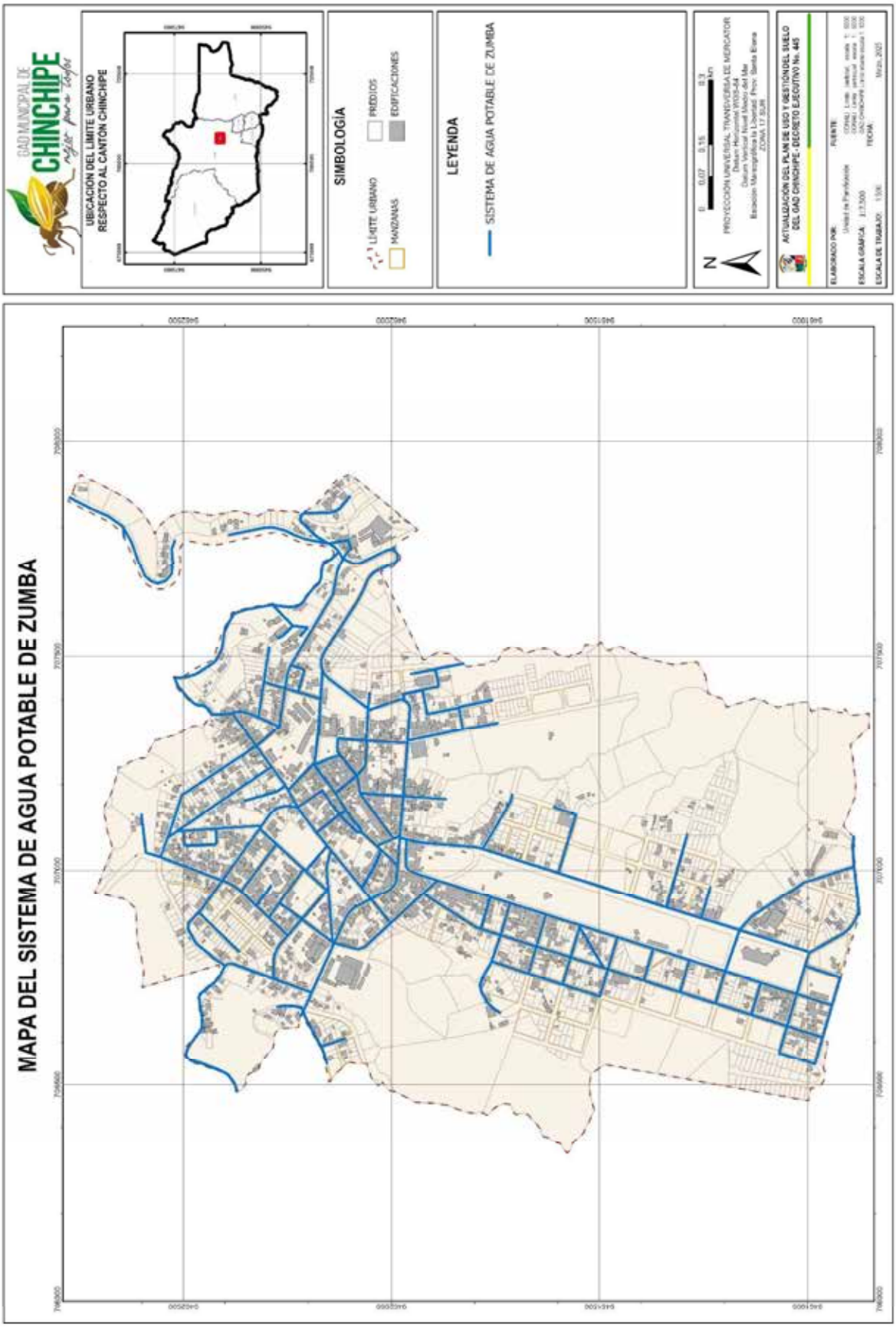
1.3.4.1.1 Red de agua potable en la ciudad de Zumba

La cabecera cantonal Zumba, tiene una cobertura de agua de 75.66%, es decir 1458 cuentan con el servicio. Según la última actualización del PDOT 2023 -2027, la captación de agua se la realiza en la quebrada los Rubies, el caudal de conducción es de 30.80 lit/seg., teniendo una planta de tratamiento con un tanque de 200 m3 se encuentra ubicado al nor-oeste de la ciudad de Zumba, en el sector el Colorado, con una cota de 1461 msnm y del cual se puede operar a un máximo de 18.31 lit/seg., la distribución se la realiza por gravedad, teniendo tres sectores con presiones diferentes y una red de distribución urbana de 19.43 km.

Tabla 61. *Cobertura de servicio de Sistema de agua en Zumba*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Zumba	Agua potable	19.43	1927	469	**75.66**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



Mapa 67. *Sistema de agua en Zumba*

1.3.4.1.2 Red de agua potable de Chito

La parroquia Chito tiene una cobertura de agua de 94.94%, es decir 75 predios cuentan con el servicio de agua entubada que solamente recibe el tratamiento de filtración, con una extensión de red de 1.28 km.

***Tabla 62**. Cobertura de servicio de Sistema de agua en Chito*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Chito	Agua entubada	128	79	4	94.94

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.1.3 Sistema de agua potable de El Chorro

La parroquia El Chorro tiene una cobertura de agua de 92.73%, es decir 102 predios cuentan con el servicio de agua entubada que solamente recibe el tratamiento de filtración, con una extensión de red de 1.88 km.

***Tabla 63**. Cobertura de servicio de Sistema de agua en El Chorro*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
El Chorro	Agua entubada	1.8	110	8	**92.73**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.1.4 Sistema de agua potable de La Chonta

La parroquia La Chonta tiene una cobertura de agua de 88.14%, es decir 104 predios cuentan con el servicio de agua entubada que solamente recibe el tratamiento de filtración, con una extensión de red de 1.25km.

***Tabla 64**. Cobertura de servicio de Sistema de agua en La Chonta*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
La Chonta	Agua entubada	1.25	118	14	**88.14**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.1.5 Sistema de agua potable de Pucapamba

La parroquia Pucapamba tiene una cobertura de agua de 56.14%, es decir 32 predios cuentan con el servicio de agua entubada que solamente recibe el tratamiento de filtración, con una extensión de red de 0.68km.

***Tabla 65**. Cobertura de servicio de Sistema de agua en Pucapamba*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Pucapamba	Agua entubada	0.68	57	25	**56.14**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.1.6 Sistema de agua potable de San Andrés

La parroquia San Andrés tiene una cobertura de agua de 89.15%, es decir 115 predios cuentan con el servicio de agua entubada que solamente recibe el tratamiento de filtración y desinfección por cloración, con una extensión de red de 1.47km.

***Tabla 66**. Cobertura de servicio de Sistema de agua en San Andrés*

PARROQUIA	SISTEMA	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
San Andrés	Agua entubada	1.47	129	14	**89.15**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.1.7 Sistema de agua potable de Asentamientos Humanos no consolidados

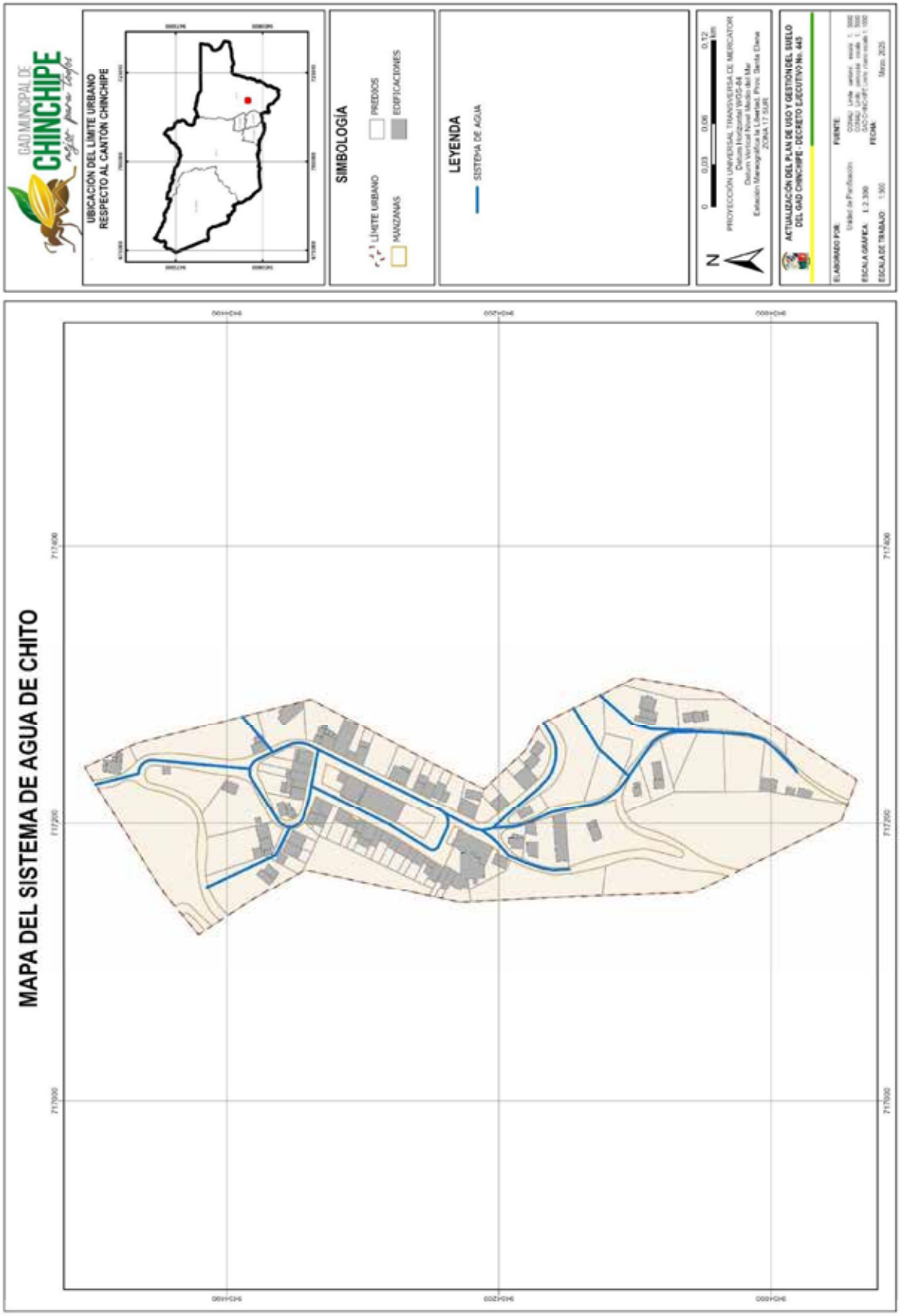
En los Asentamientos Humanos no consolidados existen problemas como la falta de potabilización y mantenimiento de los tanques de captación además de la insuficiencia de las plantas de agua que han obligado a sus moradores a ver la manera de conectarse a alguna vertiente para contar con este servicio.

A continuación, se muestran una tabla con la cobertura de agua de los Asentamientos Humanos no consolidados en relación con sus predios, con la extensión de red y el tipo de tratamiento que recibe

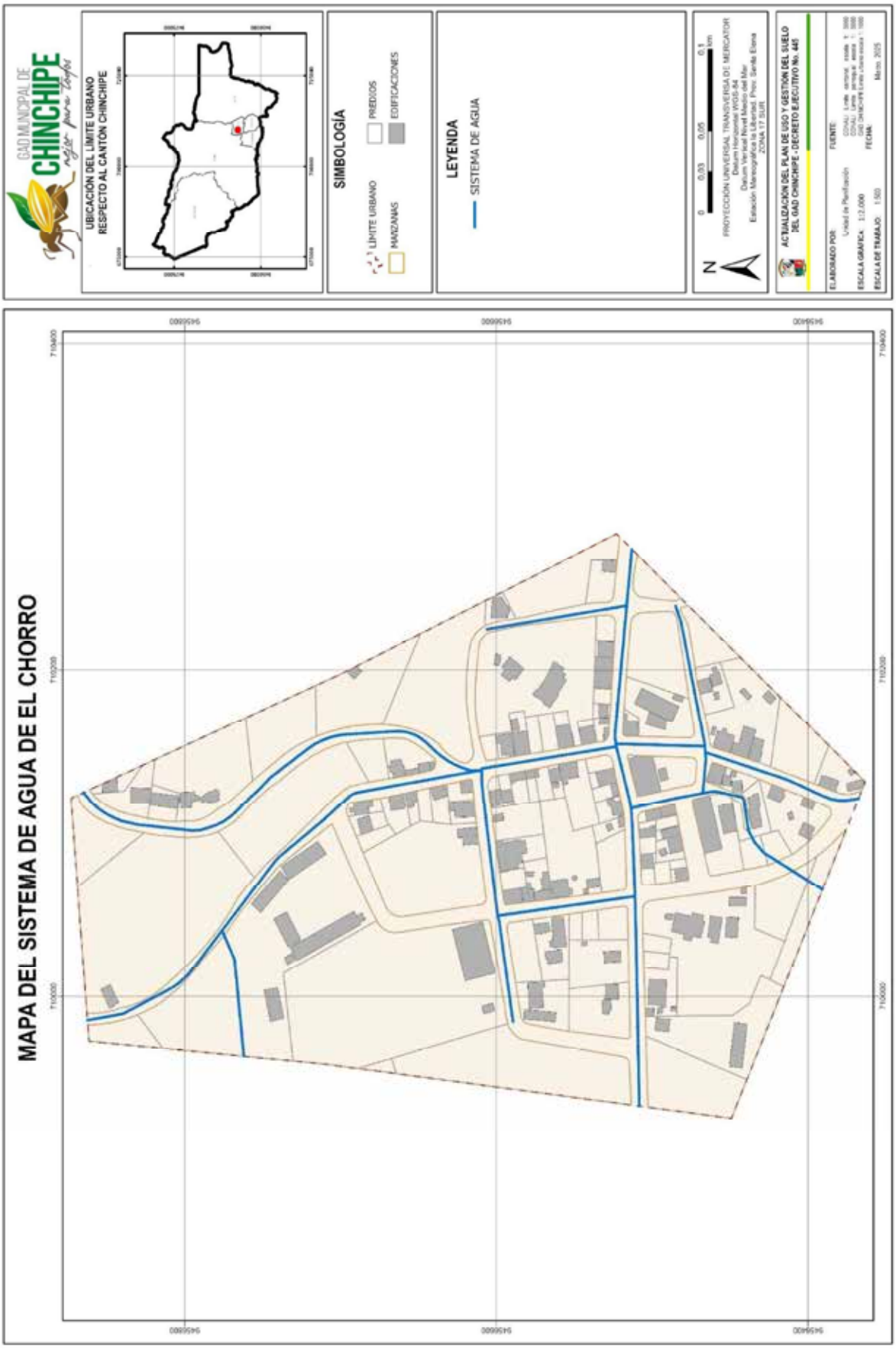
***Tabla 67.** Cobertura del Sistema de Agua en Asentamientos Humanos no consolidados*

ASENTAMIENTO	SISTEMA	TIPO DE TRATAMIENTO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Bellavista	Agua entubada	Filtración	0.68	64	0	100
Canadá	Ninguno	Ninguno	-	13	13	0.00
El Progreso	Agua entubada	Filtración	0.58	54	0	100
El Tablón	Agua entubada	Filtración	0.37	29	9	68.97
Guaramizal	Ninguno	Ninguno	-	16	16	0.00
Isimanchi	Agua entubada	Filtración y desinfección por cloración	0.75	87	19	78.16
La Diversión	Agua entubada	Filtración	1.22	88	7	92.05
La Cruz	Agua entubada	Filtración y desinfección por cloración	1.05	123	19	84.55
Reina del Cisne	Agua entubada	Filtración y desinfección por cloración	0.64	36	7	80.56
La Fortuna	Agua entubada	Filtración y desinfección por cloración	0.64	64	3	95.31
La Balsa	Agua entubada	Filtración y desinfección por cloración	0.33	38	6	84.21

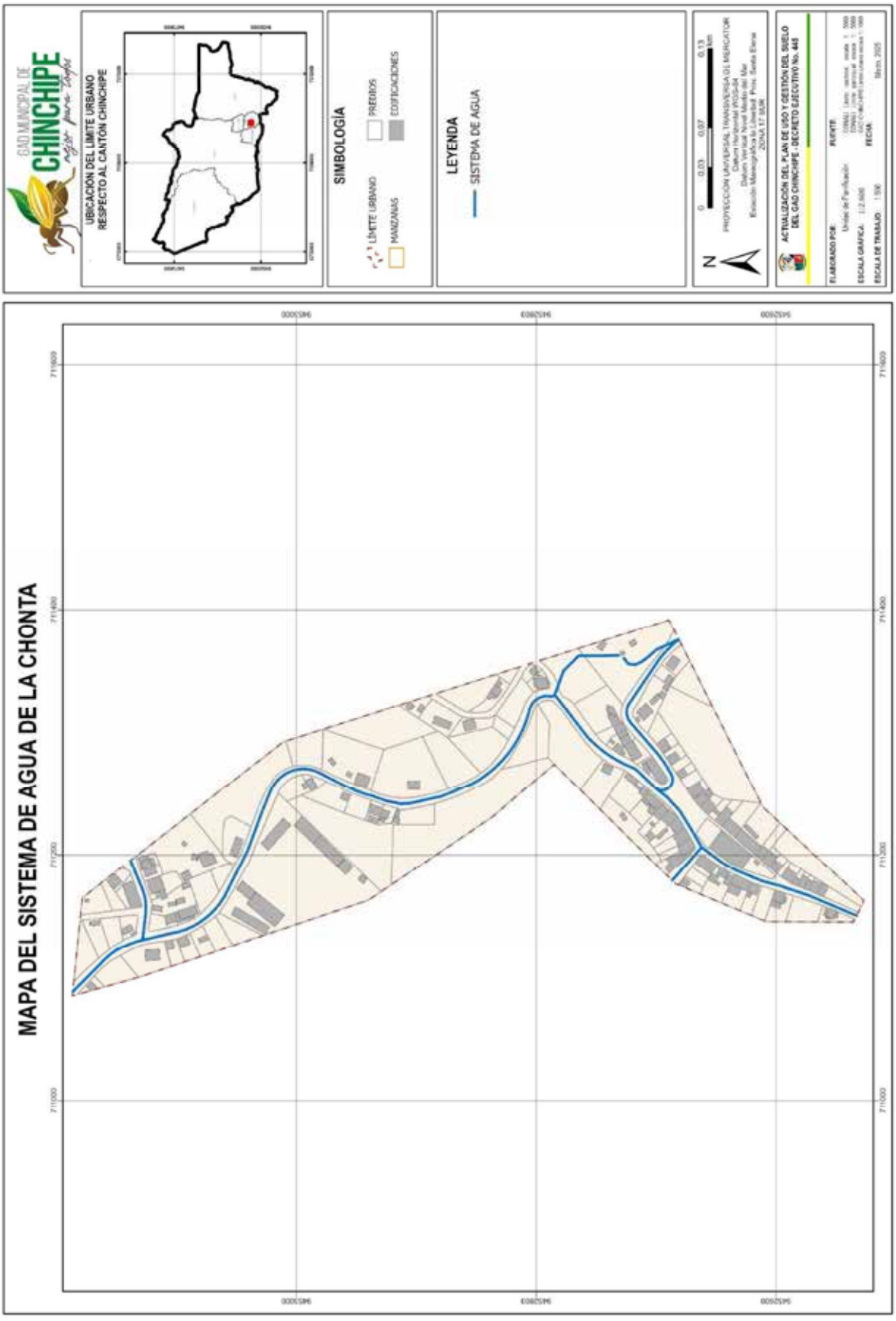
Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



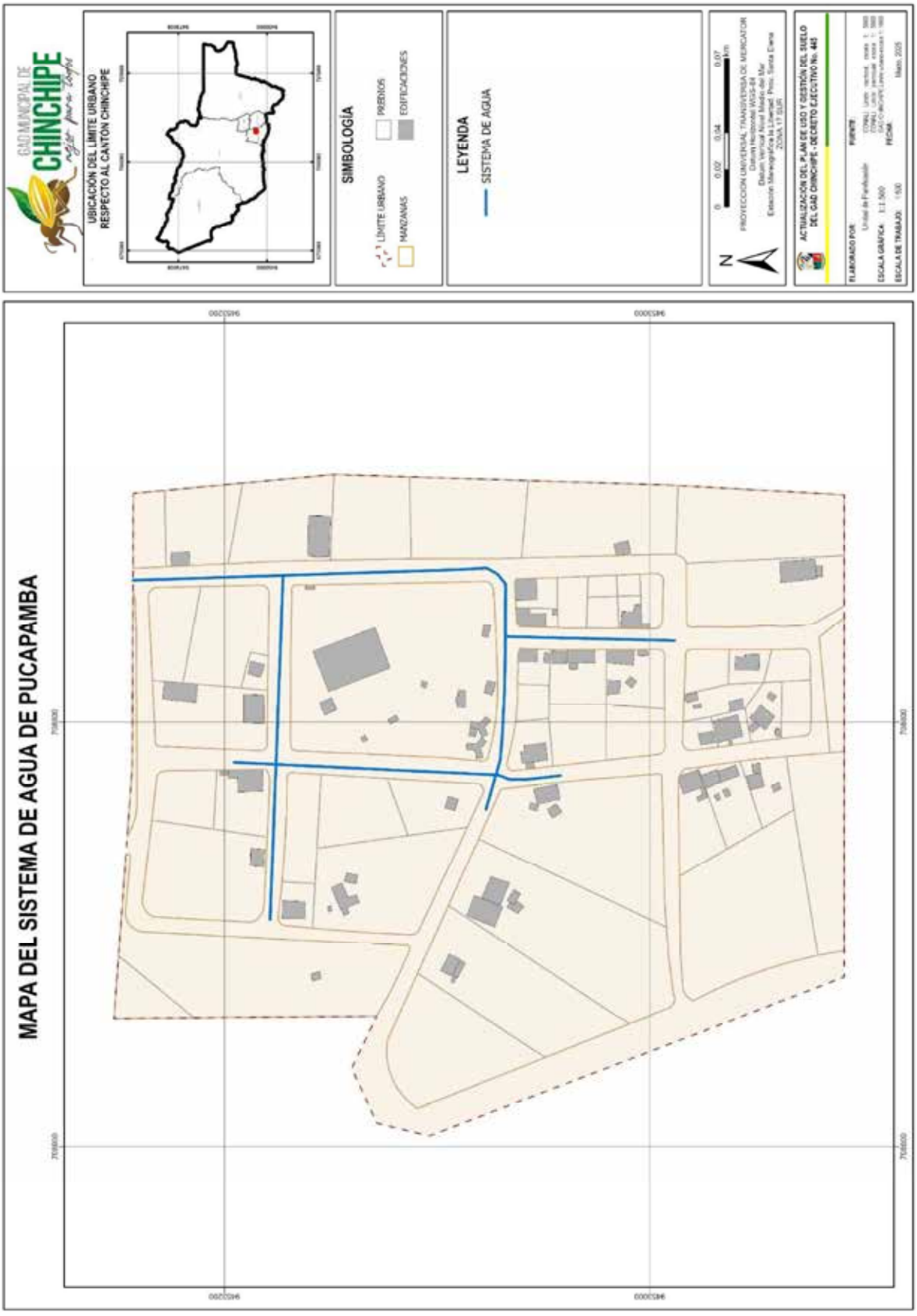
Mapa 68. *Sistema de agua en Chito*



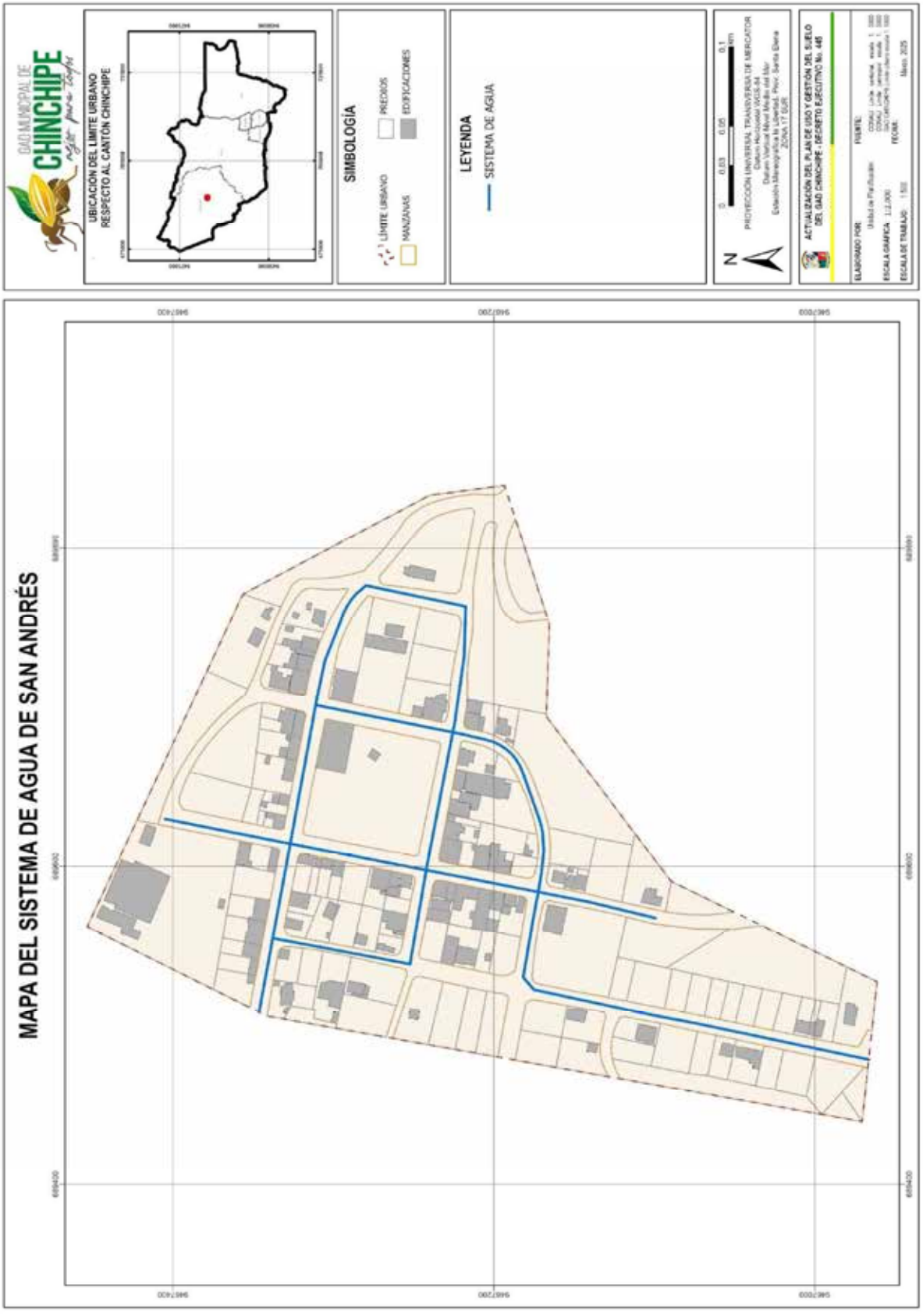
Mapa 69. *Sistema de agua en El Chorro*



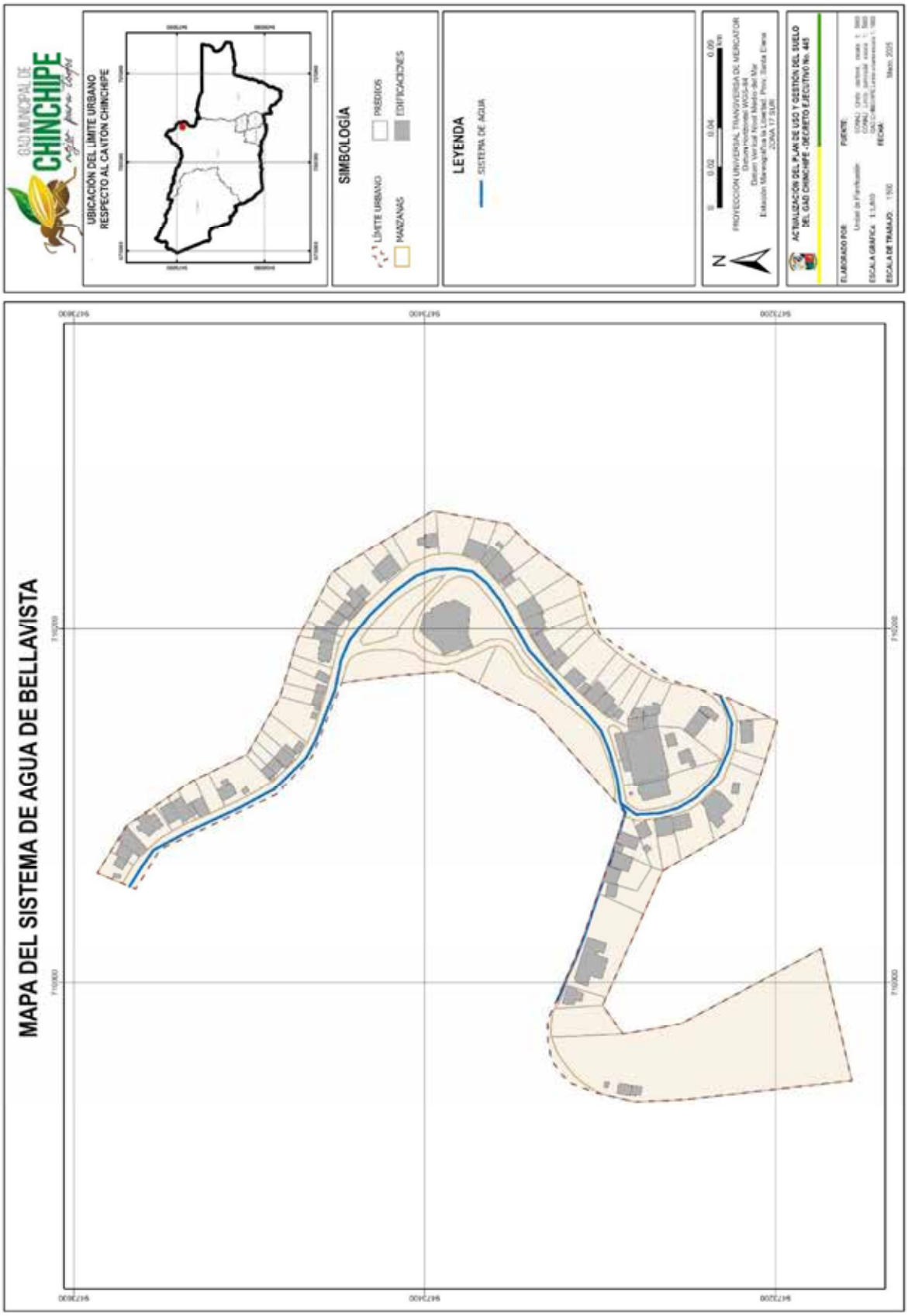
Mapa 70. *Sistema de agua en La Chonta*



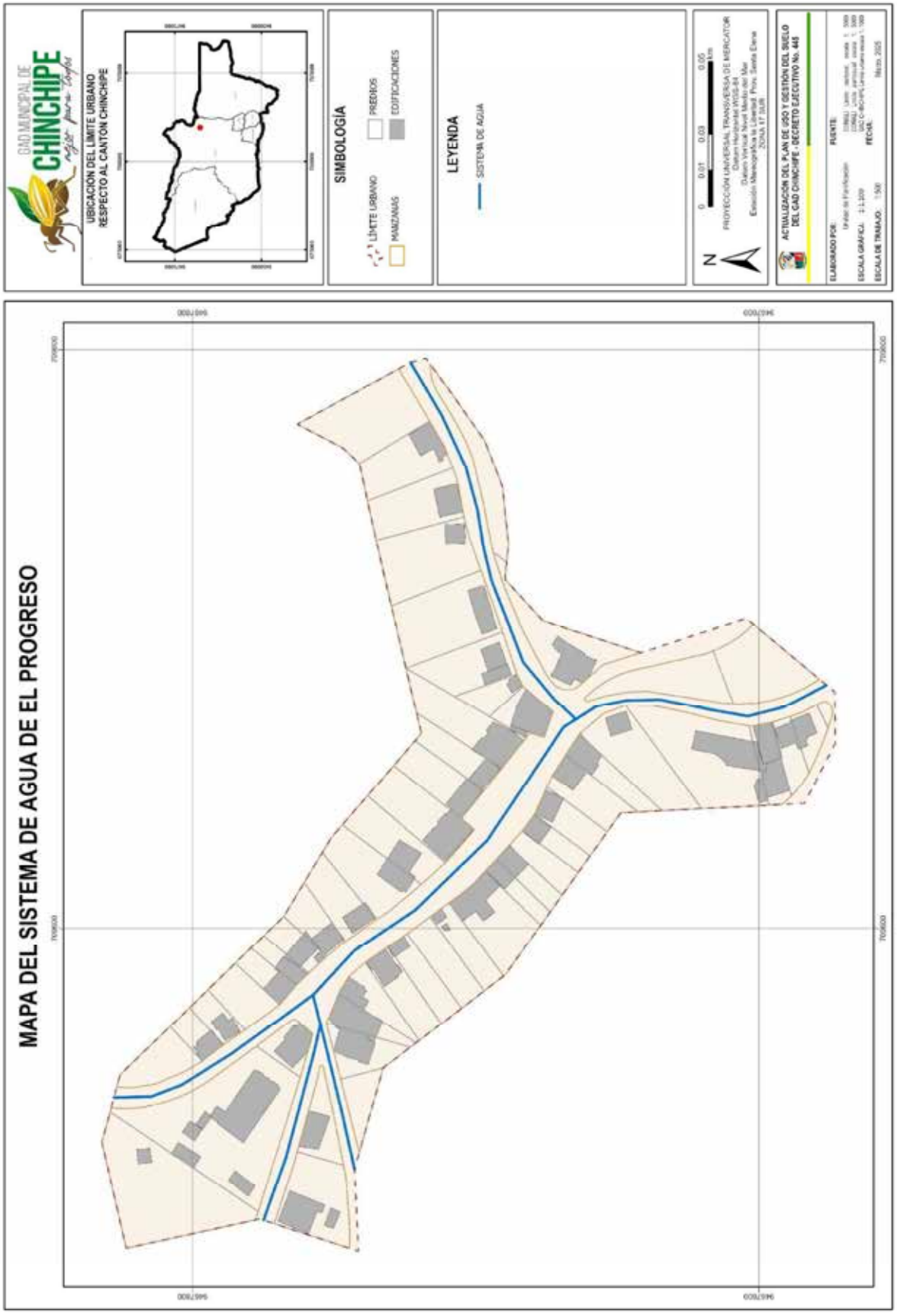
Mapa 71. *Sistema de agua en Pucapamba*



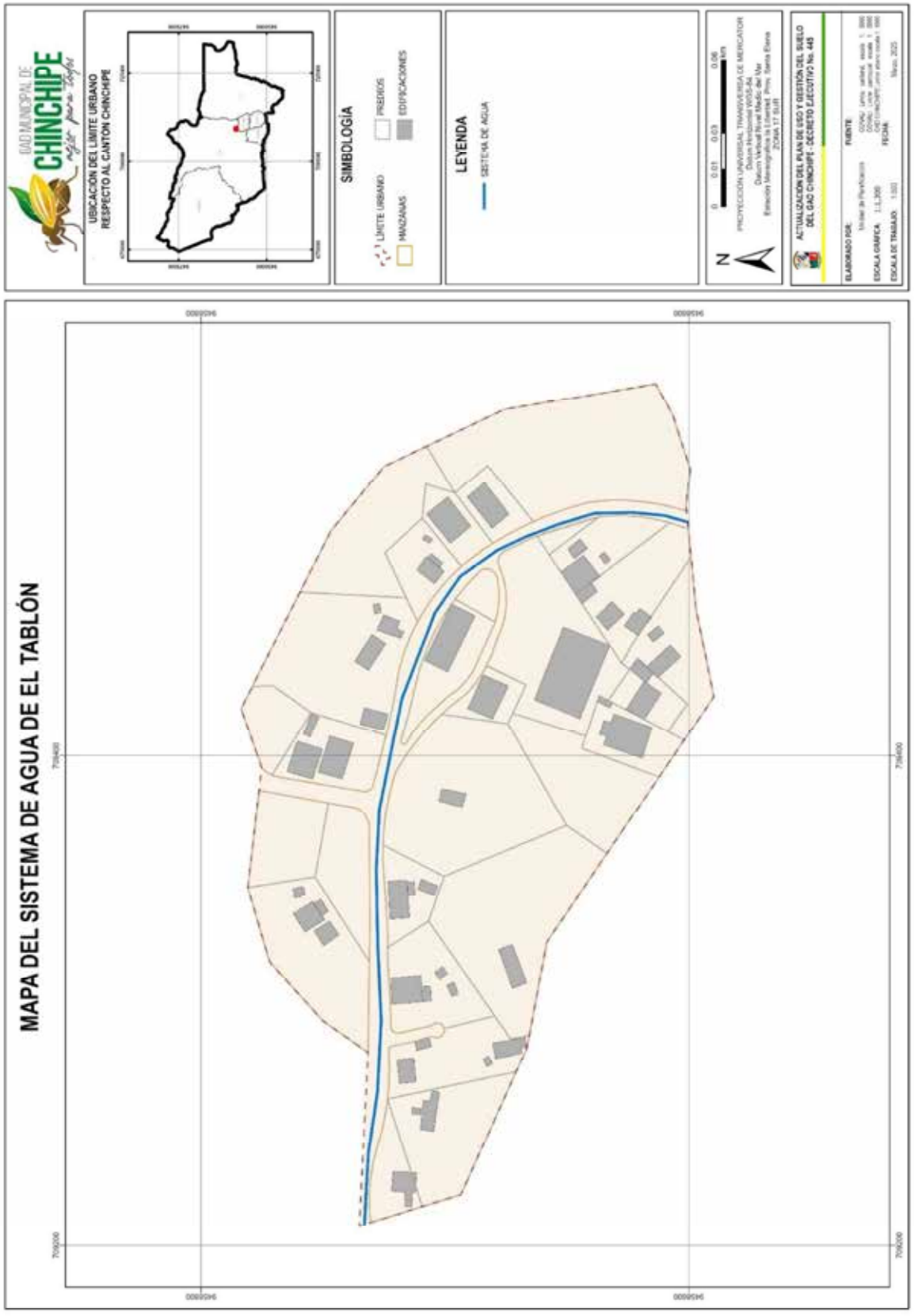
Mapa 72. *Sistema de aqua en San Andrés*



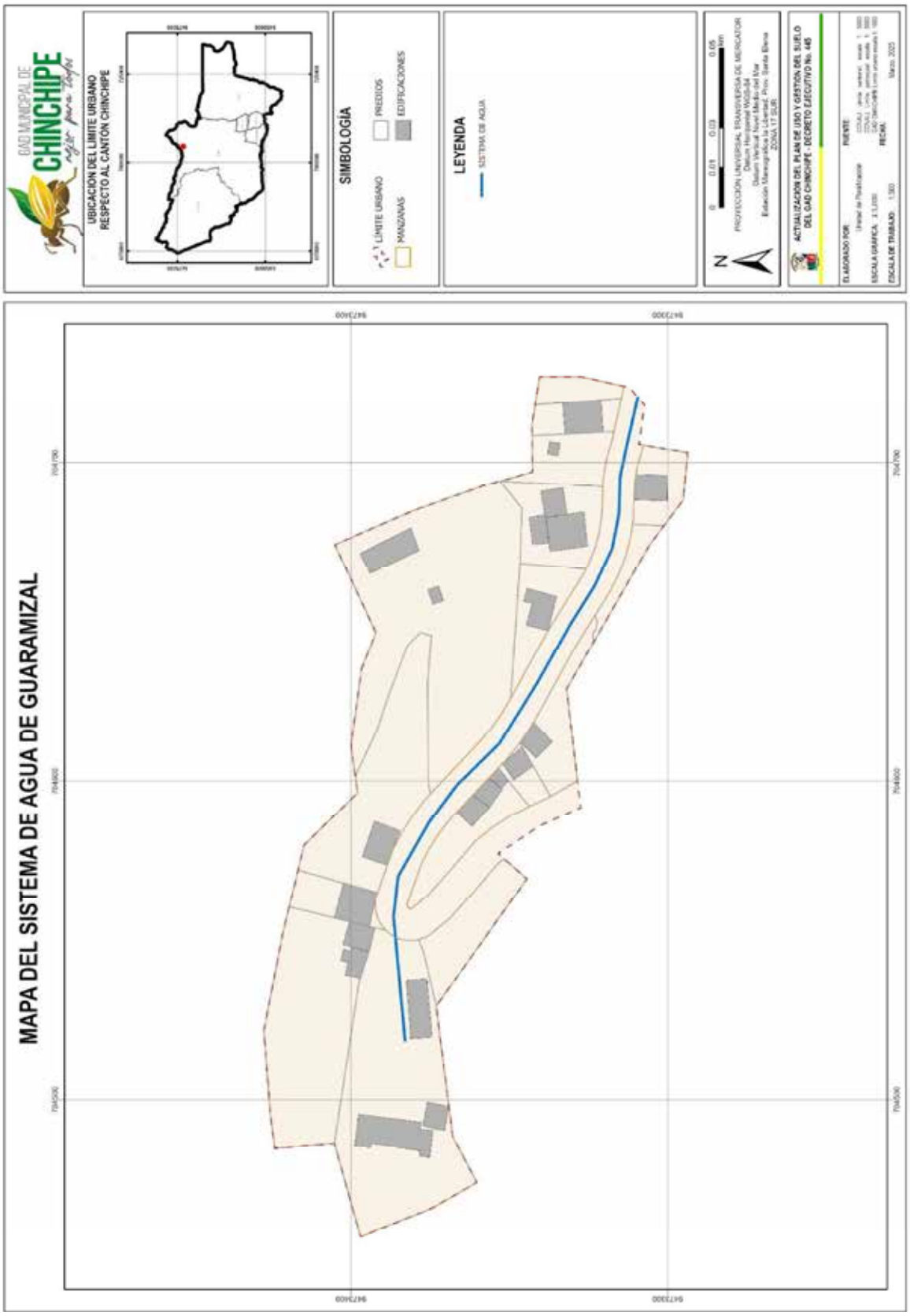
***Mapa 73**. Sistema de agua en Bellavista*



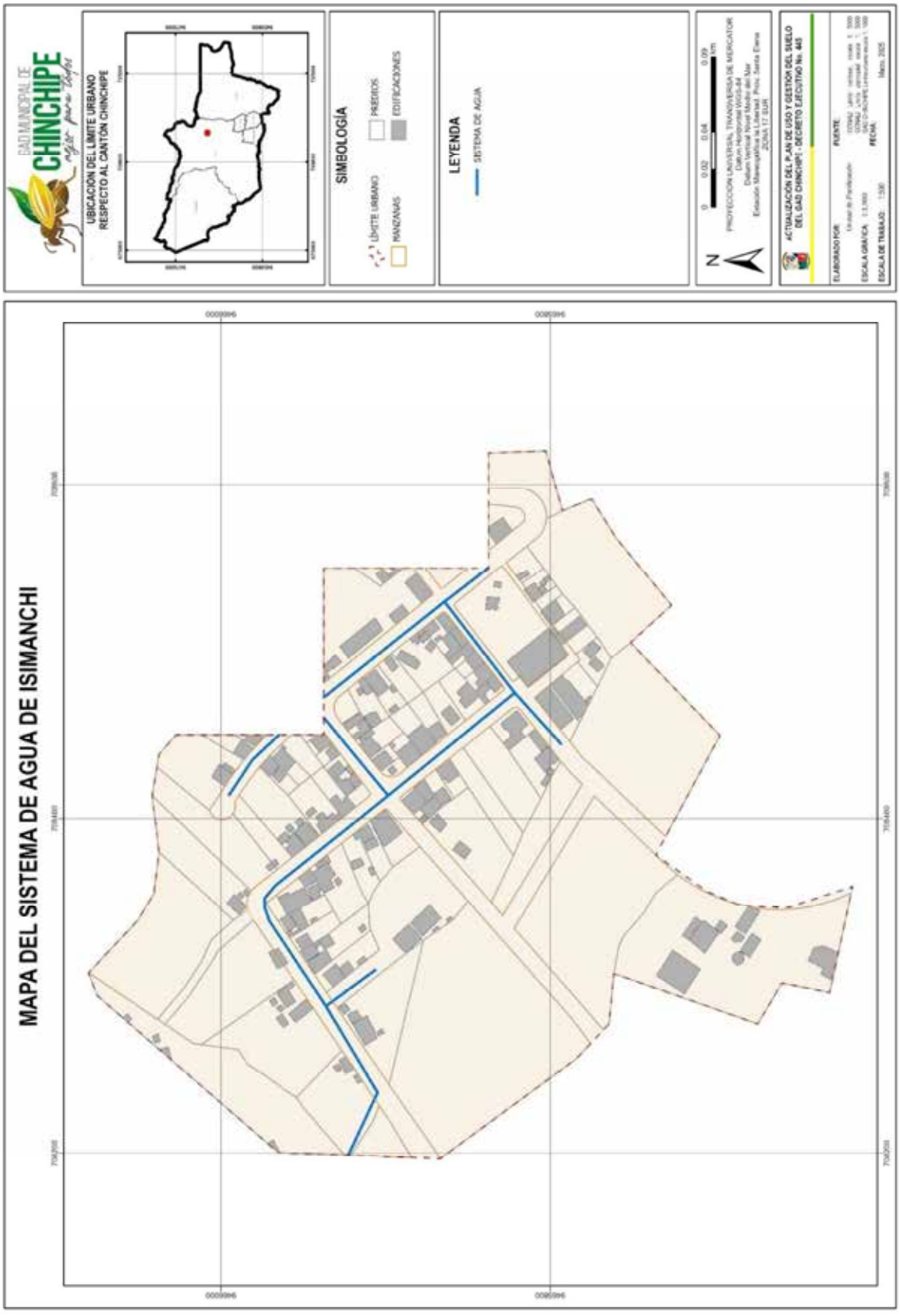
***Mapa 74**. Sistema de agua en El Progreso*



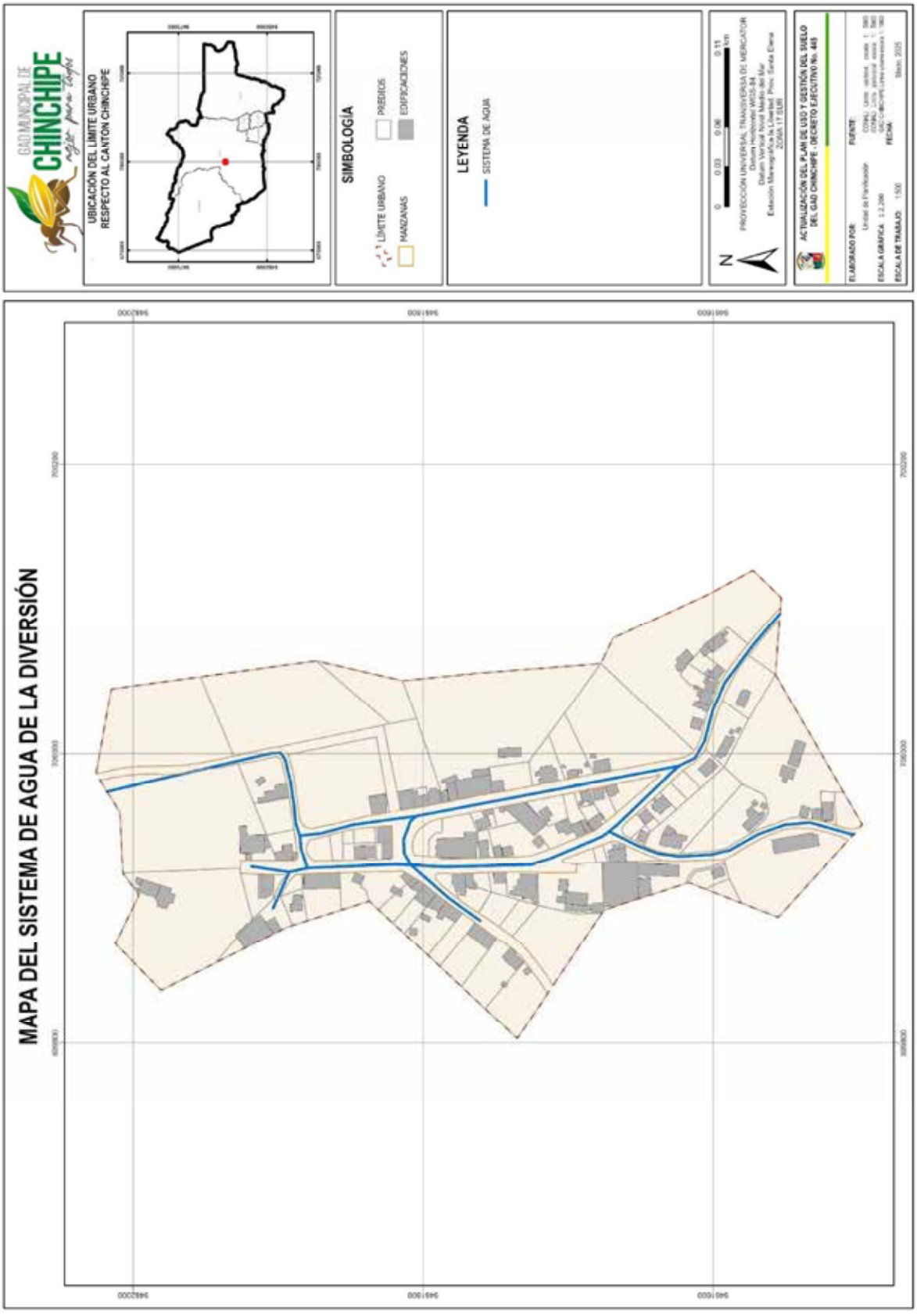
Mapa 75. *Sistema de agua en El Tablón*



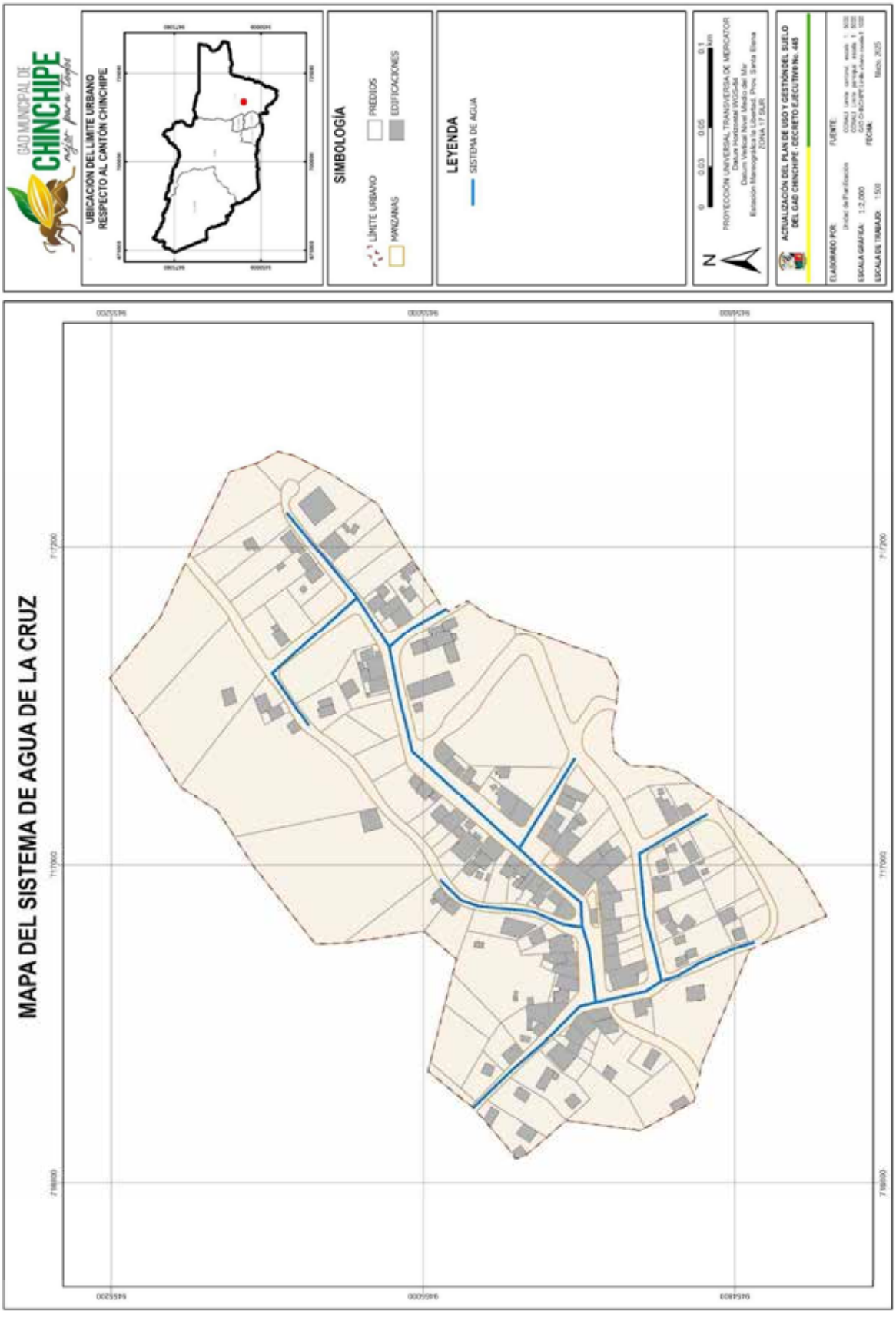
Mapa 76. *Sistema de agua en Guaramizal*



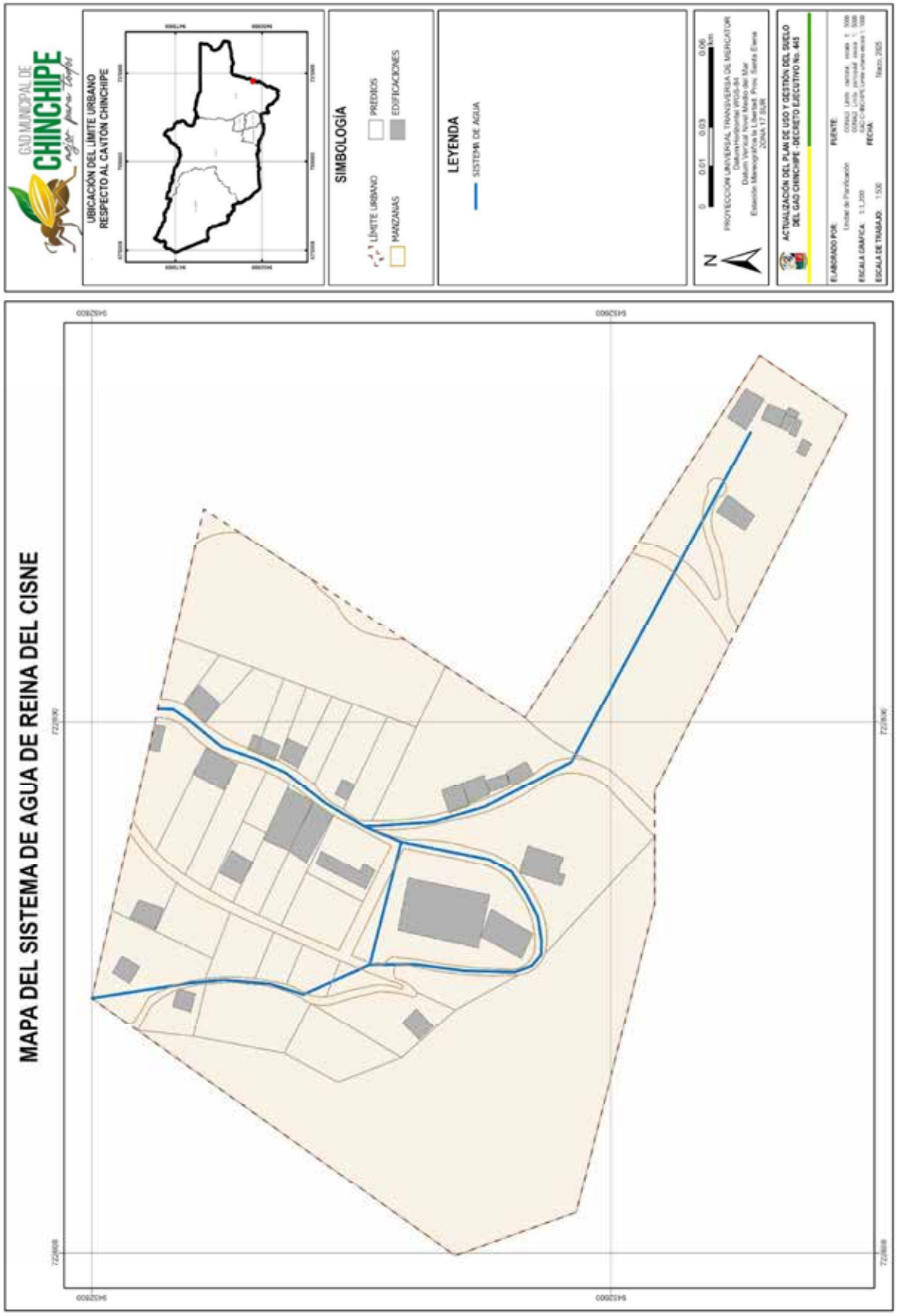
Mapa 77. *Sistema de agua en Isimanchi*



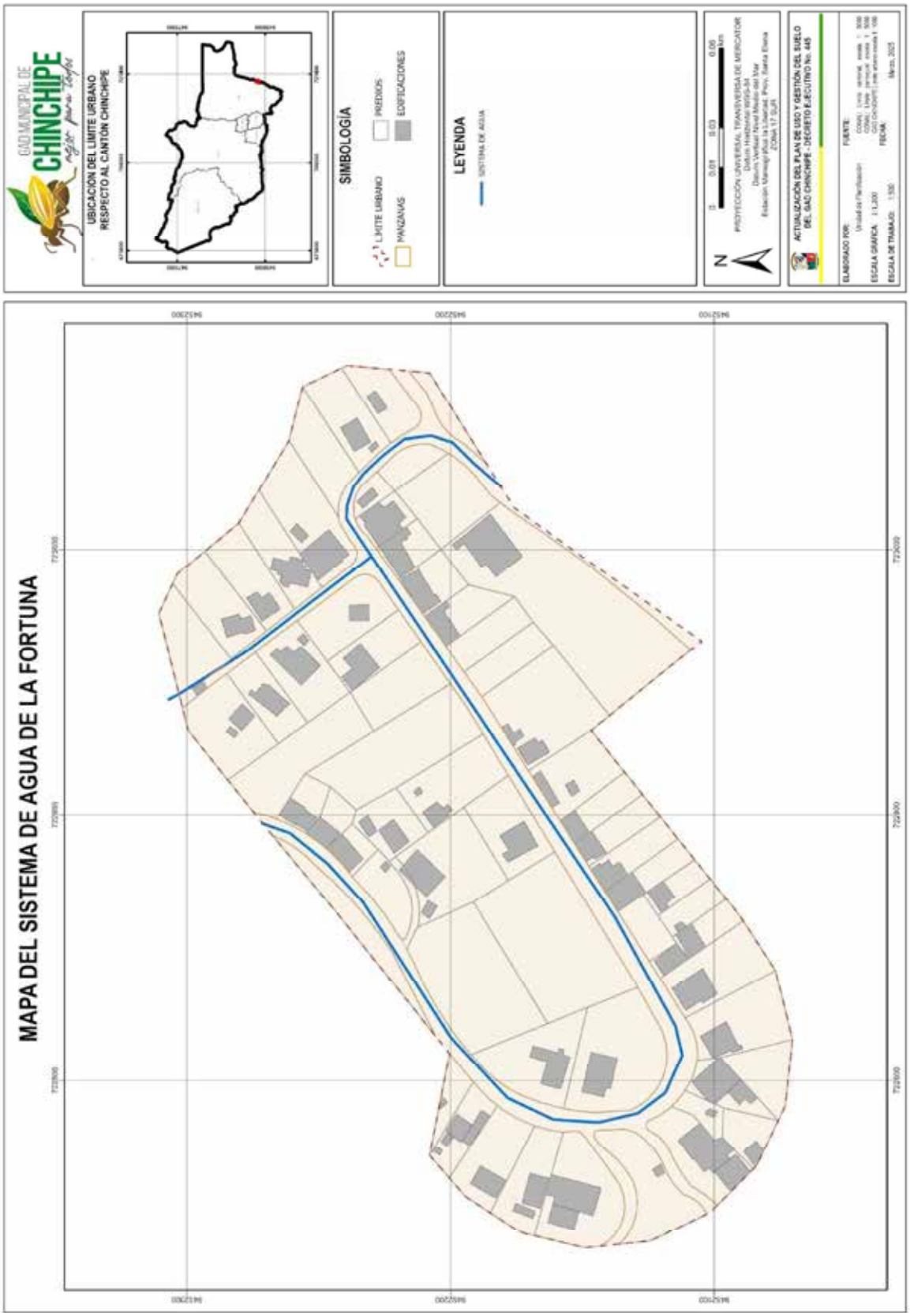
***Mapa 78**. Sistema de agua en La Diversión*



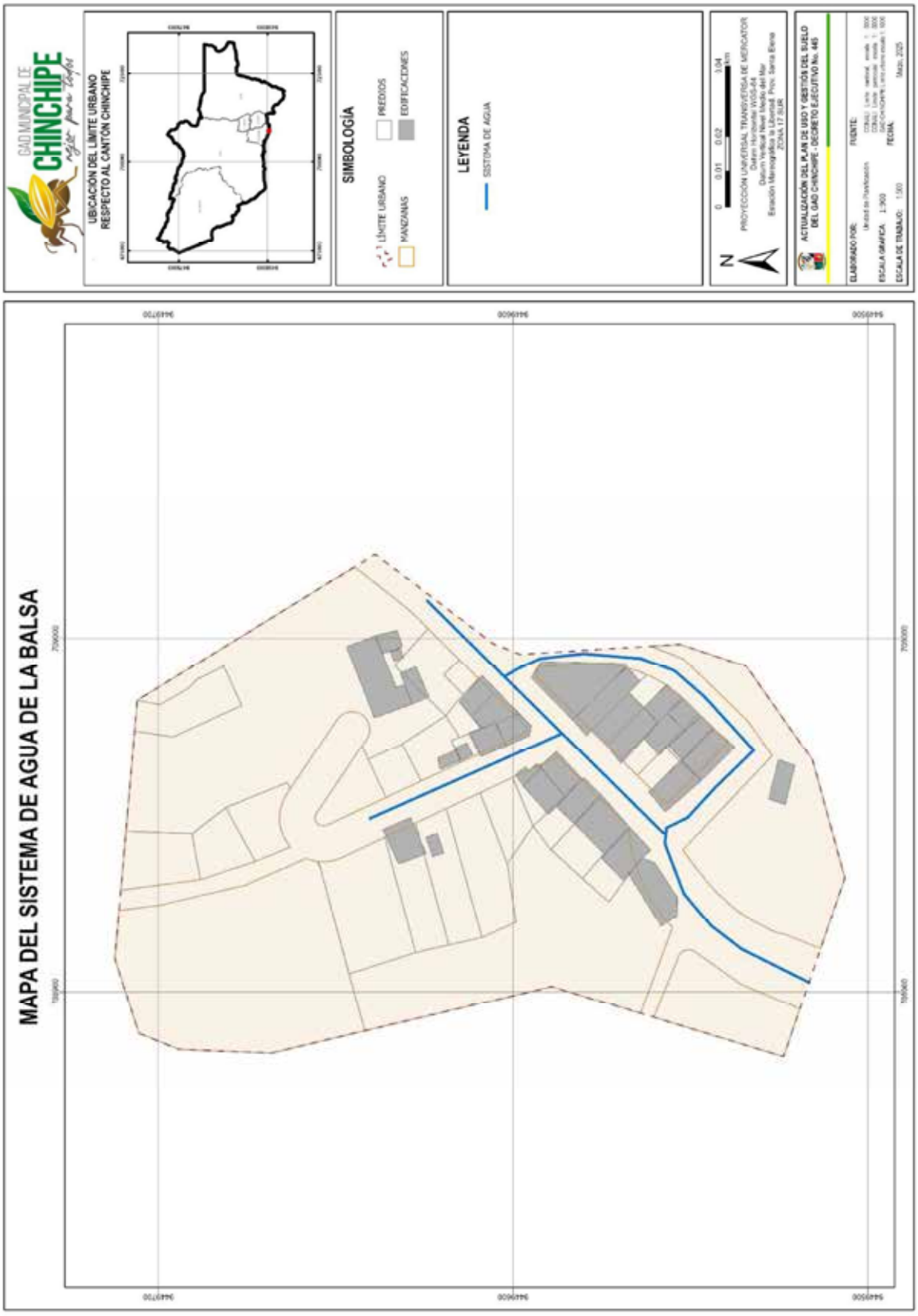
Mapa 79. *Sistema de aqua en La Cruz*



***Mapa 80**. Sistema de agua en Reina del Cisne*



Mapa 81. *Sistema de agua en La Fortuna*



Mapa 82. *Sistema de agua en La Balsa*

1.3.4.2 Red de Alcantarillado en los Asentamientos Humanos Concentrados

El sistema de alcantarillado es la infraestructura básica que se encarga de la recepción, transporte y tratamiento de aguas residuales, se tiene dos tipos de alcantarillado: el sanitario y el pluvial, para el tratamiento de las aguas servidas, Zumba tiene dos plantas de tratamiento, abarcado 855 conexiones domiciliarias.

La extensión de las redes del Sistema de alcantarillado dentro de los límites urbanos en las Parroquias y Asentamientos es indispensable para el desarrollo, crecimiento y consolidación de su población. Por ello, el porcentaje de cobertura del servicio se ha calculado en base a la cantidad de predios de la Parroquia o Asentamiento, independientemente si el predio está ocupado.

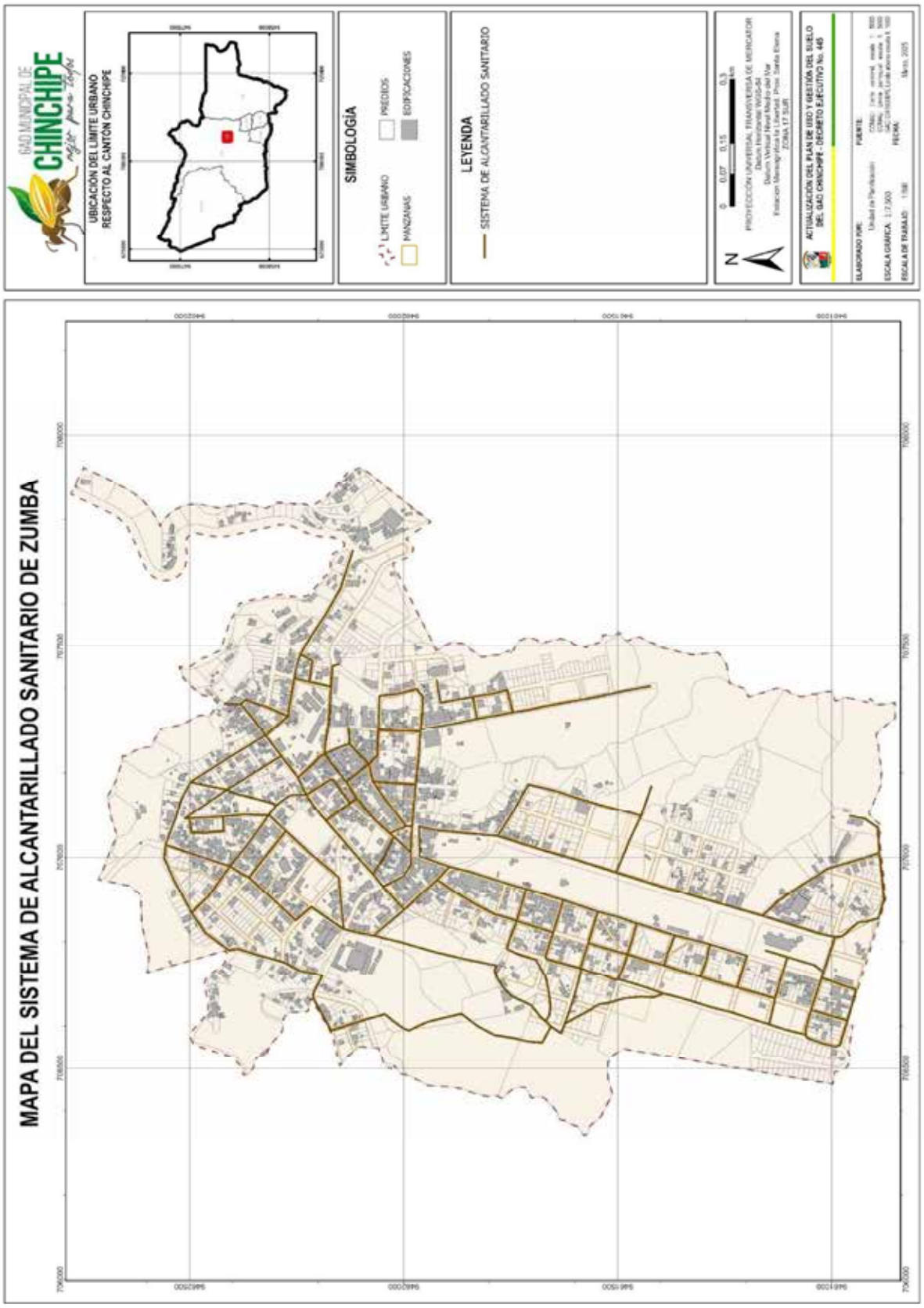
1.3.4.2.1 Sistema de alcantarillado de Zumba

La cabecera cantonal Zumba, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario de 69.80%, es decir 1345 predios cuentan con el servicio, con una extensión de red de 16.39km; y una cobertura de alcantarillado pluvial de 17.13%, es decir 330 predios cuentan con el servicio, con una extensión de red de 3.74km

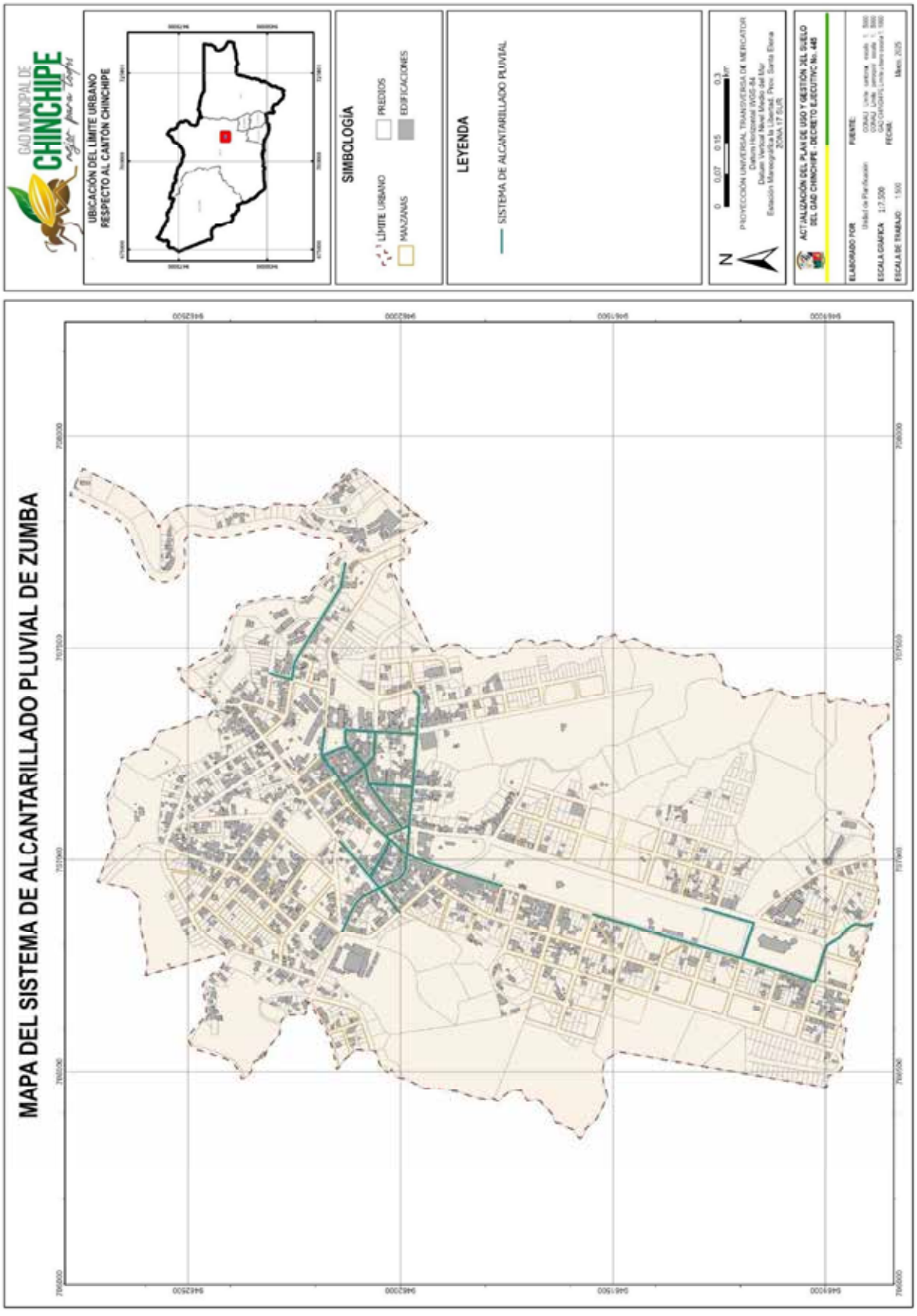
***Tabla 68**. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Zumba*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Zumba	Sanitario	16.39	1927	582	**69.80**
	Pluvial	3.74	1927	1597	**17.13**

Fuente: GAD Chinchipe 2025
Elaboración: Equipo Consultor 202



***Mapa 83**. Sistema de alcantarillado Sanitario de Zumba*



***Mapa 84**. Sistema de alcantarillado Pluvial de Zumba*

1.3.4.2.2 Sistema de alcantarillado de Chito

La Parroquia Chito, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario y pluvial de 100%, es decir que todos los 79 predios cuentan con el servicio de ambos alcantarillados, con una extensión de red de 1.41 km

Tabla 69. *Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Chito*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Chito	Sanitario	1.41	79	0	**100**
	Pluvial	1.41	79	0	**100**

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.2.3 Sistema de alcantarillado de El Chorro

La Parroquia El Chorro, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario y pluvial de 89.09%, es decir que 98 predios cuentan con el servicio de ambos alcantarillados, con una extensión de red de 1.79km

Tabla 70*. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en El Chorro*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
El Chorro	Sanitario	1.79	110	12	**89.09**
	Pluvial	1.79	110	12	**89.09**

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.2.4 Sistema de alcantarillado de La Chonta

La Parroquia La Chonta, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario y pluvial de 88.14%, es decir que 104 predios cuentan con el servicio de ambos alcantarillados, con una extensión de red de 1.15km

Tabla 71*. Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en La Chonta*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
La Chonta	Sanitario	1.15	118	14	**88.14**
	Pluvial	1.15	118	14	**88.14**

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.2.5 Sistema de alcantarillado de Pucapamba

La Parroquia Pucapamba, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario y pluvial de 100%, es decir que todos los 57 predios cuentan con el servicio de ambos alcantarillados, con una extensión de red de 1.90km

Tabla 72. *Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en Pucapamba*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
Pucapamba	Sanitario	1.90	57	0	**100**
	Pluvial	1.90	57	0	**100**

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.2.6 Sistema de alcantarillado de San Andrés

La Parroquia San Andrés, tiene una cobertura de alcantarillado sanitario y pluvial de 89.15%, es decir que 115 predios cuentan con el servicio de ambos alcantarillados, con una extensión de red de 1.47km

Tabla 73. *Cobertura de servicio de Sistema de alcantarillado en San Andrés*

PARROQUIA	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)
San Andrés	Sanitario	1.47	129	14	**89.15**
	Pluvial	1.47	129	14	**89.15**

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

1.3.4.2.7 Sistema de alcantarillado de Asentamientos Humanos no consolidados

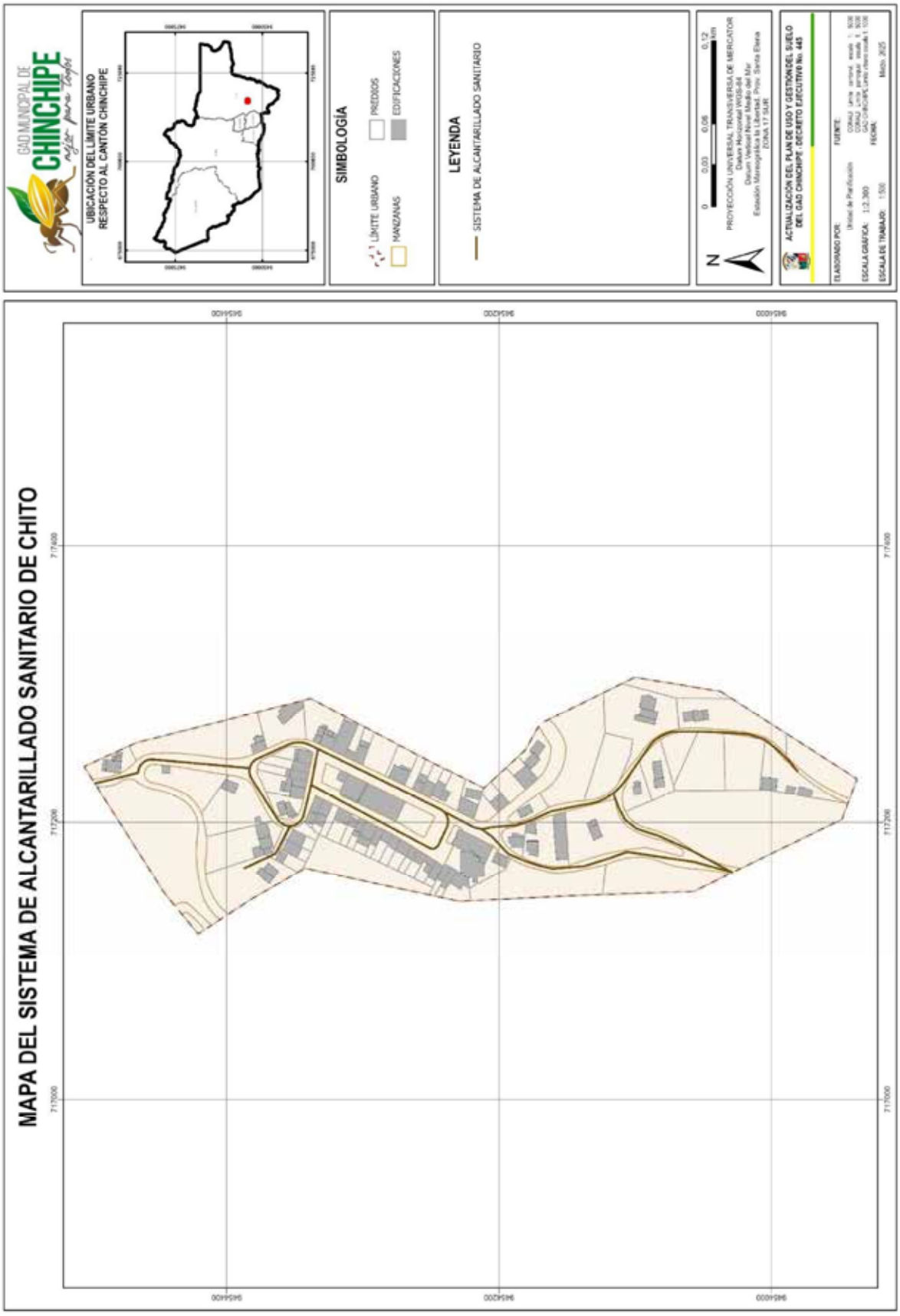
El sistema de alcantarillado en los Asentamientos Humanos no consolidados presenta graves deficiencias, como la falta de mantenimiento y la ausencia de un sistema integral. En varios asentamientos, solo se dispone de alcantarillado pluvial o sanitario, y algunos no cuentan con ningún tipo de alcantarillado. Esto genera serios problemas de salubridad, contaminación ambiental y riesgos sanitarios para los habitantes, evidenciando la necesidad urgente de una intervención que mejore y expanda las infraestructuras existentes.

Tabla 74. *Cobertura del Sistema de alcantarillado de Asentamientos Humanos no consolidados*

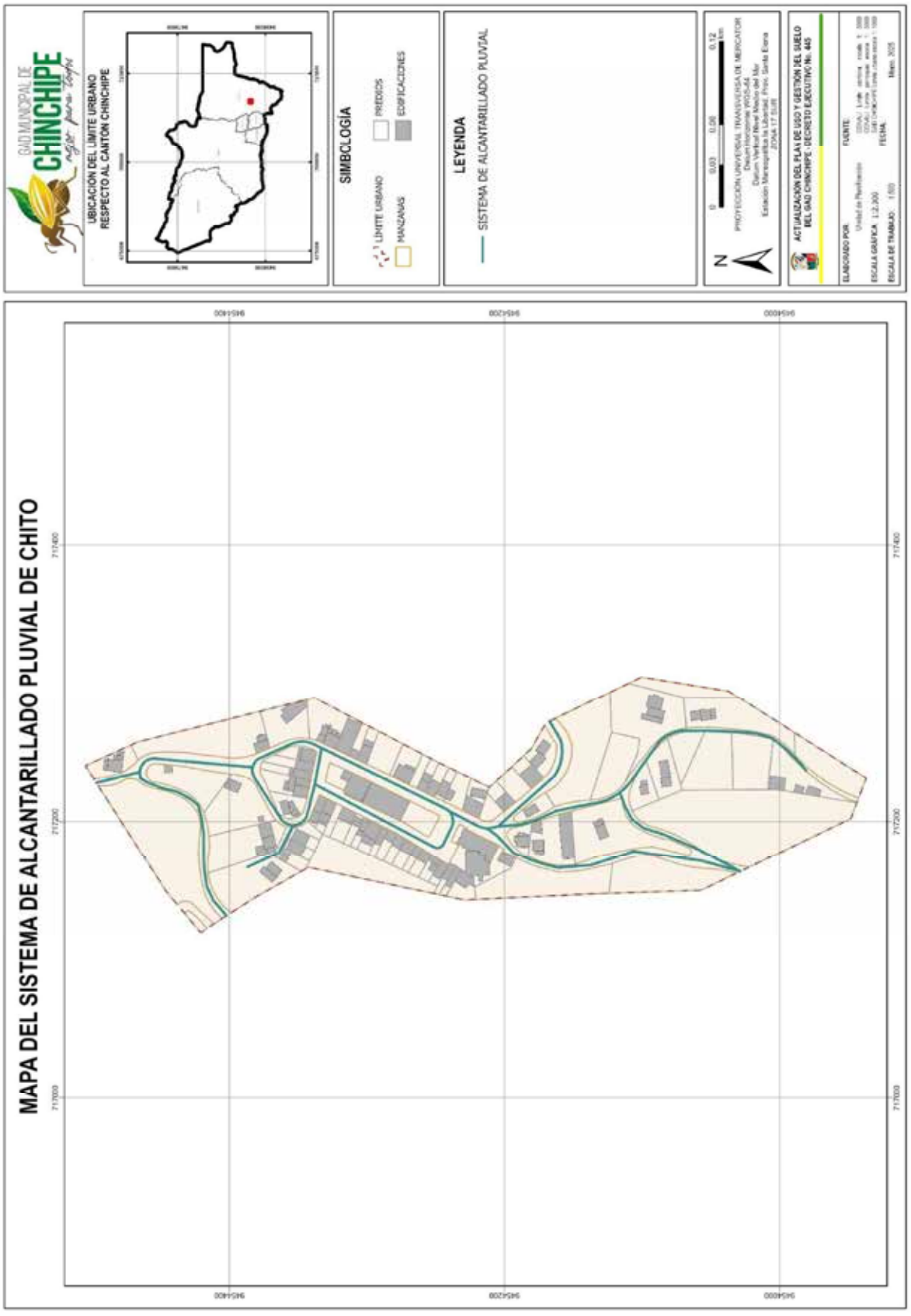
ASENTAMIENTO	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)	OBSERVACIONES
Bellavista	Ninguno	-	64	64	**0.00**	El vertido de residuos va directamente al entorno natural y a pozos sépticos improvisados
Canadá	Ninguno	-	13	13	**0.00**	El vertido de residuos va directamente al entorno natural
El Progreso	Sanitario	0.33	54	24	**55.56**	Necesita mantenimiento
	Pluvial	0.24	54	26	**51.85**	Necesita mantenimiento
El Tablón	Ninguno	-	29	29	**0.00**	El vertido de residuos va directamente al entorno natural y a pozos sépticos improvisados
Guaramizal	Ninguno	-	16	16	**0.00**	El vertido de residuos va directamente al entorno natural y a pozos sépticos improvisados
Isimanchi	Sanitario	0.77	87	12	**86.21**	Necesita mantenimiento
	Pluvial	0.69	87	19	**78.16**	Necesita mantenimiento
La Diversión	Sanitario	0.71	88	32	**63.64**	Necesita mantenimiento
	Pluvial	0.69	88	37	**57.95**	Necesita mantenimiento
La Cruz	Sanitario	0.84	123	50	**59.35**	Necesita mantenimiento
	Pluvial	0.64	123	61	**50.41**	No cubre todas las edificaciones
Reina del Cisne	Ninguno	-	36	36	**0.00**	El vertido de residuos va directamente al entorno natural
La Fortuna	Sanitario	0.54	64	10	**84.38**	Necesita mantenimiento

ASENTAMIENTO	ALCANTARILLADO	EXTENSIÓN DE LA RED (KM)	TOTAL, DE PREDIOS	PREDIOS SIN SISTEMA	PORCENTAJE (%)	OBSERVACIONES
	Pluvial	-	64	64	**0.00**	El desalojo de las aguas lluvias va directamente a la calle
La Balsa	Sanitario	0.25	38	7	**81.58**	Necesita mantenimiento
	Pluvial	-	38	38	**0.00**	El desalojo de las aguas lluvias va directamente a la calle

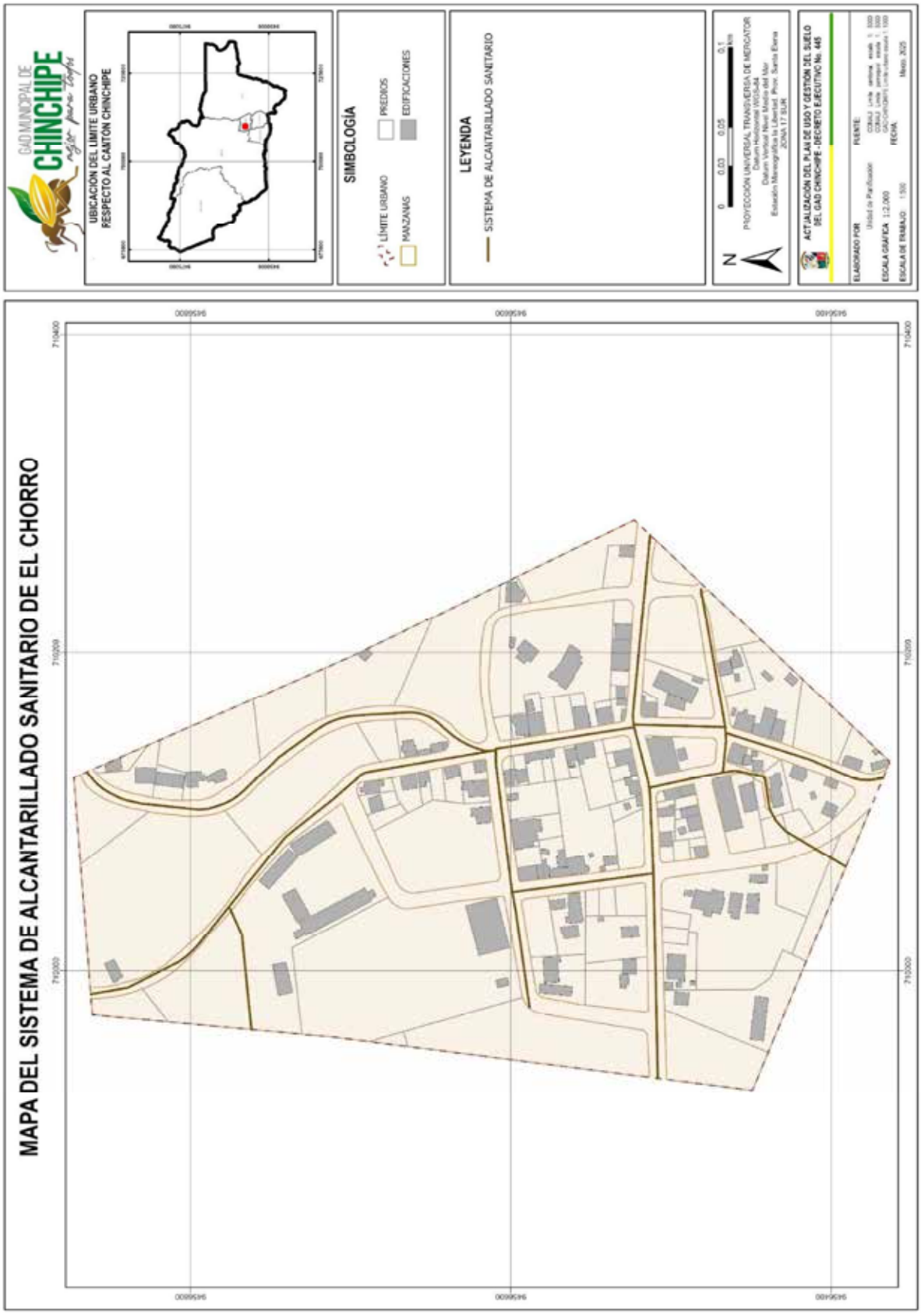
Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



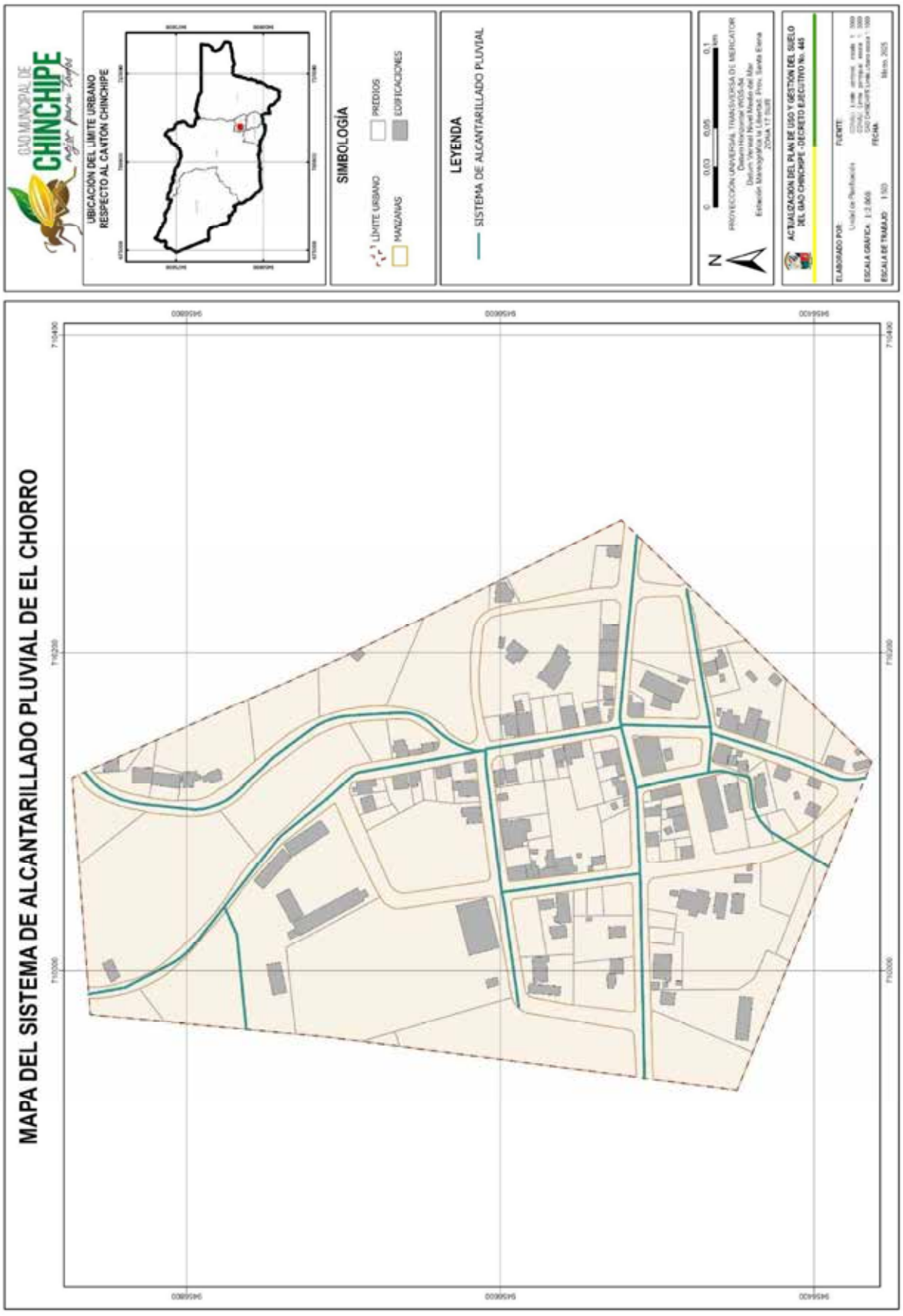
Mapa 85. *Sistema de alcantarillado Sanitario de Chito*



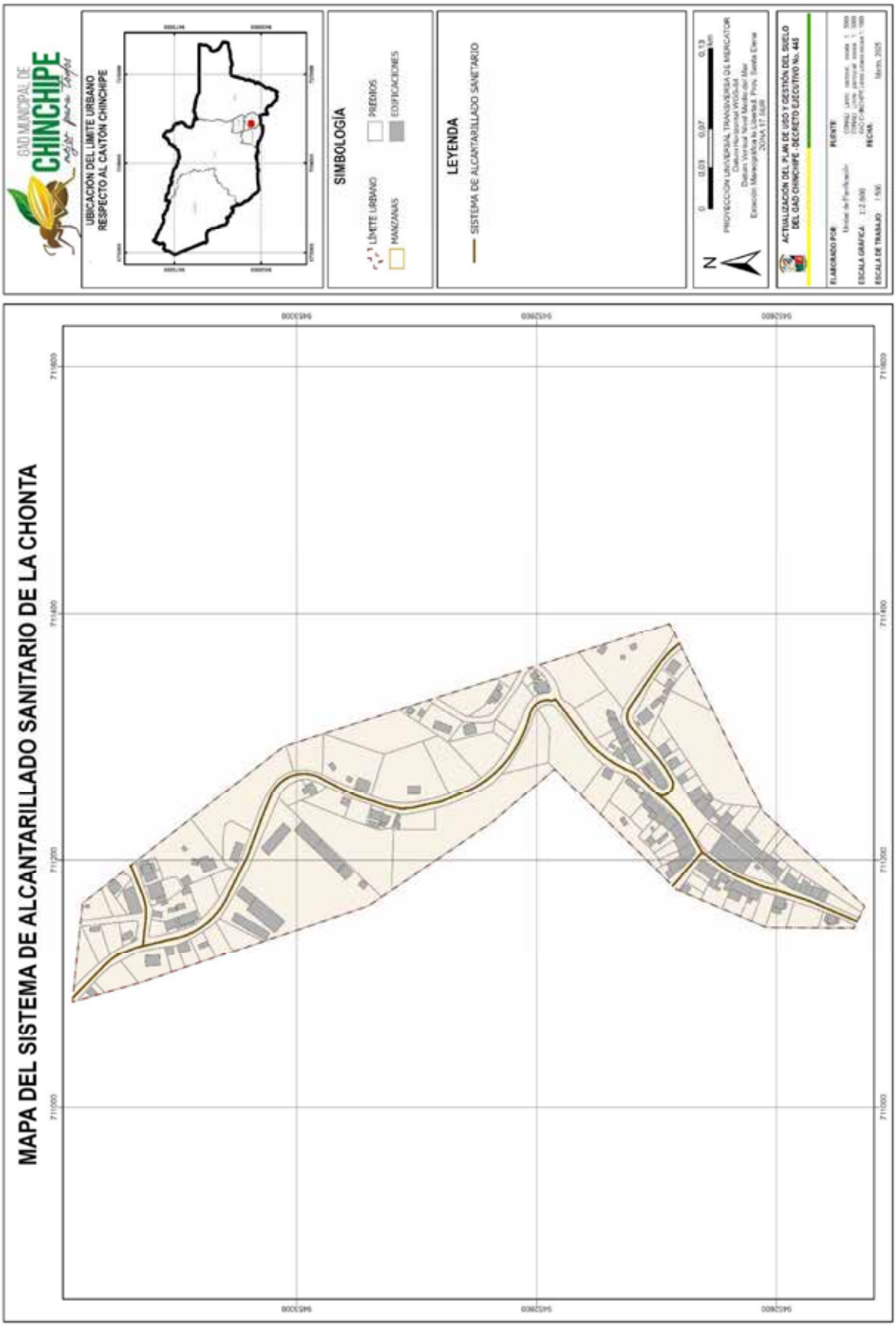
***Mapa 86**. Sistema de alcantarillado Pluvial de Chito*



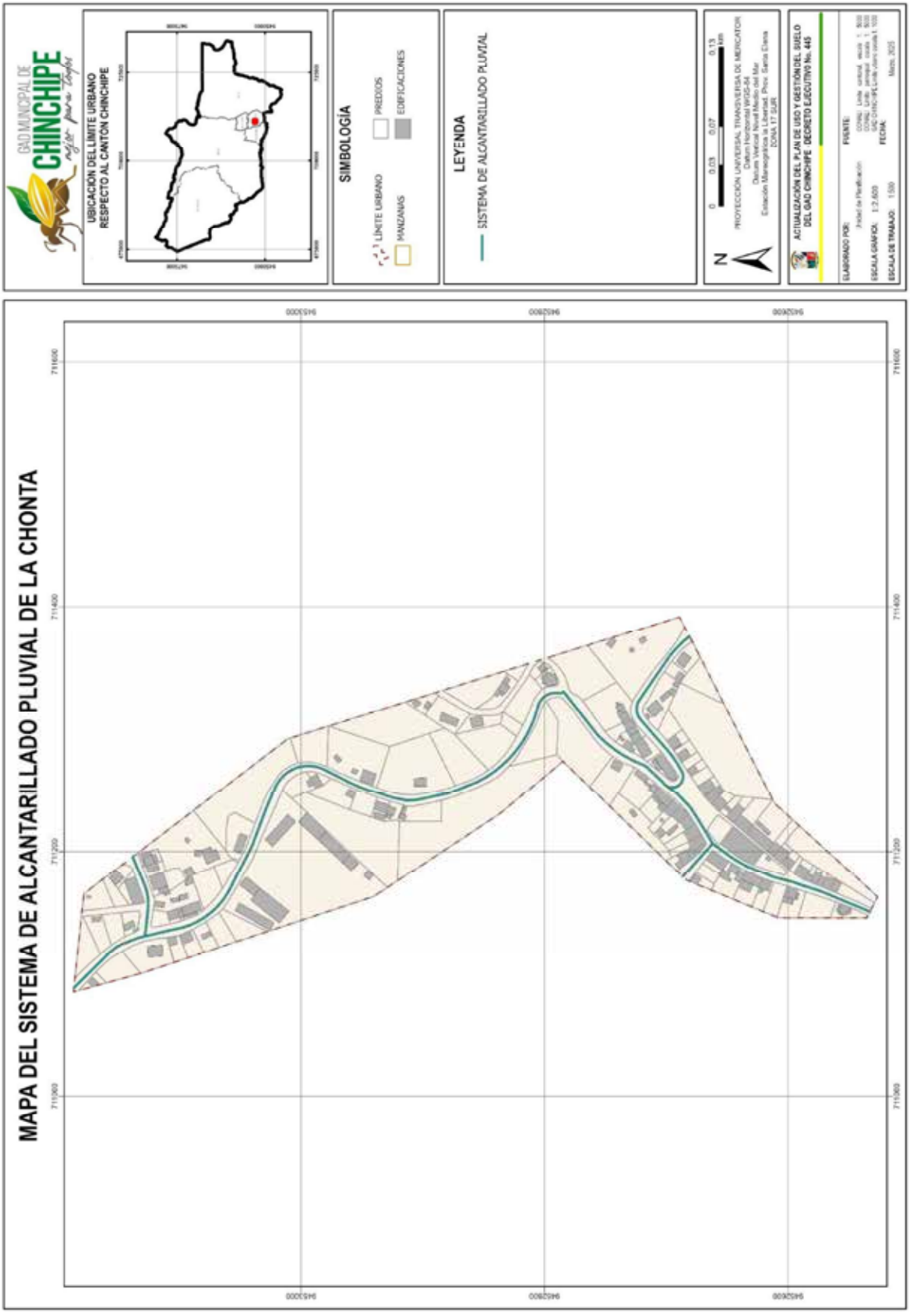
***Mapa 87**. Sistema de alcantarillado Sanitario de El Chorro*



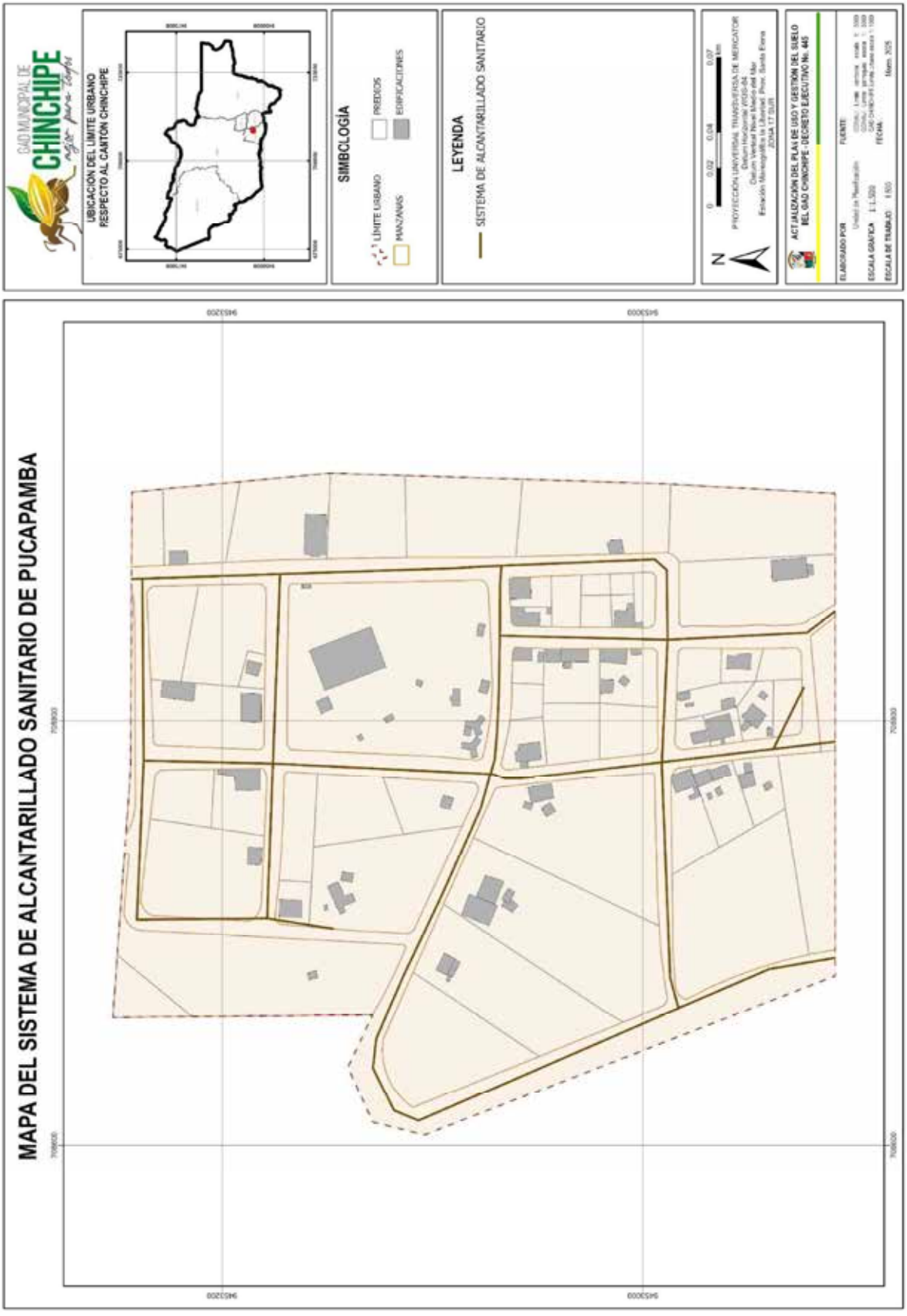
***Mapa 88**. Sistema de alcantarillado Pluvial de El Chorro*



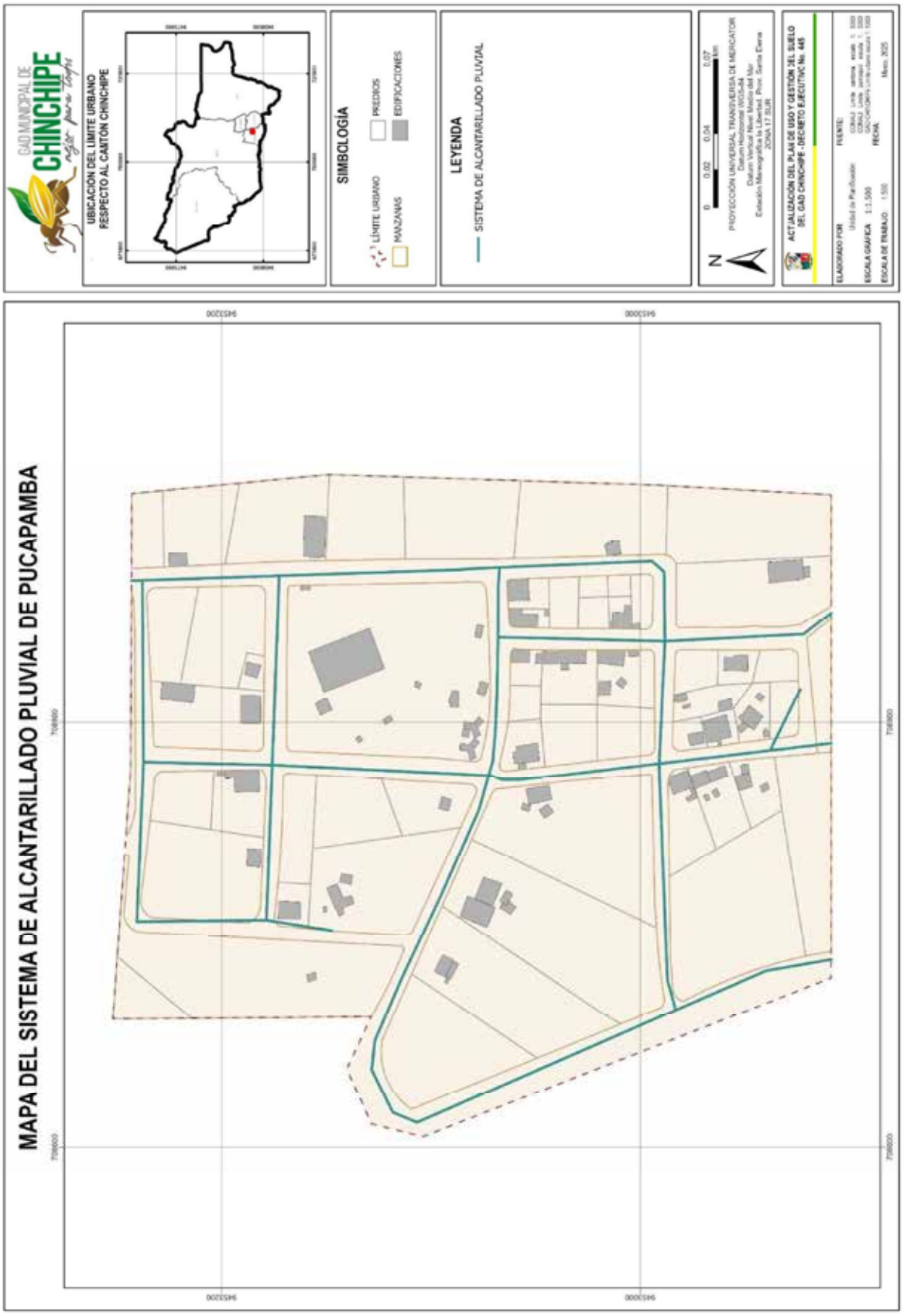
Mapa 89. *Sistema de alcantarillado Sanitario de La Chonta*



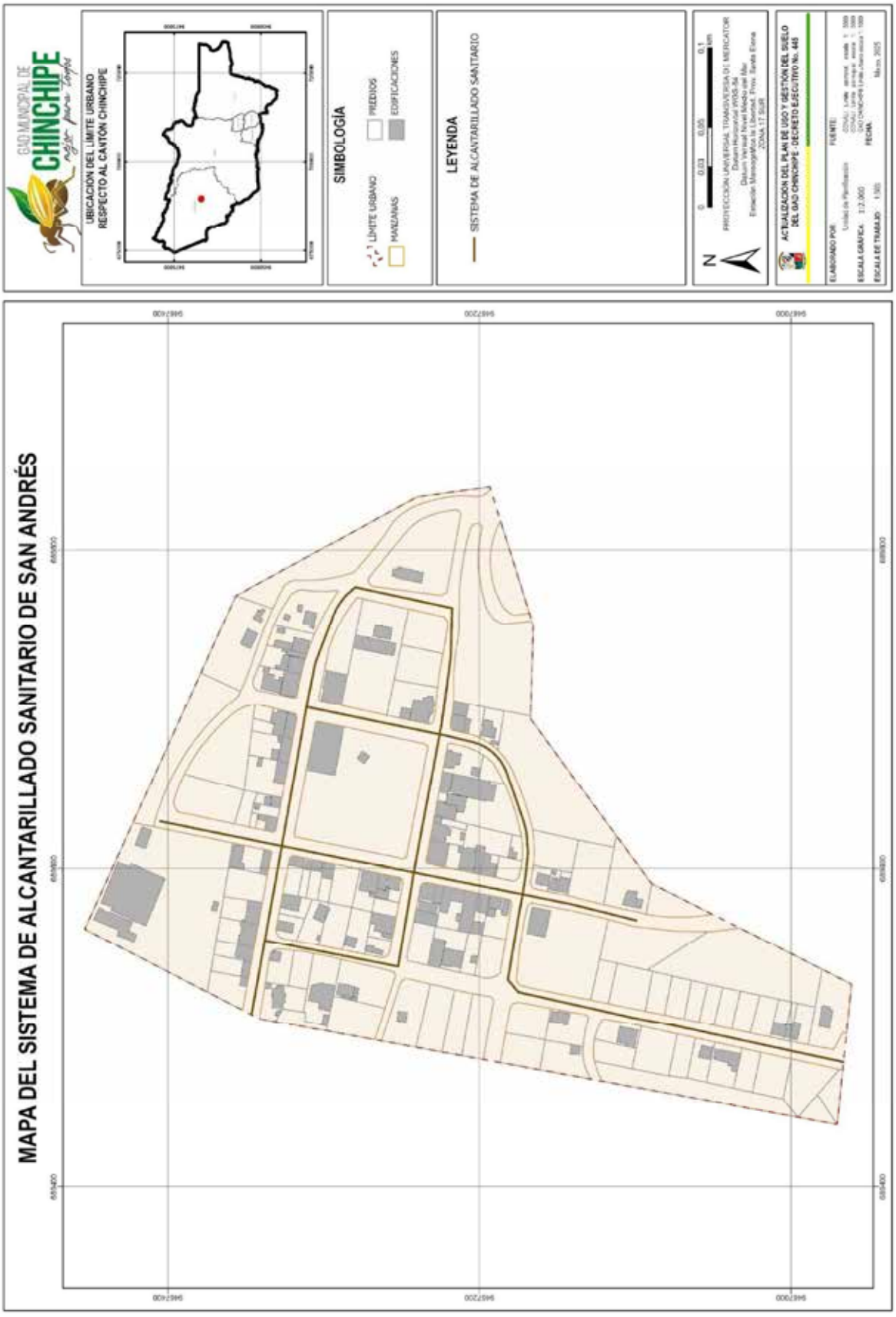
***Mapa 90**. Sistema de alcantarillado Pluvial de La Chonta*



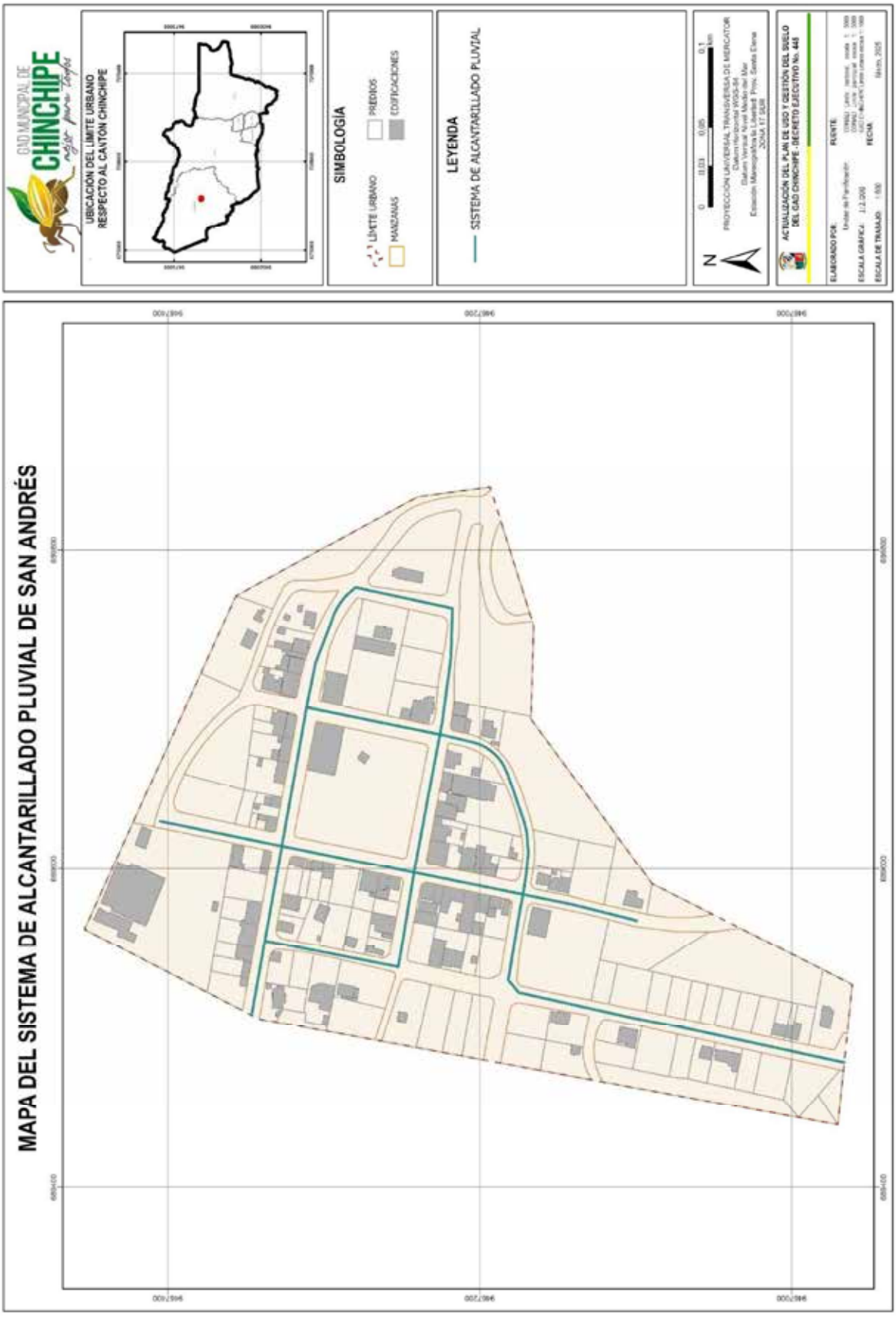
***Mapa 91**. Sistema de alcantarillado Sanitario de Pucapamba*



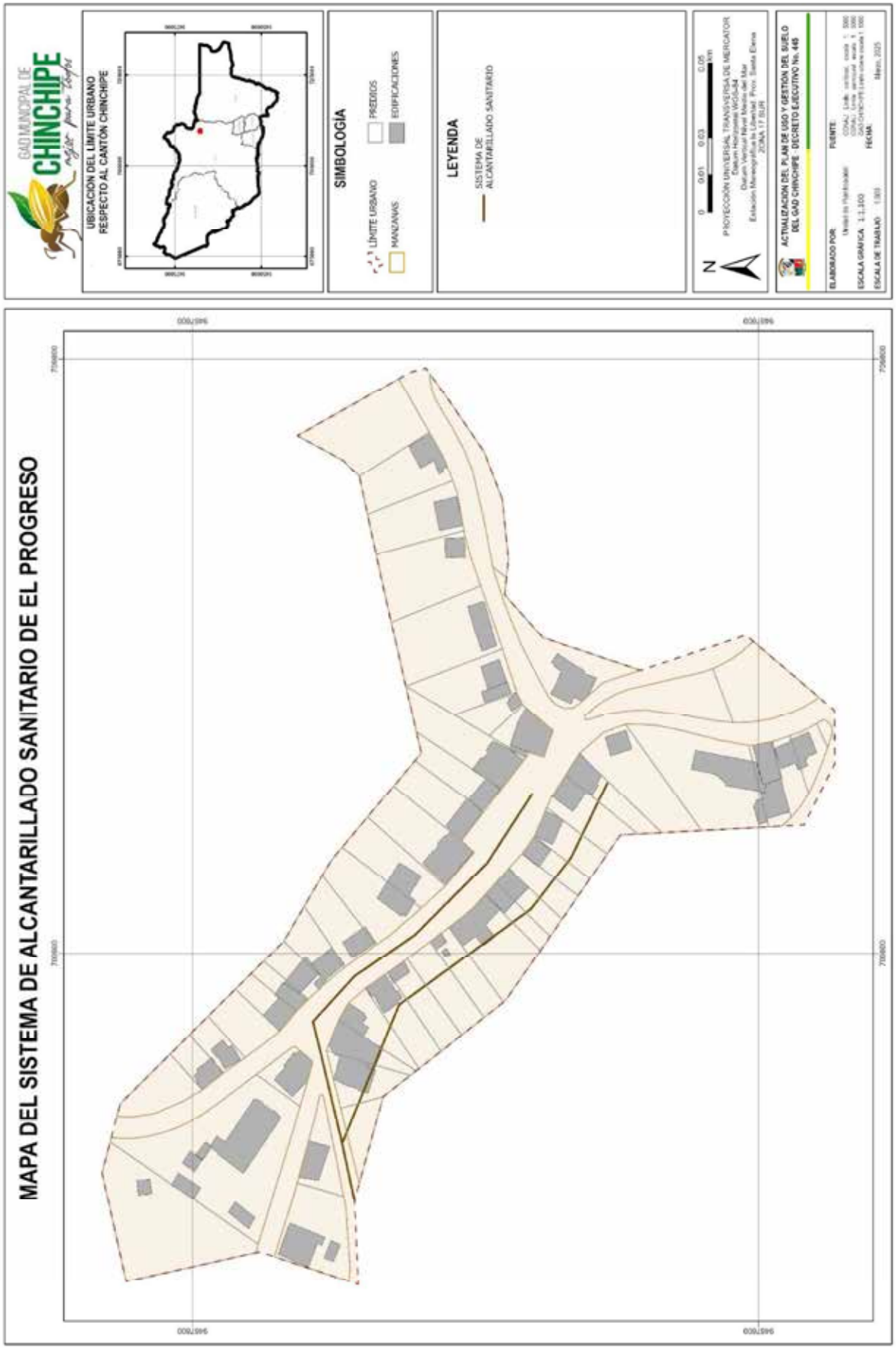
***Mapa 92**. Sistema de alcantarillado Pluvial de Pucapamba*



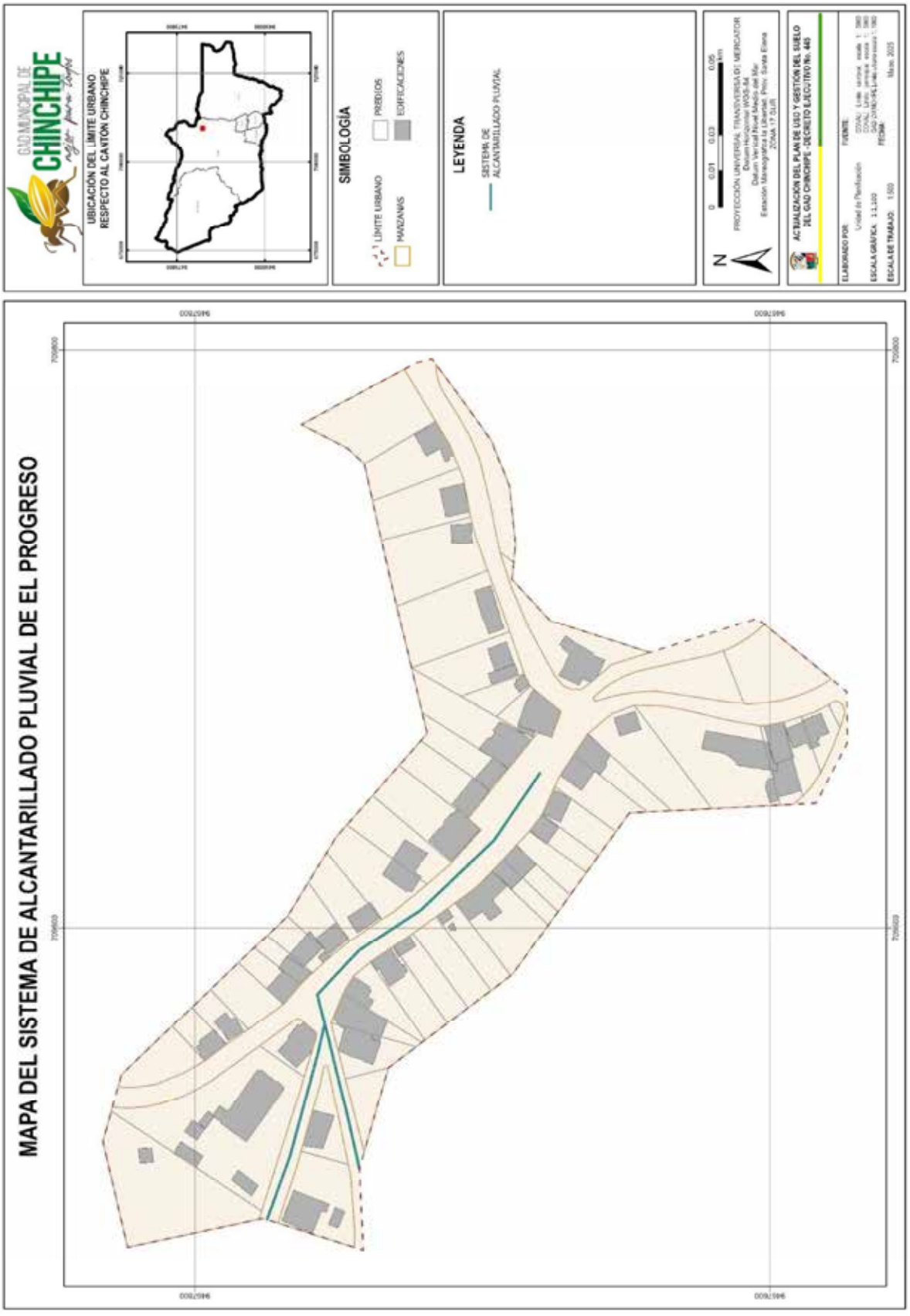
Mapa 93. *Sistema de alcantarillado Sanitario de San Andrés*



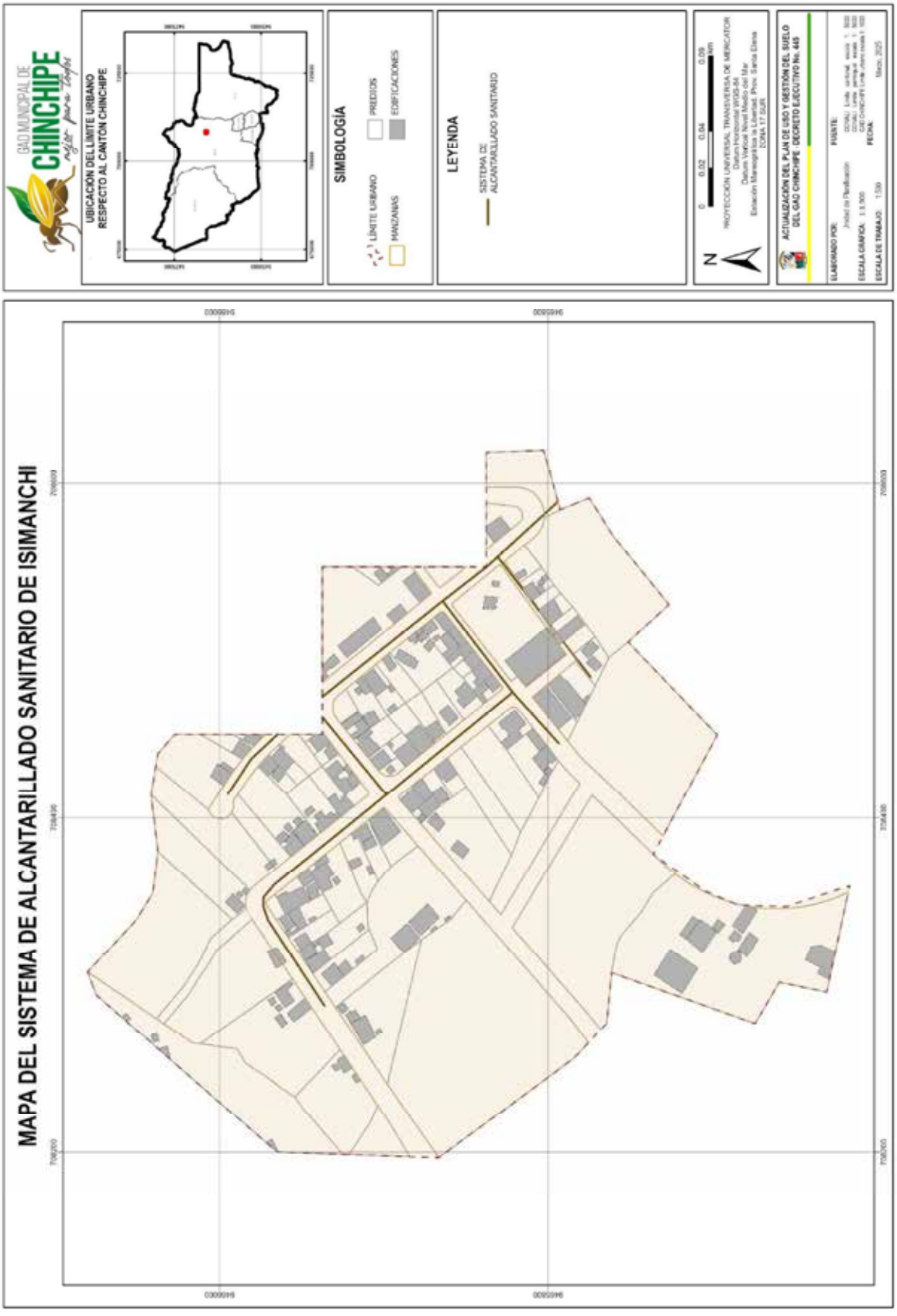
***Mapa 94**. Sistema de alcantarillado Pluvial de San Andrés*



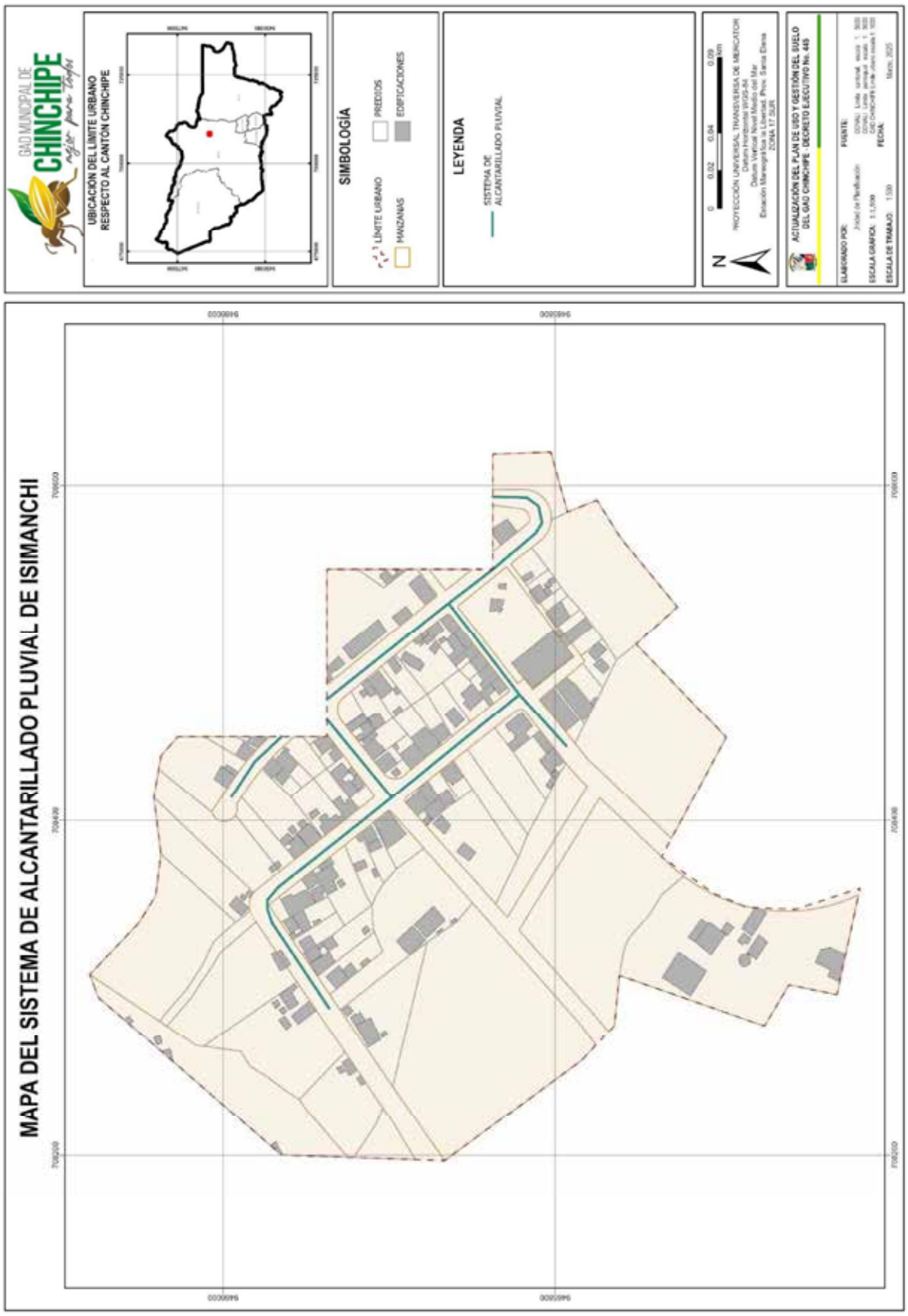
Mapa 95. *Sistema de alcantarillado Sanitario en El Progreso*



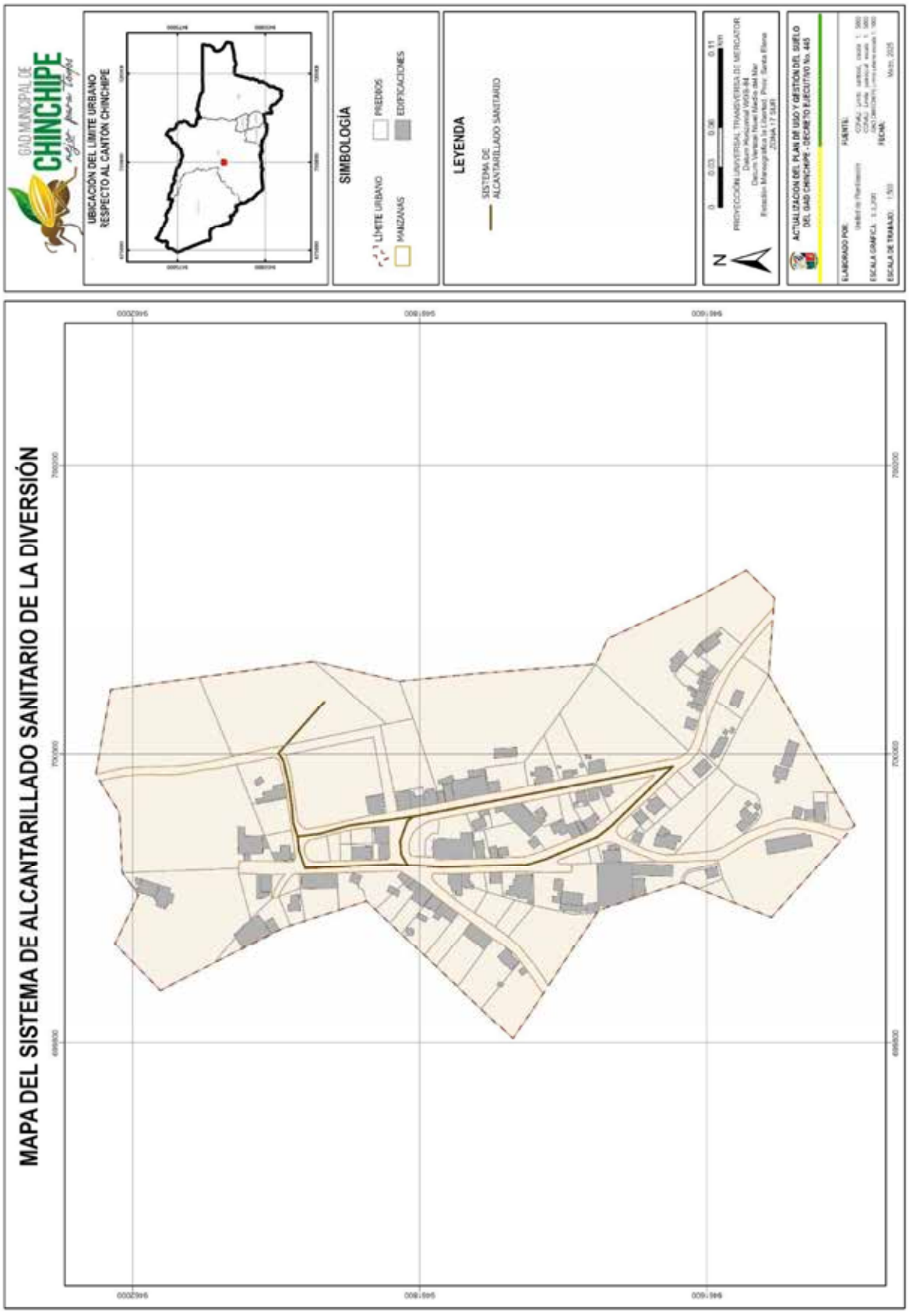
Mapa 96. *Sistema de alcantarillado Pluvial en El Progreso*



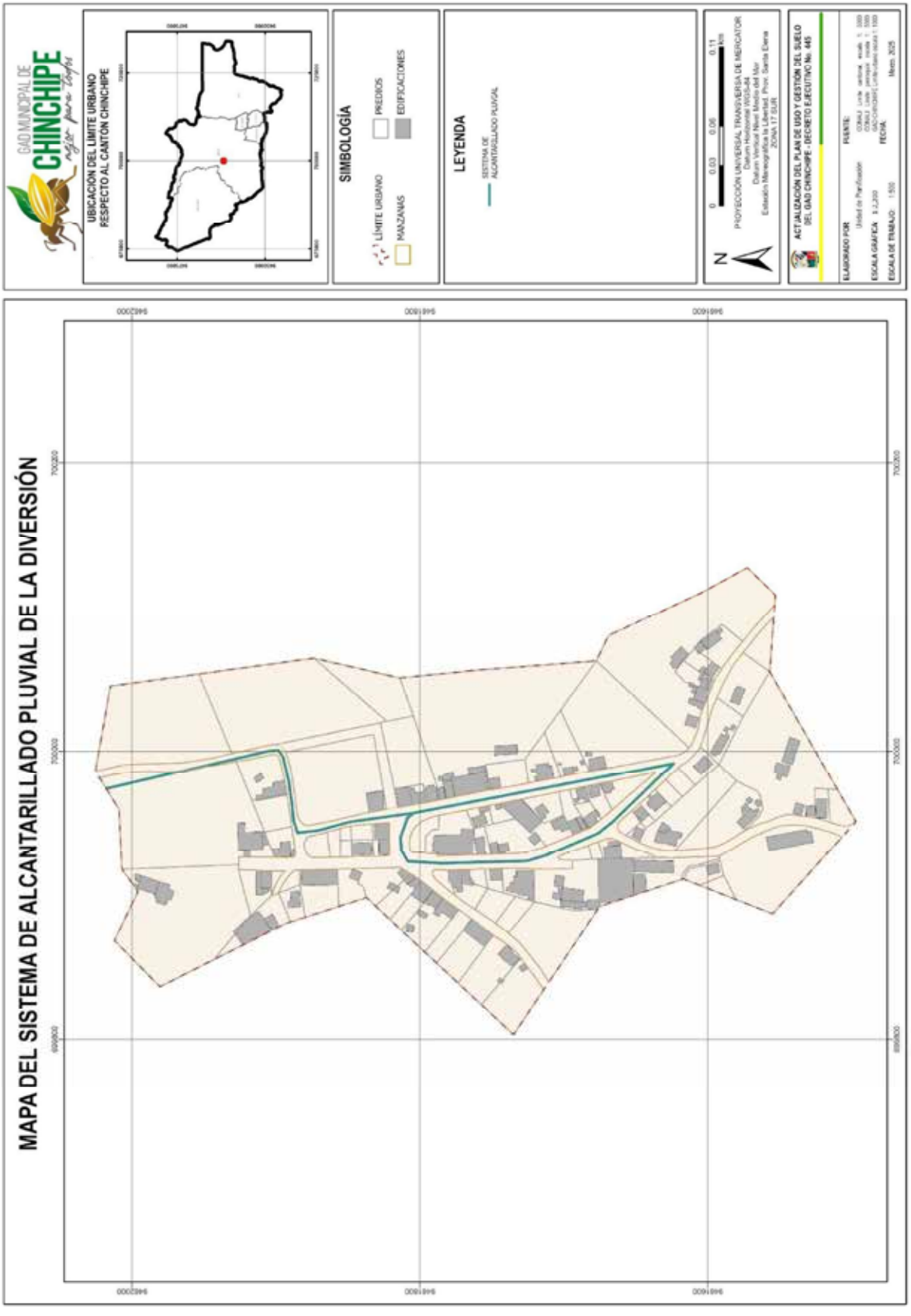
Mapa 97. *Sistema de alcantarillado Sanitario en Isimanchi*



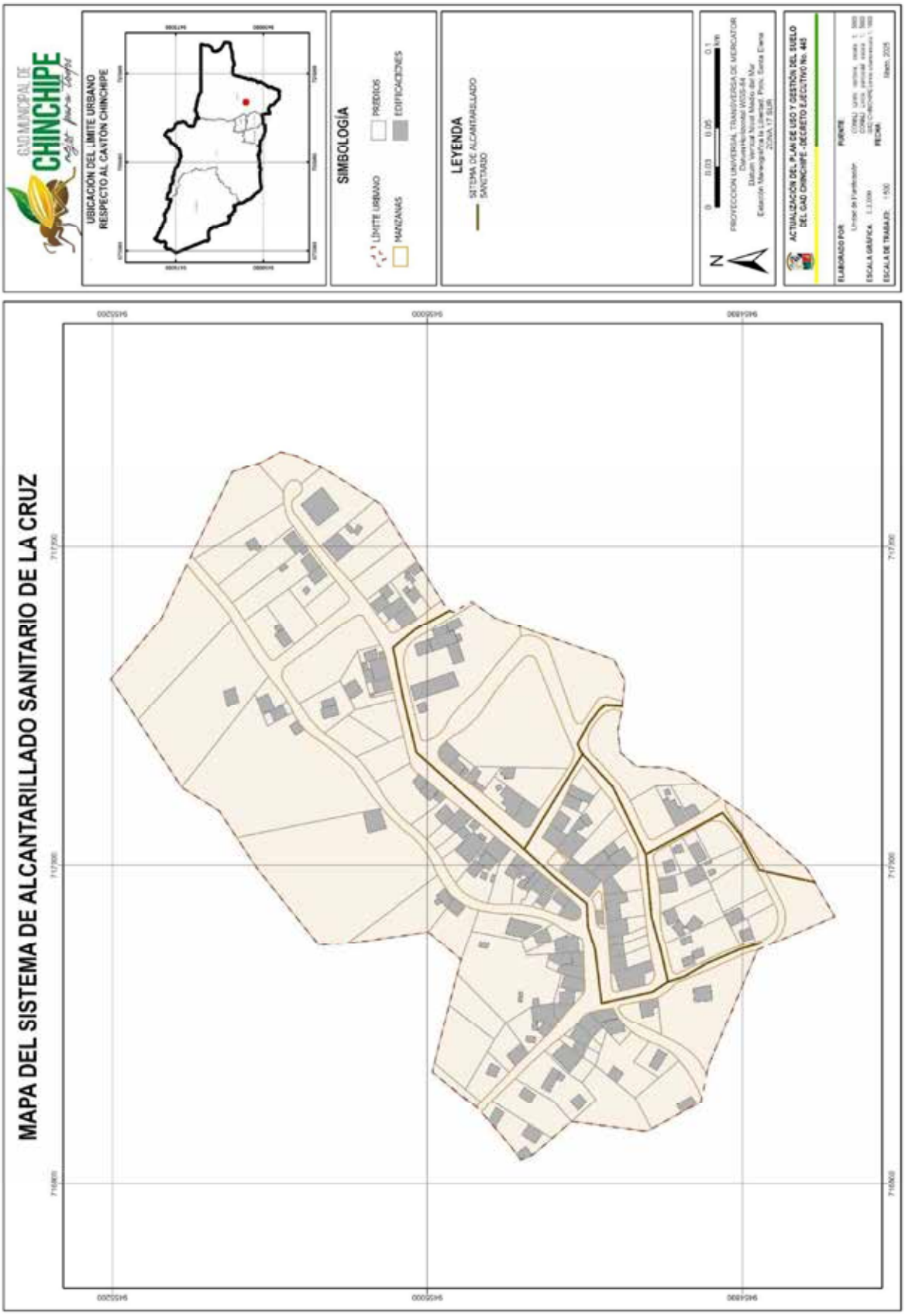
Mapa 98. *Sistema de alcantarillado Pluvial en Isimanchi*



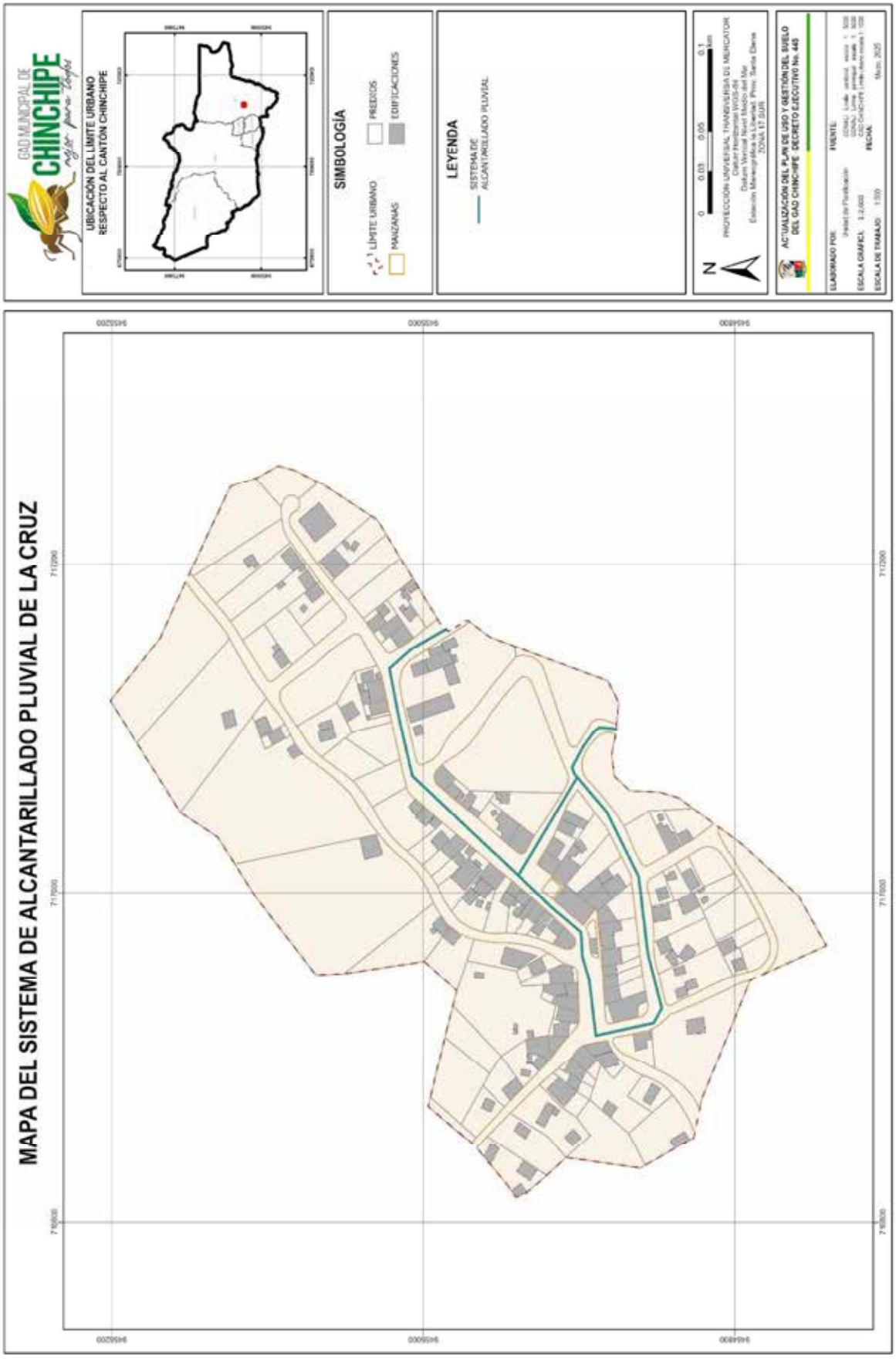
***Mapa 99**. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Diversión*



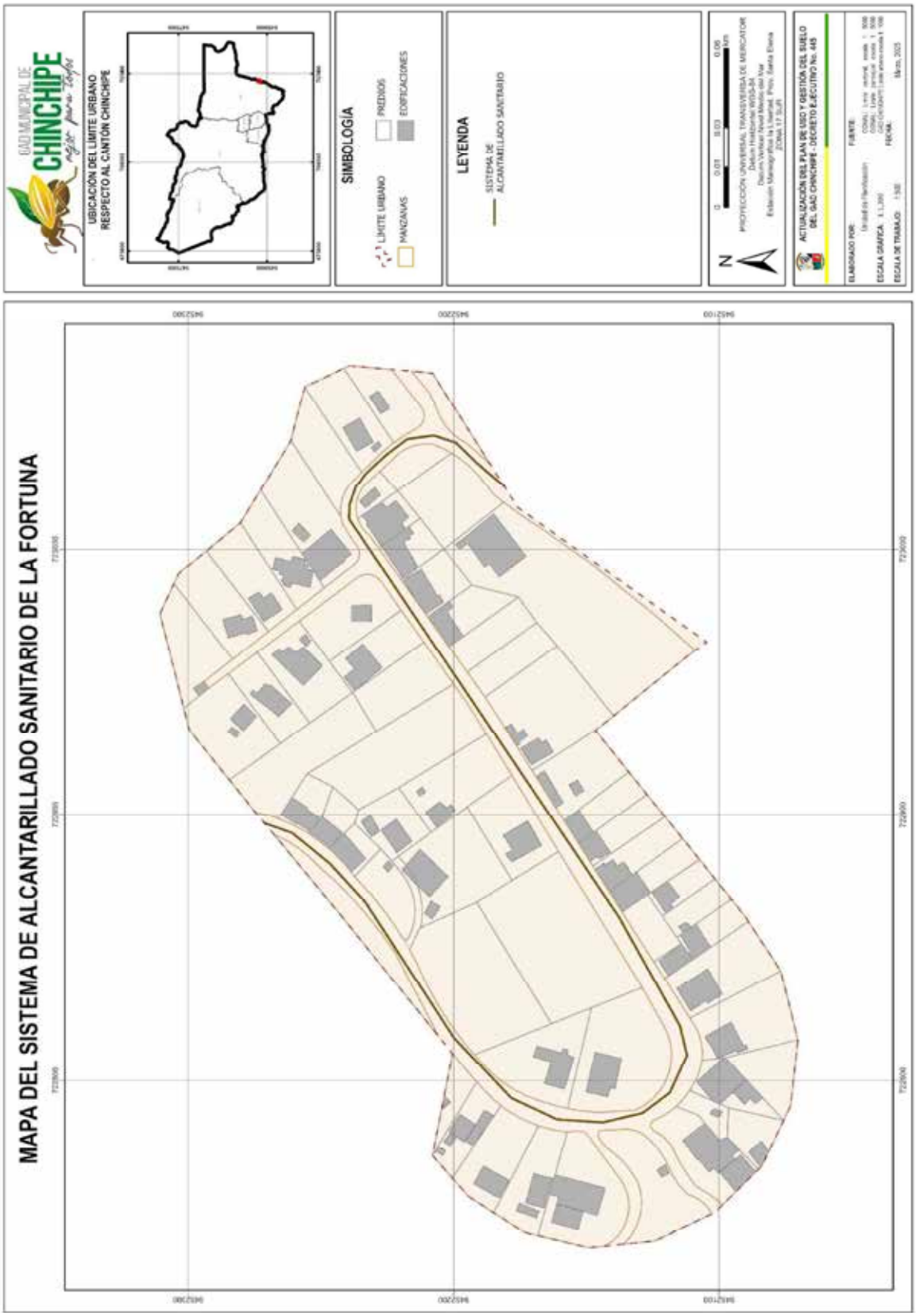
Mapa 100. *Sistema de alcantarillado Pluvial en La Diversión*



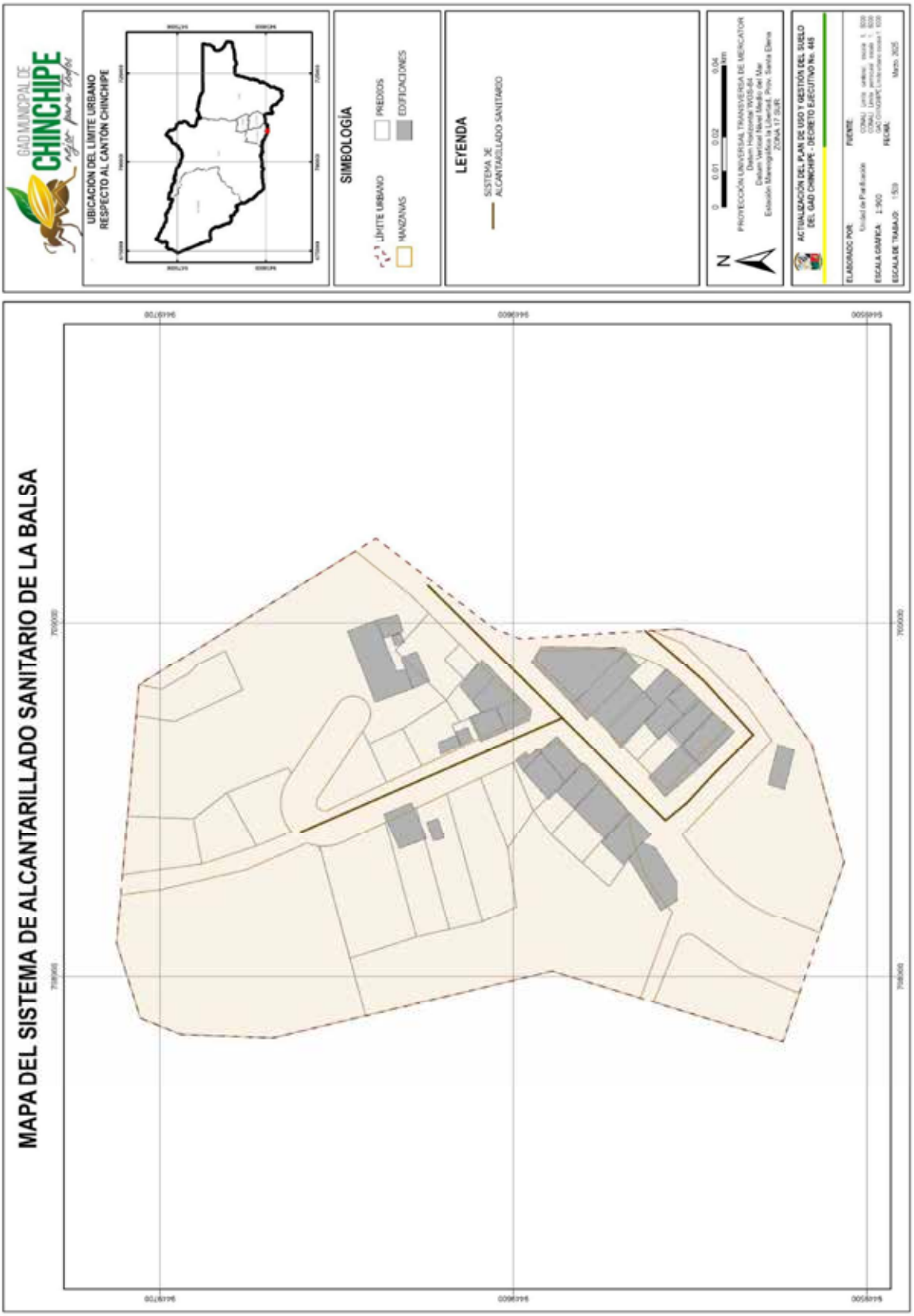
Mapa 101. *Sistema de alcantarillado Sanitario en La Cruz*



***Mapa 102**. Sistema de alcantarillado Pluvial en La Cruz*



***Mapa 103**. Sistema de alcantarillado Sanitario en La Fortuna*



Mapa 104. *Sistema de alcantarillado Sanitario en La Balsa*

1.3.4.3 Red de Energía Eléctrica a los Asentamientos Humanos.

La dotación del servicio de energía eléctrica para el sector público y privado en el cantón Chinchipe está a cargo de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. La misma que abastece a todas las parroquias y asentamientos urbanos del cantón.

El sistema de energía eléctrica toma en cuenta tanto las redes eléctricas que van a las edificaciones y el alumbrado público. Los tramos representados en los mapas se han tomado directamente de la página de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A del Geoportal Técnico, mismo que muestra los tramos de alta, media y baja tensión aérea, además de los puntos en donde se encuentran las luminarias y demás datos.

El porcentaje de cobertura del servicio de las redes eléctricas que van a las edificaciones se ha calculado en base a la cantidad de predios que cuentan con la conexión de energía eléctrica y los que están en la posibilidad de conectarse a la red principal, independientemente si el predio está ocupado. El porcentaje de alumbrado público va en función de la longitud de vía que debe cubrir con alumbrado

Para el diagnóstico del radio de alumbrado público que genera cada luminaria, se utiliza una fórmula aproximada basada en la potencia de la lámpara y la altura del poste. Esta fórmula se usa para luminarias se sodio de alta presión que son las que se tiene a nivel cantonal. La forma es:

$$R = \sqrt{h \times Potencia \times k}$$

Donde

R: es el radio de alumbrado en metros

h: es la altura del poste en metros

$Potencia$: es la potencia de la lámpara en vatios

k: es un factor de ajuste que puede variar dependiendo de la eficiencia de la luminaria y su distribución de haz. Para una lámpara de sodio de alta presión un valor típico de k es 0.5 (puede variar entre 0.4 y 0.6)

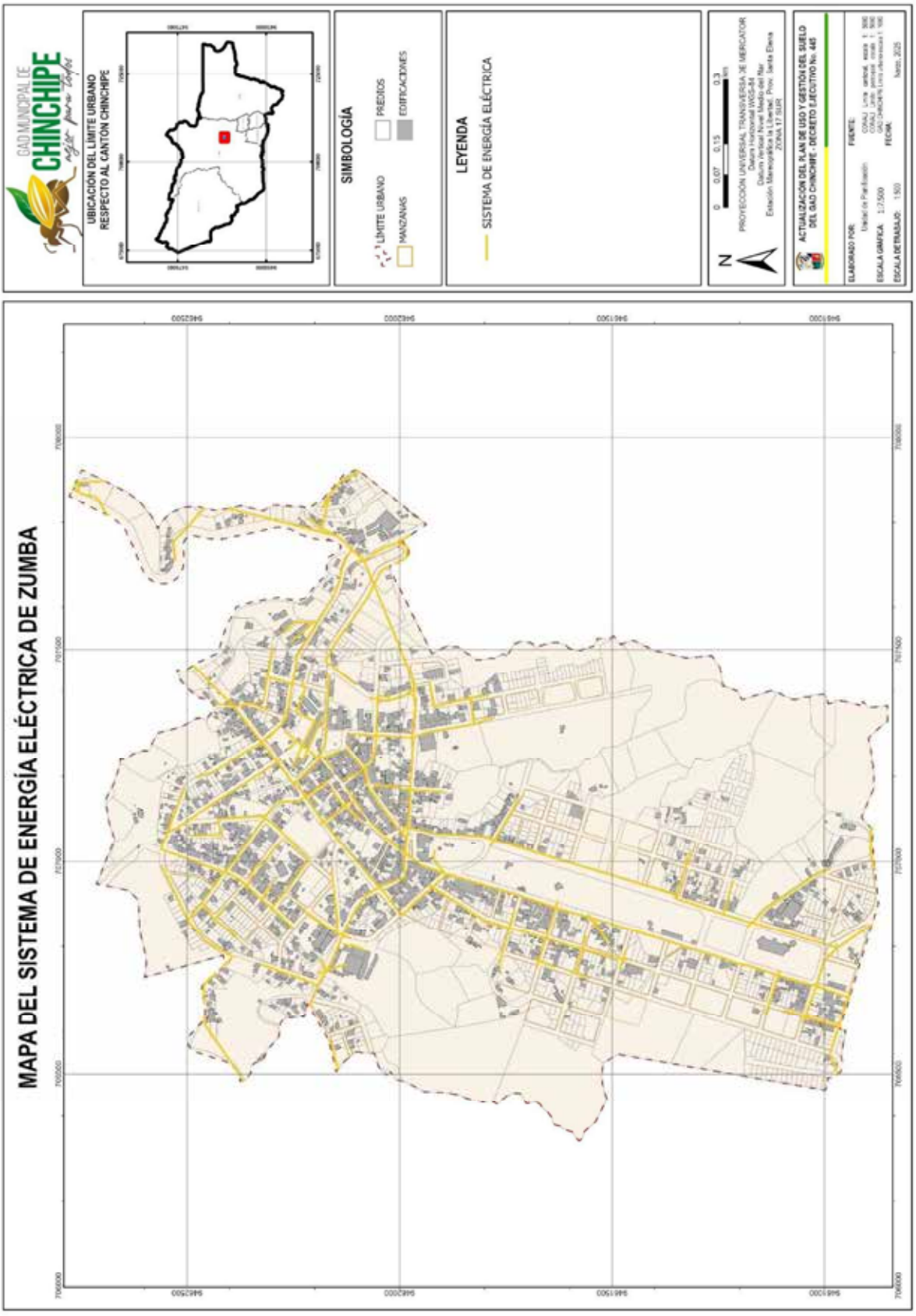
1.3.4.3.1 Sistema de energía eléctrica de Zumba

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de Zumba tienen cobertura del 97.98% de energía eléctrica, con un tramo de red de 15.60km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 70.05%

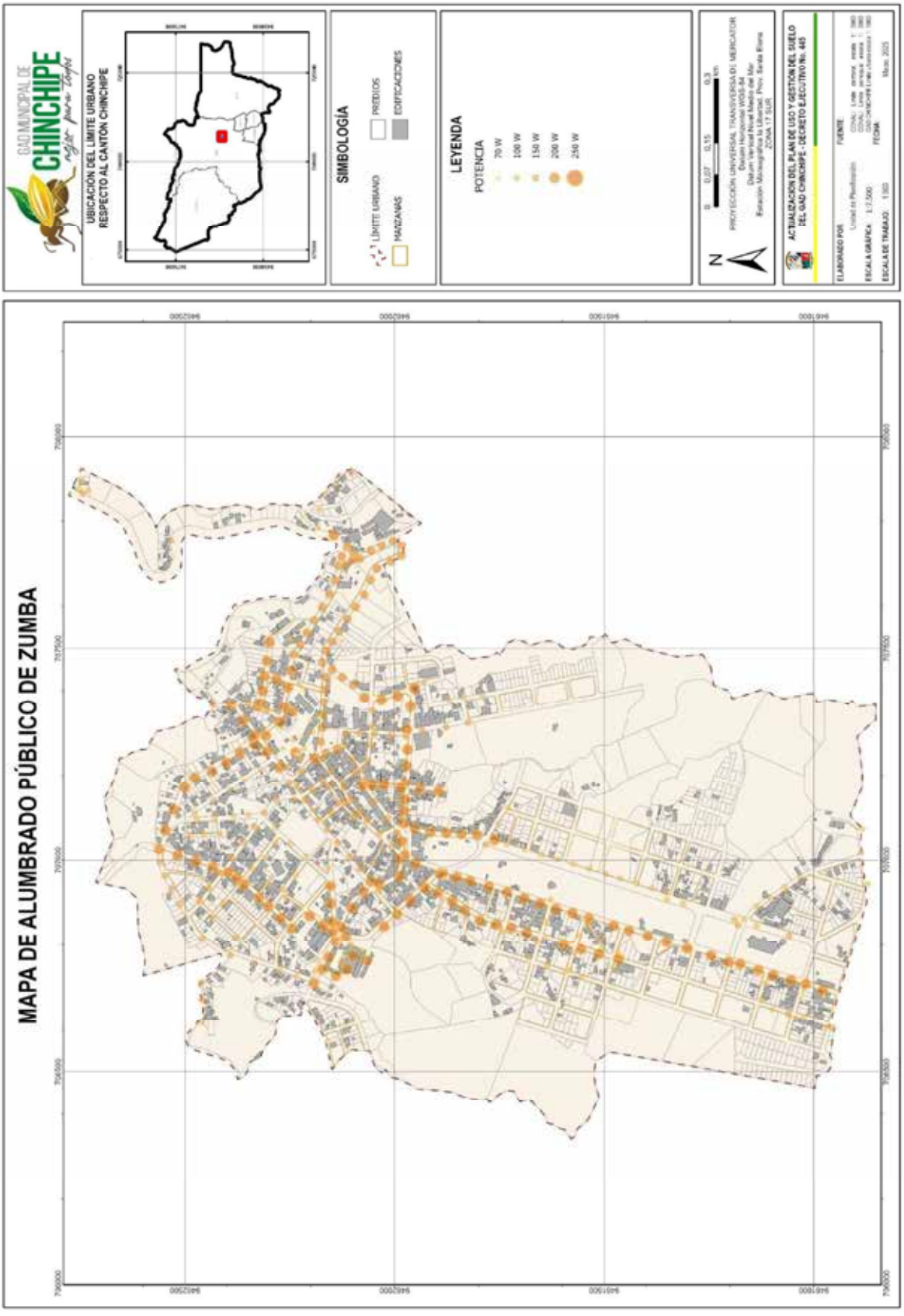
***Tabla 75**. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Zumba*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
Zumba	16	70.05	250;200;150;100;70	≈ 35;31;27;22;19	29.95

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



***Mapa 105**. Sistema de red de energía eléctrica de Zumba*



***Mapa 106**. Sistema de Alumbrado público de Zumba*

1.3.4.3.2 Sistema de energía eléctrica de Chito

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de Chito tienen cobertura del 100% de energía eléctrica, con un tramo de red de 0.99km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 71.22%.

***Tabla 76**. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Chito*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
Chito	0.99	71.22	250;150;100;90;70	≈ 35;27;22;21;19	28.78

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.3.3 Sistema de energía eléctrica de El Chorro

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de El Chorro tienen cobertura del 100% de energía eléctrica, con un tramo de red de 1.09km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 64.81%.

***Tabla 77.** Cobertura del Sistema de alumbrado público de El Chorro*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
El Chorro	1.40	64.81	250;150;100;70	≈ 35;27;22;19	35.19

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.3.4 Sistema de energía eléctrica de La Chonta

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de La Chonta tienen cobertura del 100% de energía eléctrica, con un tramo de red de 1.06km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 78.52%.

***Tabla 78**. Cobertura del Sistema de alumbrado público de La Chonta*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
La Chonta	1.06	78.52	150;100;70;54	≈ 27;22;19;10	21.48

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.3.5 Sistema de energía eléctrica de Pucapamba

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de Pucapamba tienen cobertura del 100% de energía eléctrica, con un tramo de red de 1.16km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 70.59%.

***Tabla 79**. Cobertura del Sistema de alumbrado público de Pucapamba*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
Pucapamba	1.32	70.59	100;70	≈ 22;19	29.41

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.3.6 Sistema de energía eléctrica de San Andrés

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de San Andrés tienen cobertura del 100% de energía eléctrica, con un tramo de red de 1.42km al que se conectan los medidores de los diferentes predios. El alumbrado público abarca el 63.96%

***Tabla 80**. Cobertura del Sistema de alumbrado público de San Andrés*

PARROQUIA	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
San Andrés	1.80	81.08	150;100;125	≈ 27;22;25	18.92

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.3.7 Sistema de energía eléctrica de Asentamientos Humanos no consolidados

Las edificaciones ubicadas dentro del área urbana de los 11 Asentamientos Humanos no consolidados también cuentan con una cobertura total de energía eléctrica, a continuación, se muestran la red eléctrica al que se conectan los medidores de los diferentes predios. Y el porcentaje del alumbrado público junto con los tipos de luminarias que hay con su radio de cobertura de iluminación según la potencia.

***Tabla 81**. Cobertura del Sistema de red eléctrica de Asentamientos Humanos no consolidados*

ASENTAMIENTO	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES (%)	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES(KM)
Bellavista	100	0.58
Canadá	100	0.11
El Progreso	100	0.33
El Tablón	100	0.52
Guaramizal	100	0.21
Isimanchi	100	1.01
La Diversión	100	1.03
La Cruz	100	0.87
Reina del Cisne	100	0.47
La Fortuna	100	0.42
La Balsa	100	0.17

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

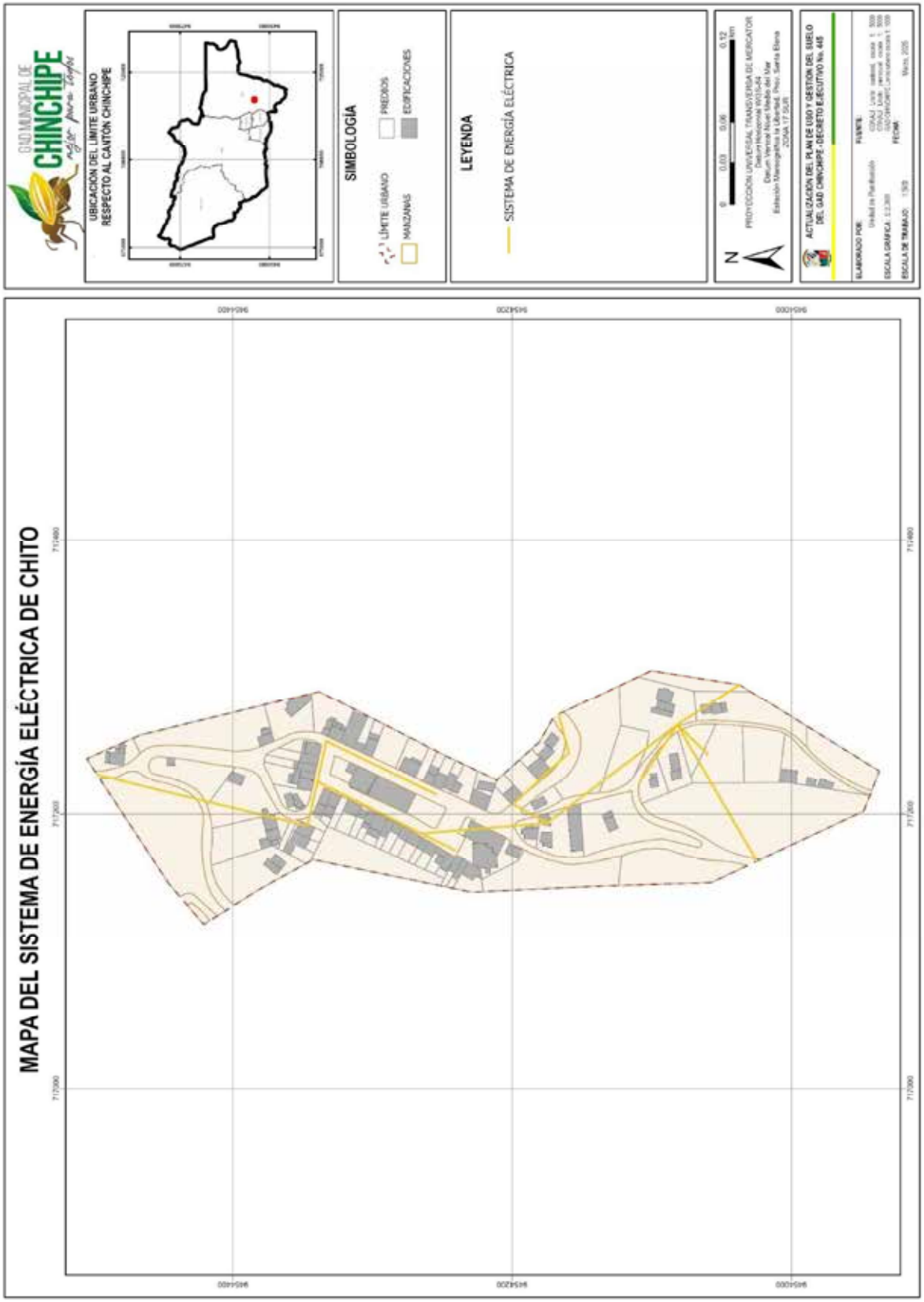
***Tabla 82.** Cobertura del Sistema de alumbrado público de Asentamientos Humanos no consolidados*

ASENTAMIENTO	EXTENSIÓN DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (KM)	COBERTURA DE LA RED ELÉCTRICA EN ALUMBRADO (%)	POTENCIA DE LUMINARIAS (W)	RADIO DE ILUMINACIÓN (M)	PORCENTAJE ALUMBRADO PÚBLICO FALTANTE (%)
Bellavista	0.58	66.66	100	≈ 22	33.33

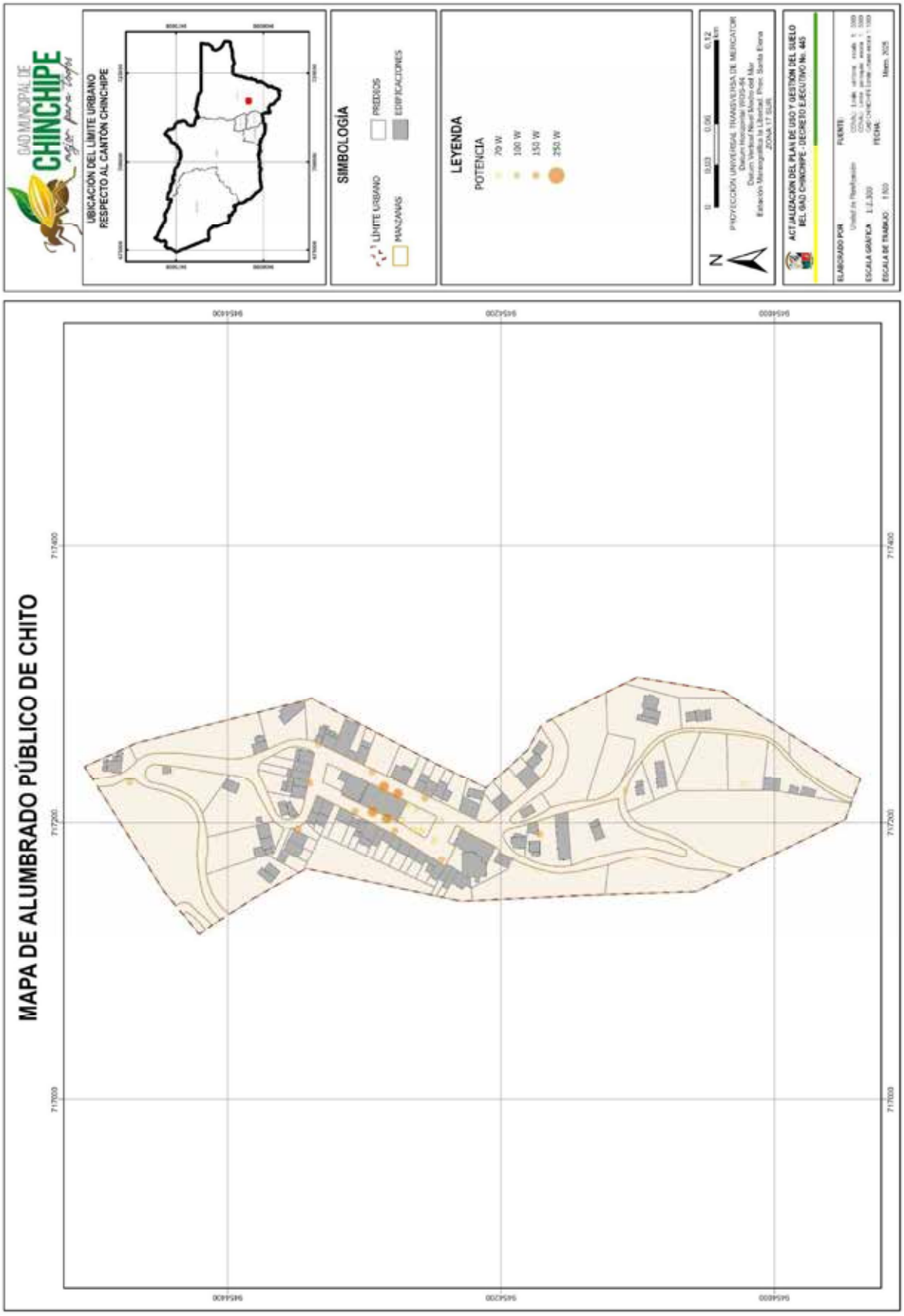
Canadá	0.11	47.83	100	≈ 22	52.17
El Progreso	0.33	45.83	150;100	≈ 27;22	54.14
El Tablón	0.48	90.57	150;100	≈ 27;22	9.43
Guaramizal	0.07	26.92	100	≈ 22	73.08
Isimanchi	0.91	100	100;70	≈ 22;19	9.90
La Diversión	1.03	79.23	150;100;70	≈ 27;22;19	20.77
La Cruz	0.87	53.37	150;100;90	≈ 27;22;21	46.63
Reina del Cisne	0.46	89.58	90	≈ 21	2.08
La Fortuna	0.42	53.16	100	≈ 22	46.84
La Balsa	0.17	44.74	150;100	≈ 27;22	55.26

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025

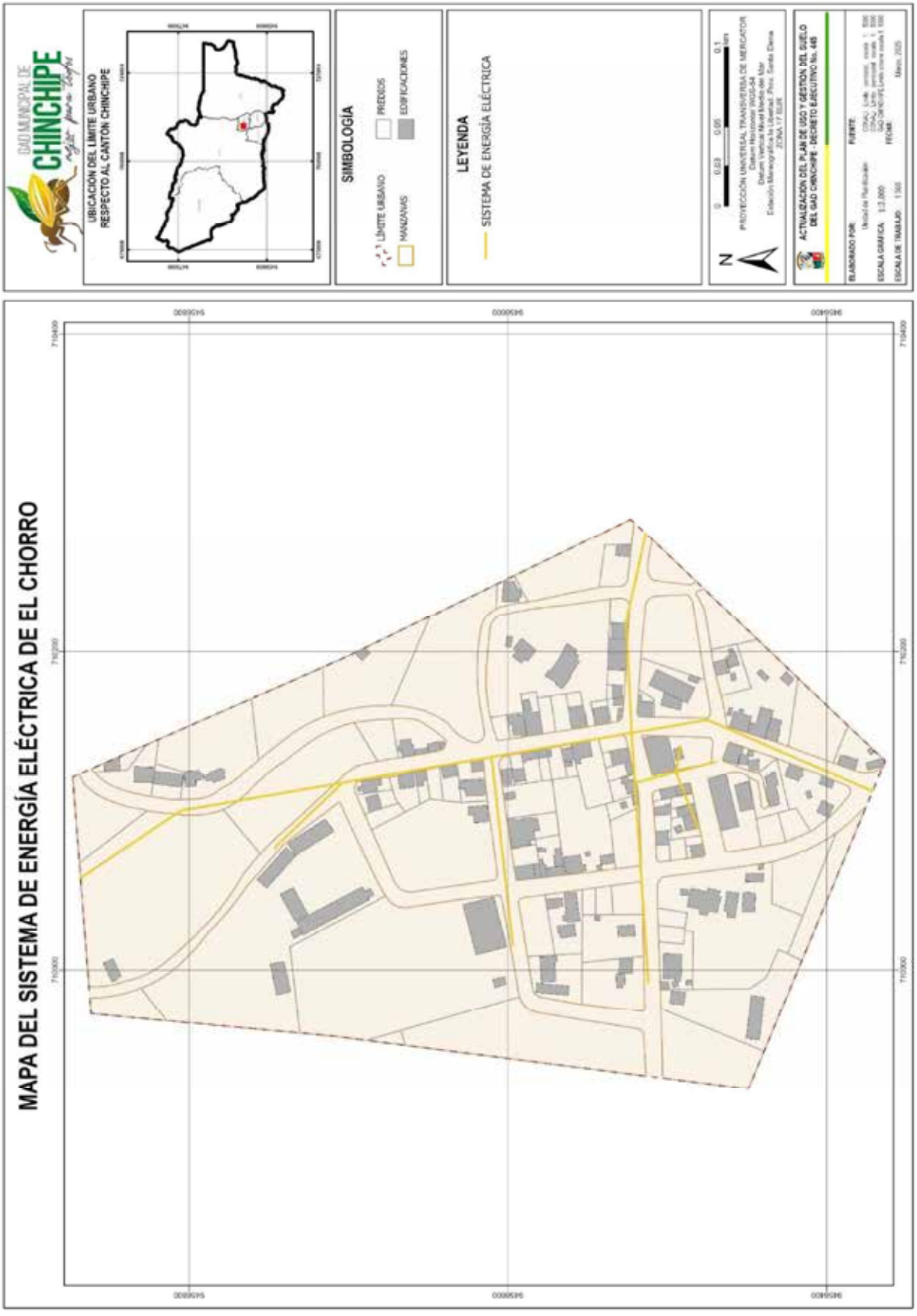
Elaboración: Equipo Consultor 2025



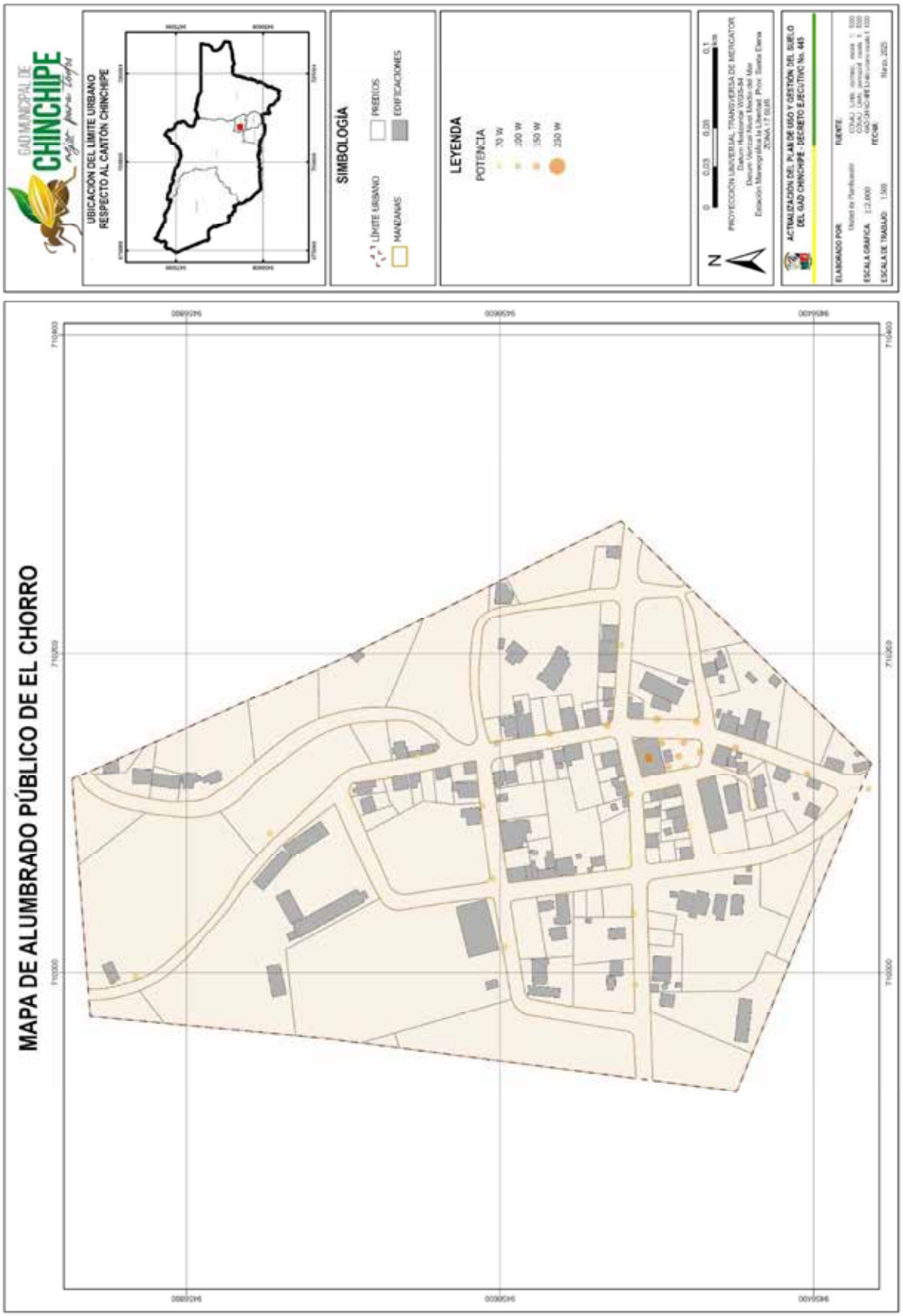
Mapa 107. *Sistema de red de energía eléctrica de Chito*



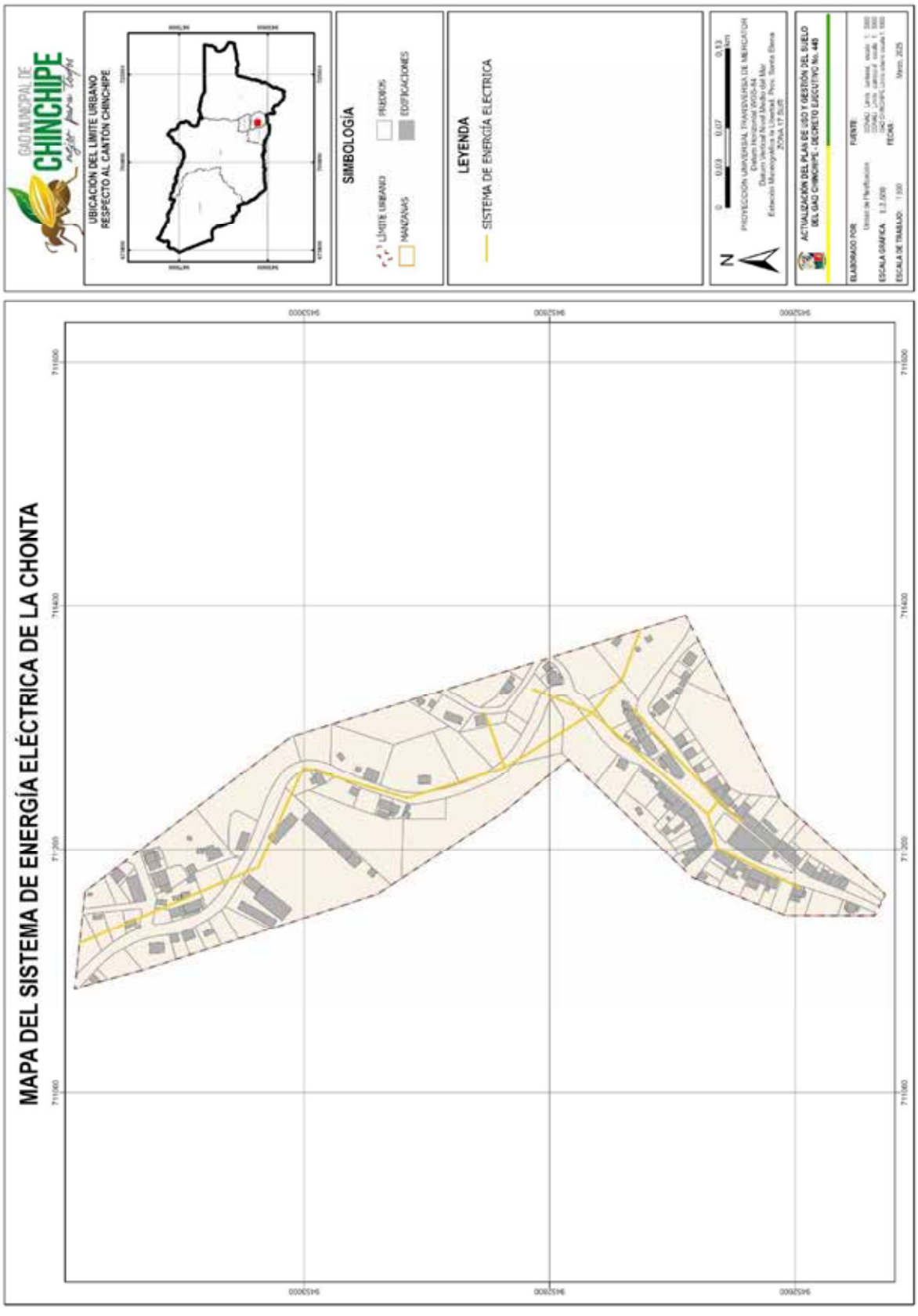
***Mapa 108**. Sistema de Alumbrado público de Chito*



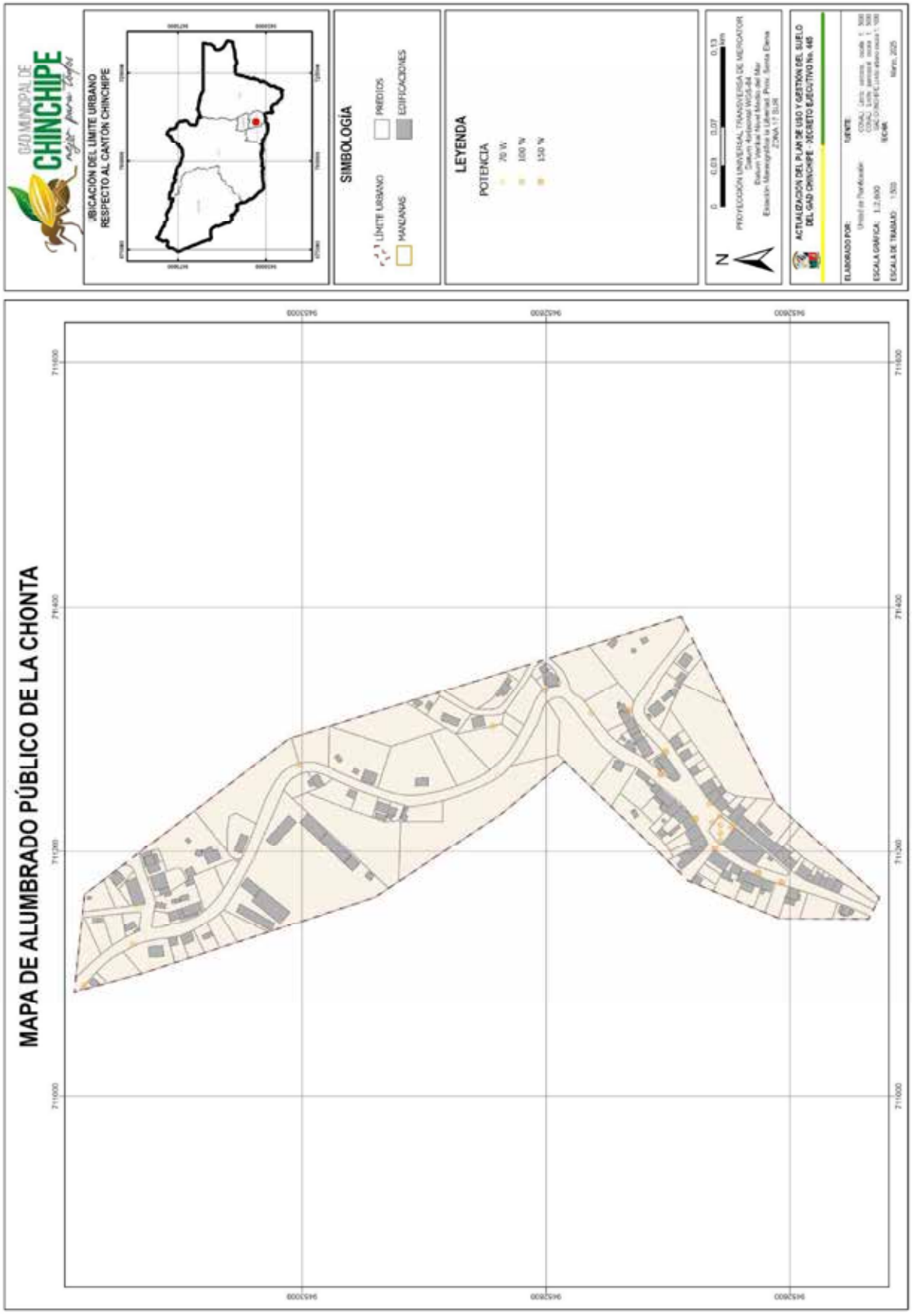
Mapa 109. *Sistema de red de energía eléctrica de El Chorro*



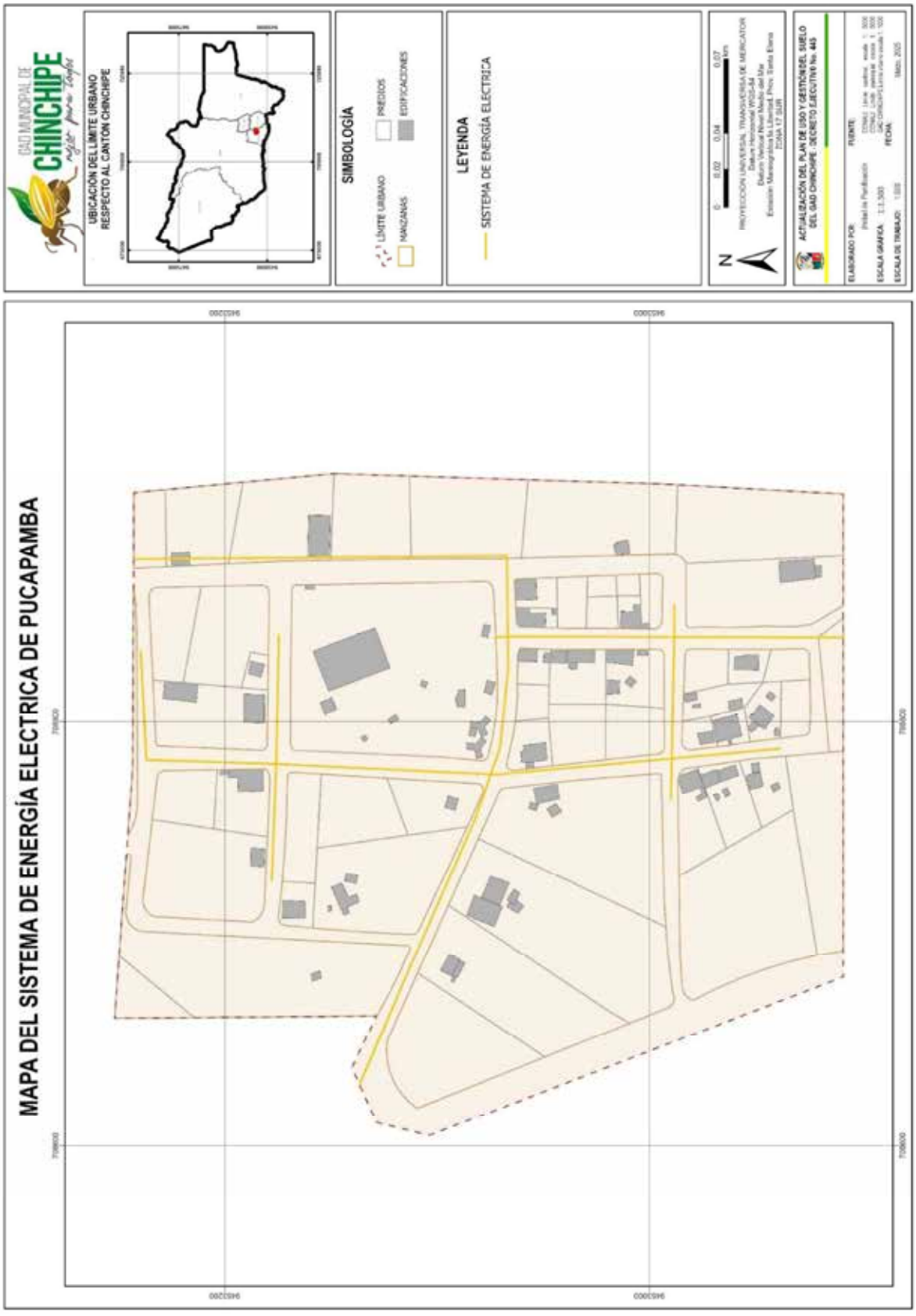
Mapa 110. *Sistema de Alumbrado público de El Chorro*



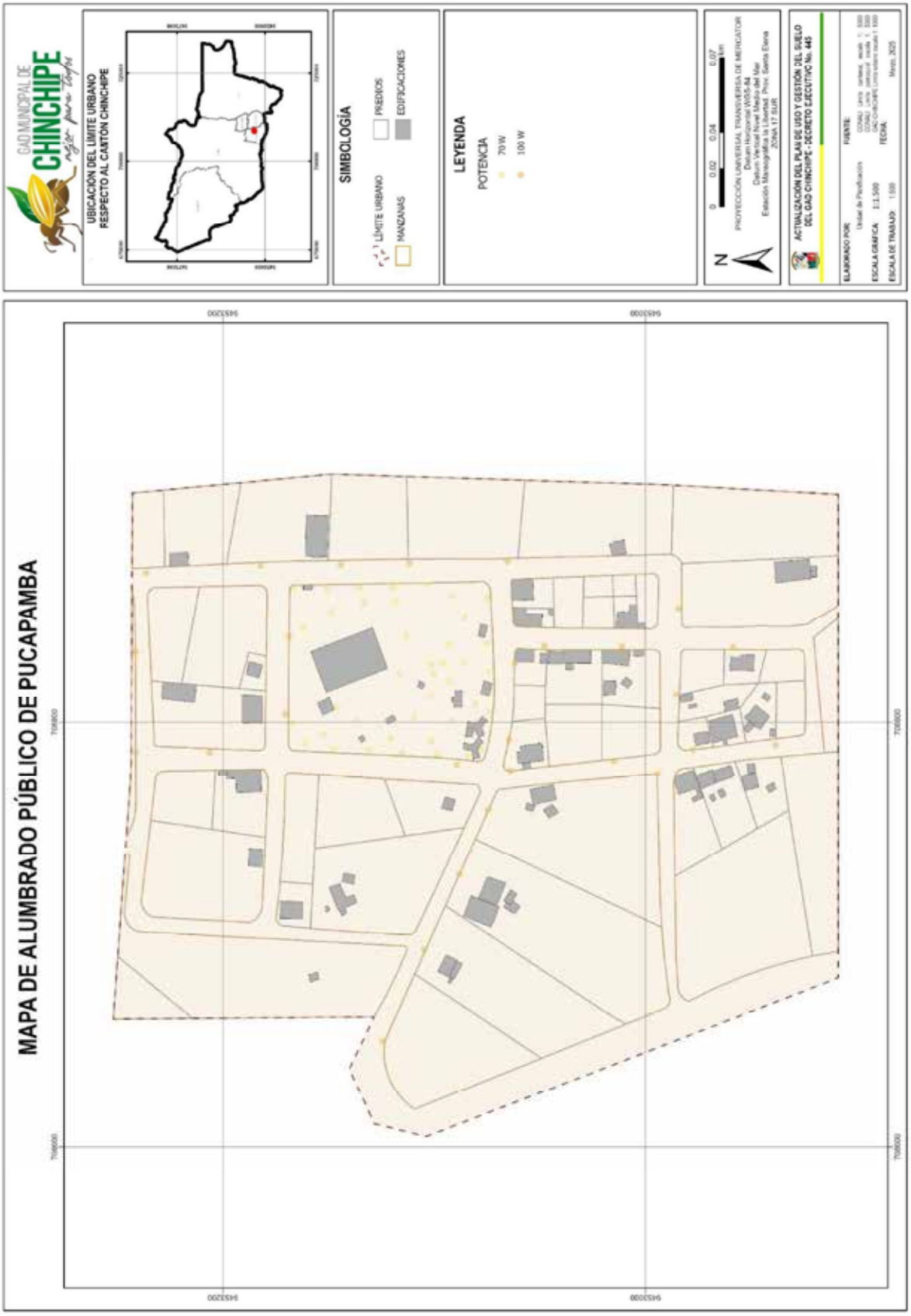
Mapa 111. *Sistema de red de energía eléctrica de La Chonta*



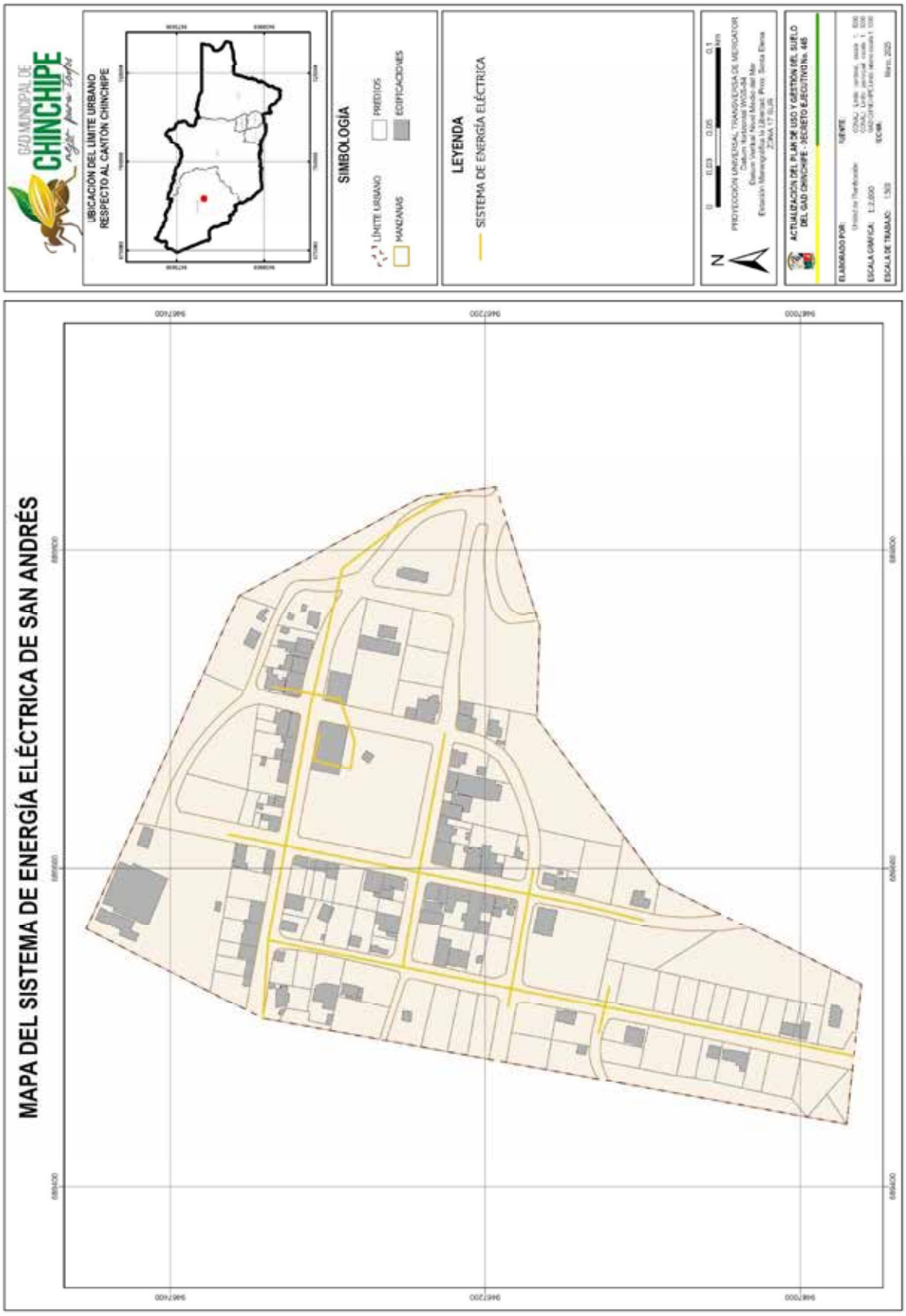
Mapa 112. *Sistema de Alumbrado público de La Chonta*



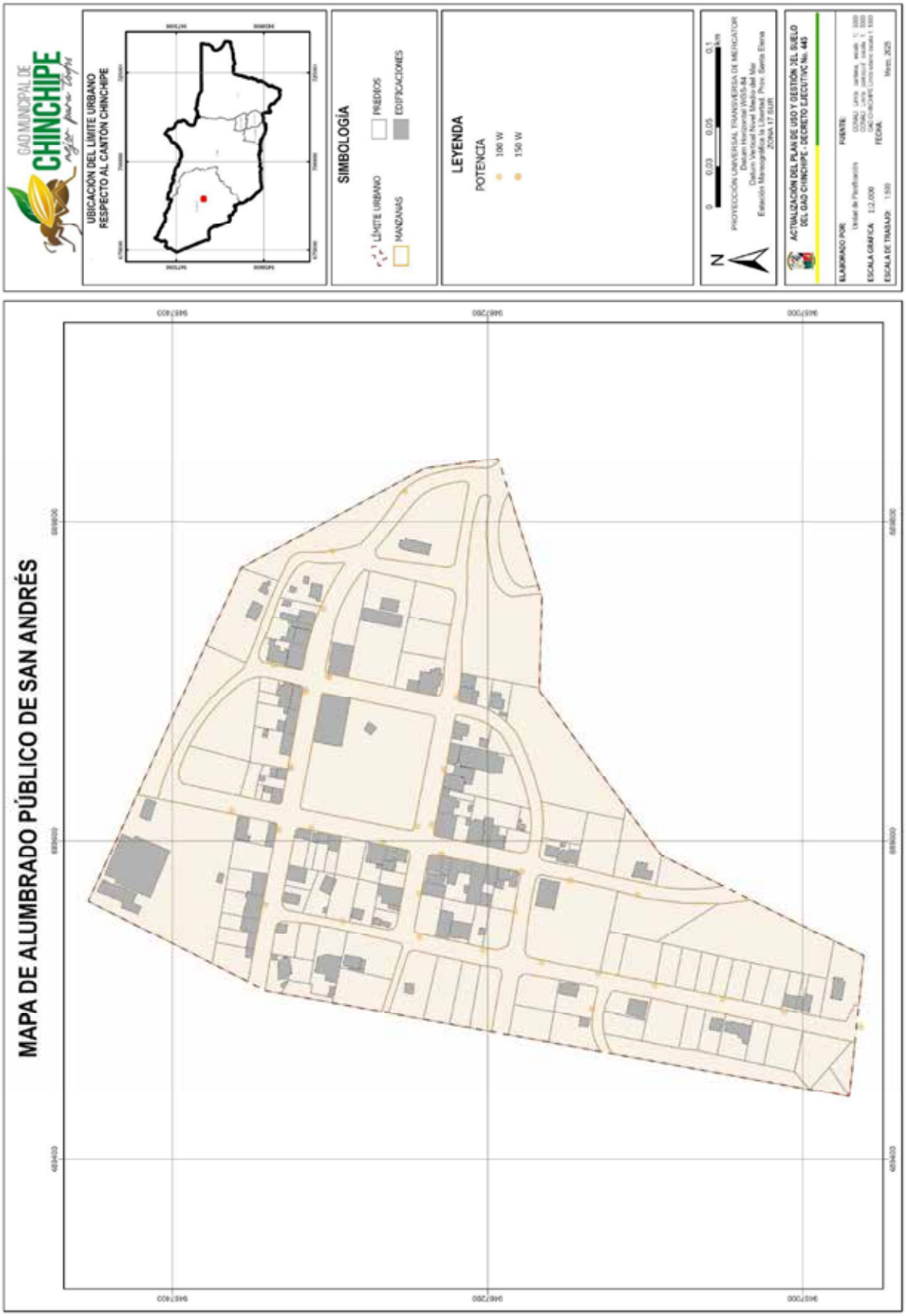
***Mapa 113**. Sistema de red de energía eléctrica de Pucapamba*



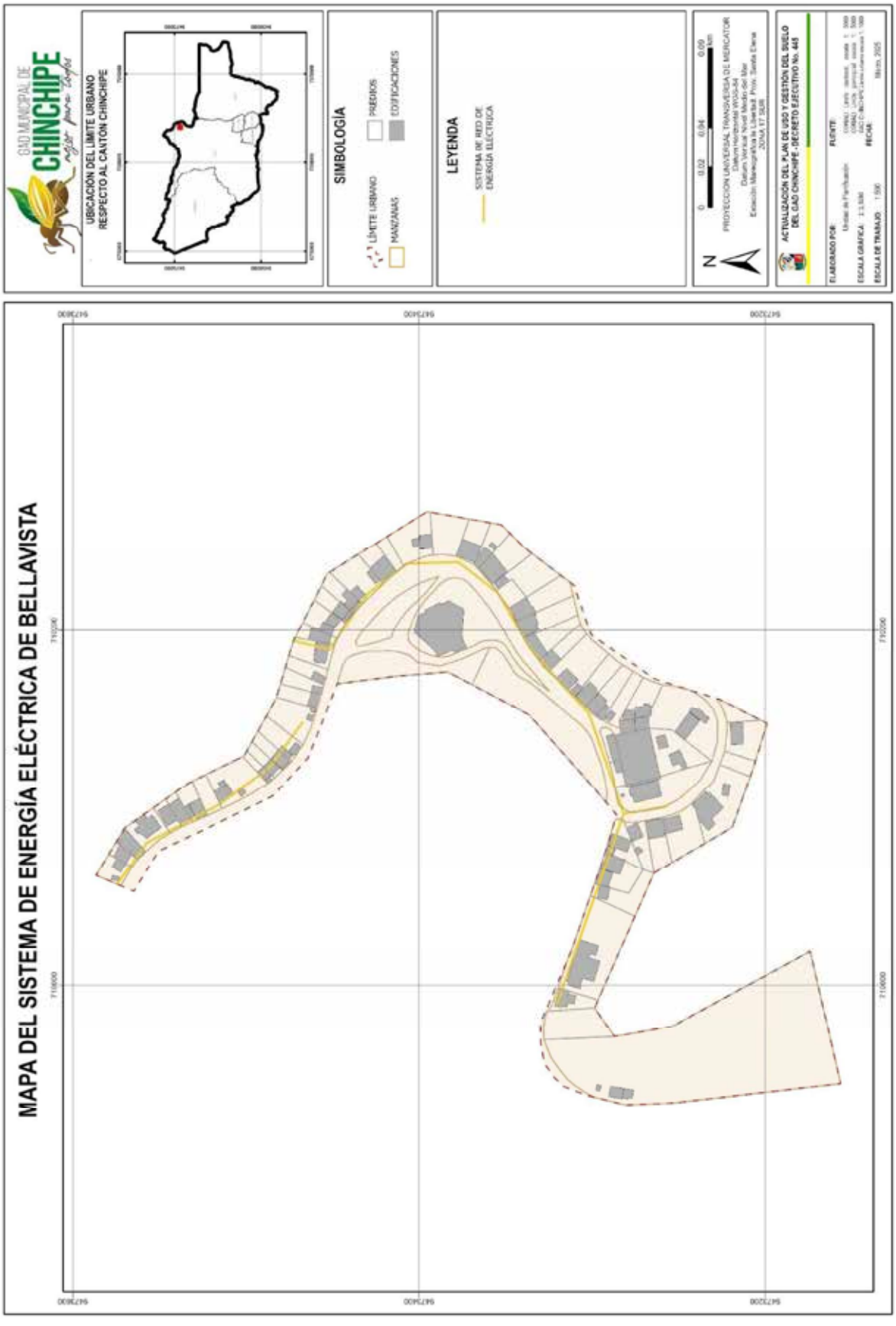
Mapa 114. *Sistema de Alumbrado público de Pucapamba*



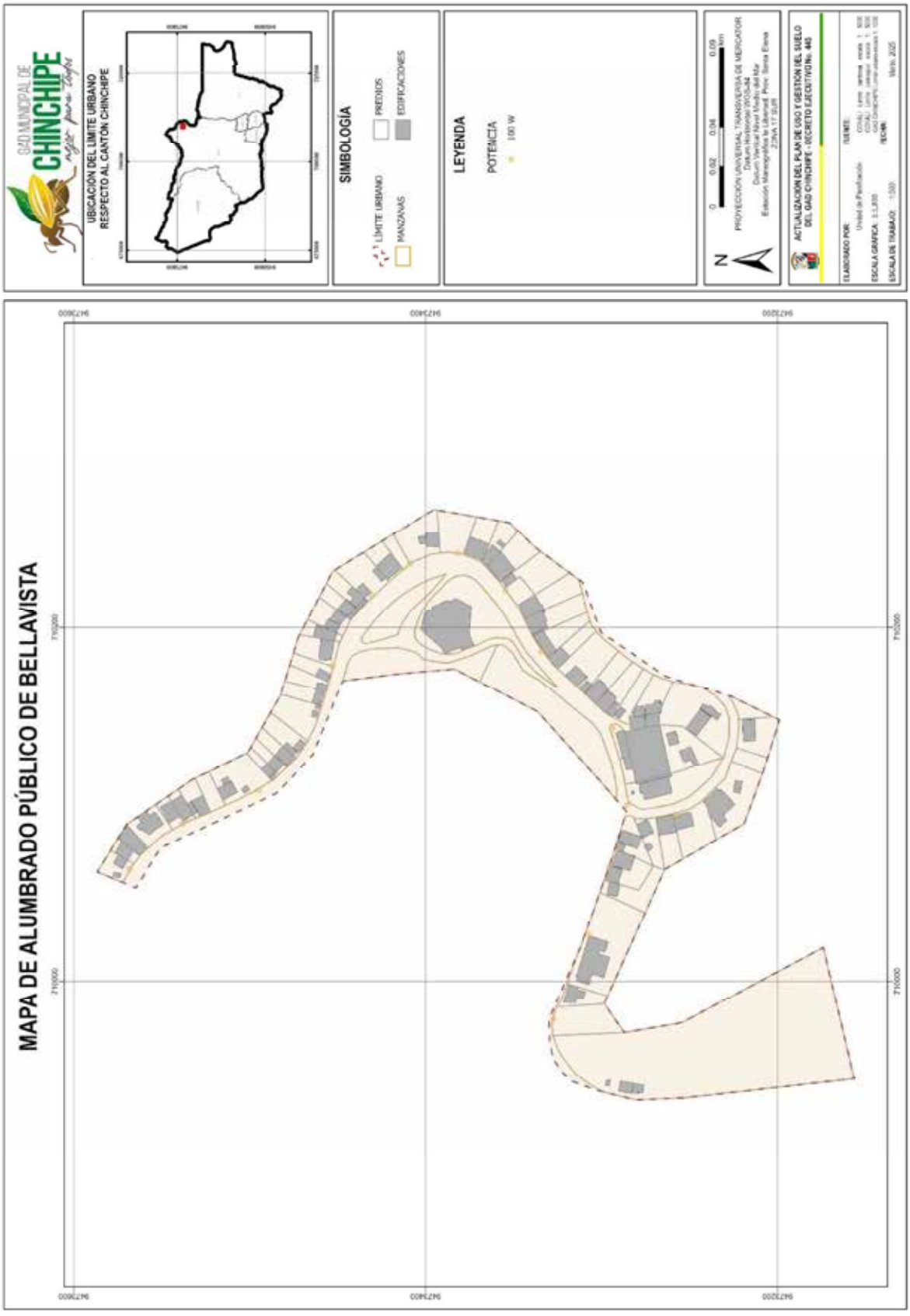
Mapa 115. *Sistema de red de energía eléctrica de San Andrés*



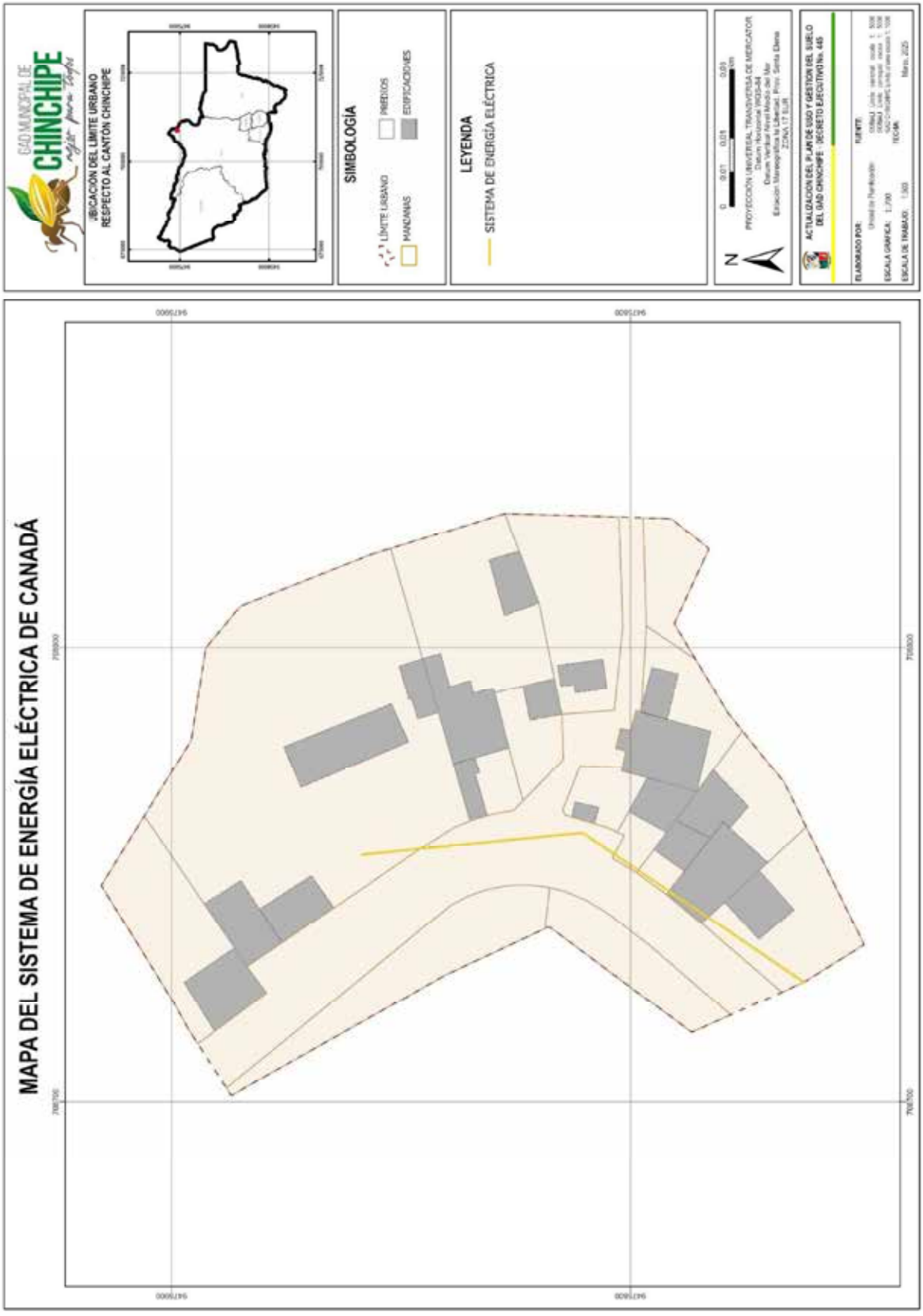
Mapa 116. *Sistema de Alumbrado público de San Andrés*



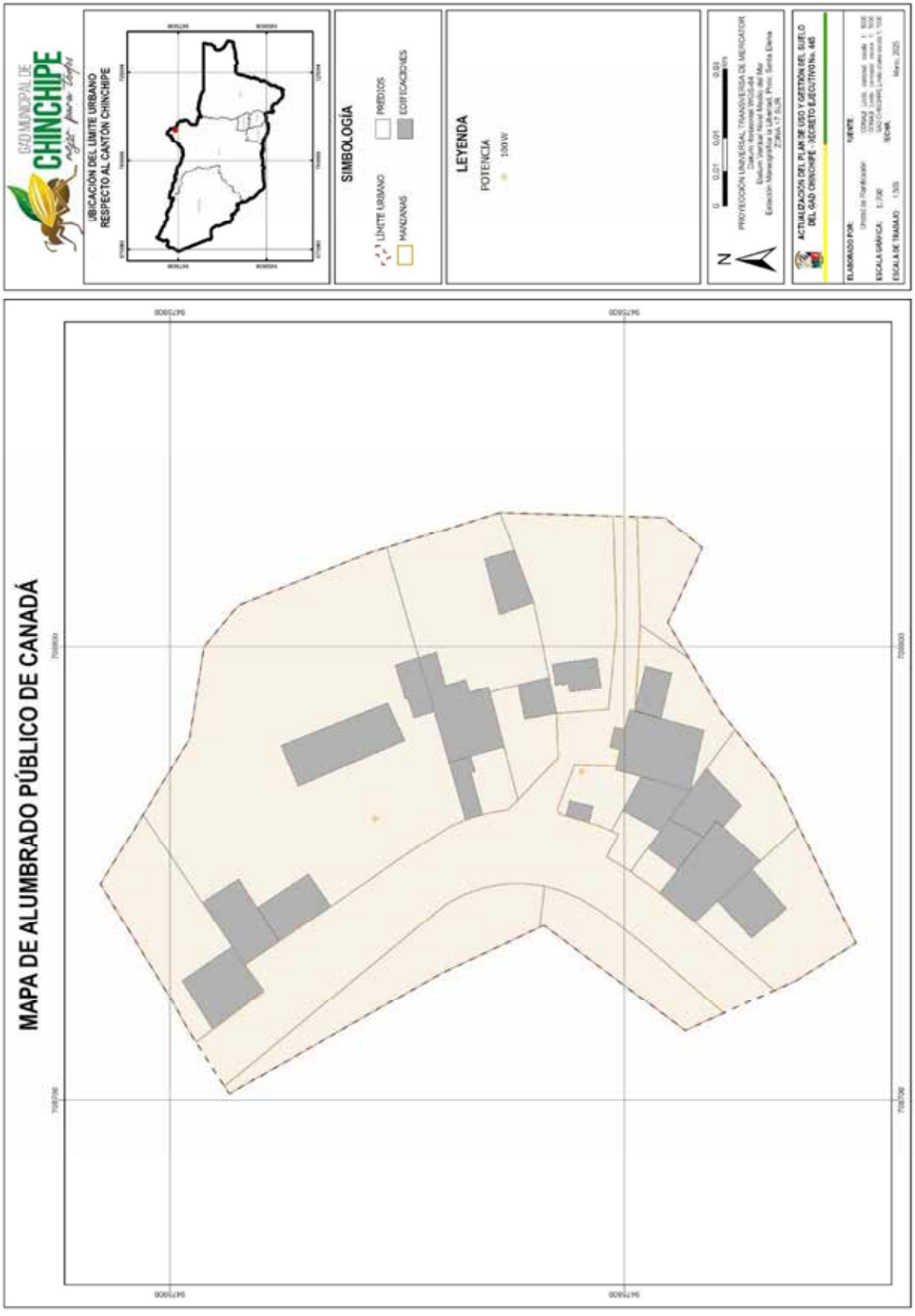
Mapa 117. *Sistema de red de energía eléctrica de Bellavista*



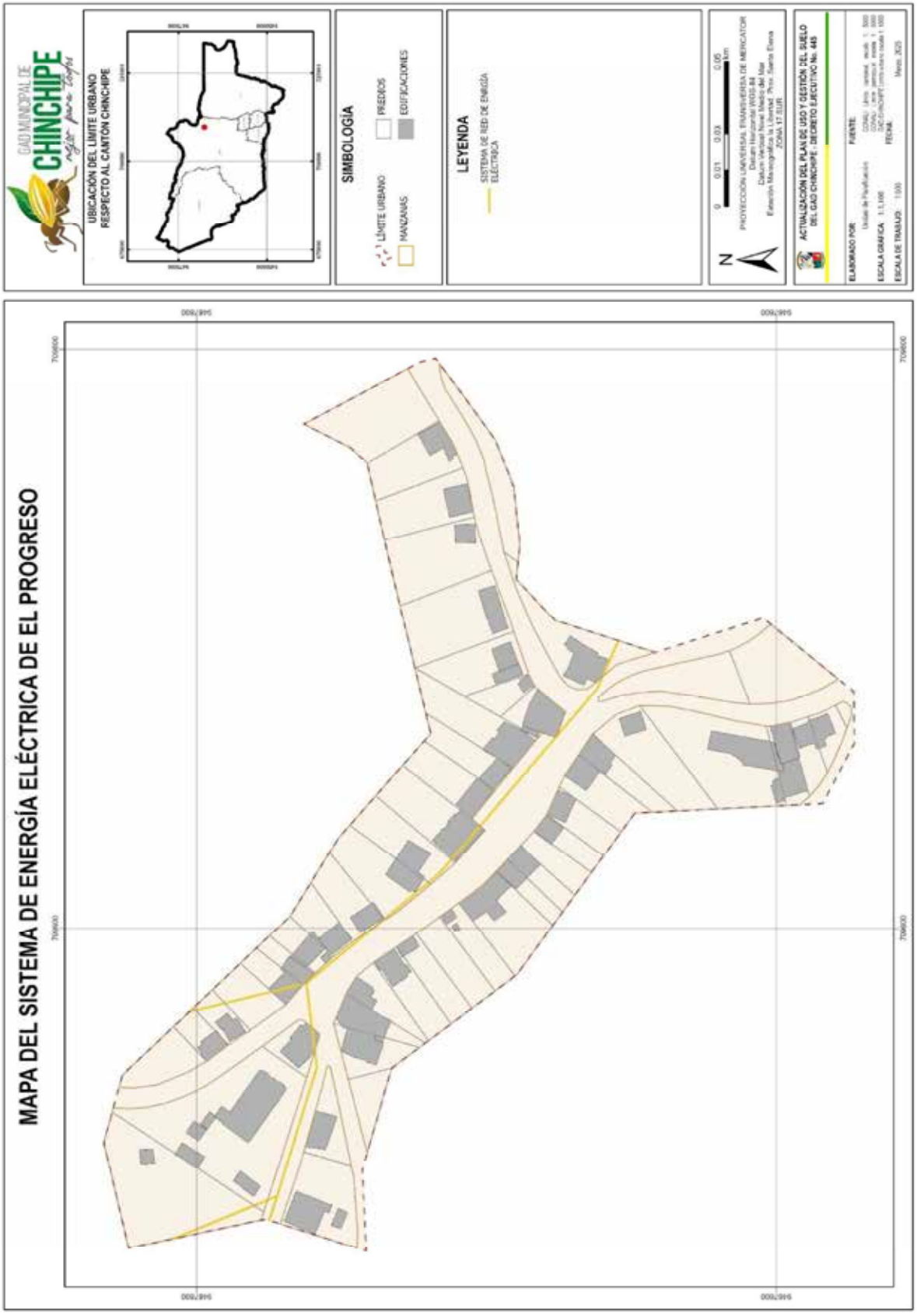
Mapa 118. *Sistema de Alumbrado público de Bellavista*



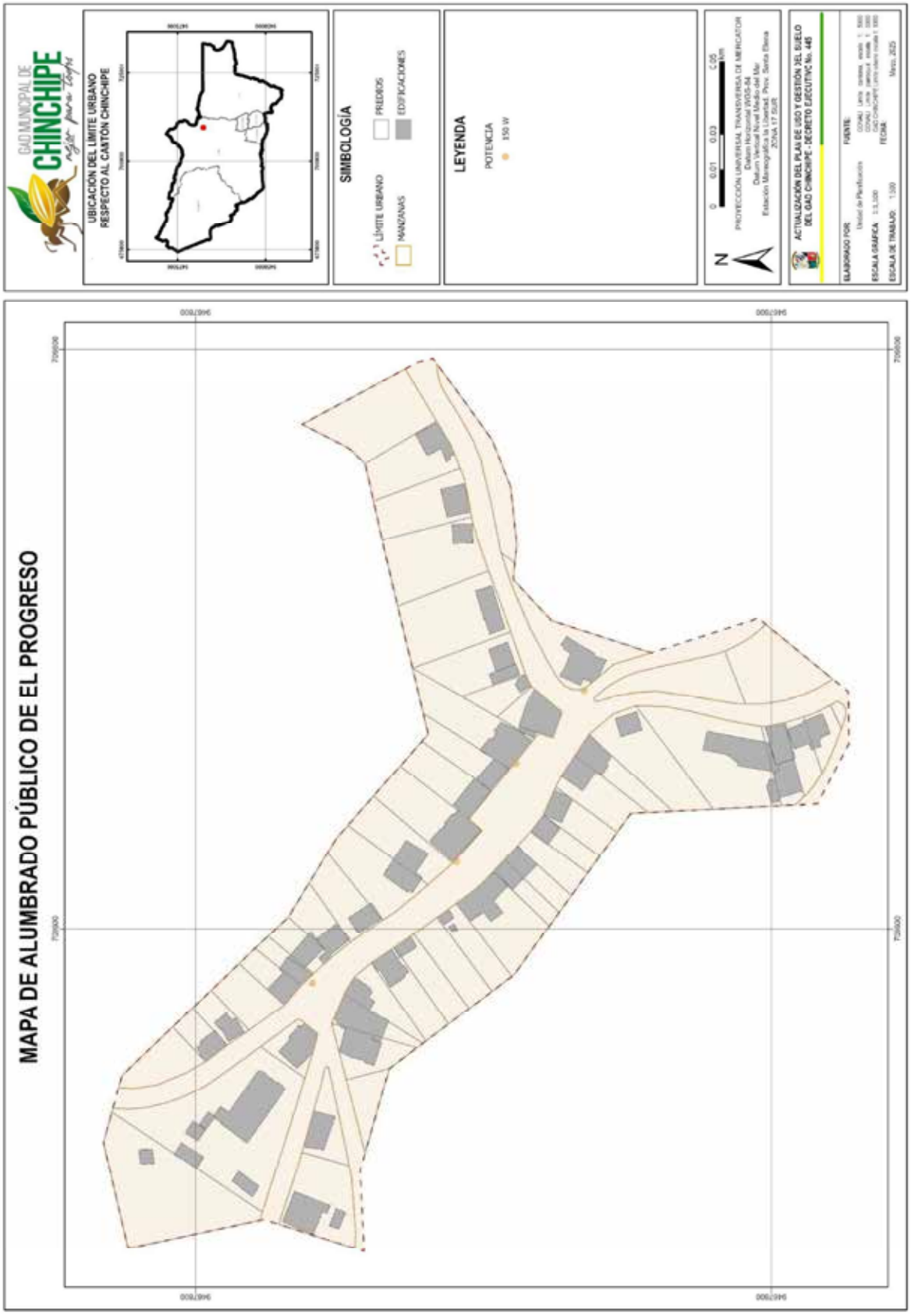
Mapa 119. *Sistema de red de energía eléctrica de Canadá*



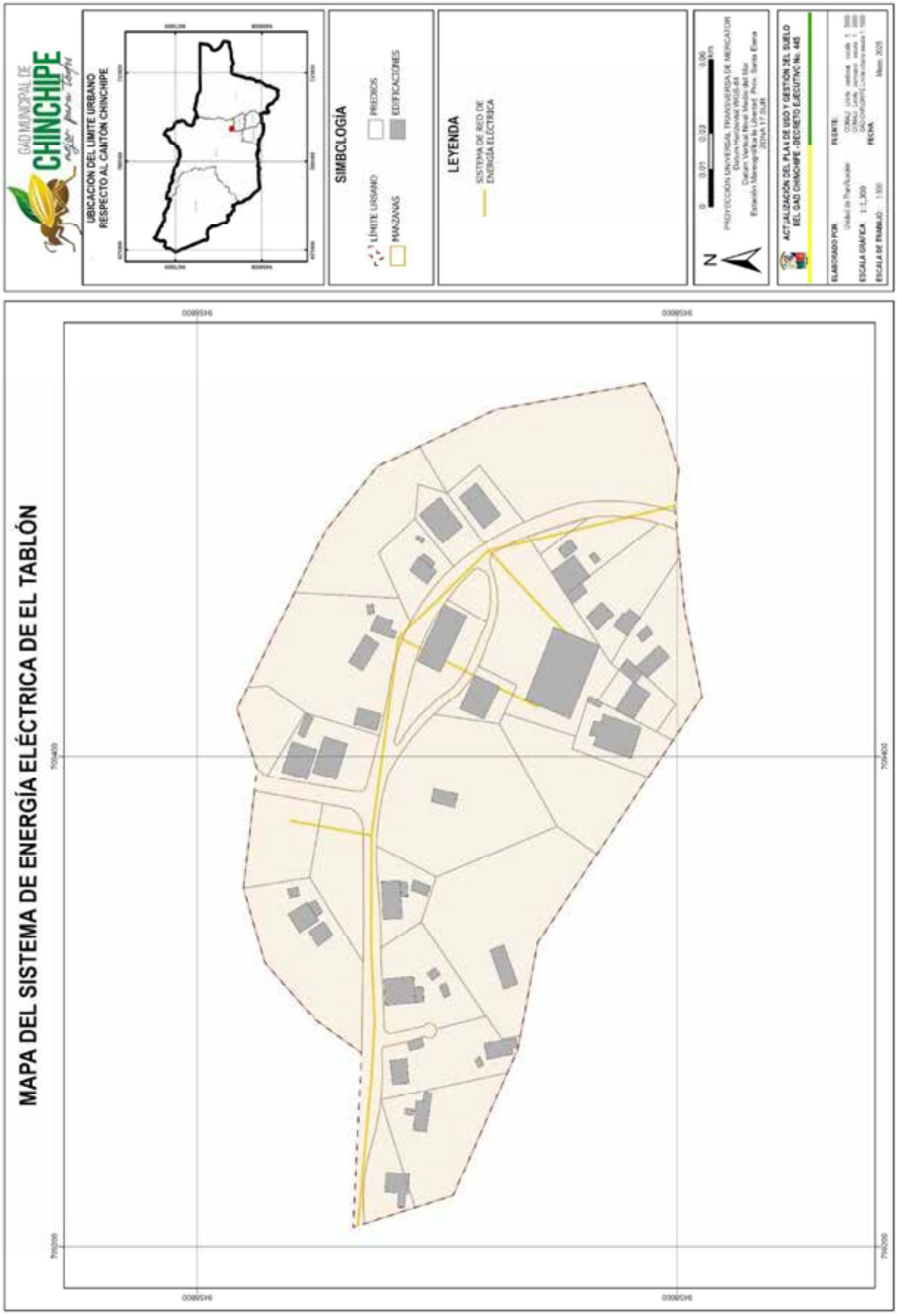
Mapa 120. *Sistema de Alumbrado público de Canadá*



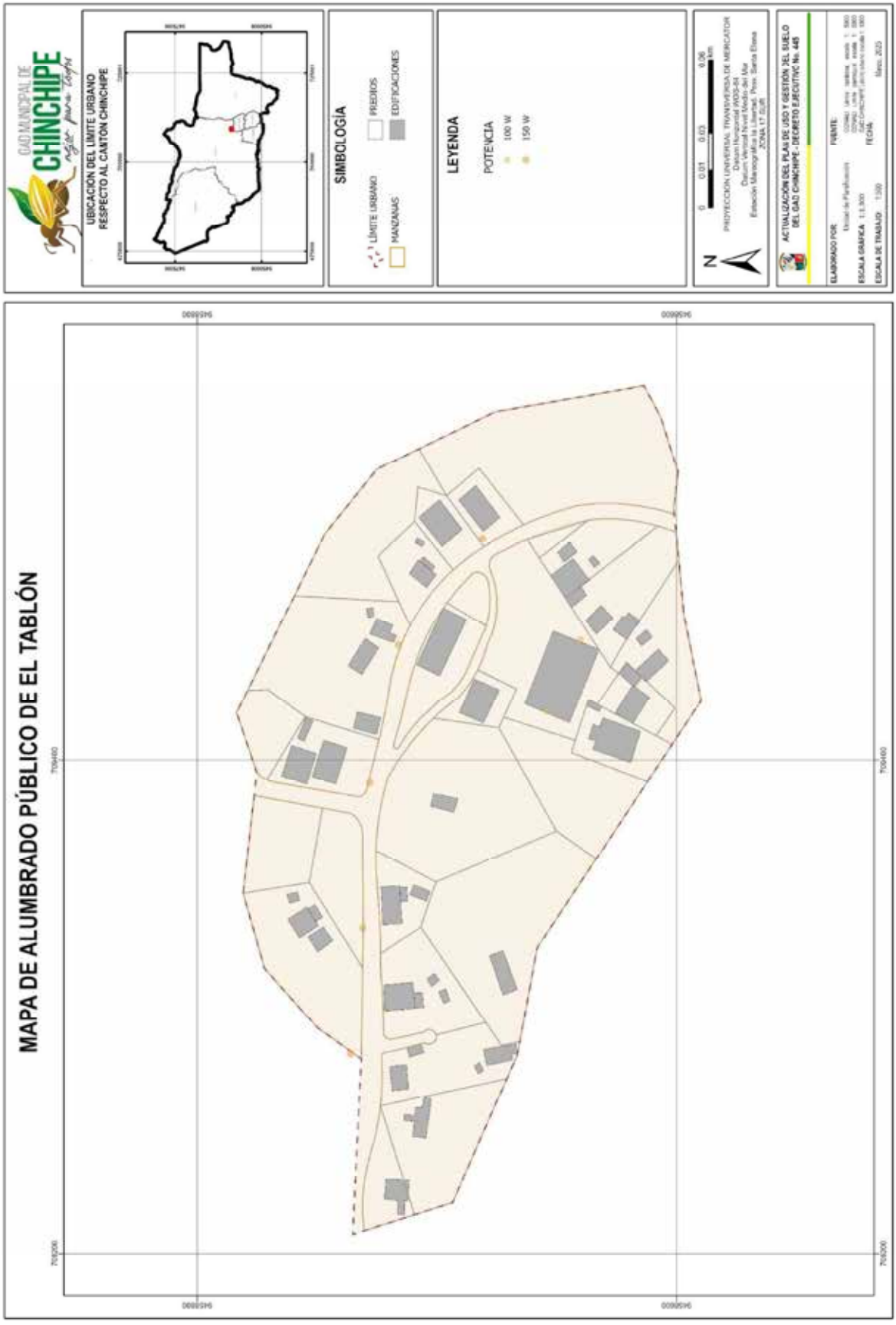
Mapa 121. *Sistema de red de energía eléctrica de El Progreso*



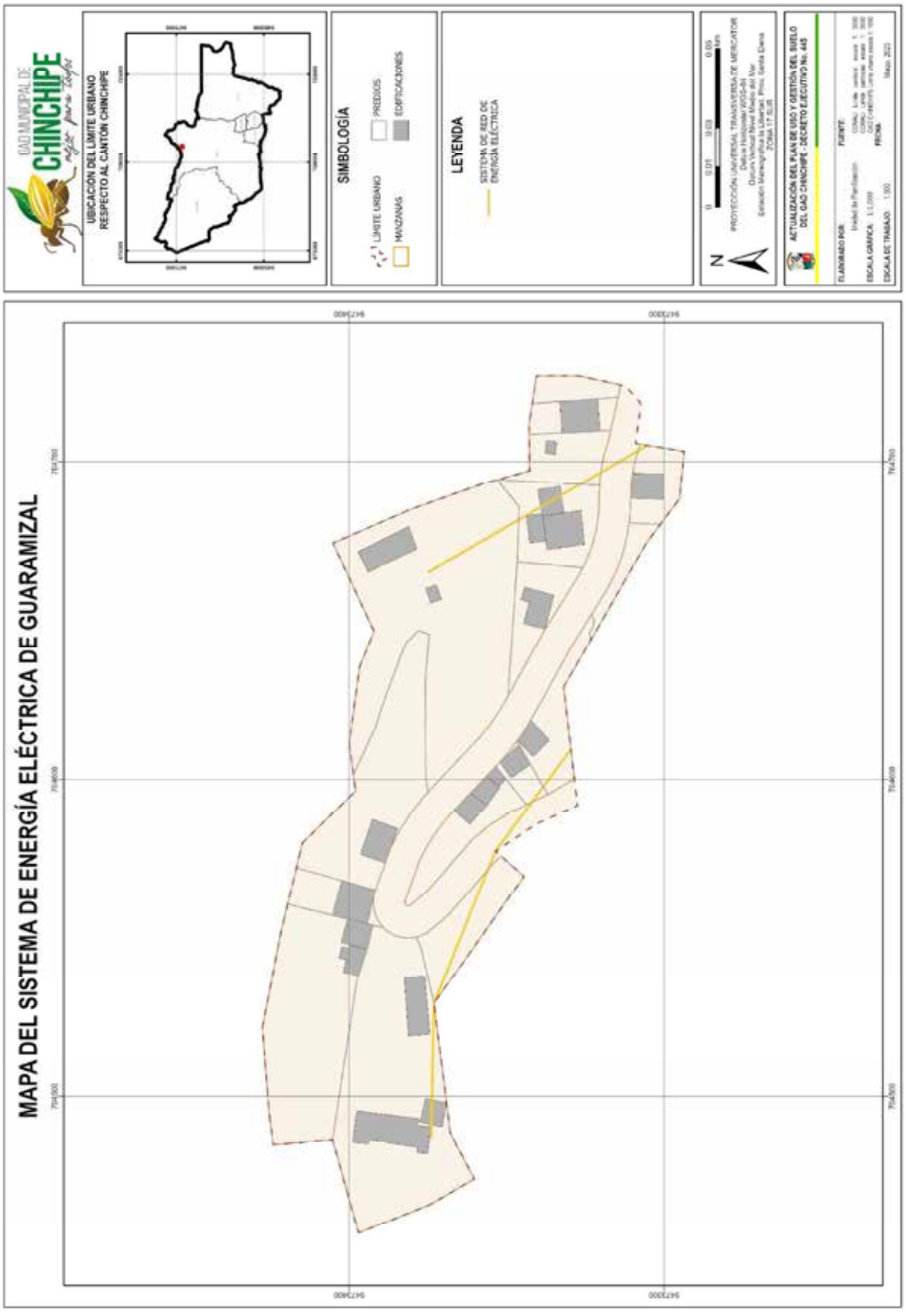
Mapa 122. *Sistema de Alumbrado público de El Progreso*



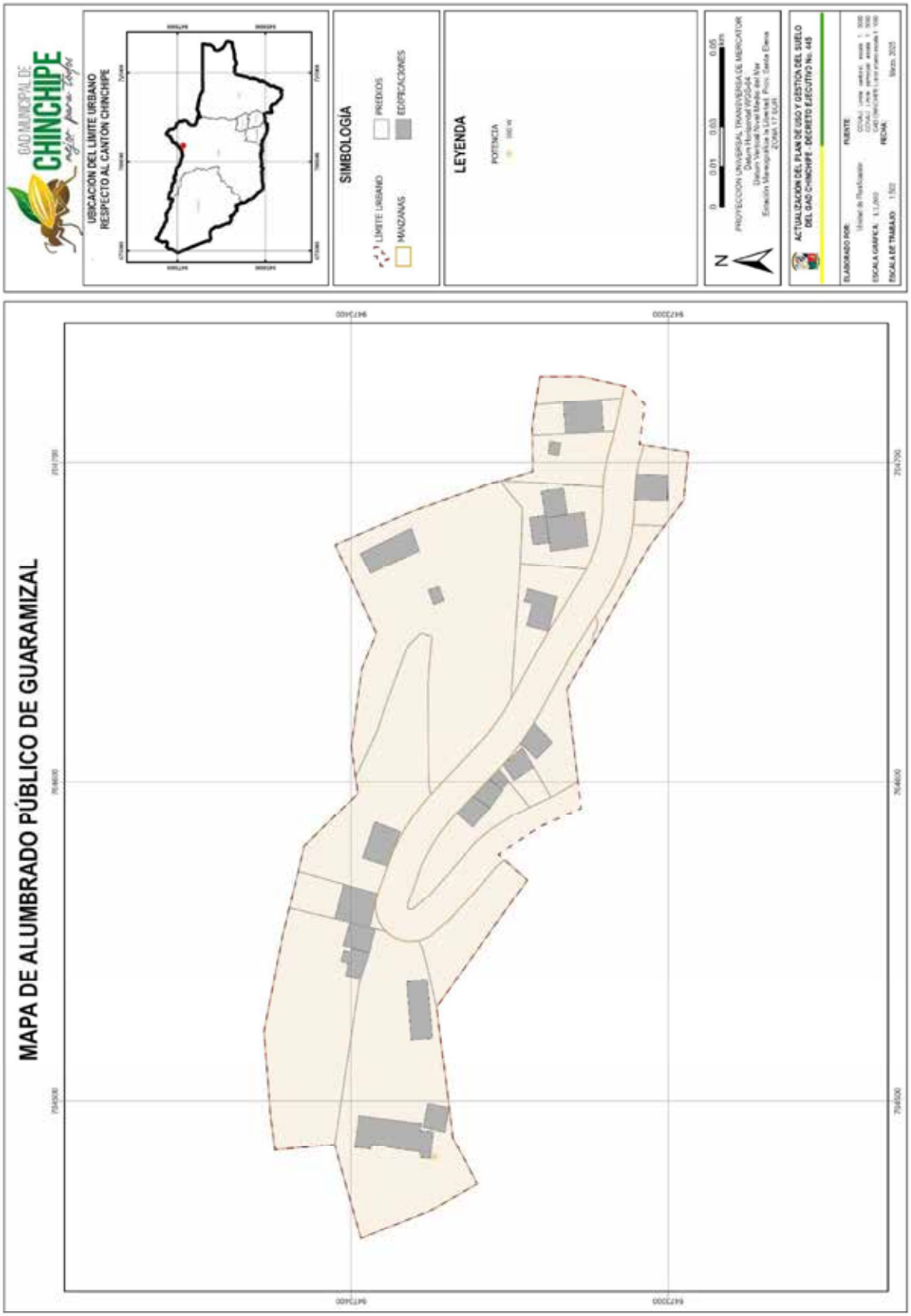
***Mapa 123**. Sistema de red de energía eléctrica de El Tablón*



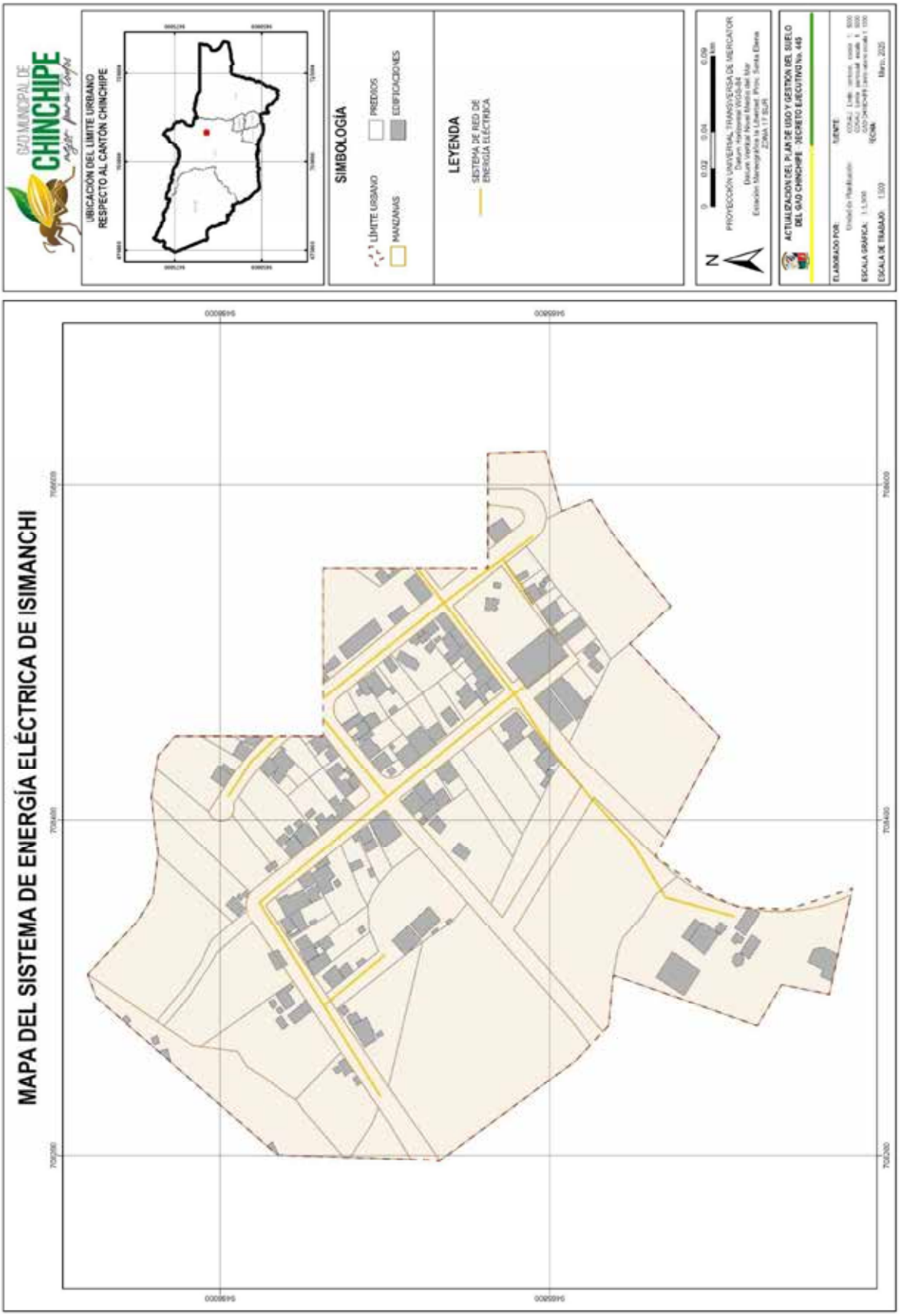
Mapa 124. *Sistema de Alumbrado público de El Tablón*



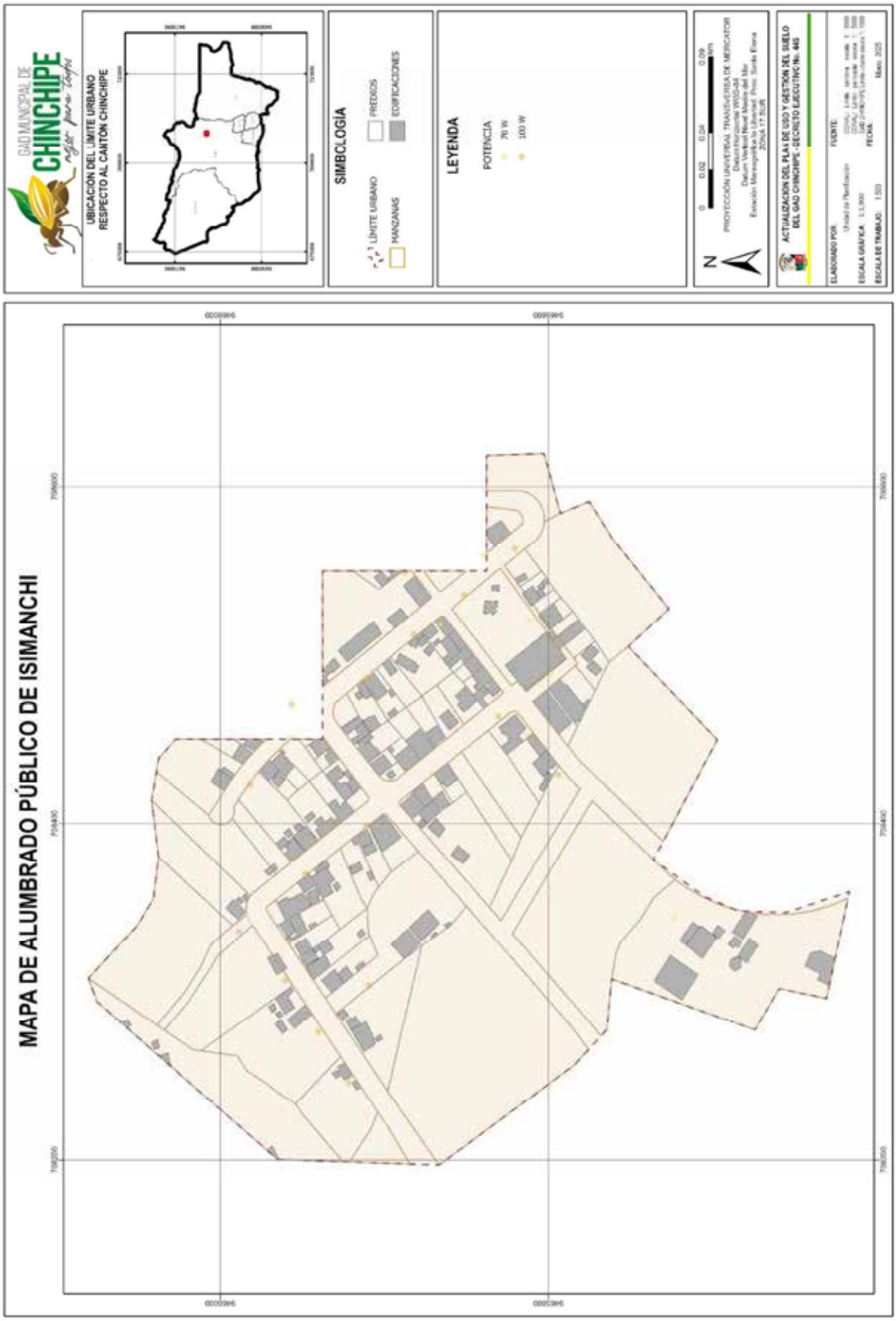
Mapa 125. *Sistema de red de energía eléctrica de Guaramizal*



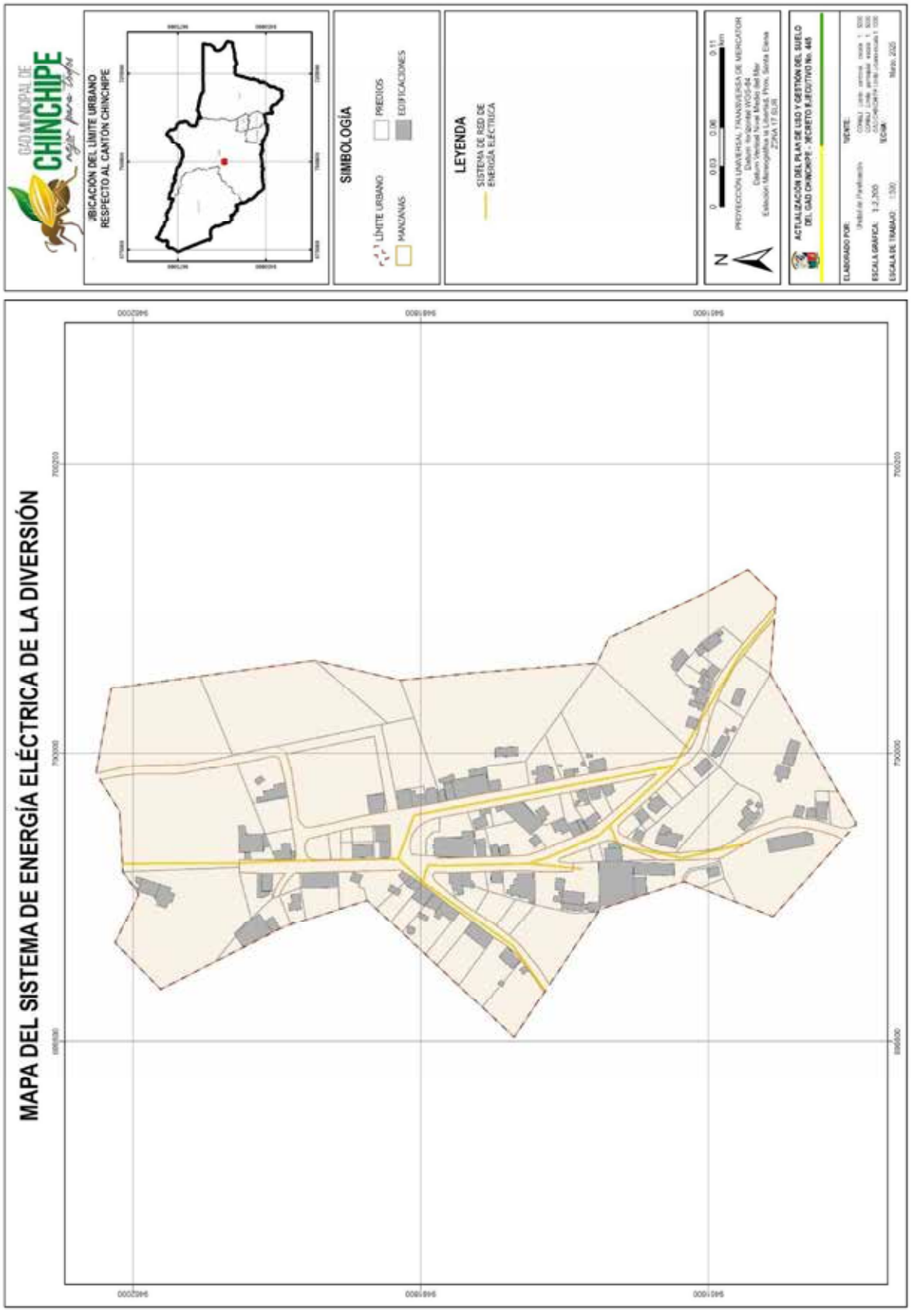
***Mapa 126**. Sistema de Alumbrado público de Guaramizal*



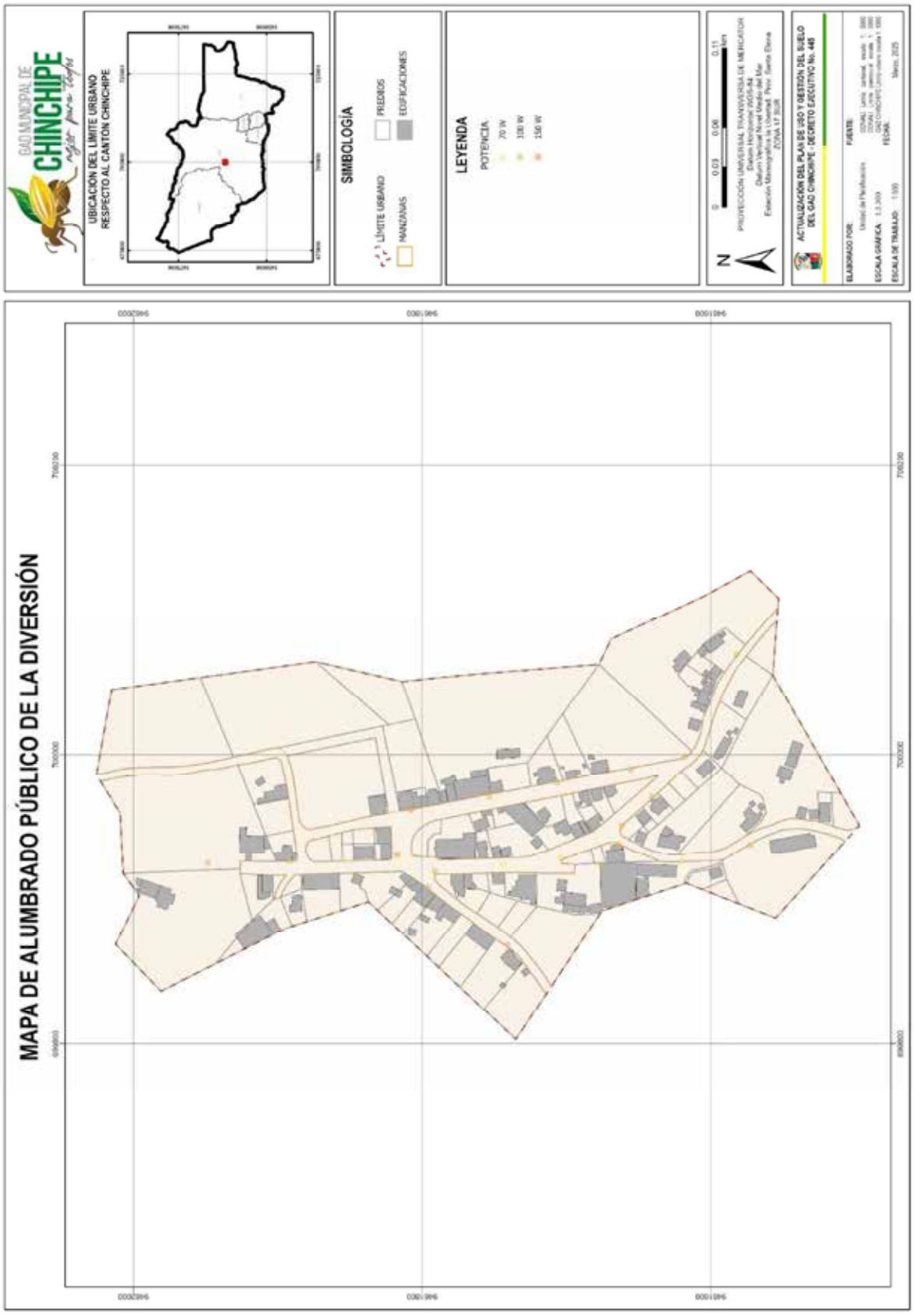
***Mapa 127**. Sistema de red de energía eléctrica de Isimanchi*



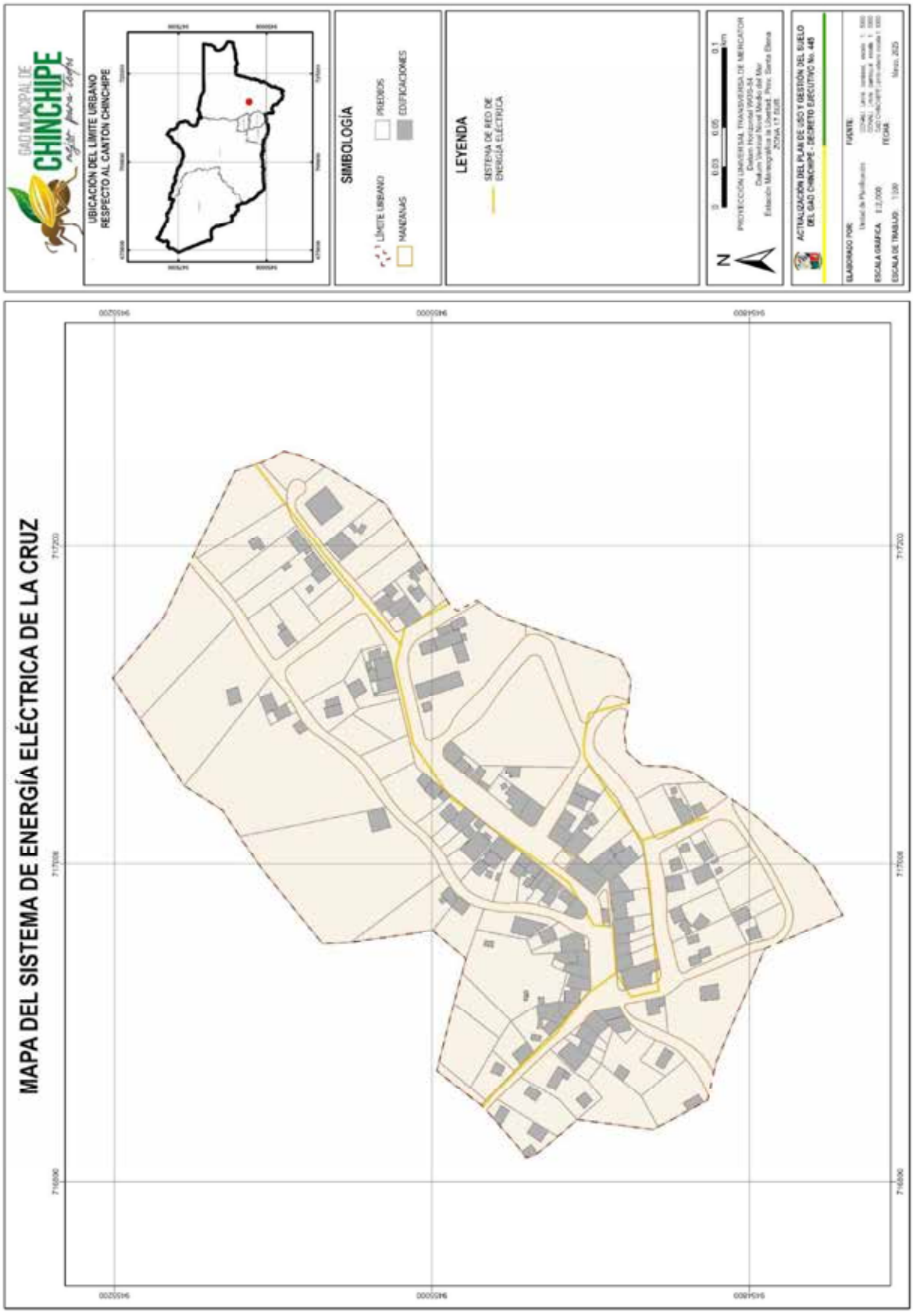
***Mapa 128**. Sistema de Alumbrado público de Isimanchi*



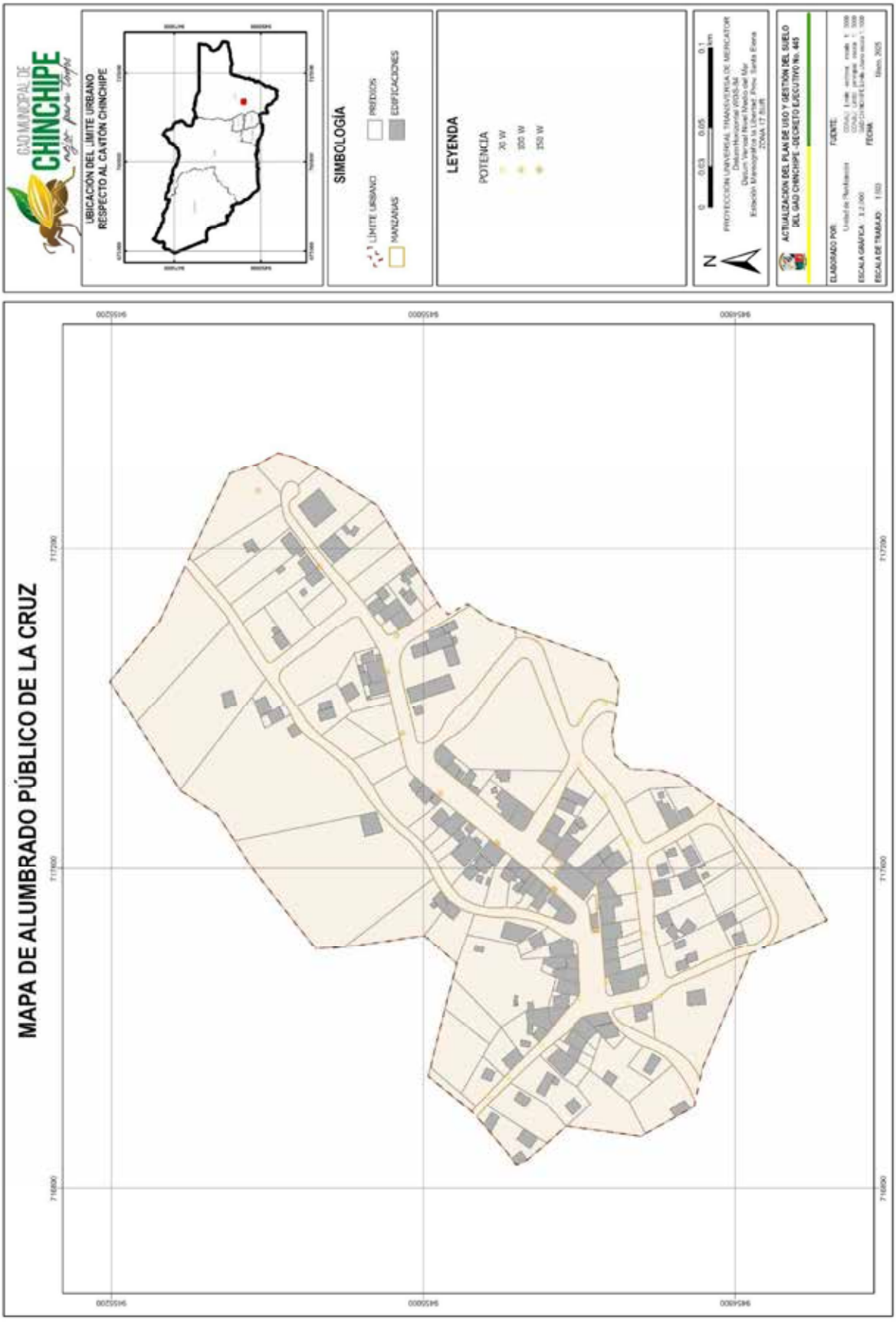
***Mapa 129**. Sistema de red de energía eléctrica de La Diversión*



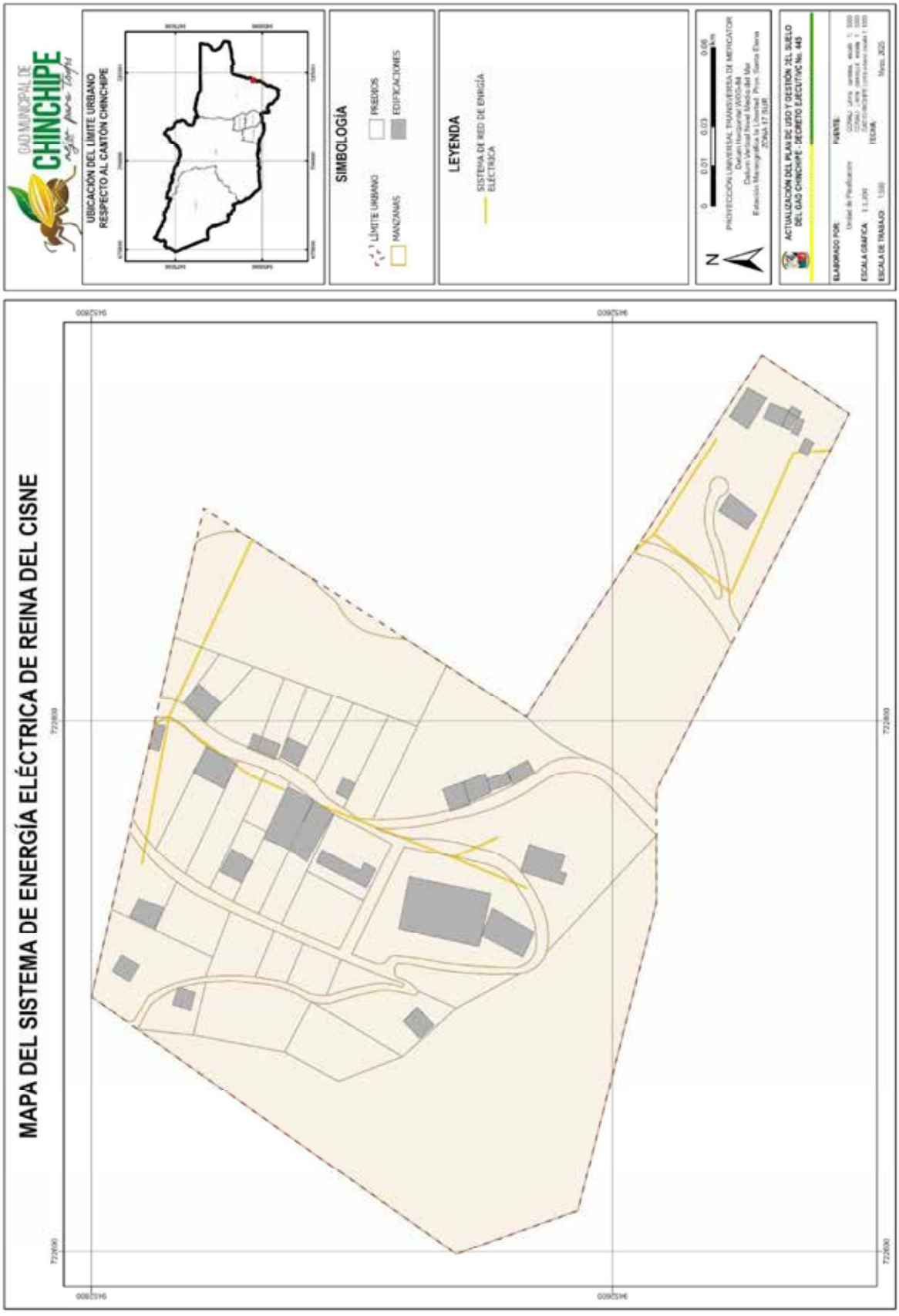
Mapa 130. *Sistema de Alumbrado público de La Diversión*



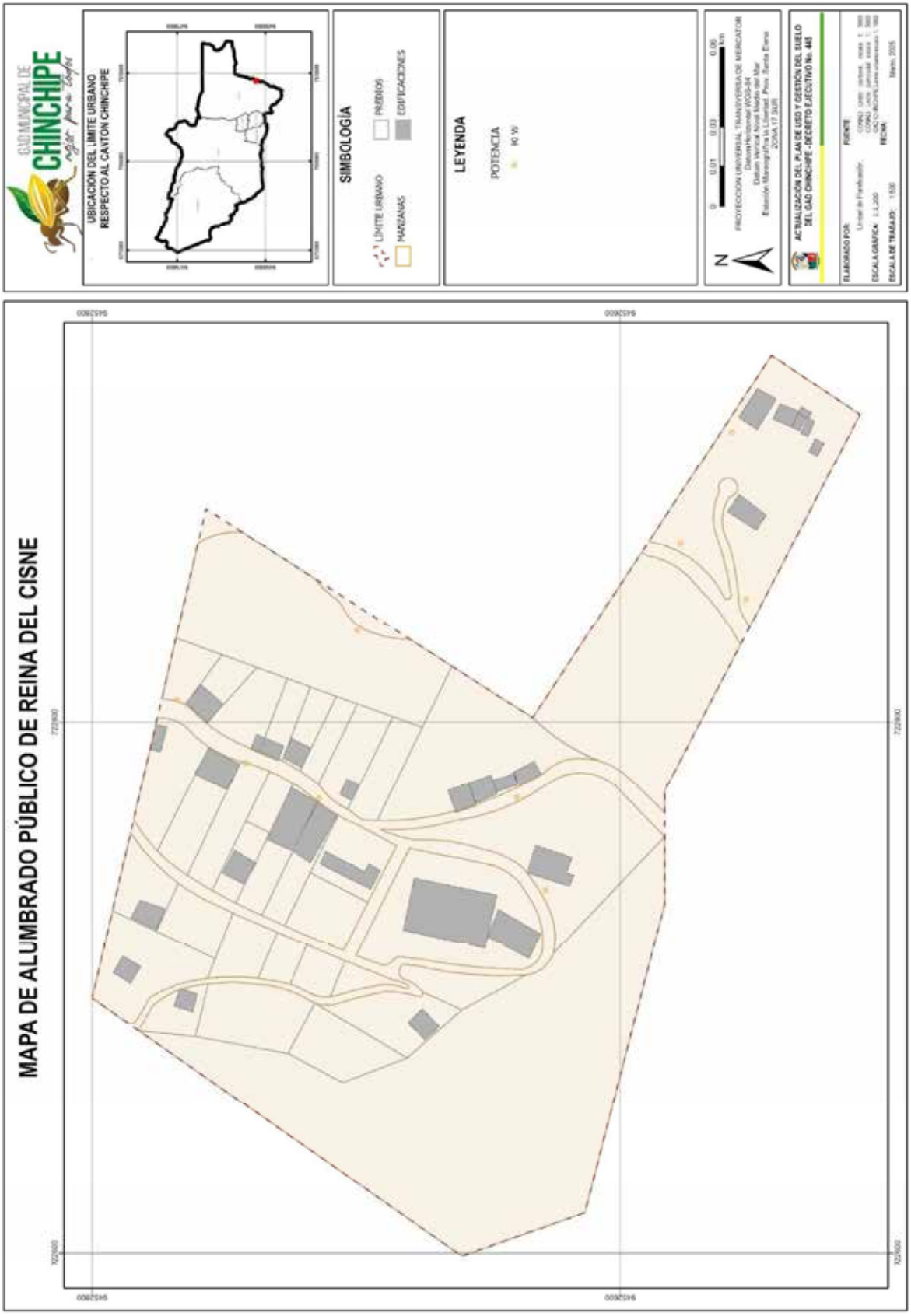
***Mapa 131**. Sistema de red de energía eléctrica de La Cruz*



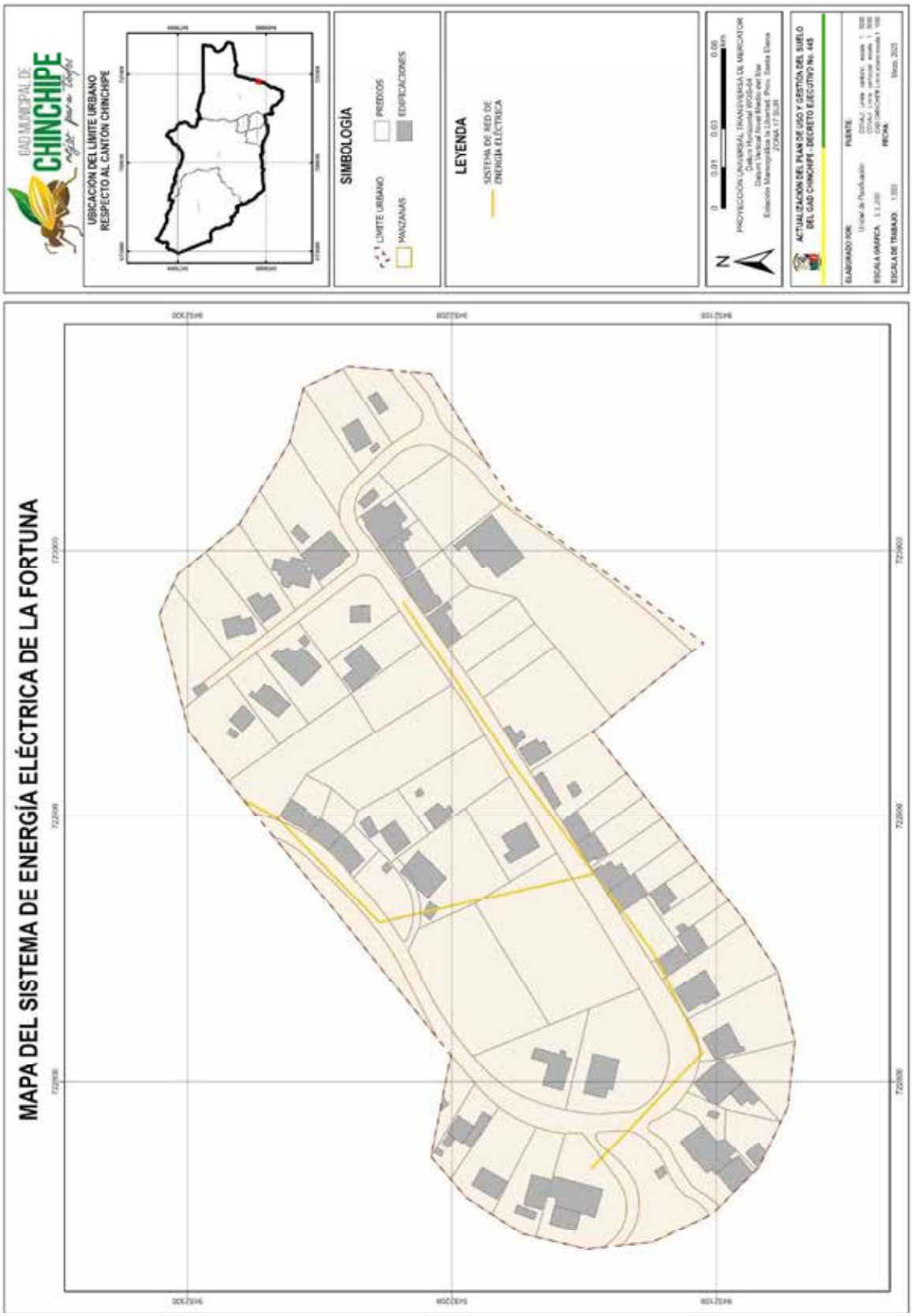
Mapa 132. *Sistema de Alumbrado público de La Cruz*



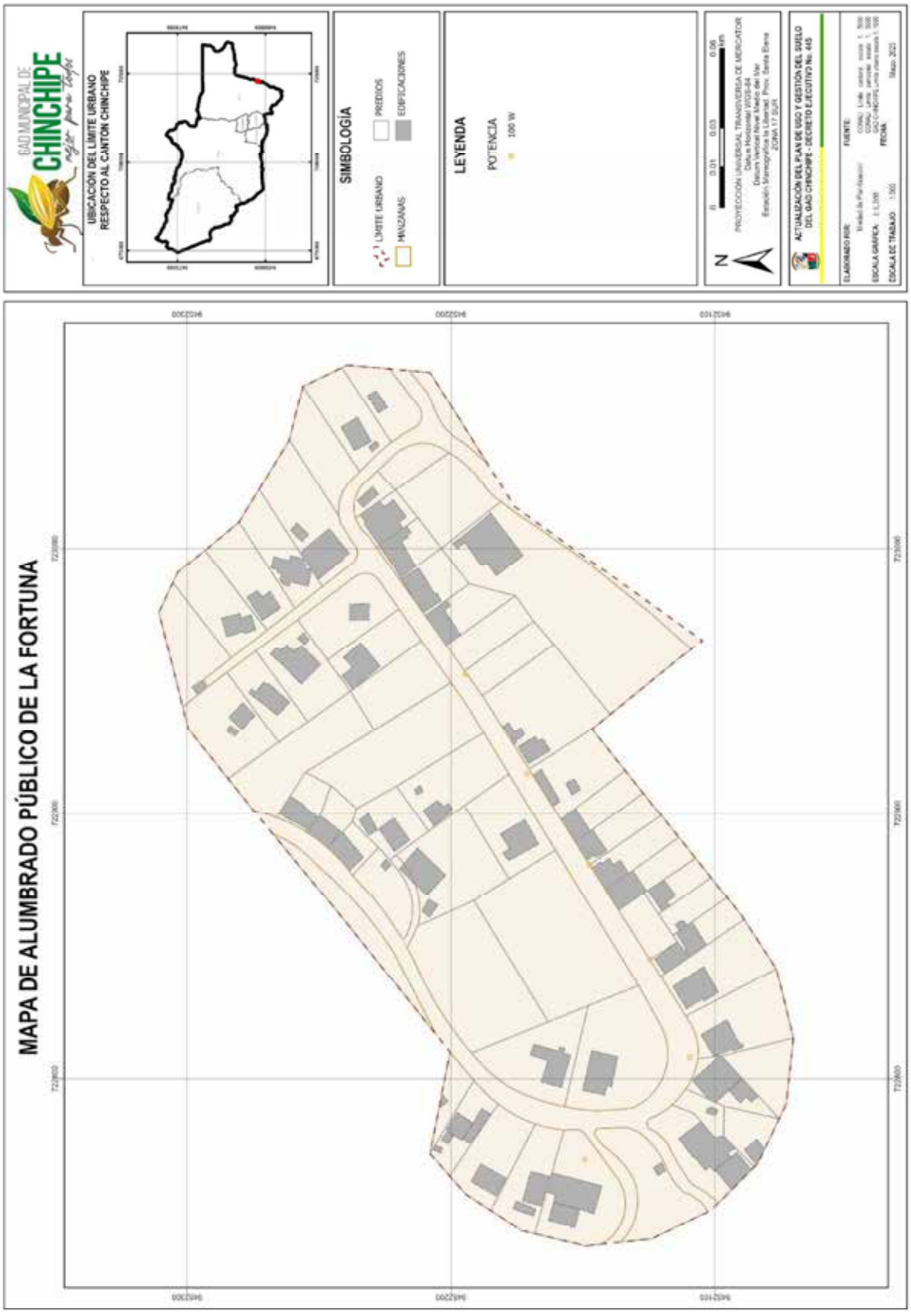
***Mapa 133**. Sistema de red de energía eléctrica de Reina del Cisne*



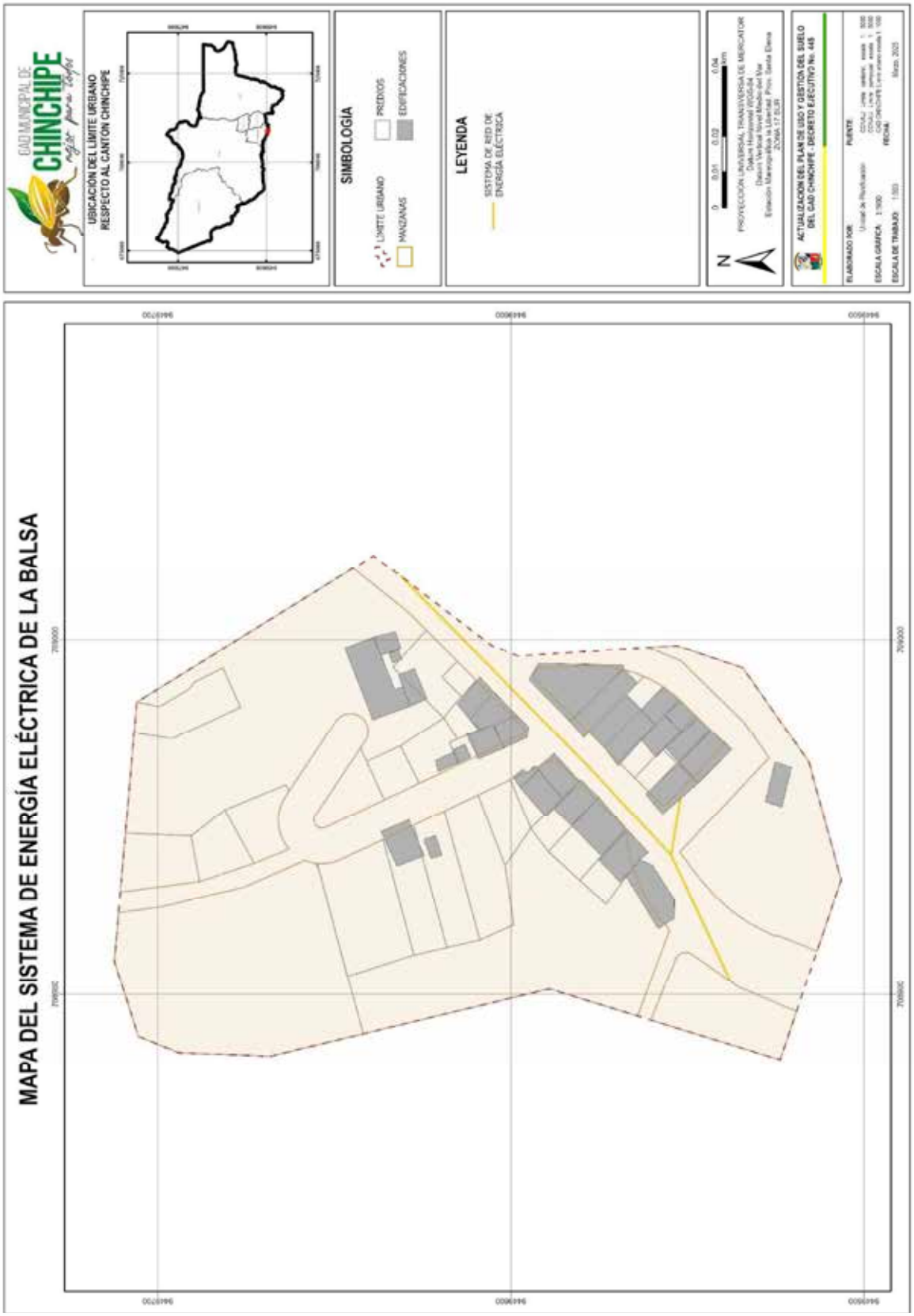
Mapa 134. *Sistema de Alumbrado público de Reina del Cisne*



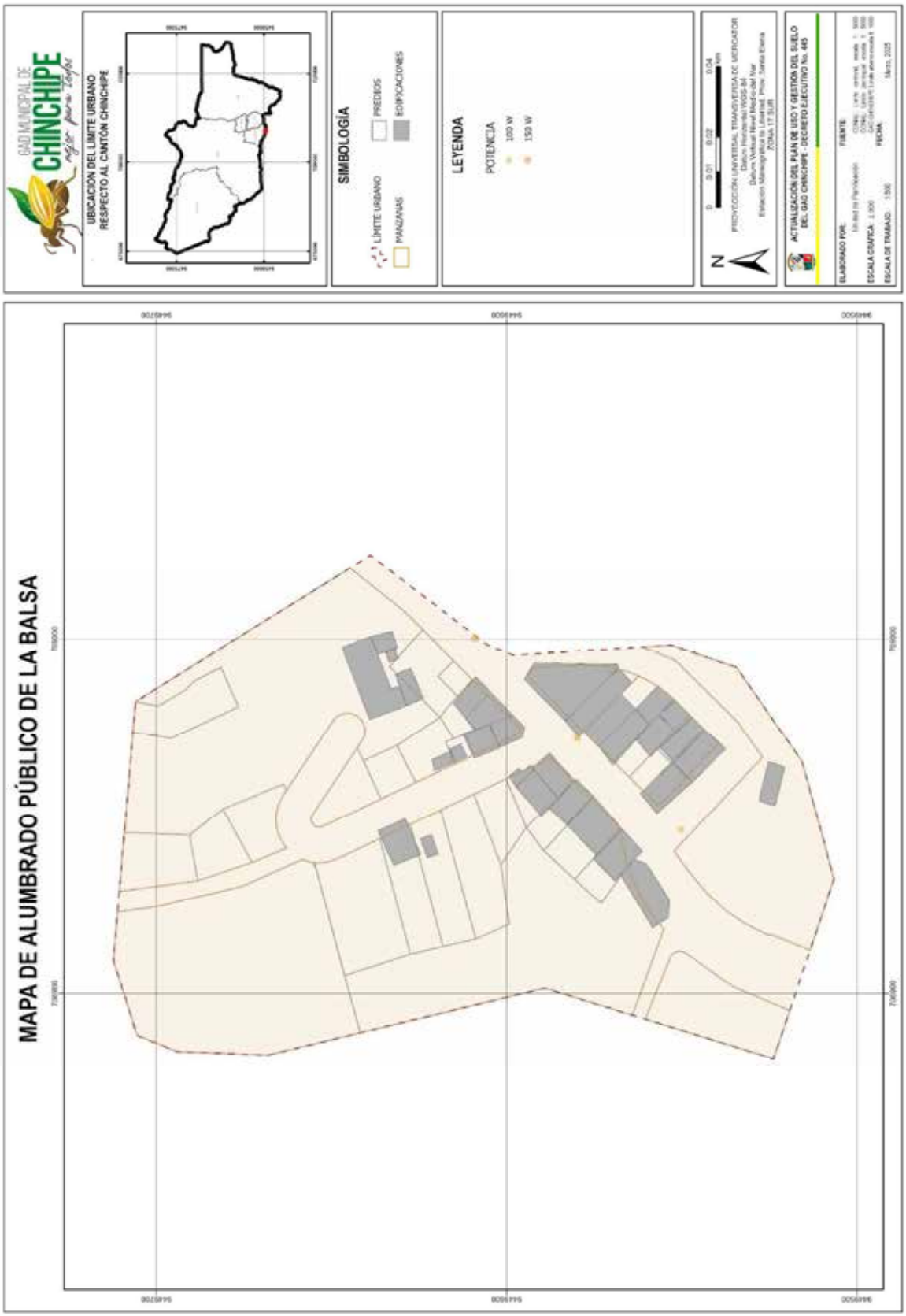
***Mapa 135**. Sistema de red de energía eléctrica de La Fortuna*



Mapa 136. *Sistema de Alumbrado público de La Fortuna*



***Mapa 137**. Sistema de red de energía eléctrica de La Balsa*



Mapa 138. *Sistema de Alumbrado público de La Balsa*

1.3.4.4 Manejo de Desechos Sólidos.

El GAD Municipal de Chinchipe gestiona directamente el manejo de los Residuos sólidos en su jurisdicción, el mismo que comprende la recolección, el transporte y tratamiento. La disposición final de los desechos va al relleno sanitario en la ciudad de Zumba

1.3.4.4.1 Sistema de disposición de residuos sólidos de Zumba

En la parroquia Zumba se realiza la recolección de basura, por medio de un carro recolector, todos los días de la semana en horario de 7h00 a 10h00, no se realiza reciclaje ni clasificación en orgánica e inorgánica, luego la disposición final de los desechos sólidos es al relleno sanitario, que se ubica en la parroquia. Una vez los desechos en el relleno se los compacta y se los cubre con tierra.

1.3.4.4.2 Sistema de disposición de residuos sólidos de Chito

La recolección de basura se realiza mediante el carro recolector, los viernes en el horario de 10h00 a 11h00. El recorrido del carro recolector es de 0.57km

Mapa 139. *Sistema de disposición de residuos sólidos de Chito*

1.3.4.4.3 Sistema de disposición de residuos sólidos de El Chorro

La recolección de basura se realiza mediante el carro recolector, los jueves en el horario de 10h00 a 11h00. El recorrido del carro recolector es de 1.51 km.

1.3.4.4.4 Sistema de disposición de residuos sólidos de La Chonta

La recolección de basura se realiza mediante el carro recolector, los jueves en el horario de 10h00 a 11h00. El recorrido del carro recolector es de 1.02 km.

1.3.4.4.5 Sistema de disposición de residuos sólidos de Pucapamba

La recolección de basura se realiza mediante el carro recolector, los jueves en el horario de10h00 a 11h00. El recorrido del carro recolector es de 0.78 km.

1.3.4.4.6 Sistema de disposición de residuos sólidos de San Andrés

La recolección de basura se realiza mediante el carro recolector, los días miércoles en el horario de 8h00 a 10h00. El recorrido del carro recolector es de 1.52 km.

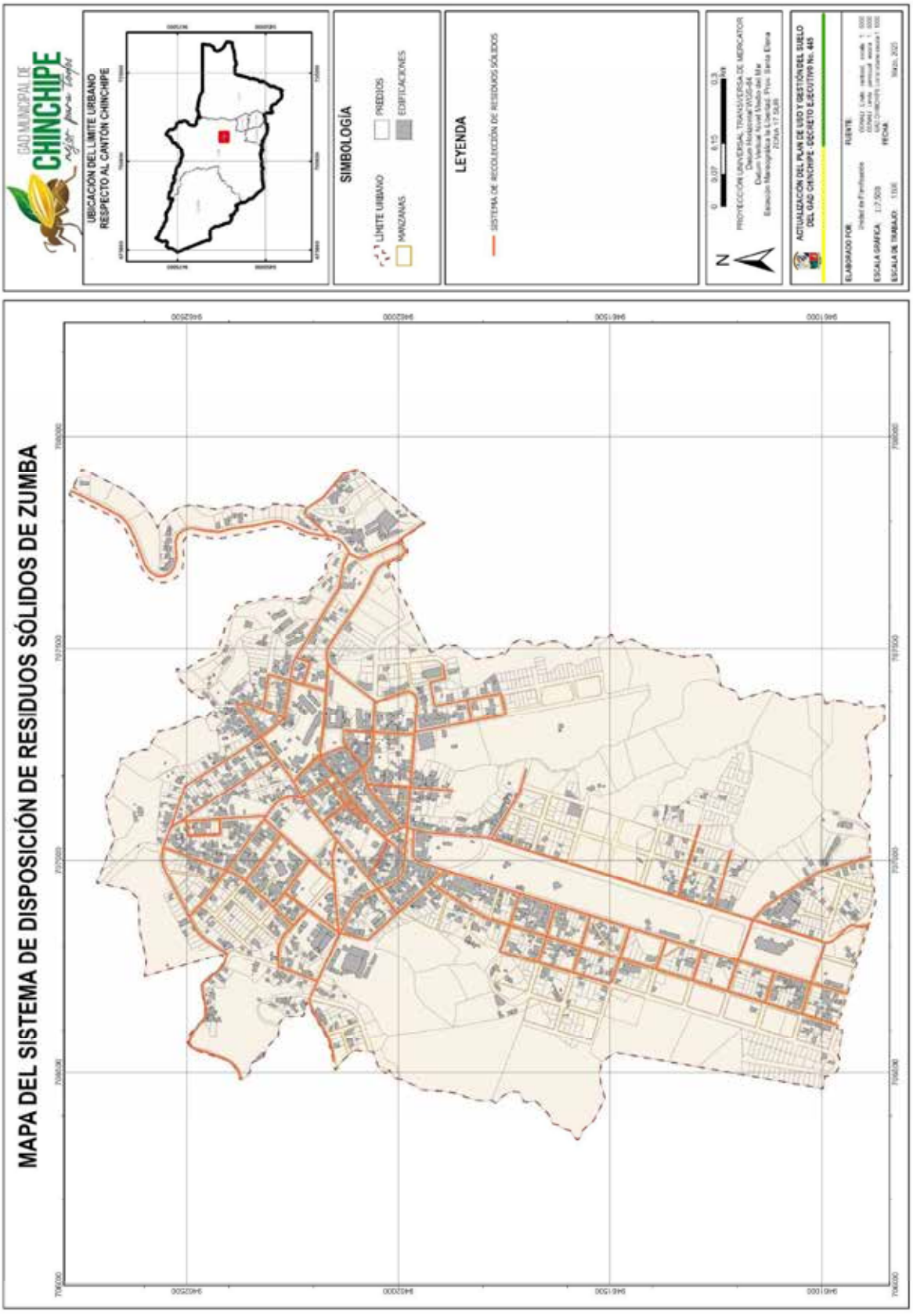
1.3.4.4.7 Sistema de disposición de residuos sólidos de Asentamientos Humanos C3 no consolidados

La recolección de residuos sólidos en los Asentamientos Humanos No Consolidados se realiza de manera irregular, con una frecuencia de una vez por semana y en horarios variables. Actualmente, no se implementa un sistema de reciclaje, lo que limita la gestión adecuada de los residuos. Además, en algunos asentamientos, la falta de cobertura del servicio de recolección obliga a los residentes a gestionar de manera autónoma la disposición de sus desechos, lo cual resulta en prácticas inadecuadas que afectan la salubridad y el entorno urbano.

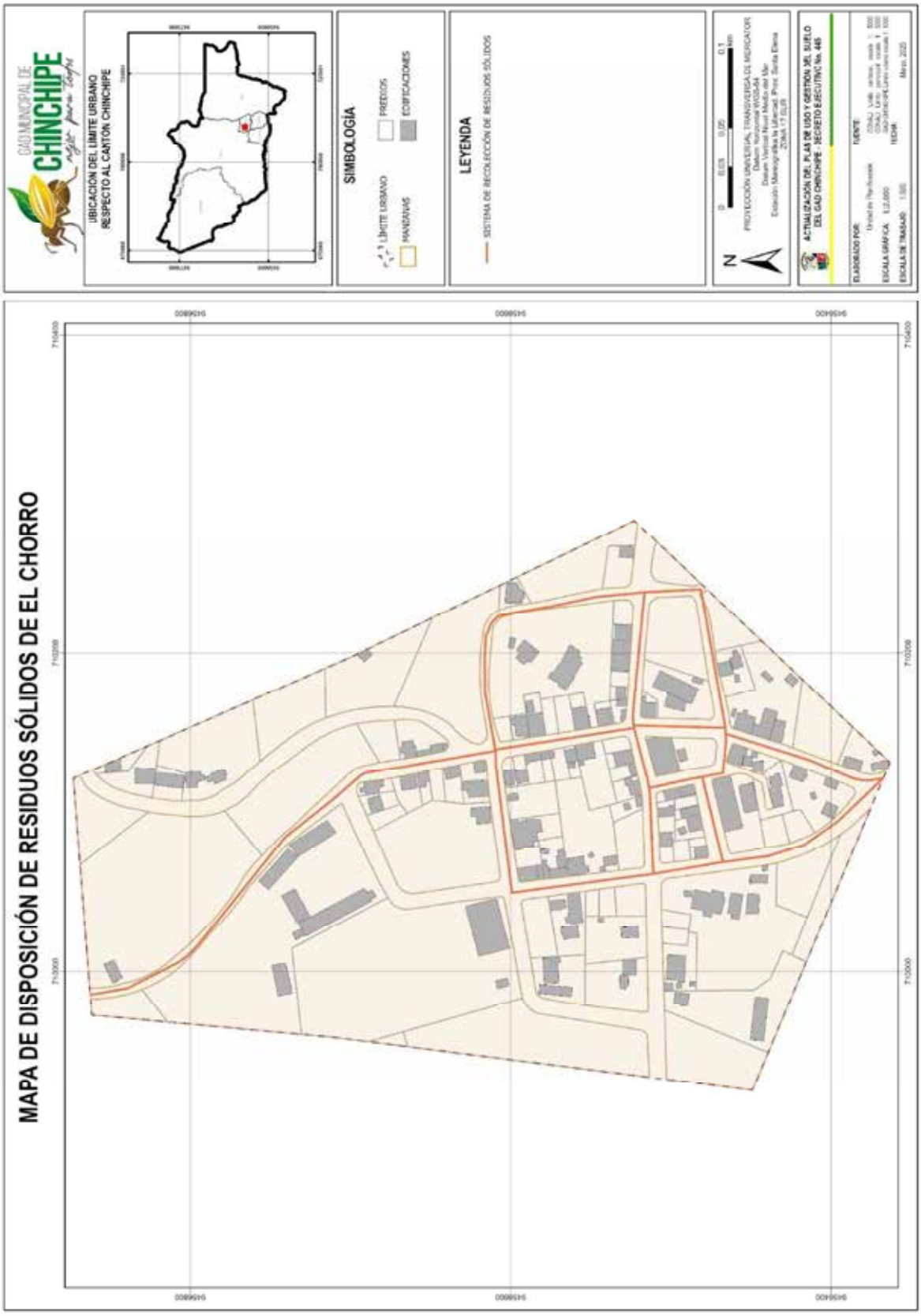
***Tabla 83**. Cobertura del Sistema de disposición de residuos sólidos de Asentamientos Humanos no consolidados*

ASENTAMIENTO	RECOLECCIÓN DE BASURA	DÍA DE LA SEMANA	HORARIO	EXTENSIÓN DEL RECORRIDO
Bellavista	Si	Lunes	11h00 – 12h00	0.45 km
Canadá	Si	Lunes	11h00 – 12h00	0.14 km
El Progreso	Si	Lunes	11h00 – 12h00	0.54 km
El Tablón	Si	Jueves	11h00 – 12h00	0.37 km
Guaramizal	No	-	-	-
Isimanchi	Si	Lunes	11h00 – 12h00	0.67 km
La Diversión	Si	Miércoles	11h00 – 12h00	0.86 km
La Cruz	Si	Viernes	11h00 – 12h00	0.56 km
Reina del Cisne	No	-	-	-
La Fortuna	No	-	-	-
La Balsa	Si	Jueves	11h00 – 12h00	0.23 km

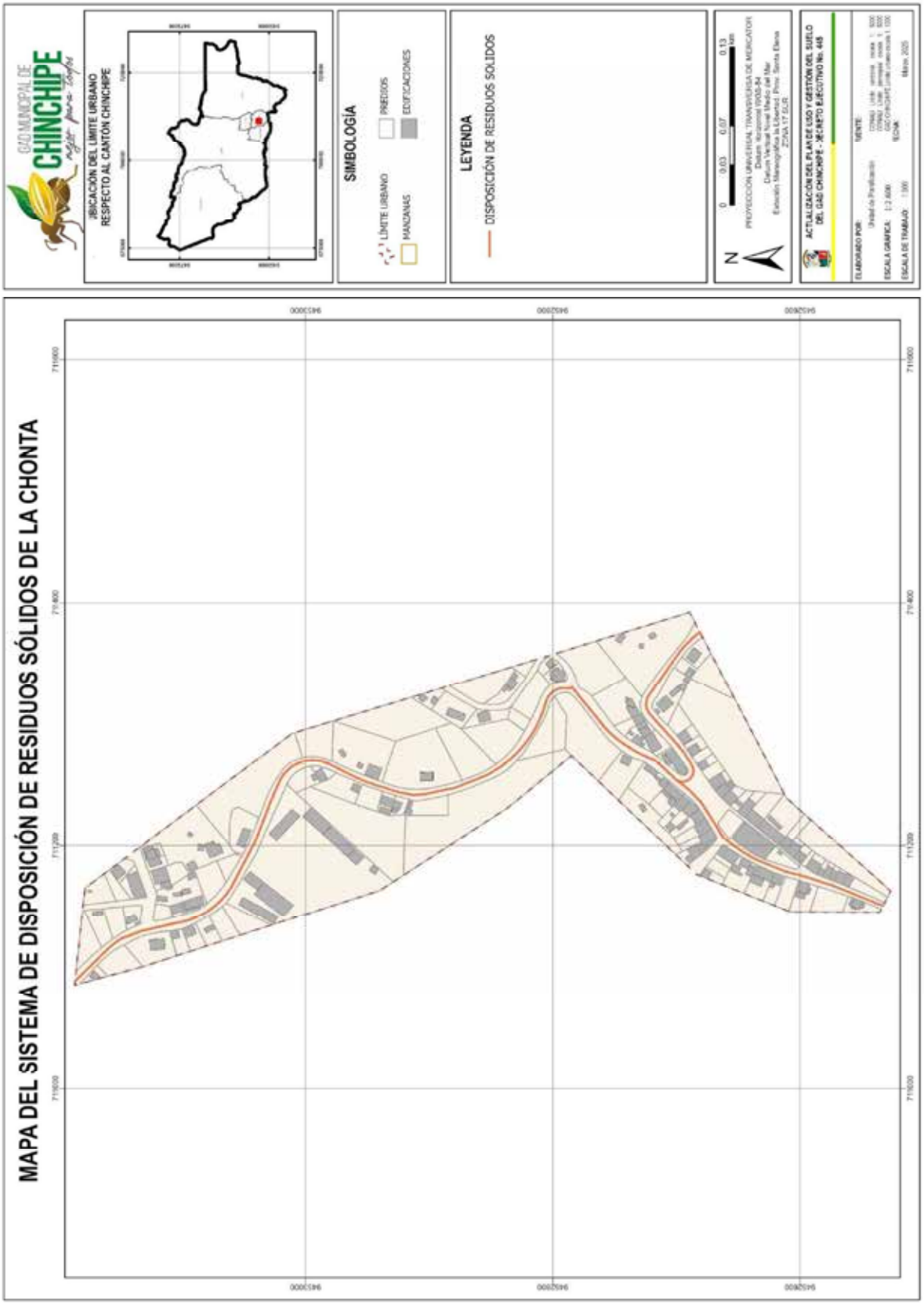
Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



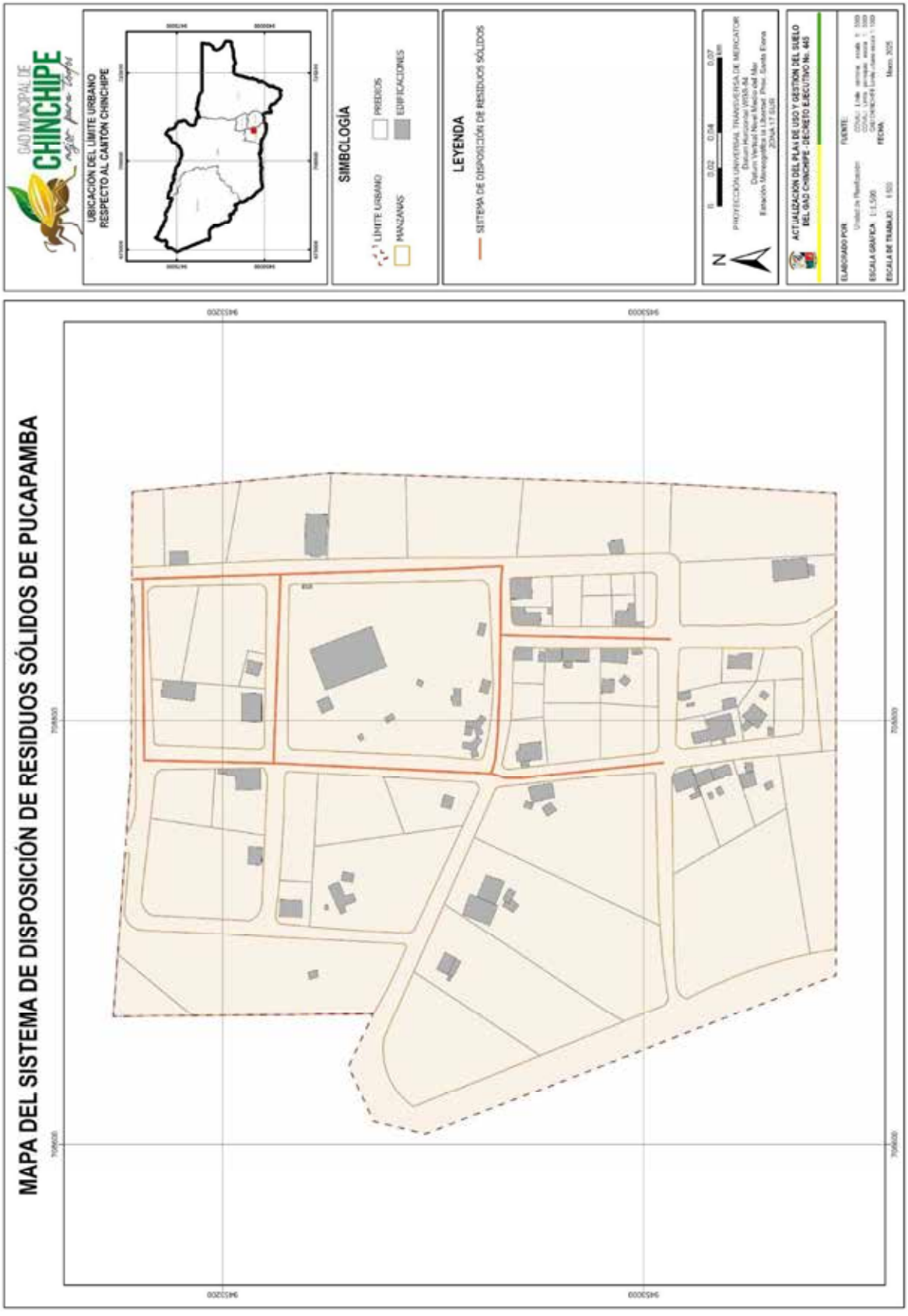
Mapa 140. *Sistema de disposición de residuos sólidos de Zumba*



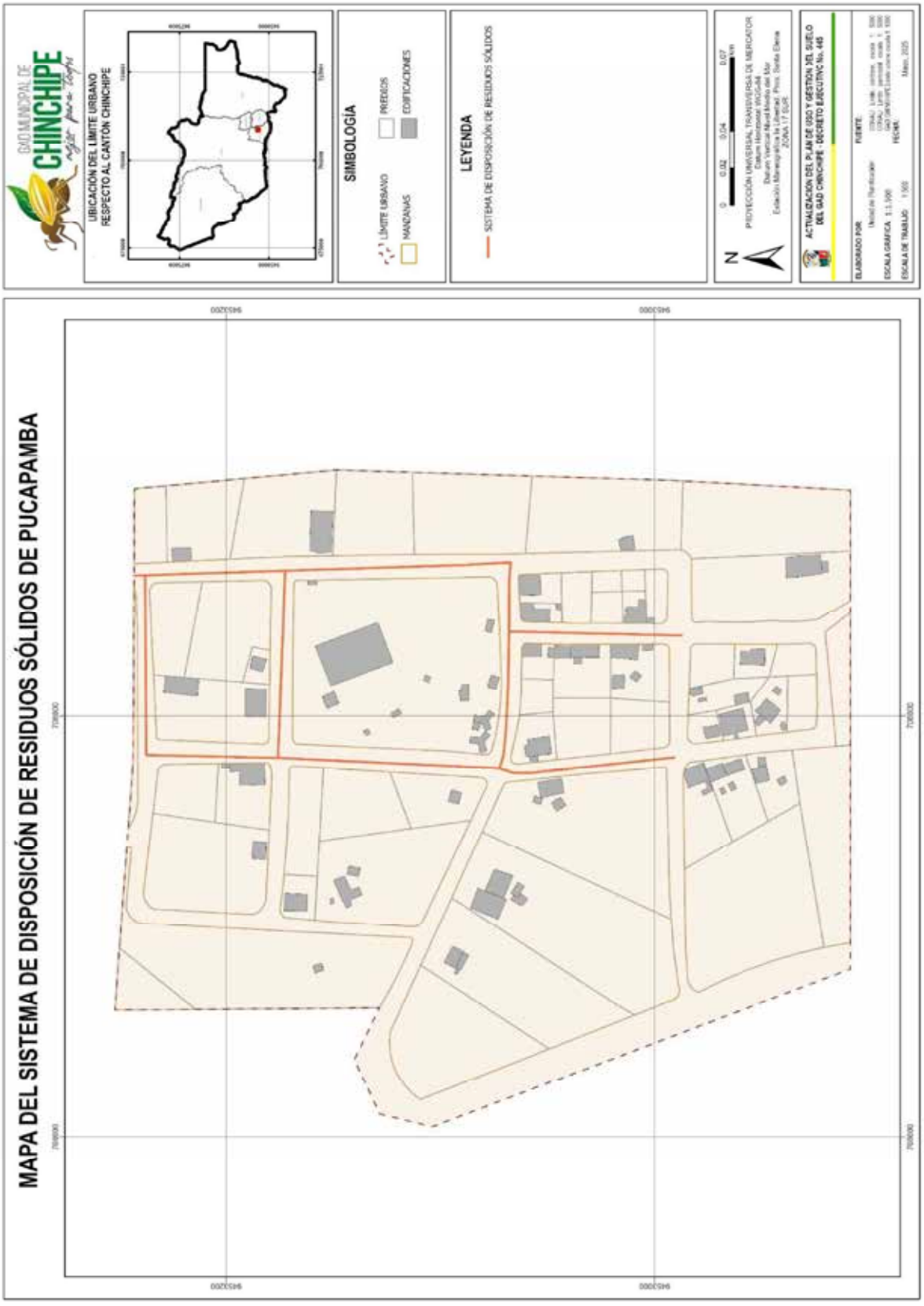
***Mapa 141**. Sistema de disposición de residuos sólidos de El Chorro*



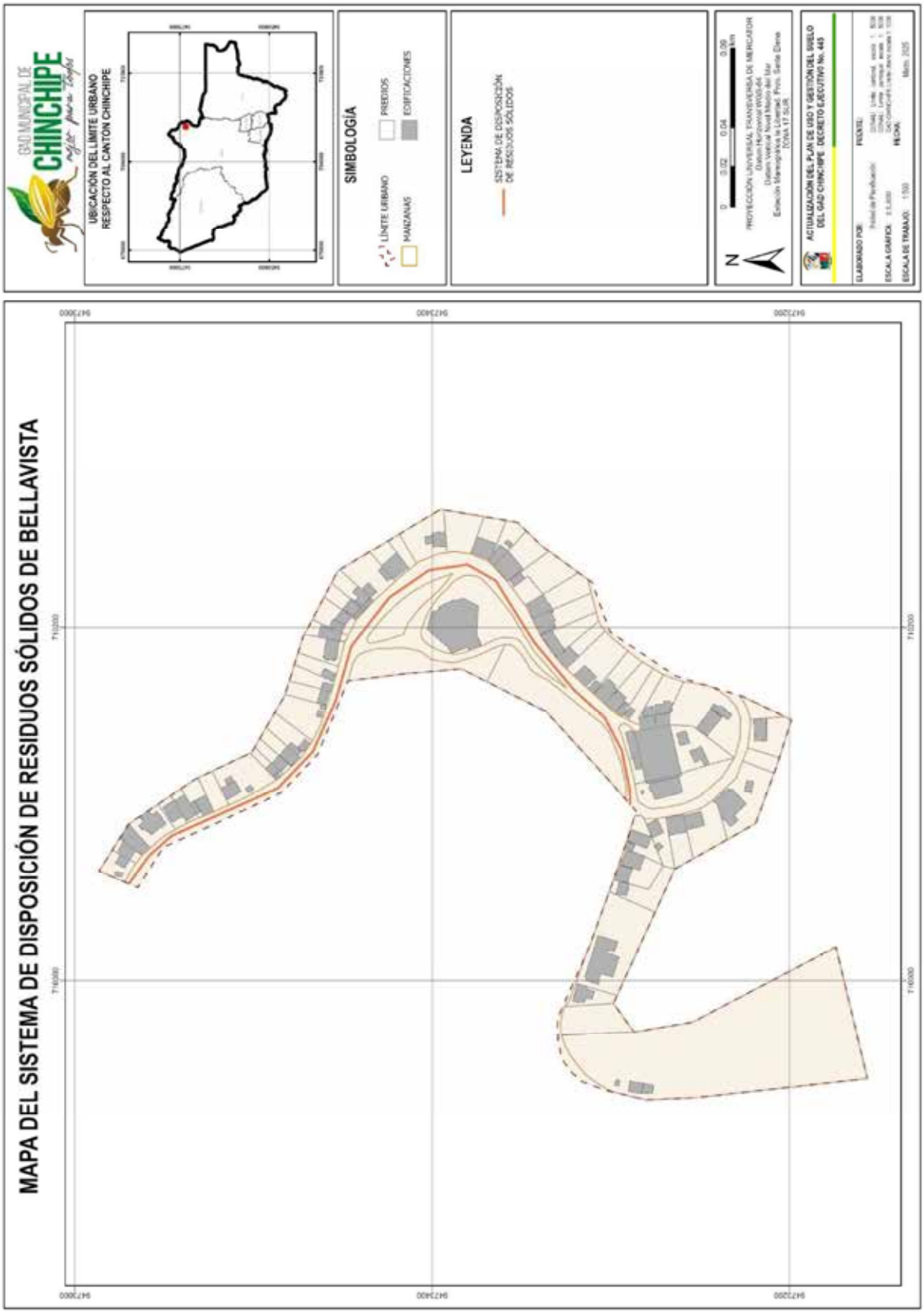
***Mapa 142**. Sistema de disposición de residuos sólidos de La Chonta*



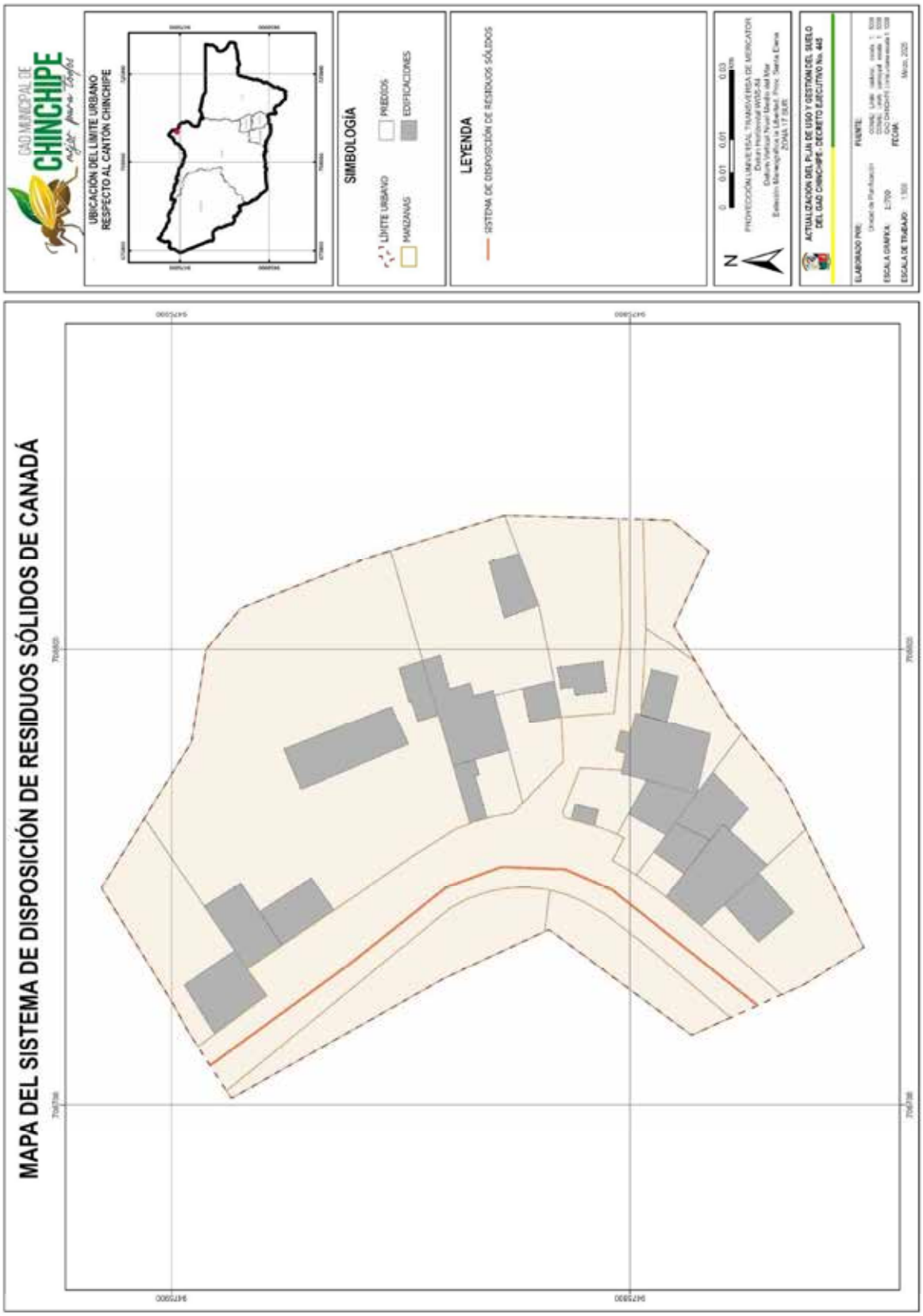
Mapa 143. *Sistema de disposición de residuos sólidos de Pucapamba*



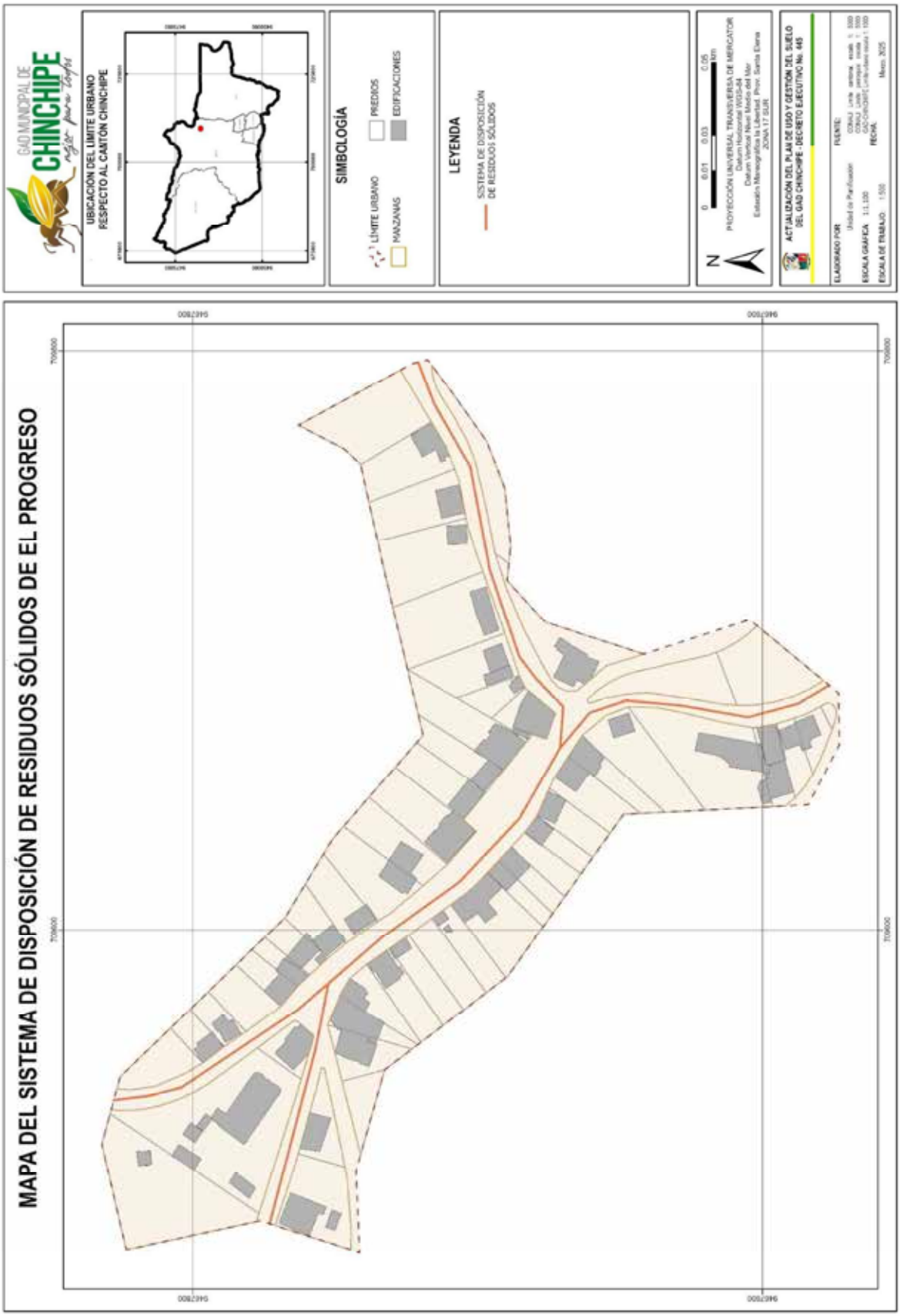
***Mapa 144**. Sistema de disposición de residuos sólidos de San Andrés*



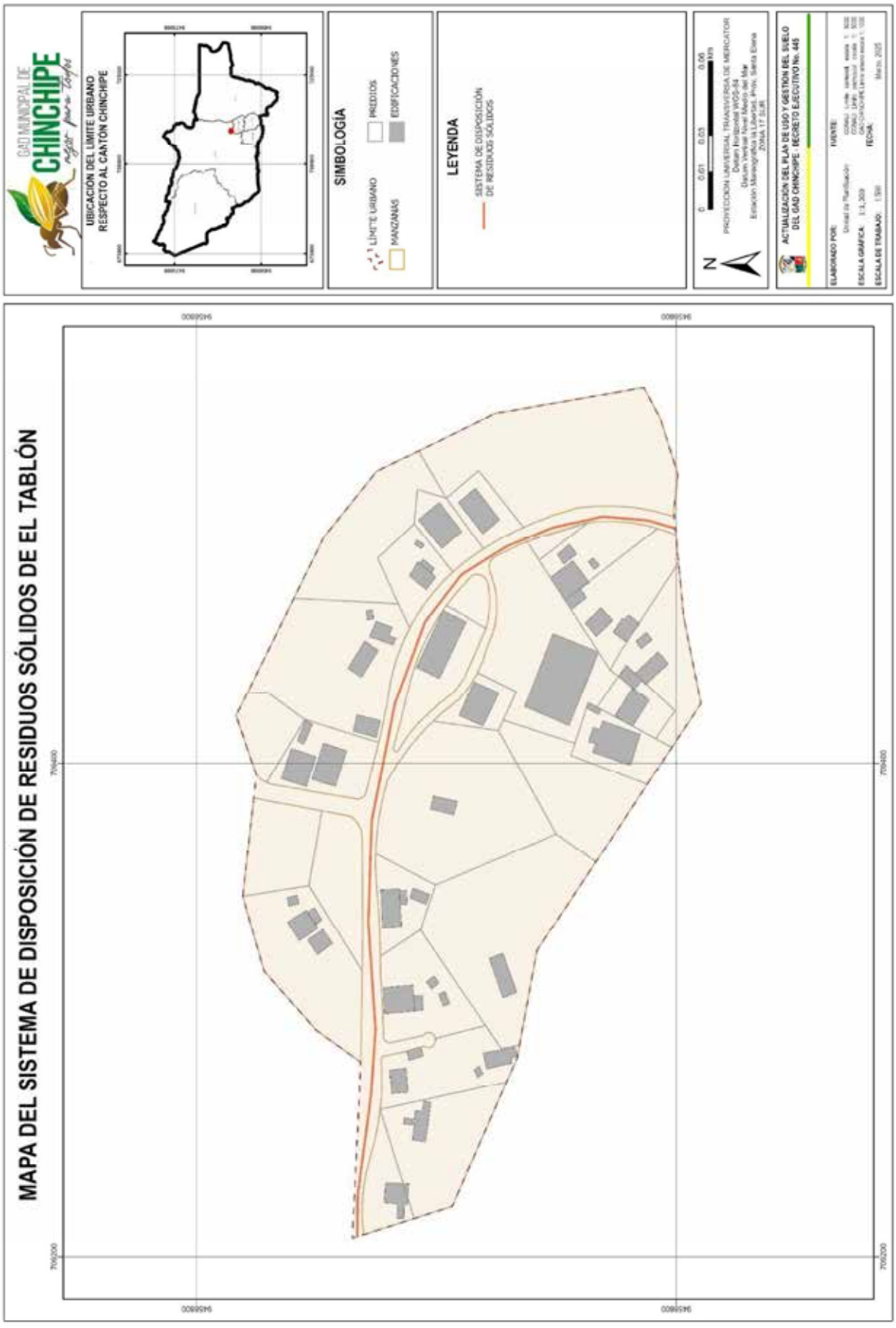
***Mapa 145**. Sistema de disposición de residuos sólidos en Bellavista*



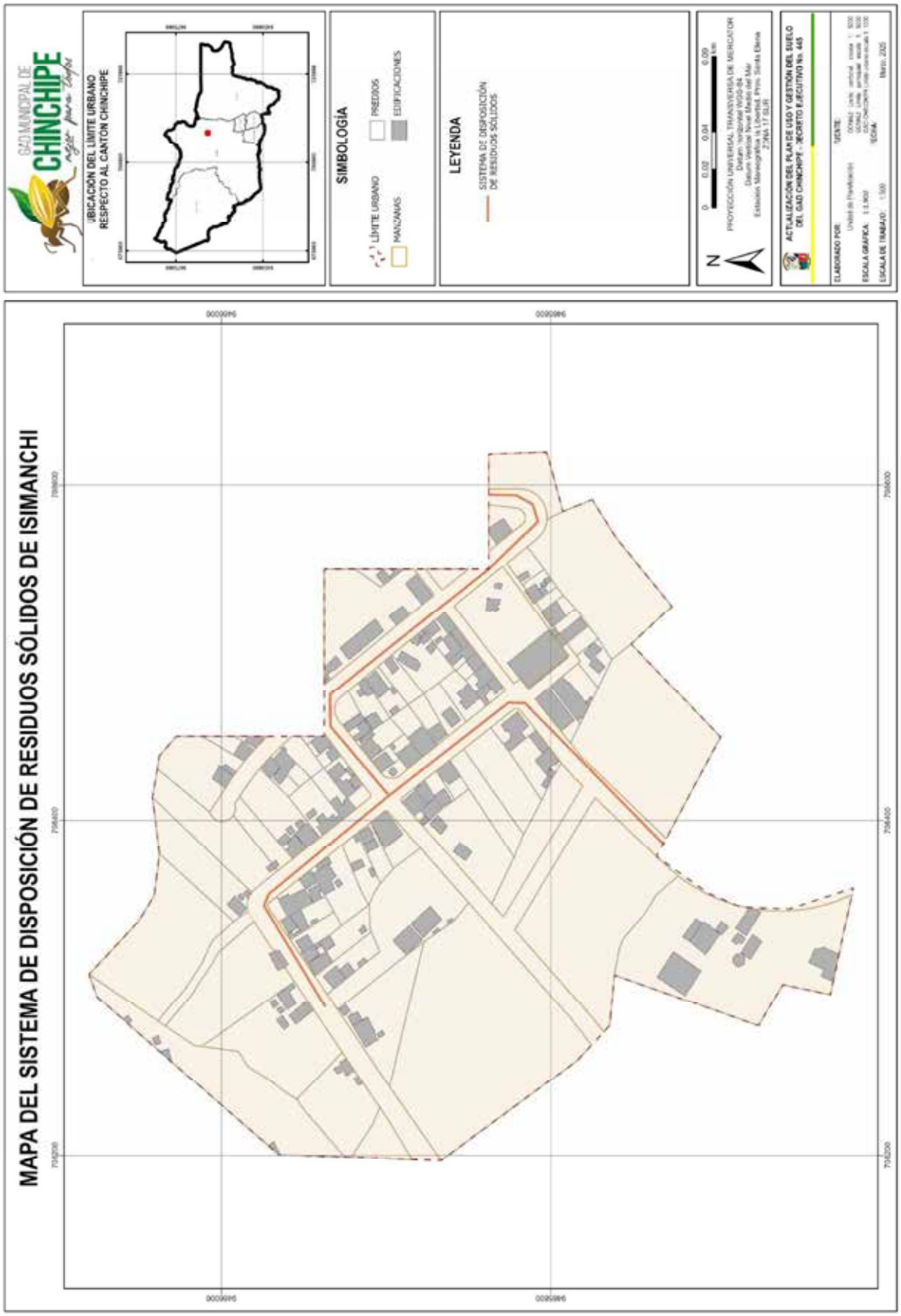
***Mapa 146**. Sistema de disposición de residuos sólidos en Canadá*



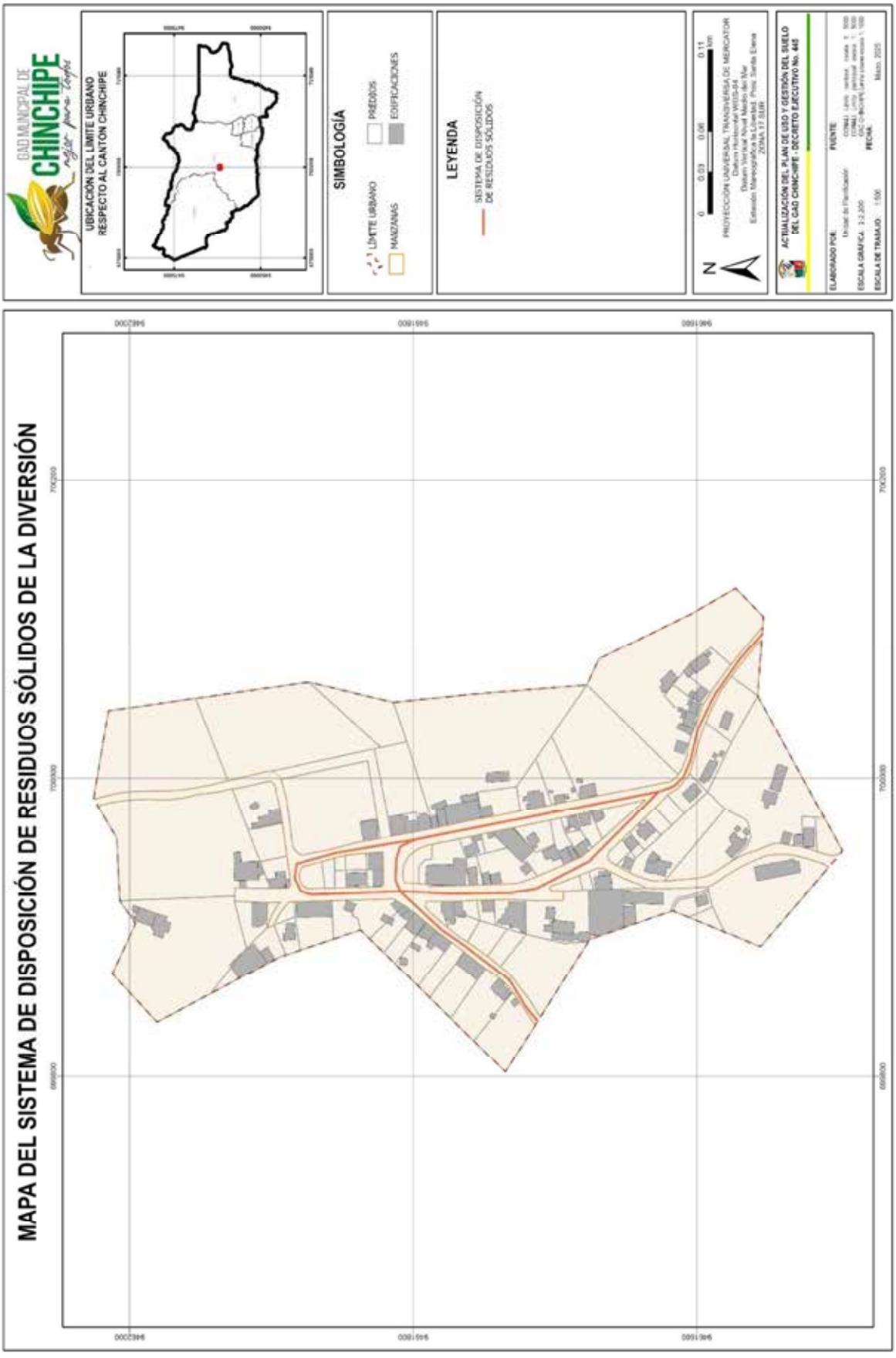
***Mapa 147**. Sistema de disposición de residuos sólidos en El Progreso*



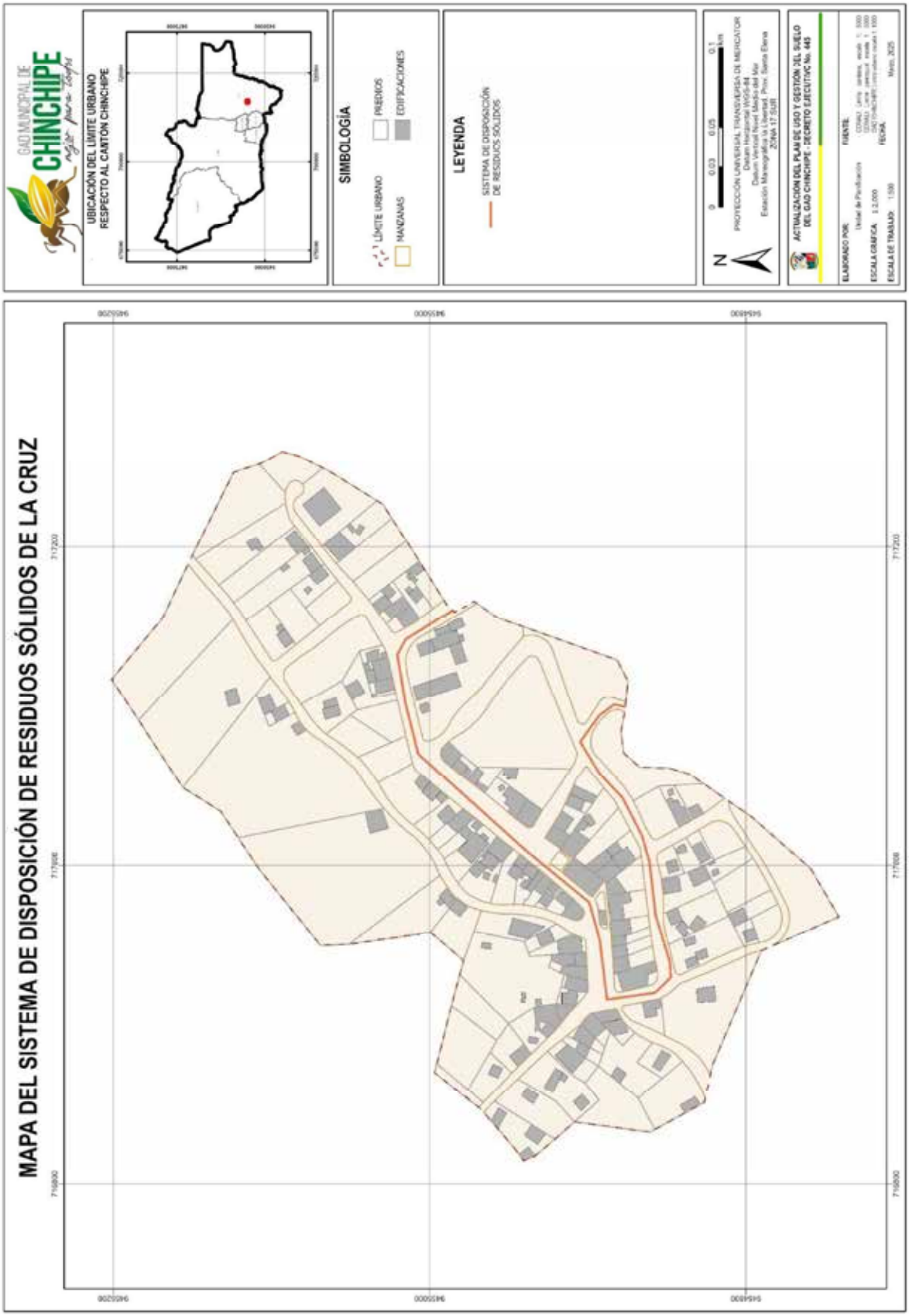
Mapa 148. *Sistema de disposición de residuos sólidos en El Tablón*



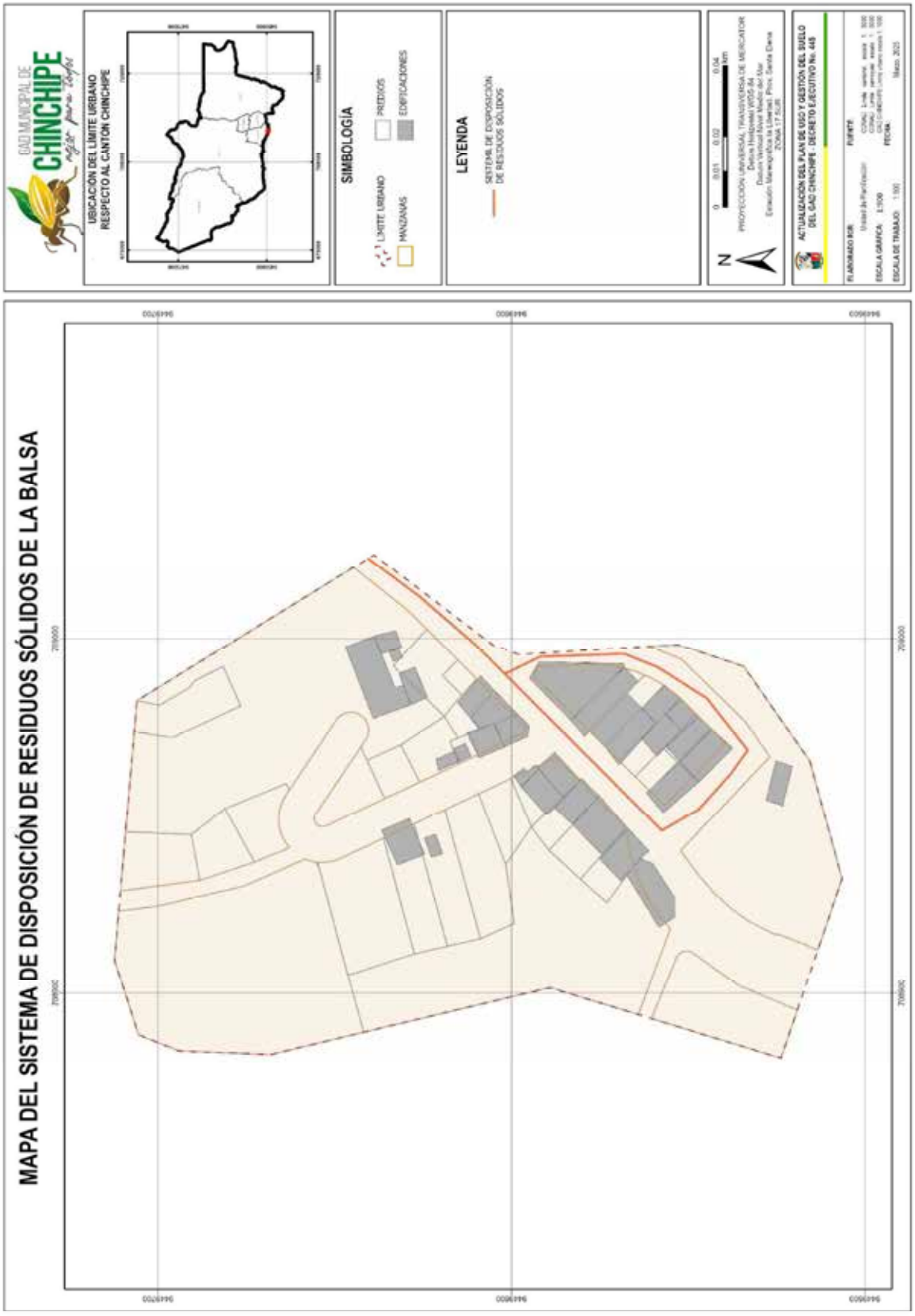
***Mapa 149**. Sistema de disposición de residuos sólidos en Isimanchi*



***Mapa 150**. Sistema de disposición de residuos sólidos en La Diversión*



Mapa 151. *Sistema de disposición de residuos sólidos en La Cruz*



***Mapa 152**. Sistema de disposición de residuos sólidos en La Balsa*

1.3.4.5 Equipamientos en los Asentamientos Humanos Concentrados

Los equipamientos en un cantón son esenciales para mejorar la calidad de vida de los habitantes. La disponibilidad de equipamientos distribuidos en el cantón promueve la equidad y favorece el desarrollo económico local, fortaleciendo la identidad y la cohesión social, además de garantizar una mayor seguridad. Los equipamientos son claves para un crecimiento sostenido y el bienestar general de la población.

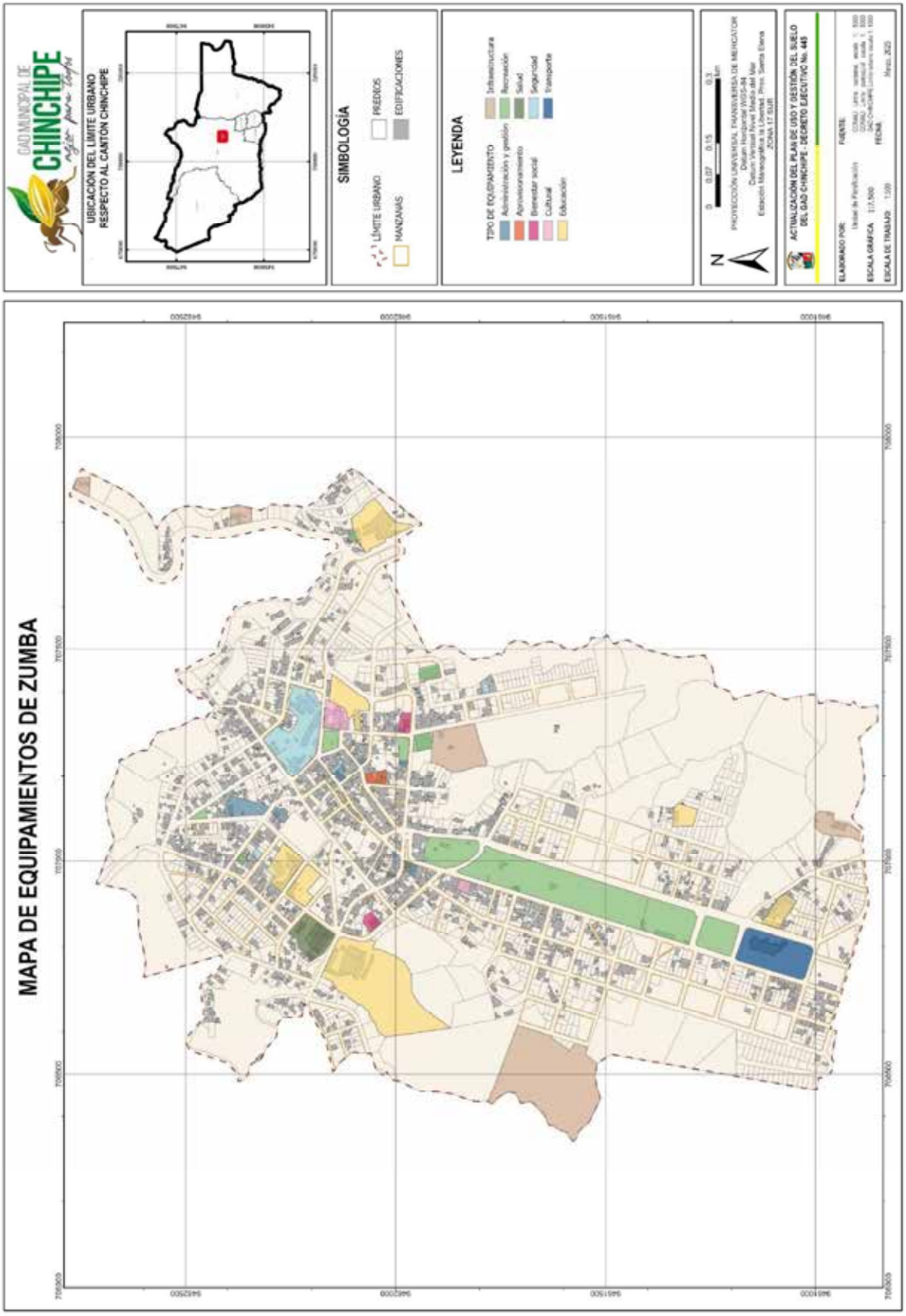
La clasificación de los equipamientos para el diagnóstico, tanto en las parroquias como en los asentamientos humanos no consolidados se estructura como equipamientos de salud, educación, cultura, recreación, bienestar social, seguridad, aprovisionamiento, transporte, infraestructura, administración y gestión.

1.3.4.5.1 Equipamientos en Zumba

***Tabla 84**. Equipamientos de Zumba*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
Zumba	Hospital Básico	Colegios de Bachillerato	Iglesia	Cancha cubierta	Centro Gerontológico	Cuerpo de bomberos	Centro comercial	Terminal terrestre	Estación Eléctrica	Edificio del GAD cantonal
	Distrito de Salud	Escuela Inicial	Capilla	Área verde						Unión Nacional de Educadores
	Centro de Salud IESS	Escuela Fiscomisional	Recinto ferial	Estadio Municipal						Sindicato de obrero del GAD
		Colegio a distancia	Liga deportiva cantonal	Parques lineales	Centro de desarrollo infantil	UPC	Mercado		Tanques de Oxidación	Edificio de la EERSSA
		Escuelas		Plaza y parques						Cooperativa de Ahorro y Crédito
				Parque central						Notaría
				Piscinas municipales		Batallón de selva			Camal	Instalación de CNT
				Mini coliseo		Jefatura política			Cementerio	
				Cancha de uso múltiple					Estación de servicios	

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



***Mapa 153**. Equipamientos de Zumba*

1.3.4.5.2 Equipamientos en Chito

Tabla 85. *Equipamientos de Chito*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
Chito	Centro de salud tipo A		Iglesia	Cancha cubierta Parque central Área verde		Tenencia política UPC Destacamento militar			Baterías sanitarias	

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.5.3 Equipamientos en El Chorro

Tabla 86*. Equipamientos de El Chorro*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
El Chorro	Unidad de salud	Colegio	Iglesia	Cancha cubierta Parque central Estadio Área verde					Vivero Baterías sanitarias	GAD Parroquial

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.5.4 Equipamientos en La Chonta

Tabla 87. *Equipamientos de La Chonta*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
La Chonta	Centro de salud	Colegio Escuela de educación básica	Iglesia	Cancha cubierta Parque central Área verde		UPC Tenencia política	Planta de tratamiento de agua		Baterías sanitarias	GAD Parroquial

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.5.5 Equipamientos en Pucapamba

***Tabla 88**. Equipamientos de Pucapamba*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
Pucapamba		Escuela de educación básica	Iglesia	Cancha cubierta Parque central					Baterías sanitarias	GAD Parroquial

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.3.4.5.6 Equipamientos en San Andrés

***Tabla 89**. Equipamientos de San Andrés*

PARROQUIA	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
San Andrés	Puesto de salud	Escuela Colegio	Iglesia	Cancha cubierta Parque central Área verde		UPC				GAD Parroquial

Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

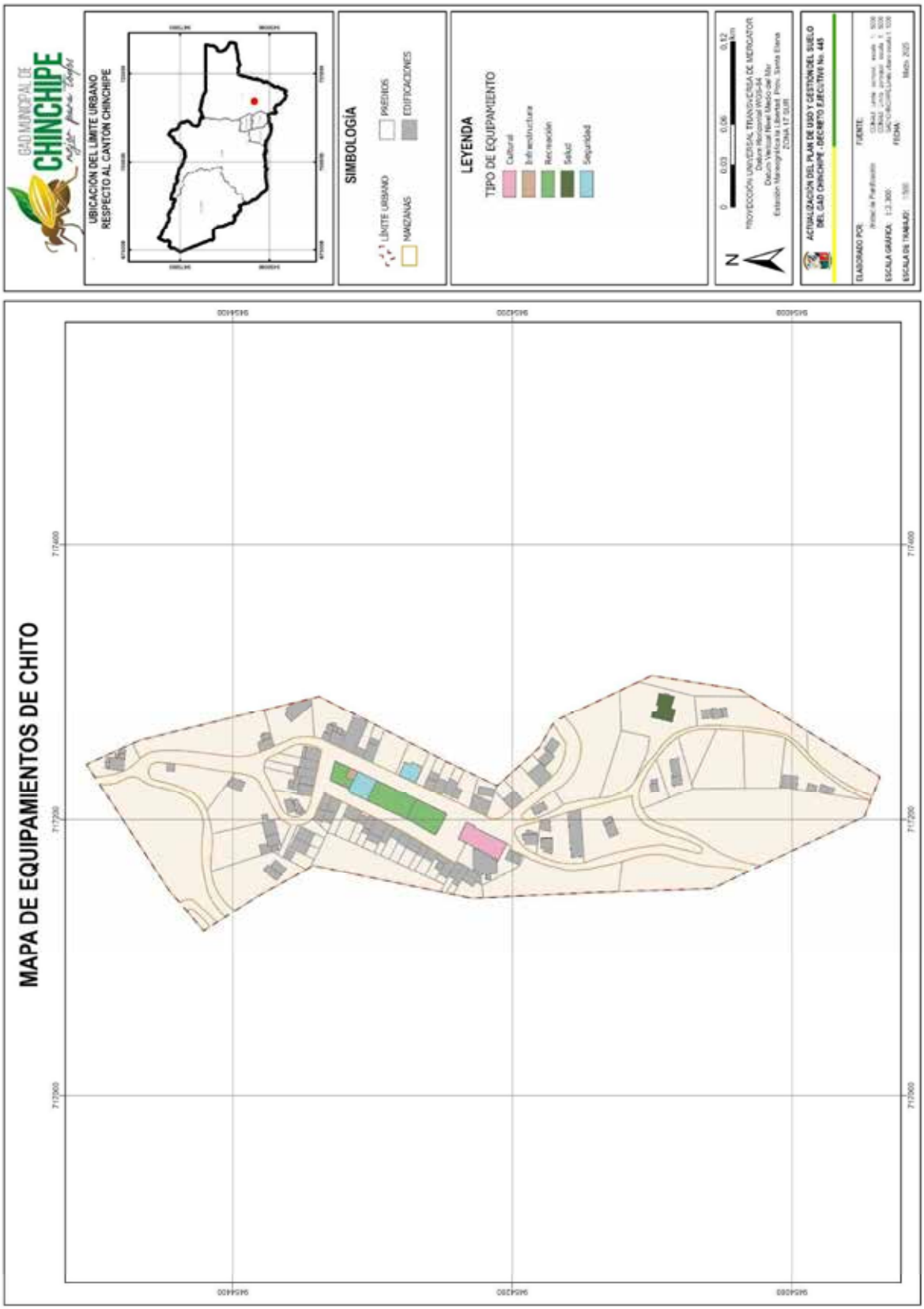
1.3.4.5.7 Equipamientos en Asentamientos Humanos no consolidados

***Tabla 90**. Equipamientos de Asentamientos Humanos no consolidados*

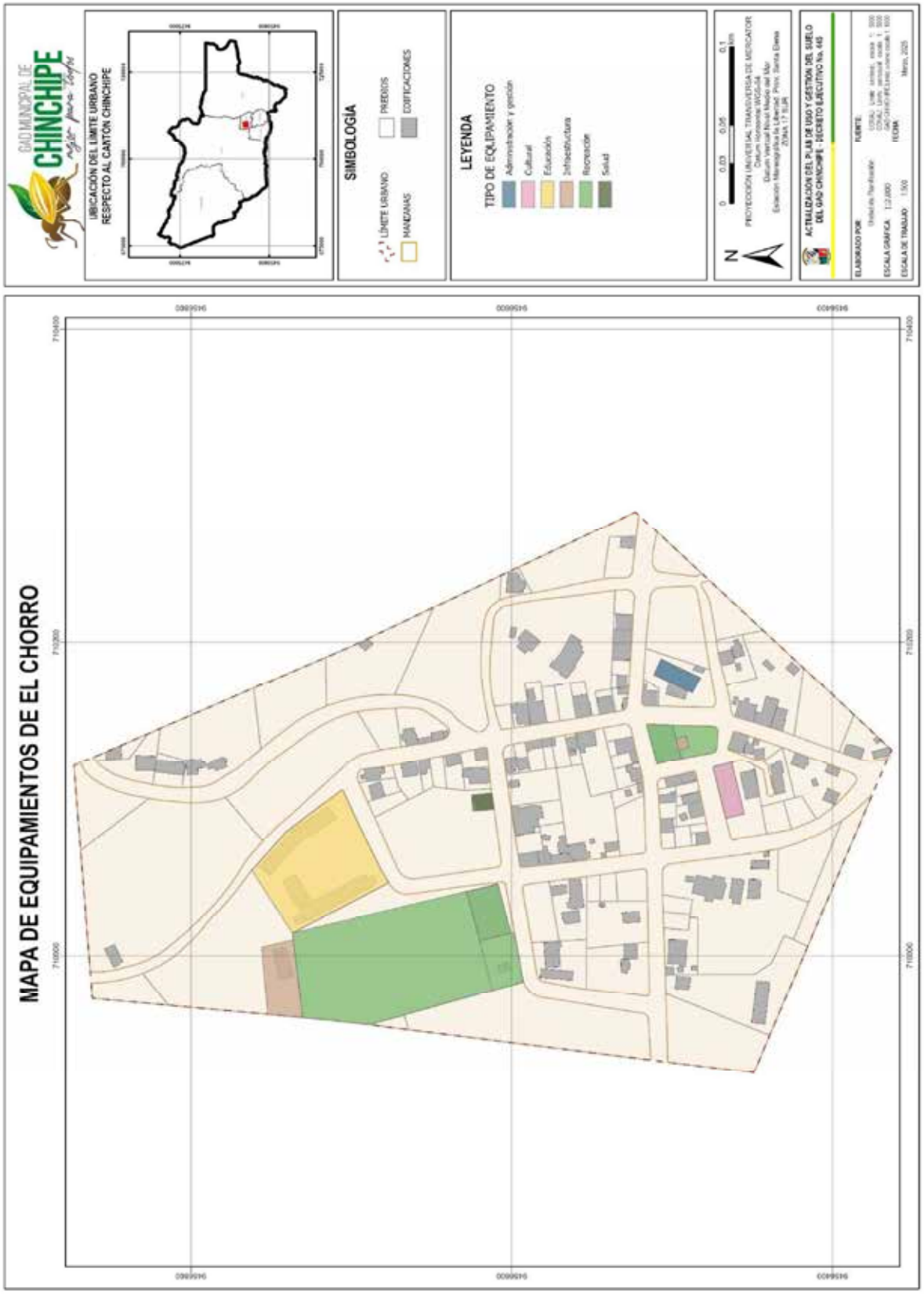
ASENTAMIENTO	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
Bellavista	-	Escuela	Iglesia	Cancha cubierta Área verde	-	-	-	-	-	-
Canadá	-	Escuela	Iglesia	-	-	-	-	-	Baterías sanitarias	-
El Progreso	-	Escuela	Iglesia	Cancha	-	-	-	-	-	-
El Tablón			Casa comunal	Cancha cubierta	-	-	-	-	-	-

ASENTAMIENTO	SALUD	EDUCACIÓN	CULTURA	RECREACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SEGURIDAD	APROVISIONAMIENTO	TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
	Seguro Social Campesino			Áreas verdes						
Guaramizal	-	Escuela	-	-	-	-	-	-	-	-
Isimanchi	Seguro Social Campesino	Escuela	Iglesia	Cancha cubierta	-	-	-	-	-	-
			Casa comunal	Cancha sintética						
				Cancha de tierra						
				Parque de barrio						
La Diversión	Subcentro de salud	Unidad Educativa	Iglesia	Canchas cubiertas	-	-	-	-	-	-
			Casa comunal	Área verde						
La Cruz	-	Colegio	Iglesia	Cancha cubierta	-	-	Mercado minorista	-	Batería sanitaria	Oficinas MIES
				Áreas verdes						
Reina del Cisne	-	Escuela	Iglesia	Cancha cubierta	-	-	-	-	-	-
			Casa comunal							
La Fortuna	-	-	Iglesia	Canchas de tierra	-	-	-	-	-	-
			Casa comunal							
La Balsa	-	-	Casa comunal	Cancha	-	-	-	-	Planta de tratamiento de agua	Secretaría de migración
				Área verde						

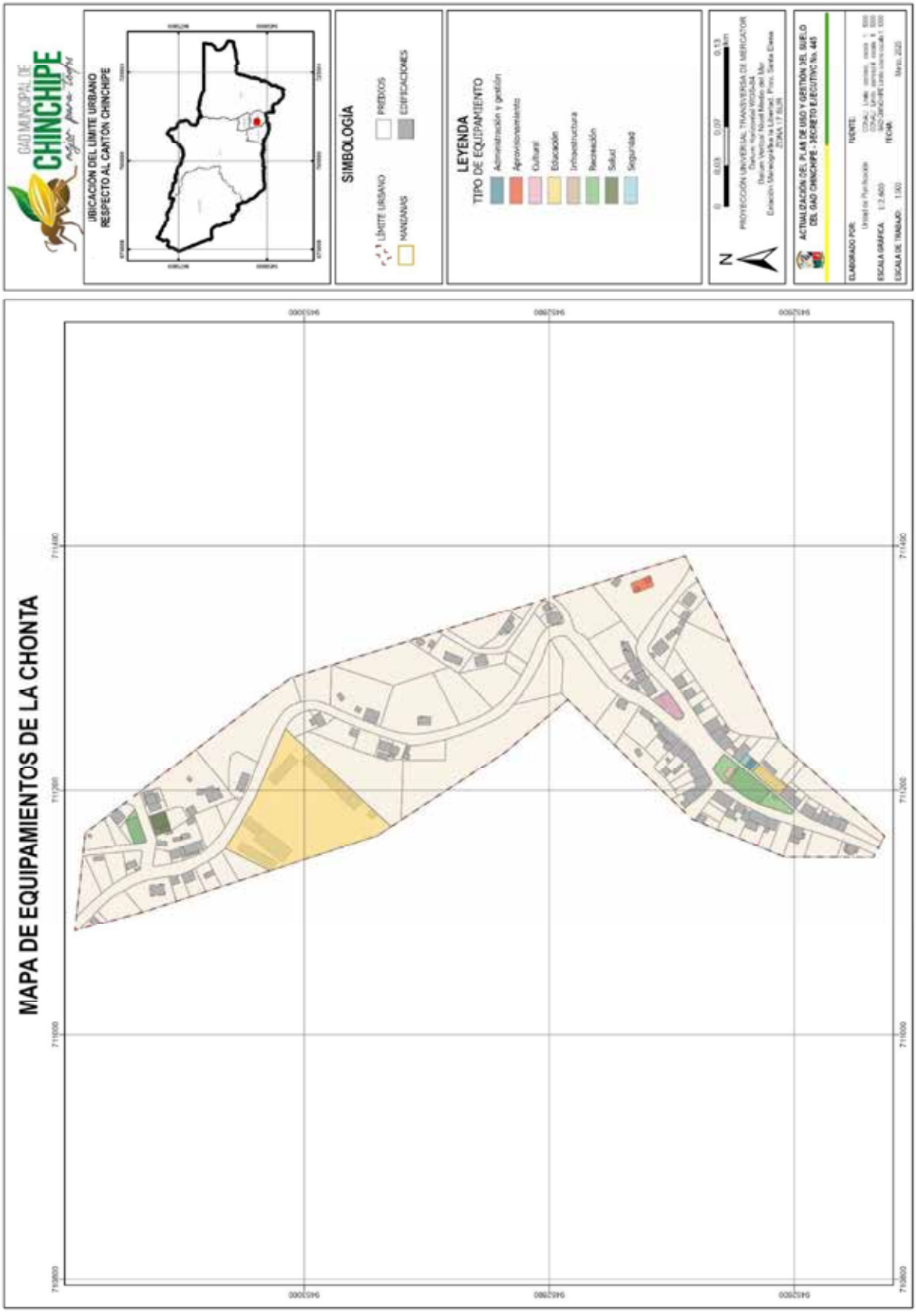
Fuente: GAD Chinchipe 2025, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025



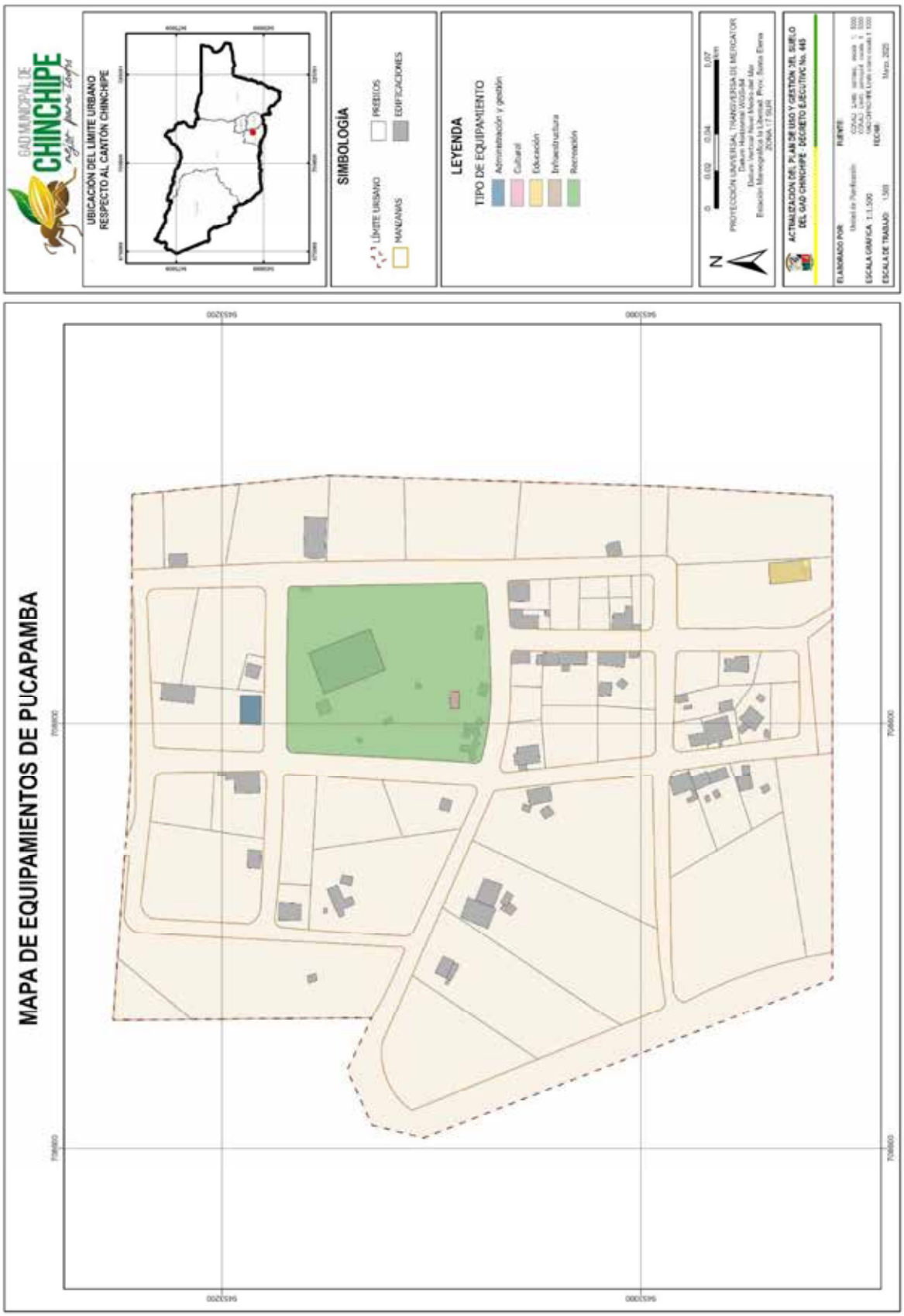
Mapa 154. *Equipamientos de Chito*



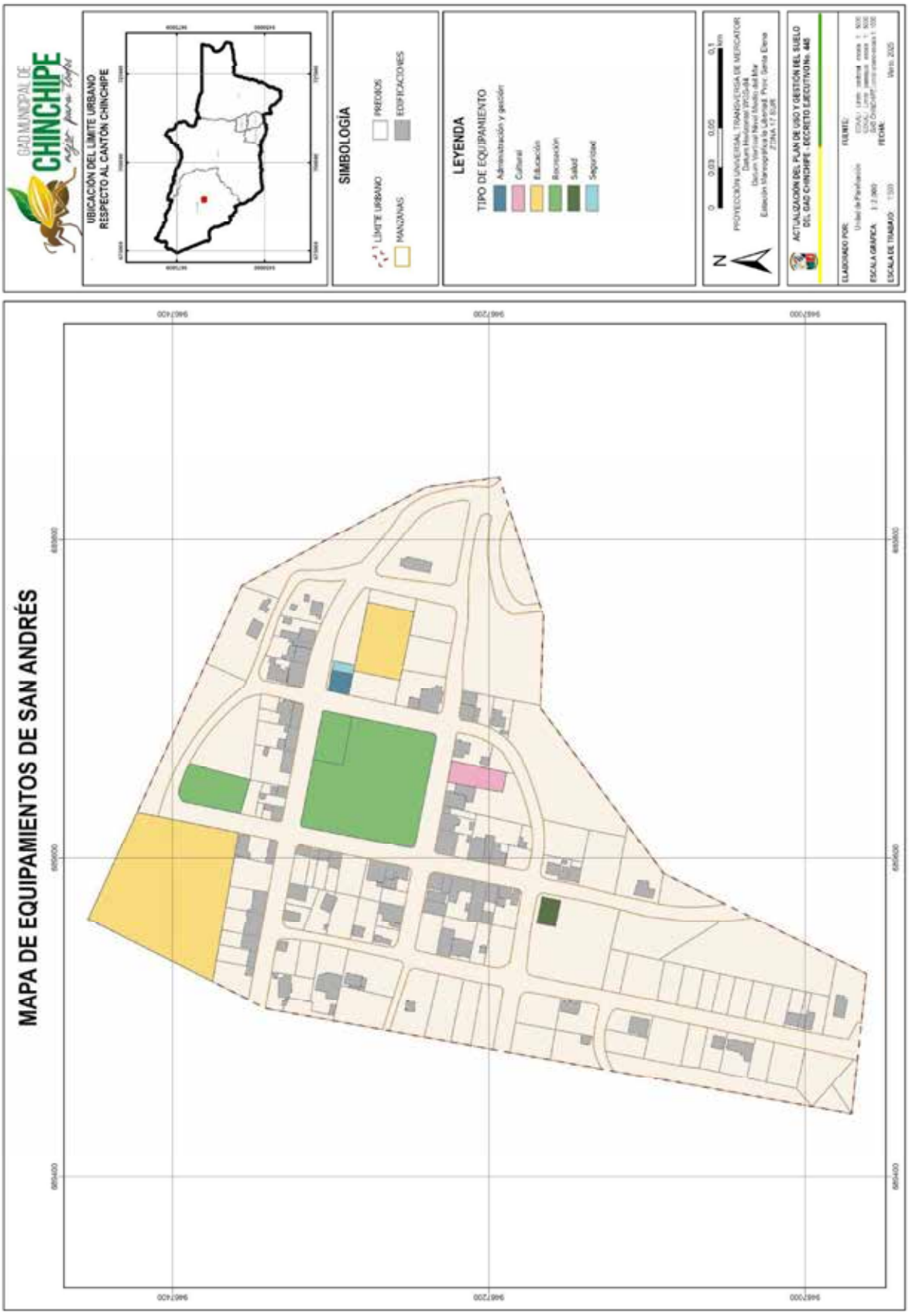
Mapa 155. *Equipamientos de EL Chorro*



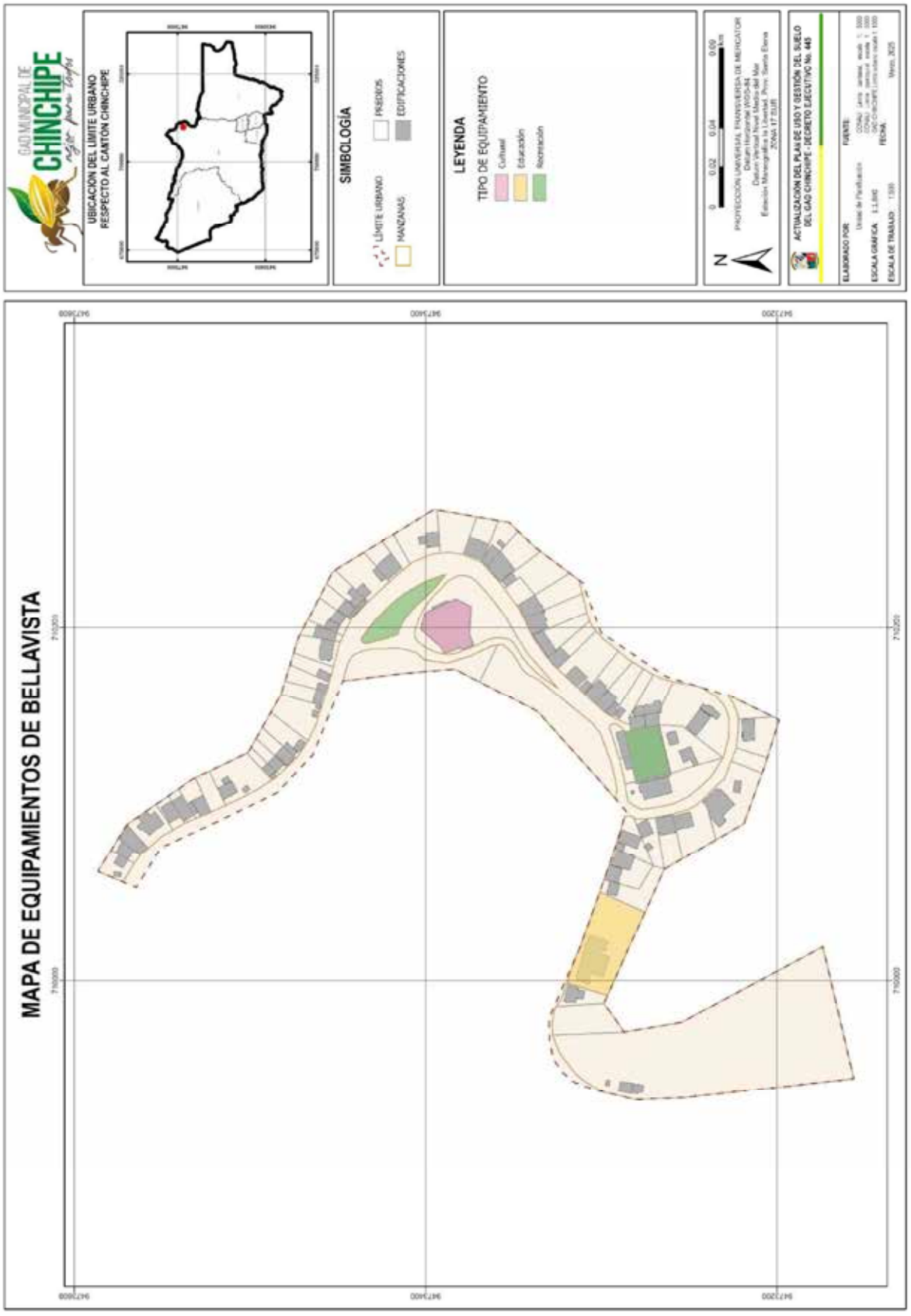
Mapa 156. *Equipamientos de La Chonta*



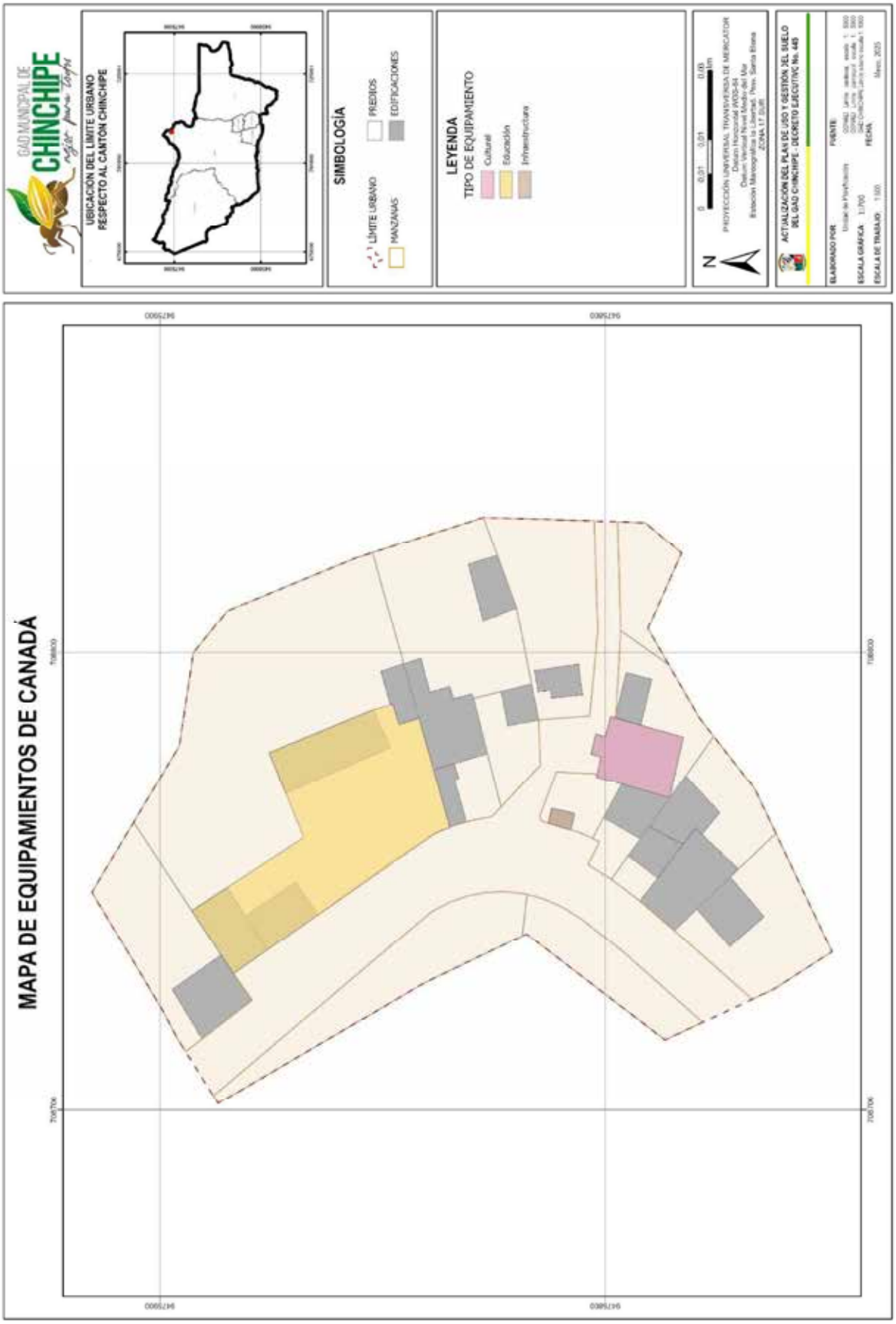
***Mapa 157**. Equipamientos de Pucampamba*



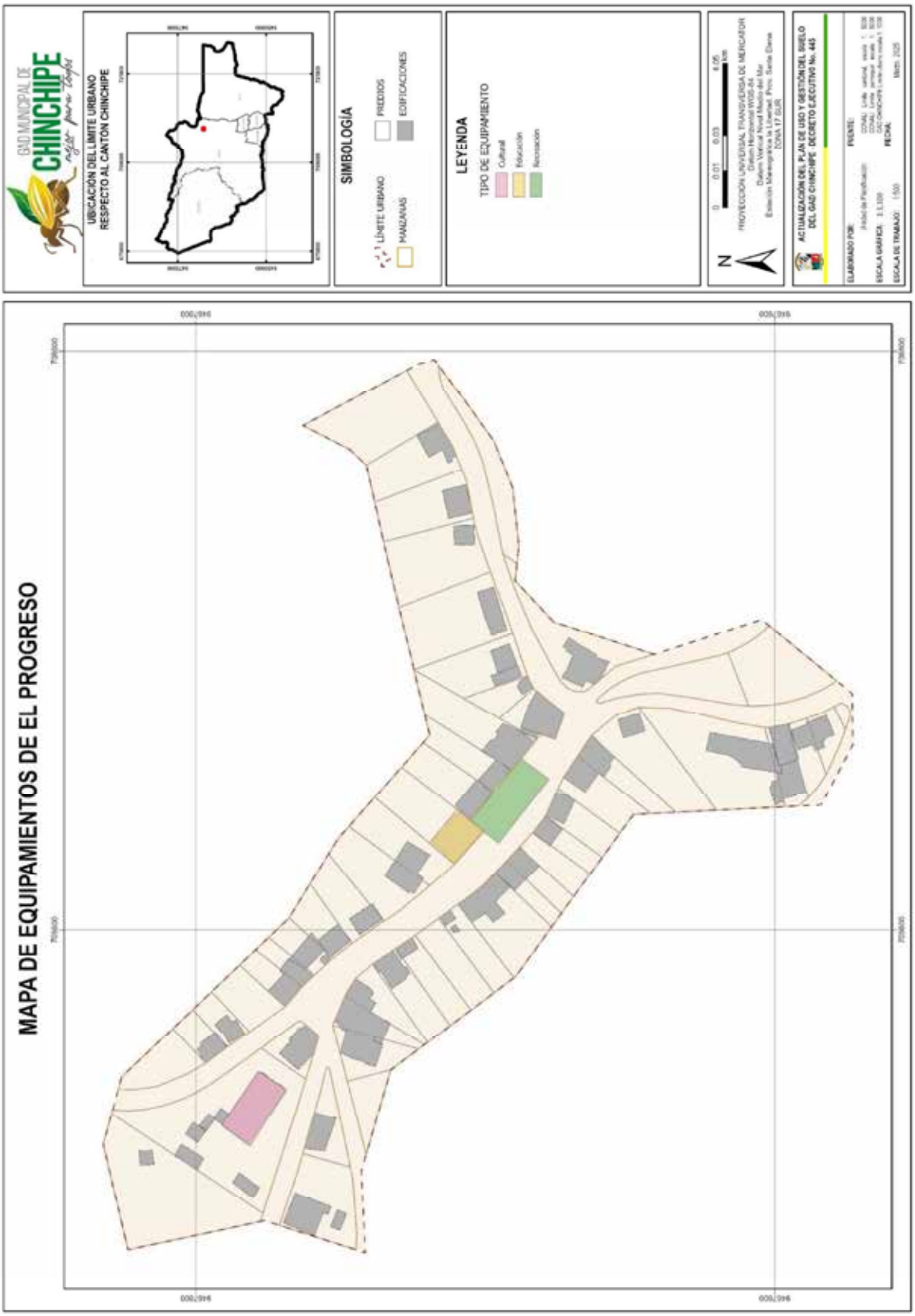
***Mapa 158**. Equipamientos de San Andrés*



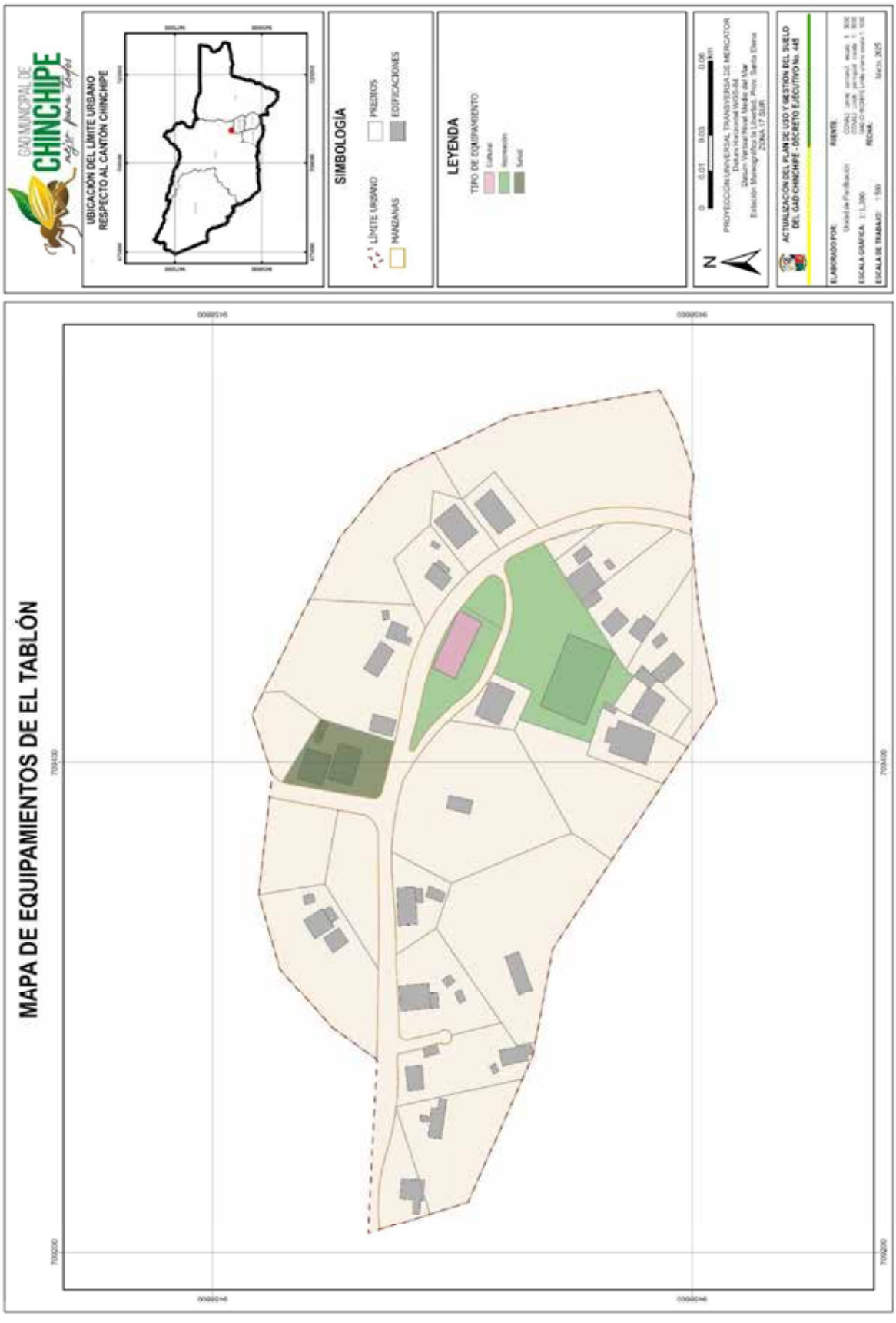
Mapa 159. *Equipamientos de Bellavista*



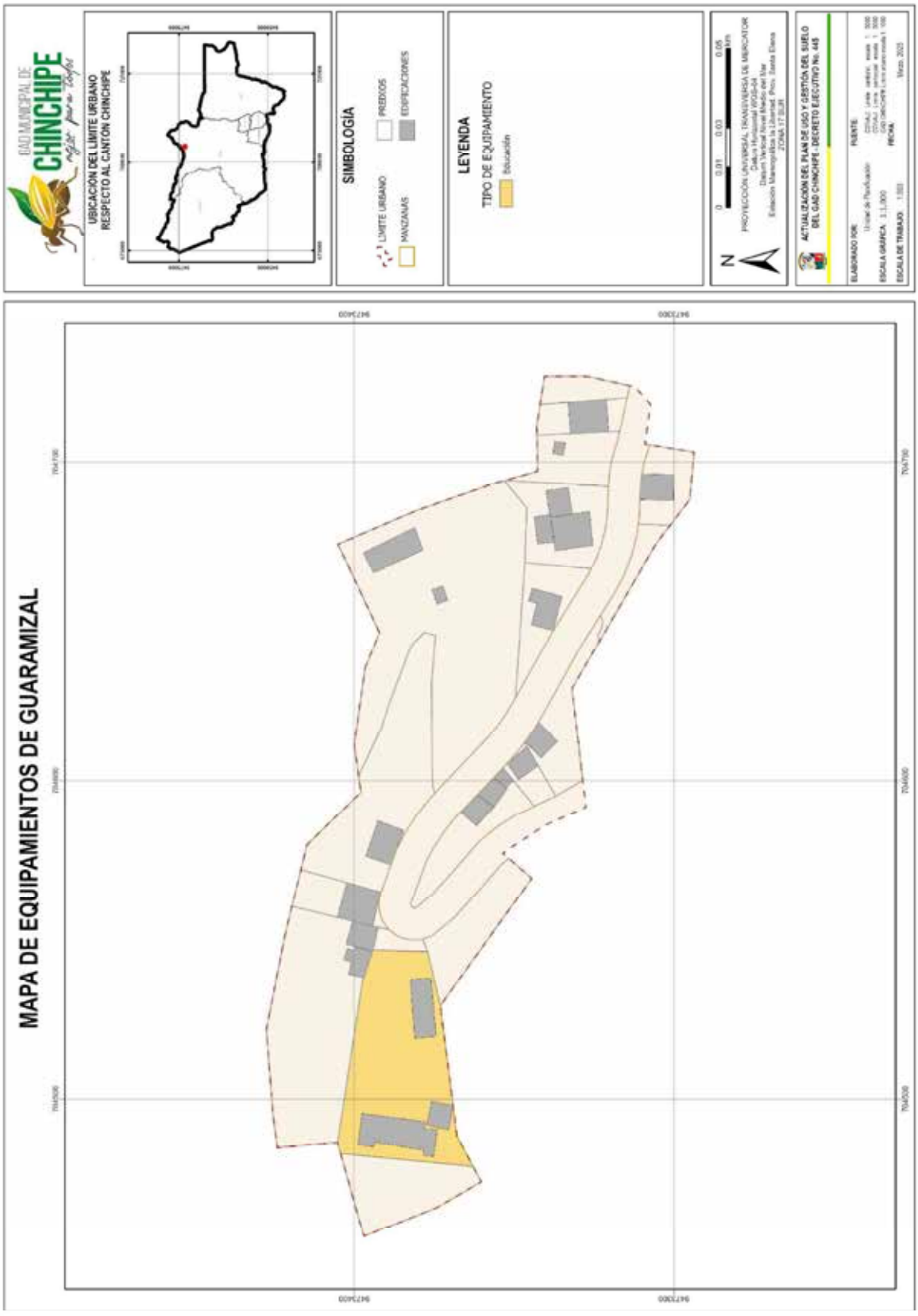
Mapa 160. *Equipamientos de Canadá*



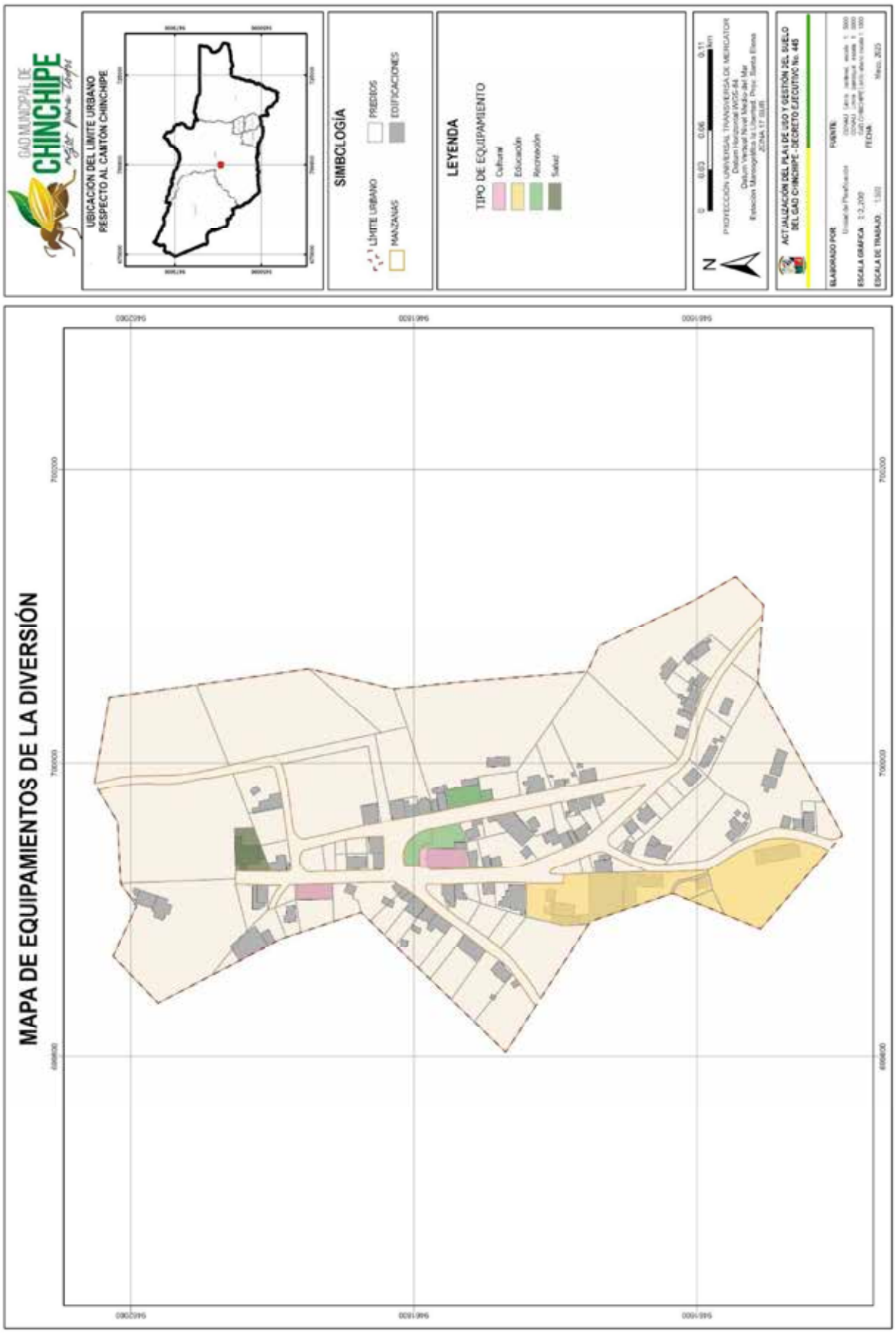
Mapa 161. *Equipamientos de El Progreso*



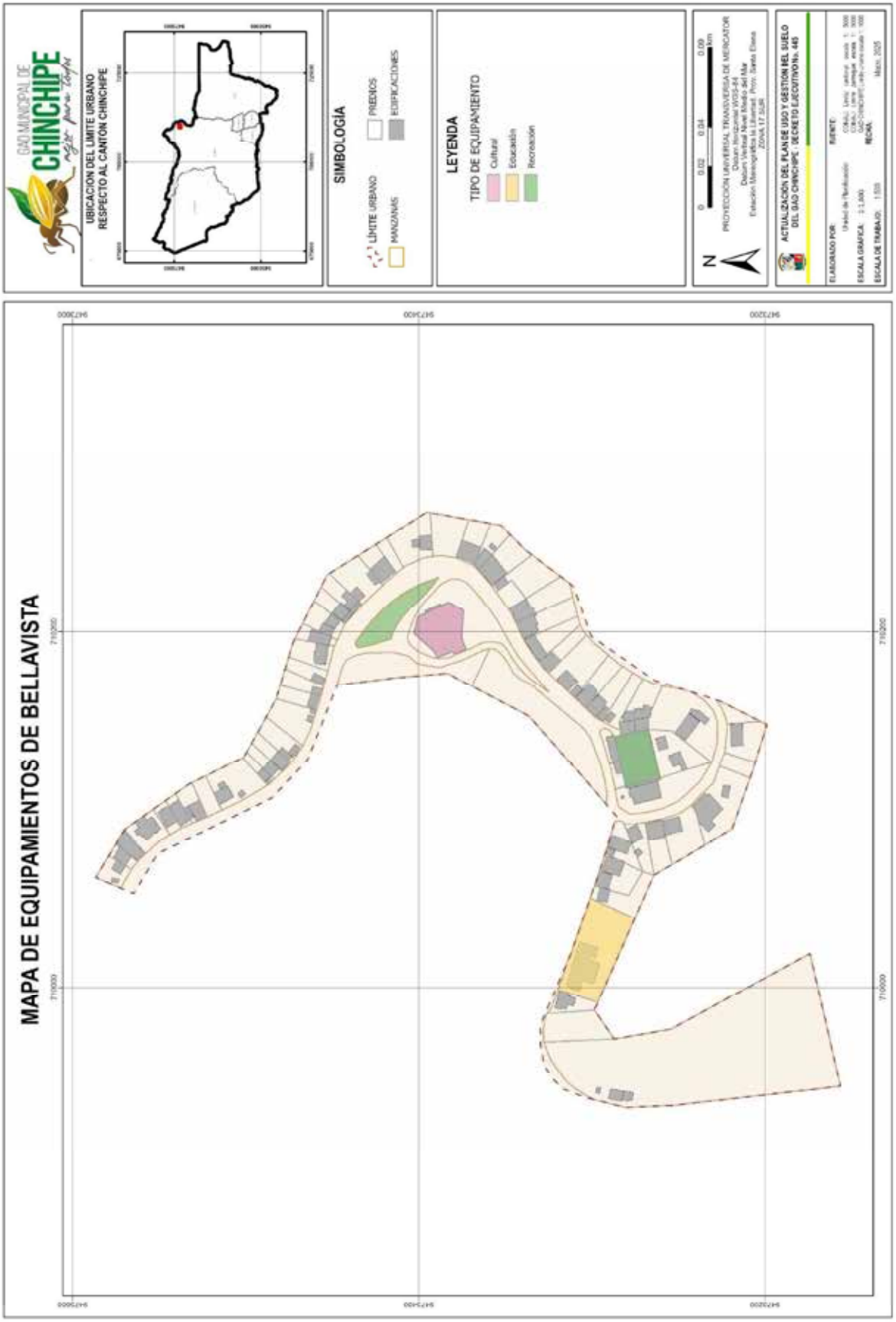
Mapa 162. *Equipamientos de El Tablón*



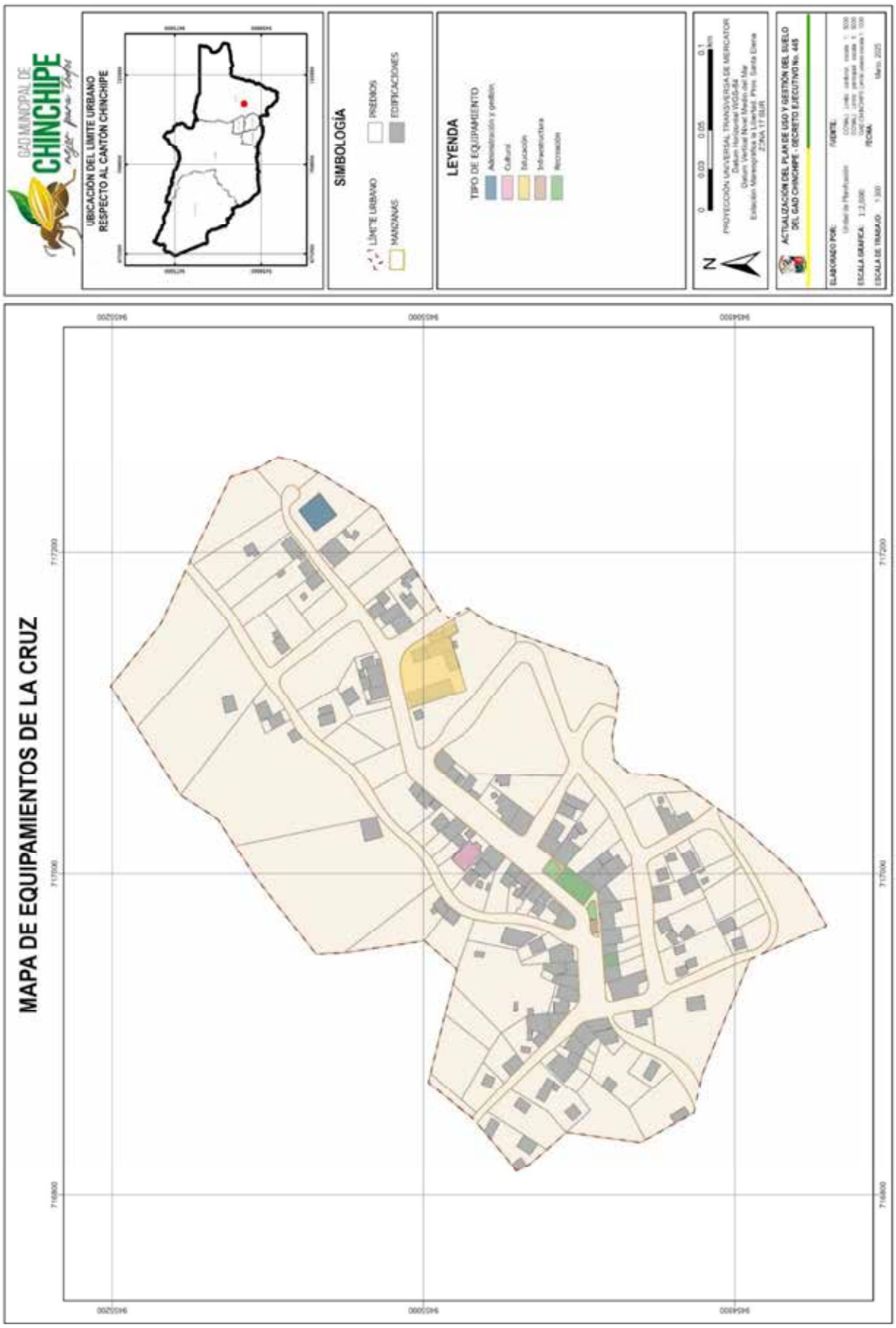
Mapa 163. *Equipamientos de Guaramizal*



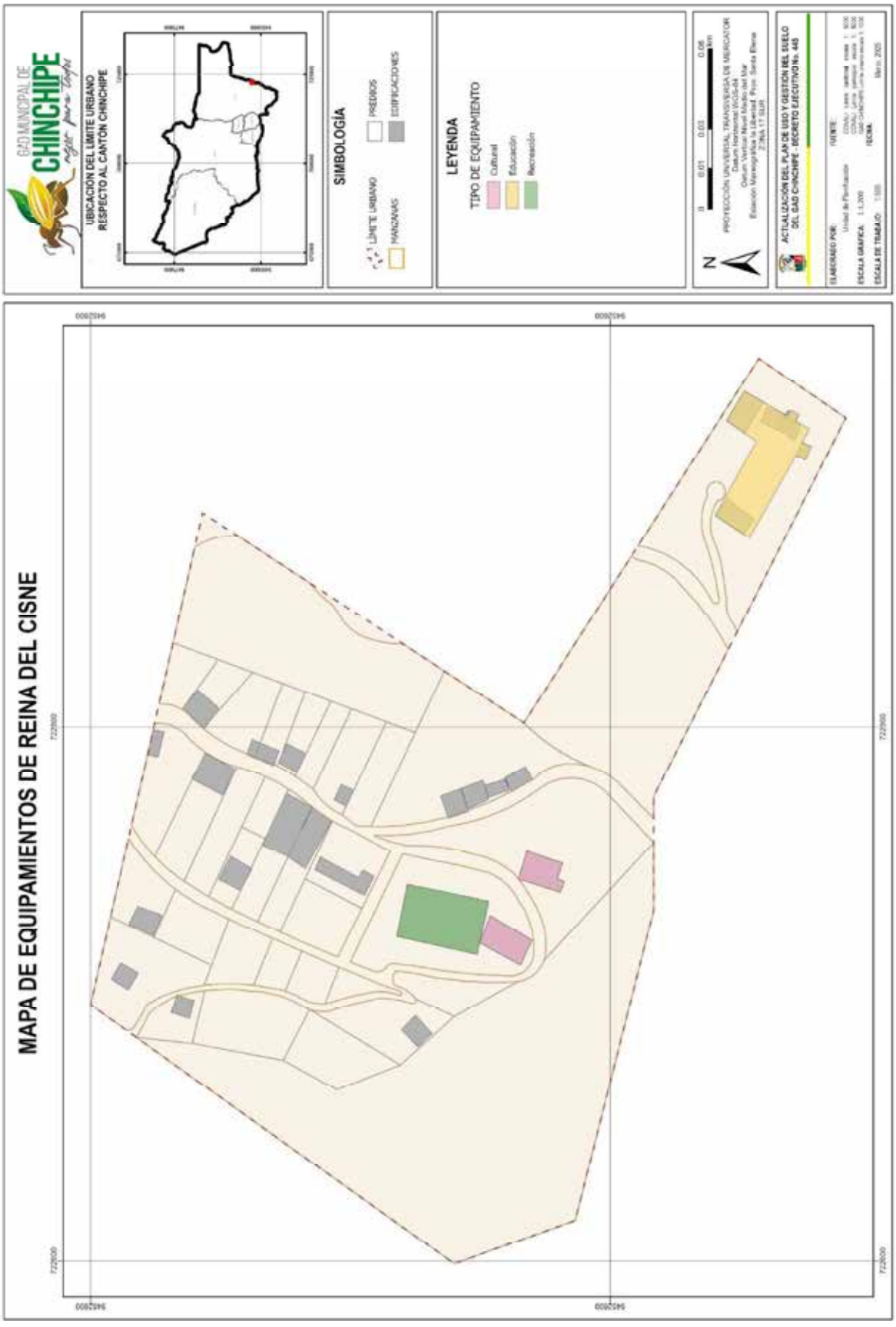
***Mapa 164**. Equipamientos de La Diversión*



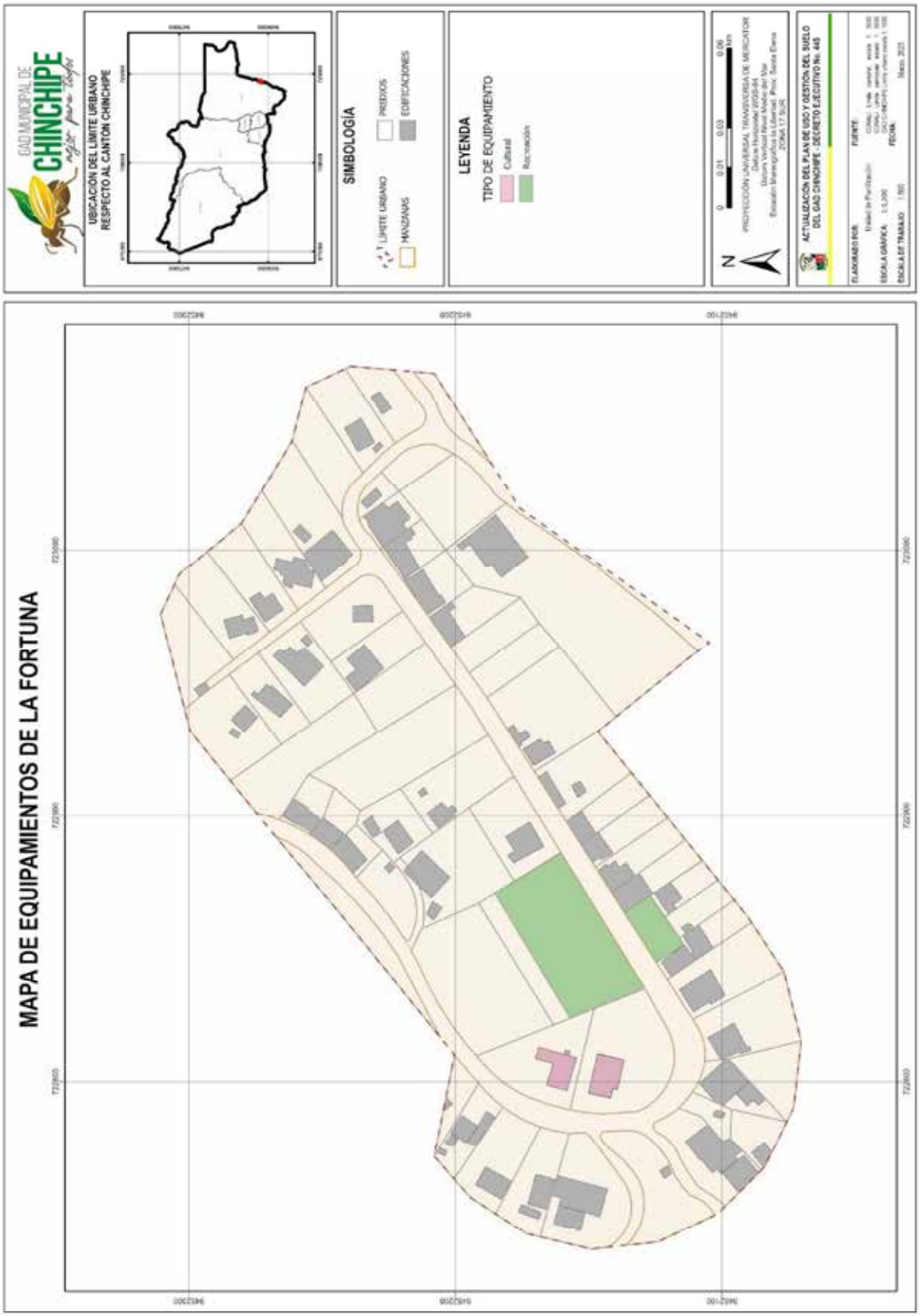
***Mapa 165**. Equipamientos de Bellavista*



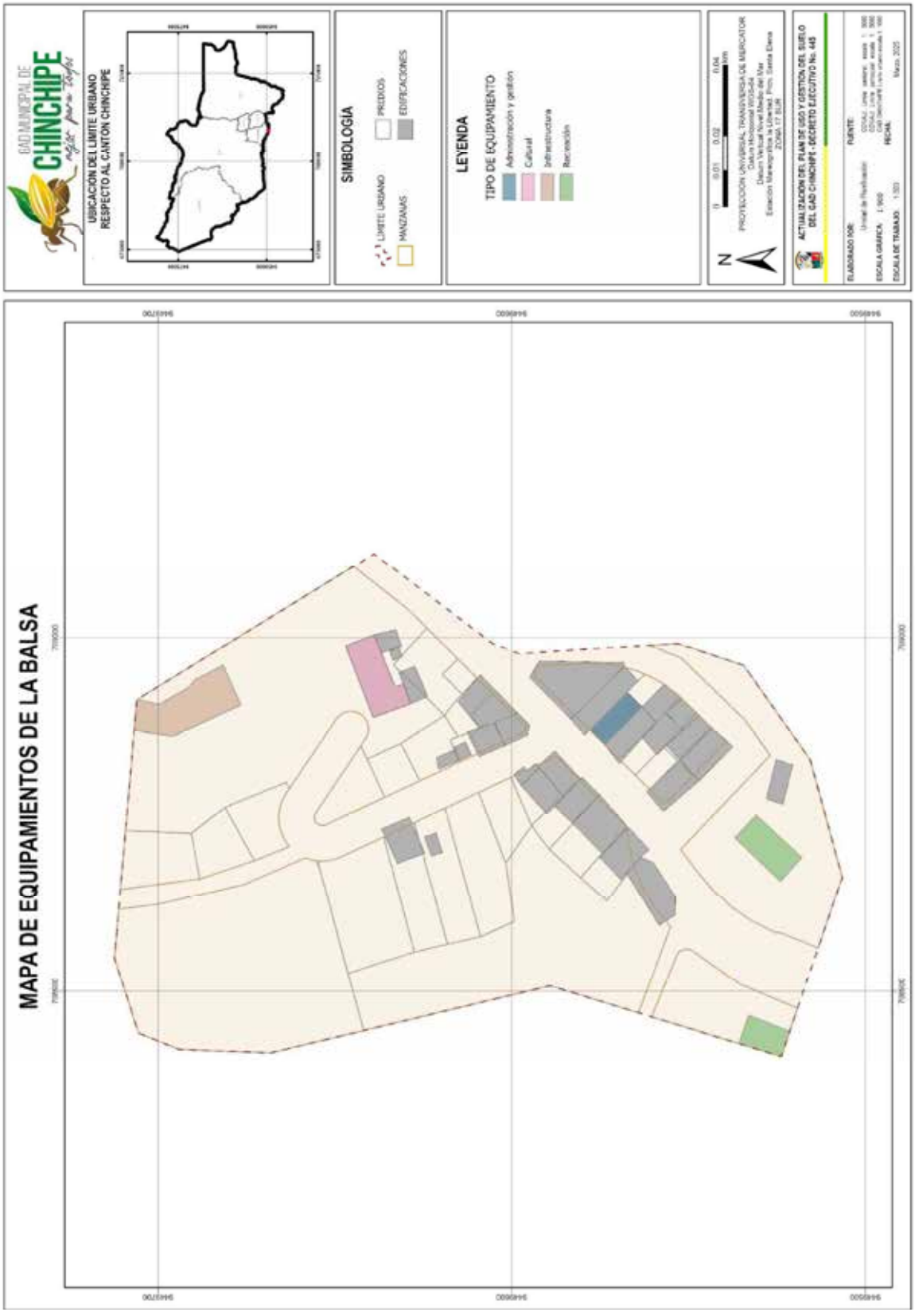
Mapa 166. *Equipamientos de La Cruz*



***Mapa 167**. Equipamientos de Reina del Cisne*



Mapa 168. *Equipamientos de La Fortuna*



Mapa 169. *Equipamientos de La Balsa*

1.3.5 *Gestión de Riesgos Urbanos.*

En el cantón Chinchipe se realizó el inventario de deslizamientos urbanos y rurales, aquí se pudo identificar y caracterizar las áreas susceptibles a movimientos de masa. Esto permitió establecer medidas de prevención, mitigación y respuesta, contribuyendo a la seguridad de la población y la protección de la infraestructura.

Se identificaron un total de 87 movimientos de masa, los cuales se caracterizan por ser en su mayoría deslizamientos con un total de 15 deslizamientos en el sector urbano y 72 deslizamientos en el sector rural A continuación, se presenta el análisis detallado de los deslizamientos identificados en el área urbana del cantón Chinchipe.

Las principales causas para que se produzcan estos movimientos en masa son:

- Lluvias intensas y prolongadas.
- Pendientes pronunciadas y suelos inestables.
- Cortes de taludes para construcción de viviendas y vías.
- Sobrecarga de suelos por construcción no planificada.
- Falta de sistemas de drenaje adecuados.

El área afectada por los movimientos de masa en el sector urbano es de 20606 m² que corresponde a 2.6 hectáreas. los movimientos de masa se sitúan de la siguiente manera: 7 en Zumba, 3 en La Cruz y 1 en los poblados de Guarimizal, La Chonta, El Progreso, La Fortuna y reina del Cisne.

Tabla 91. Inventario Movimiento de Masa Sector Urbano**¡Error! Vínculo no válido.** Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

El análisis de movimientos de masa en el sector rural se enfatizó especialmente en márgenes de vías, el mismo que ha permitido identificar las áreas de mayor susceptibilidad en el cantón Chinchipe proporcionando una base técnica para la implementación de medidas de prevención, mitigación y respuesta. Esta información es fundamental para la planificación territorial y la reducción de riesgos, garantizando la seguridad de la población, la protección de la infraestructura y el desarrollo sostenible del territorio. El área total afectada por los movimientos de masa en el sector rural es de 240096 m² que corresponde a 24 hectáreas. La mayoría de movimientos se han producido en poblados como Zumba y El Progreso 5.8 ha, Bellavista con 2.6 ha y Pucapamba1.8 ha; en el resto de poblados las áreas afectadas son inferiores a 1 hectárea. En la tabla se muestra la ubicación espacial de los deslizamientos en el sector rural.

Tabla 92. Inventario de movimientos en masa en el área rural del cantón Chinchipe**¡Error! Vínculo no válido.**
Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Los incendios forestales representan una amenaza significativa para los ecosistemas, la biodiversidad y la población del cantón Chinchipe. El inventario de incendios forestales tiene como objetivo identificar, caracterizar y analizar los eventos ocurridos en el territorio, con el fin de establecer medidas de prevención, control y mitigación. A continuación, se presentan

los resultados del inventario, incluyendo la frecuencia, causas, áreas afectadas e impactos asociados a los incendios forestales.

Las principales causas de los incendios forestales en el cantón Chinchipe son una combinación de factores naturales y antrópicos, que interactúan en un contexto de cambio climático y expansión de actividades humanas. Comprender estas causas es fundamental para diseñar estrategias efectivas de prevención, control y mitigación, que permitan reducir el riesgo de incendios y proteger los ecosistemas, la biodiversidad y la población.

Las principales causas para que se produzcan estos incendios forestales son:

- Quemas agrícolas no controladas
- Quemas para renovar pastizales
- Falta de lluvias durante períodos de sequías
- Expansión de la Frontera Agrícola y Urbana
- Las olas de calor y las temperaturas extremas
- Fogatas mal apagadas
- Colillas de cigarrillos
- Quema de basura:
- Incendios intencionales
- Falta de Educación y Conciencia Ambiental

En el cantón Chinchipe se realizó el inventario de incendios forestales que se indica en la siguiente tabla, donde se evidenciaron 78 áreas que han sido afectadas producto de la actividad agrícola y ganadera. El área afectada es de 2139575m² aproximadamente 213 hectáreas intervenidas por esta actividad. En la tabla a continuación se indica el inventario.

Tabla 93. Inventario de incendios forestales en el cantón Chinchipe**¡Error! Vínculo no válido.** Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

El análisis de riesgos por movimientos de masa e incendios forestales ha permitido identificar las áreas de mayor susceptibilidad en el cantón Chinchipe, en sus asentamientos urbanos y el sector rural, proporcionando una base técnica para la implementación de medidas de prevención, mitigación y respuesta. La incorporación de estos resultados en el PUGS garantizará un desarrollo territorial seguro y sostenible, protegiendo a la población y su entorno.

1.3.6 *Patrimonio Arquitectónico y Cultural.*

El patrimonio arquitectónico se define como aquellos elementos del Patrimonio Arquitectónico Cultural que están físicamente enlazados al territorio y no pueden trasladarse sin perder su esencia o valor. Se trata de construcciones, edificaciones y espacios urbanos que poseen

importancia histórica, artística, cultural o social, que se ha consolidado y han tomado una identidad conforme el contexto social, cultural que lo ha definido.

Los bienes patrimoniales inmuebles se clasifican en:

- Monumentos
- Conjuntos Urbanos o Rurales
- Sitios Arqueológicos
- Obras de Ingeniería y Espacios Públicos
- Infraestructuras con valor histórico, como puentes, acueductos o plazas.

La importancia de los bienes patrimoniales se basa en mantener vigente la identidad cultural de un pueblo, a través de la conservación de los elementos arquitectónicos que definen un estilo característico de la época.

El mantenimiento del patrimonio cultural de los cantones conlleva al desarrollo de la economía local, el turismo, y la protección de la memoria colectiva y el sentido de pertenencia de una comunidad.

El cantón Chinchipe según la información recabada en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), posee 14 bienes inmuebles, que se han identificado en la ciudad de Zumba. Estas viviendas están registradas con fichas de inventario.

Existen 13 bienes inmuebles inventariados, que se encuentran en un estado deteriorado y solamente la iglesia de Zumba se encuentra en un estado sólido. Además de ello se ha encontrado que el grado de conservación 8 bienes inmuebles debe ser absoluto, y solamente 6 inmuebles tienen un grado de conservación parcial.

***Tabla 94**. Bienes inmuebles del cantón Chinchipe en la ciudad de Zumba*

Tipo de Bien	Código	Tipología	Estado de conservación	Grado de conservación	Época de construcción	Año de construcción	Coordenada X	Coordenada Y
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000002	Vivienda	Deteriorado	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1960 - 1970	707371,5386	9462405,355
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000004	Vivienda	Deteriorado	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1968	707266,3136	9462320,661
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000003	Vivienda	Deteriorado	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1965	707401,2514	9462269,067
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000026	Iglesia	Sólido	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1970	707313,0215	9462143,205
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000005	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1962	707245,9495	9462154,45
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000006	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1950	707251,5057	9462137,781
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000007	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	707275,9533	9462118,89
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000008	Vivienda	Deteriorado	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	707244,362	9462090,315
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000009	Vivienda	Deteriorado	Parcial	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	707216,6104	9462071,503
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000011	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1970	707077,1086	9462005,721
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000015	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	706999,3871	9461995,137
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000012	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1950	707025,5148	9462014,981

Tipo de Bien	Código	Tipología	Estado de conservación	Grado de conservación	Época de construcción	Año de construcción	Coordenada X	Coordenada Y
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000013	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	707014,2699	9462034,163
Inmueble	IBI-19-02-50-000-000014	Vivienda	Deteriorado	Absoluta	Siglo XX (1900 - 1999)	1960	707027,1684	9462028,872

Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE)
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Se puede observar que la mayor parte de estos bienes se han ubicado en la zona central de la ciudad de Zumba, por lo cual, se puede concluir que son el vestigio del origen de la ciudad, dando forma a una planificación urbanística en torno a la iglesia y su plaza central, y cuyo amanzanamiento se adapta a la topografía accidentada de la ciudad.

Las viviendas encontradas son de una tipología arquitectónica tradicional, con elementos arquitectónicos propios de la época como: los cimientos de piedra, los sistemas constructivos de adobe, bahareque, tapial y la cubierta tradicional de teja. En cuanto a espacios arquitectónicos característicos de la época, se pueden evidenciar la presencia de portales y soportales que organizan espacialmente a estas viviendas.

1.3.7 *Población a Nivel Urbano.*

La dinámica de la población influye en las áreas urbanas de diversas maneras, afectando su desarrollo, infraestructura, economía y calidad de vida. Existen algunos factores que impactan en las ciudades, a causa del crecimiento y decrecimiento poblacional constante al que se someten los núcleos urbanos, producto de la influencia del desarrollo social, cultural, económico, y comercial que van definiendo todas estas variables. Algunos de estos factores son los siguientes:

- **Crecimiento y Expansión:** A medida que aumenta la población, las ciudades tienden a expandirse tanto en densidad (más personas en la misma área) como en extensión (crecimiento de la periferia urbana).

- **Demanda de Infraestructura y Servicios:** Un mayor número de habitantes implica una mayor necesidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado (sanitario y pluvial), ampliación del tendido eléctrico, transporte, salud y educación.

- **Congestión y Movilidad:** Los incrementos poblacionales pueden generar tráfico, necesidad de transporte público y problemas de movilidad dentro de las zonas urbanas.

- **Vivienda y Urbanización:** La presión sobre la vivienda puede encarecer los precios y generar asentamientos informales o barrios marginales si no hay suficiente oferta de vivienda asequible.

- **Impacto Ambiental:** Un crecimiento descontrolado puede llevar a contaminación, deforestación y otros problemas ambientales relacionados con el consumo excesivo de recursos.

- **Diversidad Cultural y Social:** Las ciudades suelen atraer a personas de diferentes regiones y culturas, promoviendo el intercambio cultural, pero también pueden generar desafíos en términos de integración social.

Con lo anteriormente expuesto se puede argumentar que es importante promover dentro de la planificación urbana del cantón Chinchipe, el desarrollo de un modelo de crecimiento poblacional consolidado, evitando de esta manera que la población del cantón se disperse en el territorio, y así incrementar la densidad habitacional dentro de los límites urbanos. Evitando de esta forma el modelo disperso de crecimiento poblacional hacia la periferia y zonas rurales del cantón, ya que esto encarece la dotación de servicios, la conectividad vial y el acceso a servicios educativos, de salud y atención social.

1.3.7.1 Crecimiento Poblacional Parroquial

La tasa de crecimiento poblacional a nivel cantonal es positiva, sin embargo, la tasa de crecimiento poblacional a nivel parroquial demuestra un decrecimiento en 4 de las 6 parroquias que constituyen el cantón, las parroquias rurales La Chonta -0,66, El Chorro -2,89, Pucapamba -1,05 y San Andrés -1,27%.

Esto puede analizarse como un efecto de una migración interurbana, de las poblaciones de las parroquias La Chonta, El Chorro, Pucapamba y San Andrés, debido al auge de las actividades extractivas en la parroquia Chito, y el crecimiento urbano de la ciudad de Zumba.

Las parroquias con crecimiento poblacional son; en primer lugar, Chito con una tasa de crecimiento de 1,66%, debido a las oportunidades laborales centradas en actividades extractivas, seguida de Zumba con 1,25%, siendo la cabecera cantonal urbana.

Tabla 95. *Tasa de crecimiento poblacional por parroquia en el cantón Chinchipe*

TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL PARROQUIAL					
PARROQUIA	Censo 2001	Censo 2010	Censo 2022	Tasa de crecimiento 2001-2010	Tasa de crecimiento 2010-2022
Chito	1044	1230	1499	1,84%	1,66%
El Chorro	260	216	152	-2,04%	-2,89%
La Chonta	296	261	241	-1,39%	-0,66%
Pucapamba	113	118	104	0,48%	-1,05%
San Andrés		416	357		-1,27%
Zumba	6782	6878	7984	0,16%	1,25%
TOTAL	8495	9119	10337	0,79%	1,05%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001, 2010, 2022.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.3.7.2 Proyecciones poblacionales

Las proyecciones poblacionales permiten estimar el crecimiento futuro de la población en un territorio, basadas en datos históricos y tendencias demográficas. Estas proyecciones consideran factores como: Tasa de natalidad (número de nacimientos), Tasa de mortalidad (número de fallecimientos), Migración (personas que llegan o se van de un lugar), Esperanza de vida y otros indicadores sociodemográficos.

La finalidad de estos indicadores es realizar la planificación del desarrollo urbano, los servicios públicos y la gestión de recursos a largo plazo, permitiendo tomar decisiones estratégicas en ámbitos como la salud, educación, vivienda y transporte.

Dentro del cantón Chinchipe se puede identificar que en el cantón Zumba se tiene una proyección poblacional positiva de 1.25%, en donde se puede identificar que, en la ciudad de Zumba, en el año horizonte del Plan (2032), se eleva el número de pobladores, desde los 2281 del año 2022, hasta 2583 en el año 2032. Si se mantiene la dinámica de crecimiento poblacional, en el año 2040 se llegará a una población de 2853 habitantes.

De los índices más bajos que se han identificado, se puede evidenciar que, en El Chorro, San Andrés y la Diversión tienen una tasa de crecimiento negativa, especialmente en el centro urbano El Chorro cuya población descendería de 152 habitantes en el año 2022, a 113 en el año 2032 y 90 habitantes en el año 2040.

***Tabla 96**. Proyecciones poblacionales de las áreas urbanas del cantón Chinchipe*

PARROQUIA	CENTRO URBANO	POBLACIÓN URBANA	TASA DE CRECIMIENTO	PROYECCIONES		
		2022		2032	2036	2040
Zumba	Zumba	2281	1,25%	2583	2714	2853
	Bellavista	318	1,25%	360	378	398
	Canadá	318	1,25%	360	378	398
	El Progreso	211	1,25%	239	251	264
	El Tablon	116	1,25%	131	138	145
	Guaramizal	164	1,25%	186	195	205
	Isimanchi	545	1,25%	617	649	682
	La Diversión	386	1,25%	437	459	483
San Andrés	San Andrés	294	-1,27%	259	246	234
Pucapamba	Pucapamba	104	-1,05%	94	90	86
	La Balsa	59	-1,05%	53	51	49
La Chonta	La Chonta	241	-0,66%	226	220	214
El Chorro	El Chorro	152	-2,89%	113	101	90
Chito	Chito centro	206	1,66%	243	259	277
	La Cruz	610	1,66%	719	768	820
	Reina del Cisne	188	1,66%	222	237	253
	La Fortuna	188	1,66%	222	237	253
TOTAL		6381	1,25%	3673	3860	4057

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001, 2010, 2022; Entrevistas Semiestructuradas.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.3.7.3 Densidad poblacional

Conforme lo establece el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tendrá una vigencia de 12 años, y con lo cual su planteamiento tendrá que realizarse proyectado al año horizonte del plan el cual es hasta el año 2033. Por esta razón es muy importante establecer las proyecciones poblacionales del cantón Chinchipe, especialmente de las zonas urbanas, que permitirán definir la capacidad de soporte del límite urbano de la densidad poblacional actual y la proyectada.

***Tabla 97**. Cálculo de densidades poblacionales en los AHC del cantón Chinchipe.*

DENSIDAD POBLACIONAL DE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN CHINCHIPE														
Centro urbano	**Superficie Bruta Límite Urbano Actual (HAS)**	**Superficie Neta Límite Urbano Actual (HAS)**	**Población 2022**	**DENSIDAD BRUTA Hab/Has**	**DENSIDAD NETA Hab/Has**	**Población 2032**	**DENSIDAD BRUTA Hab/Has (Horizonte del Plan)**	**DENSIDAD NETA Hab/Has (Horizonte del Plan)**	**2036**	**DENSIDAD BRUTA Hab/Has**	**DENSIDAD NETA Hab/Has**	**2040**	**DENSIDAD Hab/Has**	**DENSIDAD NETA Hab/Has**
Zumba	178,6676	125,06732	2281	12,77	18,2381776	2583	14,46	20,650557	2714	15,19	21,70261	2853	15,97	22,808253
Bellavista	3,834	2,6838	318	82,94	118,48871	360	93,91	134,16131	378	98,70	140,9962	398	103,73	148,1793
Canadá	1,319	0,9233	318	241,09	344,416766	360	272,98	389,97306	378	286,89	409,8404	398	301,50	430,71982
El Progreso	2,6727	1,87089	211	78,95	112,780548	239	89,39	127,69812	251	93,94	134,2037	264	98,73	141,0408
El Tablon	4,0648	2,84536	116	28,54	40,7681278	131	32,31	46,160562	138	33,96	48,51223	145	35,69	50,983699
Guaramizal	1,6352	1,14464	164	100,29	143,276489	186	113,56	162,22779	195	119,34	170,4925	205	125,42	179,17834
Isimanchi	10,2617	7,18319	545	53,11	75,8715835	617	60,14	85,907181	649	63,20	90,28375	682	66,42	94,883287
La Diversión	9,5794	6,70558	386	40,29	57,5639989	437	45,62	65,178037	459	47,95	68,49855	483	50,39	71,988236
San Andrés	10,0053	7,00371	294	29,38	41,9777518	259	25,86	36,941161	246	24,57	35,1	234	23,35	33,350599
Pucapamba	8,9951	6,29657	104	11,56	16,5169291	94	10,40	14,862343	90	9,97	14,24789	86	9,56	13,658836
La Balsa	2,1367	1,49569	59	27,61	39,4466768	53	24,85	35,4951	51	23,82	34,02762	49	22,83	32,620814
La Chonta	8,0347	5,62429	241	29,99	42,849853	226	28,07	40,104296	220	27,34	39,05598	214	26,62	38,035063
El Chorro	12,0662	8,44634	152	12,60	17,9959604	113	9,40	13,421918	101	8,36	11,93632	90	7,43	10,615152
Chito centro	6,2083	4,34581	206	33,18	47,4019803	243	39,12	55,885294	259	41,78	59,6895	277	44,63	63,752671
La Cruz	9,7326	6,81282	610	62,68	89,5370786	719	73,89	105,56112	768	78,92	112,7468	820	84,30	120,42172
Reina del Cisne	4,5959	3,21713	188	40,91	58,4371785	222	48,23	68,895411	237	51,51	73,58524	253	55,02	78,594315
La Fortuna	4,3693	3,05851	188	43,03	61,4678389	222	50,73	72,468454	237	54,18	77,40151	253	57,87	82,670362

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001, 2010, 2022; Entrevistas Semiestructuradas.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.4 Clasificación y Subclasificación del Suelo.

1.4.1 *Determinación de la Clasificación del Suelo*

La clasificación del suelo tiene como objeto establecer los límites del suelo urbano y rural sobre los cuales se aplicará el reglamento o normativa urbanística definida en función del modelo territorial y demás disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón. Esta clasificación es independiente de la asignación político-administrativa. La clasificación del suelo constituye la base para la planificación de dotación de servicios públicos, movilidad, transporte, entre otros. Permite al GAD Municipal generar procesos de regulación urbanística del uso y ocupación del territorio. Por medio de esta clasificación se podrá definir la temporalidad y los territorios que en un futuro receptarán nuevos procesos de urbanización; tratando de aclarar la realidad territorial y definir de manera adecuada el régimen urbanístico del suelo articulado al modelo territorial deseado, lo que permitirá al GAD Municipal tener un mayor control sobre los procesos de expansión y consolidación de la ciudad.

Bajo estas consideraciones, la clasificación del suelo urbano-rural, está determinada en los análisis desarrollados en el PUGS vigente, esta estructura urbana-rural permanecerá vigente durante 12 años tal y como lo expresa la LOOTUGS. Por tanto, el suelo urbano del cantón cubre una superficie de 278.179 ha, que representa el 0.25% de la superficie cantonal. Por su parte, el suelo rural constituye más del 99.75%, del total.

Tabla 98. *Clasificación del suelo en el cantón Chinchipe*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE HA	PORCENTAJE (%)
Suelo Rural	109923,35	99,75%
Suelo Urbano	278,179	0,25%
TOTAL	**110201,529**	**100,00%**

Fuente: PUGS Chinchipe 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.4.1.1 Suelo Urbano.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo en su Artículo 18, define como Suelo Urbano: suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, 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. En este sentido, el suelo urbano del cantón Chinchipe se constituye por 17 Asentamientos Humanos Concentrados, entre los cuales tenemos:

Tabla 99. *Suelo urbano en el cantón Chinchipe*

CENTRO URBANO	SUPERFICIE BRUTA LÍMITE URBANO ACTUAL (HAS)	SUPERFICIE NETA LÍMITE URBANO ACTUAL (HAS)
Zumba	178.667	125.067
Bellavista	3.834	2.683
Canadá	1.319	0.923
El Progreso	26.727	1.87
El Tablón	40.648	2.845
Guaramizal	16.352	1.144

CENTRO URBANO	SUPERFICIE BRUTA LÍMITE URBANO ACTUAL (HAS)	SUPERFICIE NETA LÍMITE URBANO ACTUAL (HAS)
Isimanchi	102.617	7.183
La Diversión	95.794	6.705
San Andrés	100.053	7.003
Pucapamba	89.951	6.296
La Balsa	21.367	1.495
La Chonta	80.347	5.624
El Chorro	120.662	8.446
Chito centro	62.083	4.345
La Cruz	97.326	6.812
Reina del Cisne	45.959	3.217
La Fortuna	43.693	3.058

Fuente: PUGS Chinchipe 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.4.1.2 Suelo Rural.

Según lo mencionado en el Artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo se considera suelo rural al 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. El suelo rural en el cantón Chinchipe cubre una superficie de 109923,35 ha, en el territorio cantonal.

1.4.1.2.1 Subclasificación del suelo urbano.

La LOOTUGS en su art. 18 determina que, la clasificación del suelo urbano corresponde: Un suelo consolidado, no consolidado y de protección. Por el contrario, en la subclasificación que presenta el actual plan vigente púnicamente considera el suelo consolidado y no consolidado. En este contexto, es de suma importancia que se considere para las futuras actualizaciones una subclasificación del suelo como lo establece la LOOTUGS y su Reglamento.

Tabla 100. *Subclasificación del suelo urbano en el cantón Chinchipe*

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ASENTAMIENTO URBANO	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Suelo urbano consolidado	Zumba	178,67	0,162
Suelo urbano no consolidado	La Chonta	8,03	0,007
Suelo urbano no consolidado	Pucapamba	9,00	0,008
Suelo urbano no consolidado	Chito	6,21	0,006
Suelo urbano no consolidado	El Chorro	12,07	0,011
Suelo urbano no consolidado	San Andrés	10,01	0,009
Suelo urbano no consolidado	La Balsa	2,14	0,002
Suelo urbano no consolidado	La Fortuna	4,37	0,004
Suelo urbano no consolidado	Reina del Cisne	4,60	0,004
Suelo urbano no consolidado	La Cruz	9,73	0,009
Suelo urbano no consolidado	El Tablón	4,06	0,004
Suelo urbano no consolidado	La Diversión	9,58	0,009
Suelo urbano no consolidado	Isimanchi	10,26	0,009
Suelo urbano no consolidado	El Progreso	2,67	0,002
Suelo urbano no consolidado	Guaramizal	1,64	0,001
Suelo urbano no consolidado	Bellavista	3,83	0,003
Suelo urbano no consolidado	Canadá	1,32	0,001

Fuente: PUGS Chinchipe 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

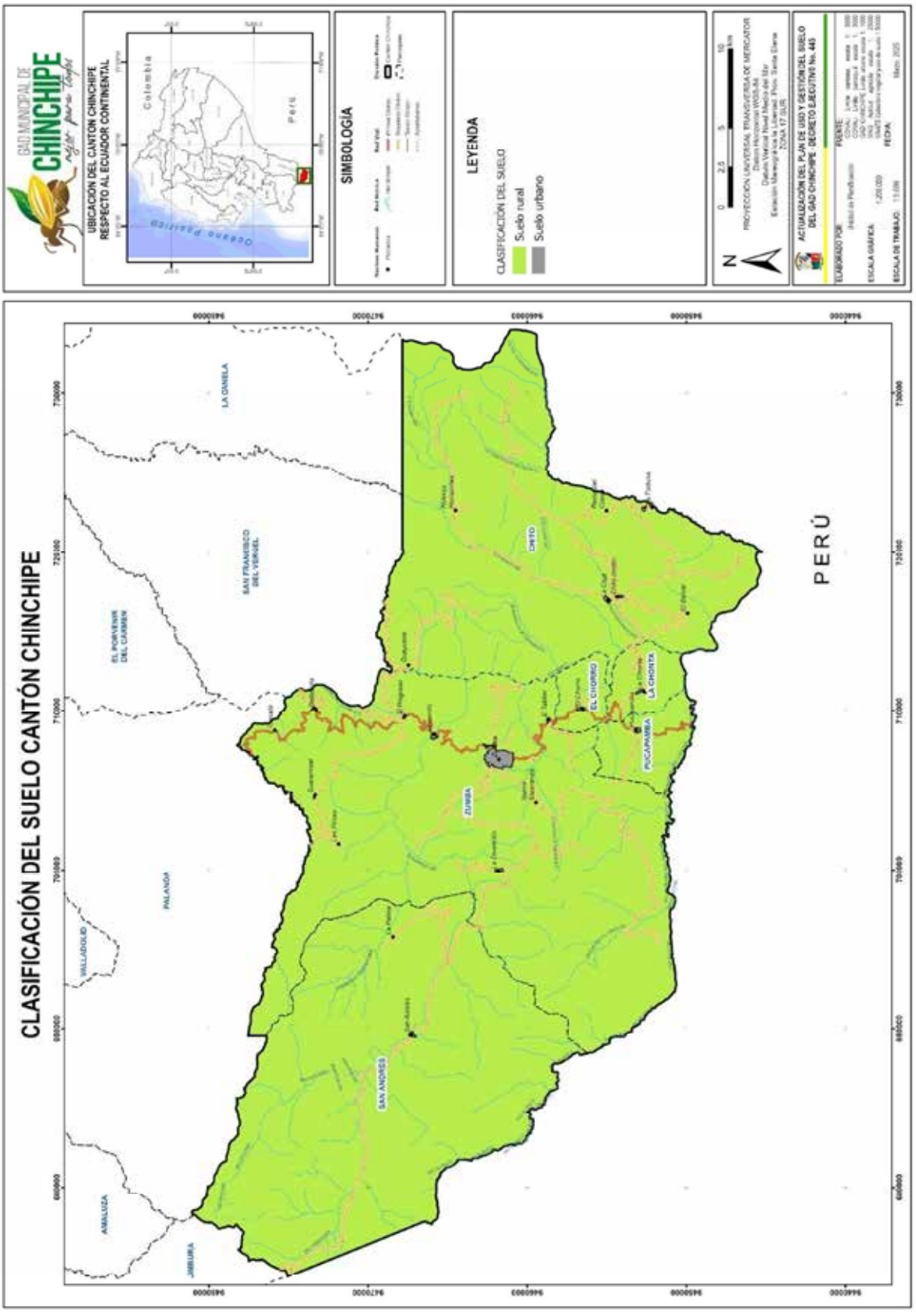
1.4.1.2.2 Subclasificación del Suelo Rural.

La subclasificación del suelo rural del cantón Chinchipe corresponde a un suelo de protección que cubre 77120.35 ha, seguido del suelo de producción que representa 32725.02 ha. El suelo rural de aprovechamiento extractivo dispone de una superficie de 53ha y finalmente un suelo rural de expansión urbana que mantiene 24.99 ha.

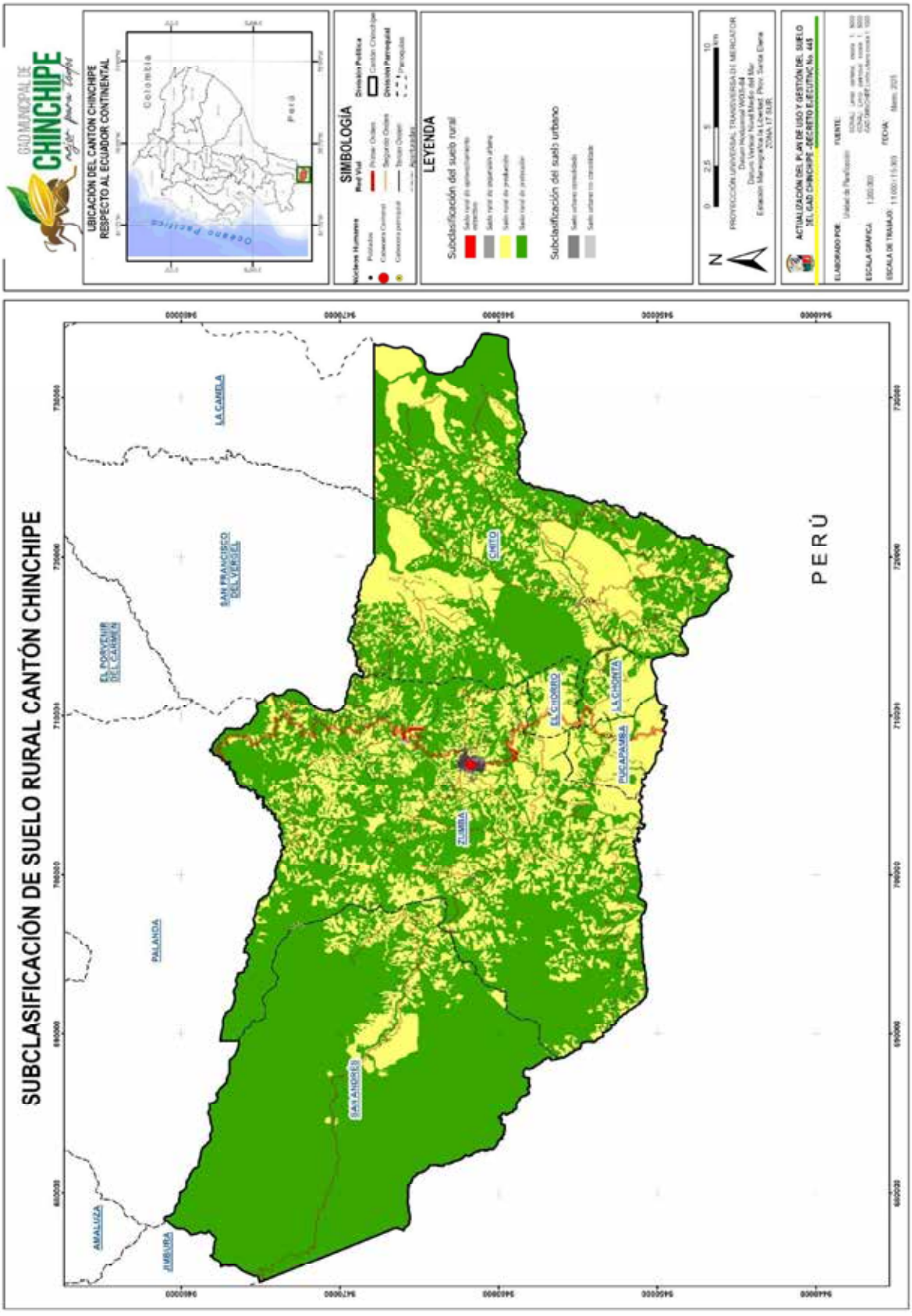
***Tabla 101**. Subclasificación del suelo rural en el cantón Chinchipe*

SUBCLASIFICACION DE SUELO	SUBCLASIFICACION DE SUELO	ZONAS	AREA	PORCENTAJE
Suelo rural de expansión urbana	24,99	Zona de expansión urbana	24,99	0,023
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	53,00	Zonas de extracción pétreos	53,00	0,048
Suelo rural de producción	32725,02	Zona agrícola	2289,60	2,078
Suelo rural de producción		Zona pecuaria	1063,71	0,965
Suelo rural de producción		Zona pecuaria silvopastoril	19448,08	17,648
Suelo rural de producción		Zona de producción forestal	9923,62	9,005
Suelo rural de protección	77120,35	Zona de protección y conservación de áreas protegidas	19693,22	17,870
Suelo rural de protección		Zona de protección y conservación áreas comunitaria	4424,53	4,015
Suelo rural de protección		Zona naturales de conservación	33592,21	30,483
Suelo rural de protección		Zona natural de conservación y para recuperación	11591,56	10,519
Suelo rural de protección		Zonas naturales de conservación de cuencas hidrícas	681,61	0,619
Suelo rural de protección		Zonas de protección de ríos y cauces	7137,21	6,477

Fuente: PUGS Chinchipe 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025



***Mapa 170**. Clasificación del suelo en el cantón Chinchipe*



Mapa 171. *Subclasificación del suelo urbano-rural en el cantón Chinchipe*

1.5 Propuesta para el modelo de ocupación territorial en el cantón Chinchipe

1.5.1 *Localización y Descripción de la Capacidad de los Sistemas Públicos de Soporte del Cantón al Año Horizonte 2034*

Para la propuesta del PUGS hasta el año 2032, vigencia del componente estructurante para el cantón Chinchipe, se ha tomado en cuenta la dotación de servicios básicos para el buen funcionamiento de los 17 asentamientos humanos, siendo estudiados en función a la actual cobertura de servicios como: agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y gestión de desechos sólidos, con el fin de estructurar la futura densificación y actividades que permitan el desarrollo de los asentamientos anteriormente mencionados.

a. Lineamientos generales

Para la estructuración de redes de infraestructura se analizarán por medio de planes complementarios, parciales y especiales que permitan la dotación de servicio en el suelo urbano destinado para cada asentamiento y se sujetarán a los estándares urbanísticos y características establecidas en cada PIT (Polígono de Intervención Territorial), áreas de protección o disposiciones generales de servicios como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y gestión de residuos sólidos.

Cada proyecto deberá ser sometido a estudios de prefactibilidad y articulación previos a la aprobación municipal y estos deberán cumplir con las condicionantes de la clasificación y subclasificación del suelo establecida en el PUGS con mayor enfoque a las áreas de densificación.

En áreas no programadas o destinadas como suelo urbano el urbanizador deberá donar sin costo al municipio las redes de infraestructura, cuando se ejecuten obras complementarias a las redes matrices existentes que no altere las proyecciones ya planificadas para el sector, respetando estrictamente las franjas de protección o servidumbre de líneas de alta tensión y canales de conducción de agua.

En los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano y áreas de expansión estas deberán sujetarse a las normas y disposiciones de los distintos entes municipales a cargo de la dotación de agua, alcantarillado, energía eléctrica y manejo de desechos como los organismos competentes reguladores y las normas de arquitectura y urbanismo.

b. Planes Maestros de Servicios Básicos:

Para el desarrollo de planes maestros que permitan la dotación de servicios básicos se deberá tomar en cuenta las densidades y usos de suelo desarrollados en cada PIT con el fin de garantizar la capacidad del servicio en relación directa a los lineamientos generales establecidos por el PDOT y el PUGS y en el caso de realizar estudios de factibilidad estos deberán ser alineados y articulados a los planes de desarrollo y de uso y gestión del suelo

c. Agua potable y saneamiento

El servicio de agua potable es dotado por el departamento de agua potable municipal, en áreas donde no llega el servicio por la red pública el abastecimiento lo realizan las juntas de agua que no necesariamente aseguran la calidad del servicio, pero si el acceso a agua para

consumo humano, durante la propuesta del PUGS se han planteado mejoras de calidad y cobertura para la dotación de agua potable a los 17 asentamientos principales dentro de los límites propuestos y áreas de densificación y expansión urbana para optimizar los recursos de agua potable y alcantarillado.

1.5.1.1 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte de Zumba

Actualmente la cobertura de agua potable en la ciudad de Zumba es del 75%, existiendo aún el 25% de predios desprovistos de la red pública de agua potable. Las redes de alcantarillado sanitarios alcanzan el 69.8%, porcentaje que se incrementará de acuerdo con el plan maestro de agua potable y alcantarillado. La presente tabla detalla la información.

Tabla 102. *Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Zumba*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	75.66	Dotación de agua potable a los 469 predios faltantes
ALCANTARILLADO SANITARIO	69.8	Dotación del sistema a 582 predios faltantes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	17.13	Dotación del sistema a 1597 predios faltantes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	97.98	Mantenimiento de las redes existentes
ALUMBRADO PÚBLICO	70.05	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.1.2 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Chito

La cabecera parroquial de Chito, al ser un poblado concentrado ha facilitado la dotación de los sistemas públicos de soporte, es así que, la cobertura de agua potable y alcantarillado sirven prácticamente a todo el centro poblado. A diferencia del alumbrado público que aún se encuentra por debajo del 72%. En este contexto parroquial, los servicios que cubren el 100% en el centro poblado, deberán ser objeto de análisis para renovación, mejoramiento o mantenimiento, según corresponda, a fin de, garantizar su funcionamiento correctamente.

Tabla 103. *Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Chito*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	94.94	Mejoramiento e implementación de los tratamientos para que el agua sea potable
ALCANTARILLADO SANITARIO	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100	Mantenimiento de las redes existentes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALUMBRADO PÚBLICO	71.22	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.1.3 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para El Chorro

***Tabla 104**. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para El Chorro*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	92.73	Mejoramiento e implementación de los tratamientos para que el agua sea potable
ALCANTARILLADO SANITARIO	89.09	Mantenimiento de las redes existentes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	89.09	Mantenimiento de las redes existentes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALUMBRADO PÚBLICO	64.81	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.1.4 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para La Chonta

***Tabla 105**. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para La Chonta*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	88.14	Mejoramiento e implementación de los tratamientos para que el agua sea potable
ALCANTARILLADO SANITARIO	88.14	Mantenimiento de las redes existentes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	88.14	Mantenimiento de las redes existentes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALUMBRADO PÚBLICO	78.52	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.1.5 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para San Andrés

***Tabla 106**. Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para San Andrés*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	89.15	Mejoramiento e implementación de los tratamientos para que el agua sea potable
ALCANTARILLADO SANITARIO	89.15	Mantenimiento de las redes existentes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	89.15	Mantenimiento de las redes existentes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALUMBRADO PÚBLICO	81.08	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.1.6 Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Pucapamba

***Tabla 107.** Descripción de los Sistemas Públicos de Soporte para Pucapamba*

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
AGUA POTABLE	56.14	Mejoramiento e implementación de los tratamientos para que el agua sea potable y dotación a los 25 predios faltantes
ALCANTARILLADO SANITARIO	100	Mantenimiento de las redes existentes
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100	Mantenimiento de las redes existentes
ENERGÍA ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES	100	Mantenimiento de las redes existentes

SISTEMA	% COBERTURA ACTUAL	PROPUESTA AÑO HORIZONTE 2034
ALUMBRADO PÚBLICO	70.59	Extensión del alumbrado en las vías
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	Mantenimiento del recorrido e implementación de la clasificación

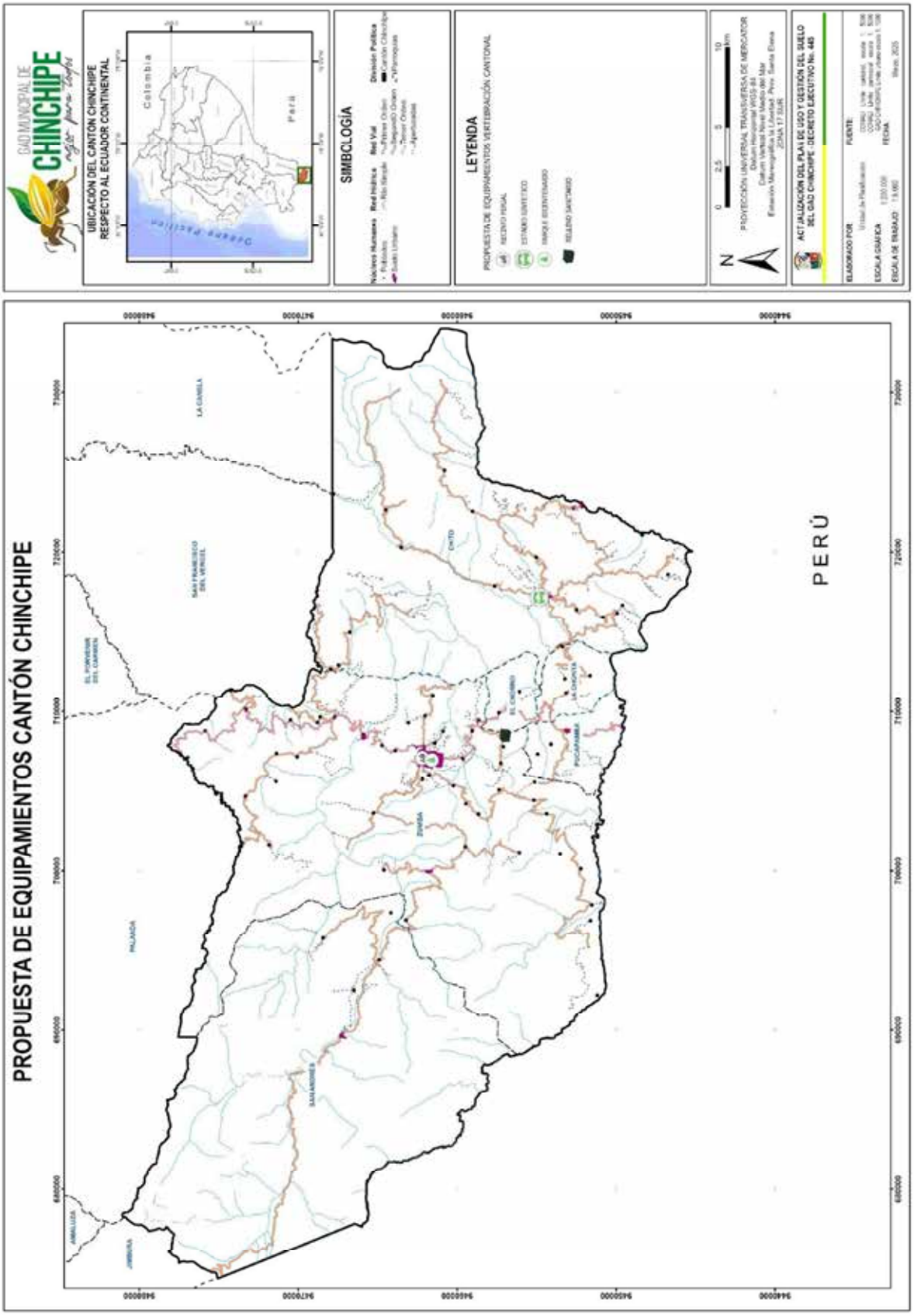
Fuente: PDOT Chinchipe 2023, Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

1.5.2 *Dimensionamiento y Localización de Equipamientos de Alcance Cantonal de Vertebración Urbana y Rural*

En el análisis del enfoque cantonal y de asentamientos humanos en materia de equipamiento, estableció que, la conformación de la estructura del sistema funcional de equipamientos contribuye al correcto funcionamiento de los asentamientos humanos. Bajo esta premisa, se expone a continuación la propuesta de equipamiento de alcance cantonal, un modelo que articula y complementa a la actual estructura funcional del sistema de equipamientos.

Como antecedente se describe que, el área urbana de Zumba, concentra el mayor número de equipamientos de alcance cantonal. Por su parte, los centros educativos se distribuyen equitativamente en todo el territorio cantonal, a excepción de los equipamientos de educación que no se evidencia en el territorio cantonal. Cabe recalcar que, de acuerdo a los estadísticos de educación, es favorable construir un centro universitario o extensiones, en la presente propuesta no se lo considera, por cuanto, se requiere de mayor análisis y establecer mesas técnicas intersectoriales que aseguren la construcción de la infraestructura para el nivel de educación superior.

Por su parte, se evidenció la ausencia o déficit de equipamientos que conforman la estructura en las diferentes parroquias, tales como: seguridad, aprovisionamiento, bienestar social, cultural, de transporte, cultural y educativo, este último como de menor incidencia, dado el superávit en términos de distribución en la mayoría de asentamientos humanos que conforman la estructura cantonal. Bajo este contexto, resulta idóneo, proponer equipamientos que complementen a la estructura del sistema funcional.



***Mapa 172**. Propuesta de equipamientos de alcance cantonal*

1.5.2.1 Áreas Patrimoniales

El patrimonio cultural de Chinchipe es escasamente conocido a nivel nacional; el territorio cantonal es conocido por haber albergado la cultura Mayo-Chinchipe. Dentro del cantón existen diversos bienes materiales e inmateriales que de acuerdo a la UNESCO son irremplazables por su valor histórico-cultural.

Chinchipe cuenta con bienes muebles que son obras físicas que se pueden trasladar de lugar; y los bienes inmuebles que son creaciones que no pueden ser trasladadas del lugar de origen, dentro de esta categoría se encuentran las pinturas rupestres. En cuanto al patrimonio se encuentran subcategorías que confirman el patrimonio del cantón se encuentran: patrimonio arquitectónico son las edificaciones emblemáticas; patrimonio arqueológico dentro de esta categoría se encuentran las pircas de la parroquia Zumba; en la subcategoría patrimonio artístico e histórico se incluyen los ropajes e ilustraciones de épocas pasadas; el patrimonio industrial está asociado a los bienes que surgieron a partir de la revolución industrial y finalmente el patrimonio natural que se enfoca en las riquezas naturales como formaciones, hábitats especies de animales o áreas protegidas.

En la siguiente tabla se muestra el patrimonio cultural identificado dentro del cantón, donde se aprecia que domina el patrimonio inmaterial con las tradiciones y expresiones orales, además existen 14 viviendas tradicionales que están consideradas patrimonio.

***Tabla 108**. Descripción de la clasificación de bienes patrimoniales del cantón*

NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CATEGORÍA	TIPOS	FICHAS INPC
Patrimonio y diversidad cultural	Inmuebles	Vivienda Tradicionales	14 fichas
	Patrimonio inmaterial	Medicina Tradicional	6 fichas
	Patrimonio inmaterial	Técnicas y Saberes Productivos Tradicionales	6 fichas
	Patrimonio inmaterial	Conocimientos y Usos Relacionados con la Naturaleza y el Universo	16 fichas
	Patrimonio material mueble	Usos Sociales, Rituales y Actos Festivos	8 fichas
	Patrimonio material mueble	Técnicas Artesanales Tradicionales	18 fichas
	Patrimonio inmaterial	Tradiciones y Expresiones Orales	27 fichas

Nota. Equipo Consultor, F. Villalba S.

El cantón Chinchipe registra un potencial arqueológico identificado en estudios donde se han reconocido vestigios de sociedades antiguas mediante un muestreo de las cuatro categorías de asentamientos registradas a lo largo del cantón. Se trata de terracerías con y sin presencia de piedras o pircas, cuevas con contenido de osamentas y vasijas de cerámica dos petroglifos, acumulaciones circulares y alargadas de piedras y caminos antiguos.

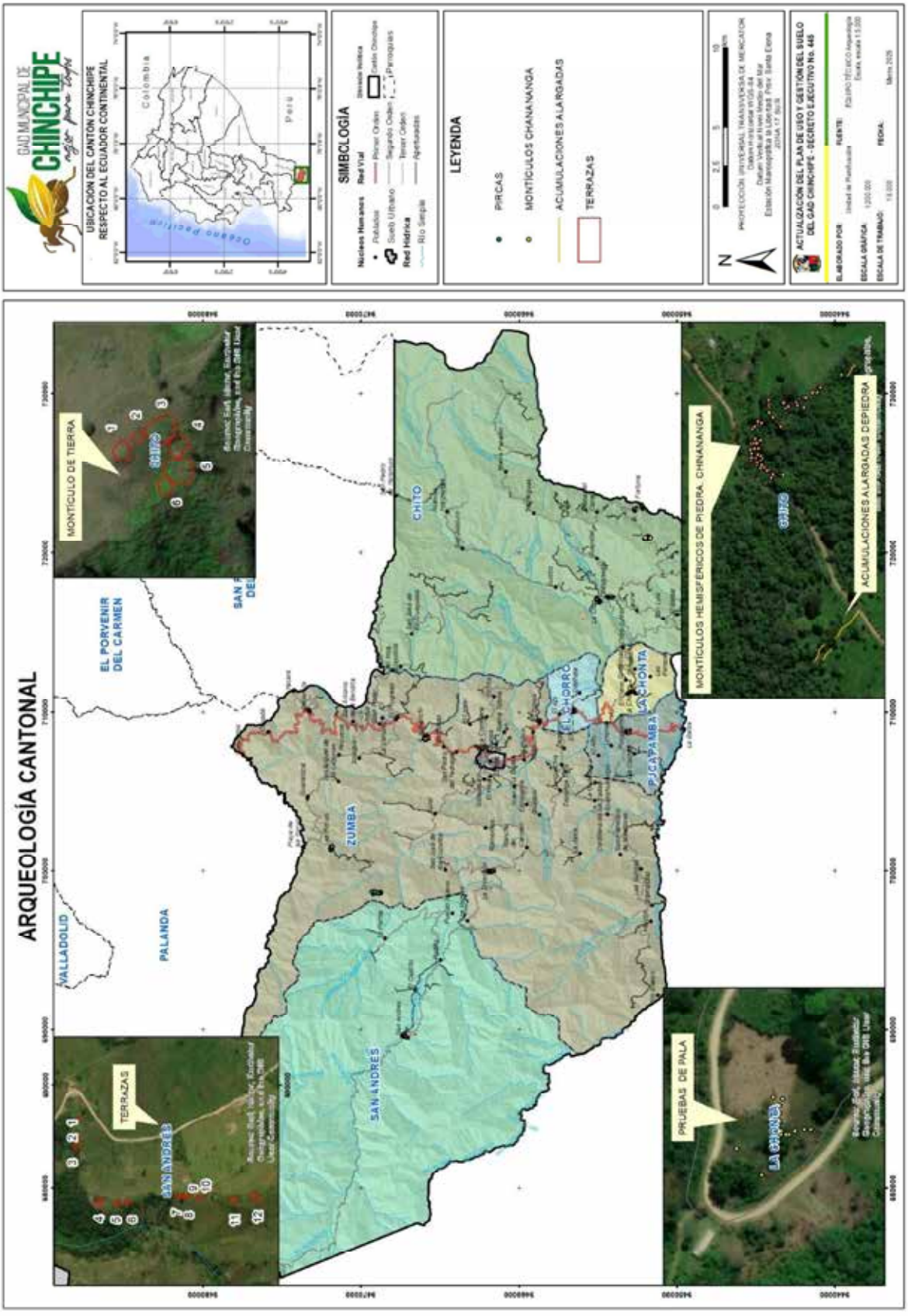
La presencia de evidencias arqueológicas de carácter monumental identificadas hasta la actualidad en el cantón Chinchipe, corresponden a secuencias de terracerías con presencia de o no de pircas (rocas adelgazadas en posición vertical), montículos hemisféricos producidos por la acumulación intencional de piedras (5m de diámetro), montículos alargados

de piedras (hasta 50m de largo), petroglifos, caminos antiguos, cavernas o aleros rocosos con contenidos en su interior de actividades antrópicas en el pasado.

De manera complementaria y asociadas a este tipo de estructuras mencionadas están las colecciones de bienes de cerámica (vasijas completas e incompletas, husos para hilar) y lítica (morteros, piedras de moler con sus respectivas manos de moler, piedras delgadas y alargadas conocidas como pircas, hachas de piedra), y aparte osamentas; se constituyen en bienes patrimoniales arqueológicos que evidencian las ocupaciones de este territorio por sociedades antiguas.

La existencia de estructuras de carácter monumental en el cantón se constituye, de por sí, en atractivos turísticos de carácter cultural patrimonial. Estos lugares podrán ser recorridos siempre y cuando se lo realice de manera guiada con los propietarios de los predios y por delegados de cada parroquia adiestrados de antemano.

Entre los potenciales sitios para visitar están las terracerías de tierra de San Andrés, Nuevos Horizontes, Nuevo Paraíso; las terracerías con alineamientos de pircas en su interior como las del sector Las Pircas. Entre las cuevas o abrigos rocosos está Chinananga con petrograbados. Caminos antiguos como el de Zumba- La Cruz. Otros caminos más requieren de mantenimiento para facilitar sus recorridos como el de Chorocotó, Nuevos horizontes-Chaupi. Aparte, se cuenta con colecciones particulares de bienes de cerámica y lítica cuyos contenidos reflejan la identidad local de sociedades pasadas, las misma que pueden exponerse en espacios adecuados, organizados técnicamente con fines turísticos de carácter patrimonial cultural.



Mapa 173. *Zonas con interés patrimonial en el cantón Chinchipe*

1.5.2.2 Áreas Productivas.

Conforme el art. 19 de la LOOTUGS (2016) el suelo rural de producción es:

"E*l suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico".*

Una gestión apropiada del suelo constituye un factor fundamental en la agricultura sostenible y genera también un resorte valioso para regular el clima y salvaguardar los servicios ecosistémicos y la biodiversidad. Las funciones específicas que un suelo proporciona se rigen en gran medida por el conjunto de propiedades químicas, biológicas y físicas que se hallan en el suelo. De igual manera, los suelos son una reserva clave de biodiversidad mundial que abarca desde los microorganismos hasta la flora y la fauna. Esta biodiversidad tiene una función fundamental en el respaldo a las funciones del suelo y, por tanto, a los bienes y servicios ecosistémicos asociados con los suelos (FAO, 2015ª).

En Ecuador las prácticas tradicionales de producción agropecuaria, generalmente han consistido en utiliz2ar las tierras con monocultivo, lo que ha conllevado a que los suelos se compacten, pierdan su fertilidad natural y presenten limitaciones en la producción. La introducción de especies vegetales y animales no adaptadas a las condiciones agroecológicas, así como el sobrepastoreo, ocasionan la pérdida de la biodiversidad, erosión del suelo y la contaminación de las aguas; que genera un creciente malestar social, y a su vez se configura un sistema "estresor", este contexto ha llevado a buscar nuevas alternativas para recuperar los suelos y el ambiente[3].

1.5.2.2.1 Principales cultivos del cantón Chinchipe

El cantón presenta una diversidad de cultivos, destinados a la comercialización y autoconsumo, que aseguran la seguridad alimentaria familiar, entre ellos tenemos: Maíz, Arroz, Plátano, Café, Cacao, Piña, Mango, Maracuyá, Naranja, Mandarina, Mora, Guabas, Guayabas, Papaya, Limón, Guineo; verduras y hortalizas, entre otros. Por su parte, la economía agraria en el cantón se basa en la producción de cultivos de café, cacao, plátano, yuca, caña y frutales, que han sido objeto de valor agregado y comercialización a nivel nacional e internacional.

En el cantón, el cultivo de café se encuentra distribuido en todo el territorio, localizándose con mayor frecuencia en la parroquia Chito, específicamente en las localidades de La Cruz, Güitico, Nuevos Horizontes, Guayabal, sector el Tornillo, Tres Aguas, San Luis, El Balsal, Reina del Cisne, Guallachis y vía a Chaguar. Paralelamente, la parroquia Zumba, también presenta altos niveles en la producción de café, cultivado especialmente en las localidades: Solaguari, Yequerre, Guaramizal, La Huaca, El Tablón, El Rejo, La Guara, Nueva Esperanza y Guadal (como los principales); y en menor medida las localidades de Las Pircas, Romerillos, La Diversión, Rancho del Carmen, La Guayusa, Río Blanco y la Variante. También se destaca la parroquia La Chonta, pese a tener una menor extensión parroquial, presenta grandes cantidades de superficie cultivada. El tramo con mayor superficie cafetalera parte desde Shingushi hasta Chito juntas, en el cual, se cultiva el café, bajo sistemas agroforestales y

[3] Ministerio de Agricultura y Ganadería, IEE- Instituto Espacial Ecuatoriano, SENPLADES- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo Generación de geoinformación para la gestión del territorio a nivel nacional componente: clima, hidrología y amenazas hidrometeorológicas (2012).

asociados con el plátano. En menor medida, se encuentra en las localidades de Simurinas, Las Pampas y Mira Flores. En la parroquia El Chorro a igual que Pucapamba, existen pequeñas superficies cultivadas, localizándose en La Toma y Llashipa (parroquia el Chorro); y de manera dispersa, junto a la localidad Cordillera de las Zadas (parroquia Pucapamba). En cuanto a producción cafetalera en la parroquia San Andrés es naciente. Actualmente existen tres familias que han tomado la iniciativa de sembrar café de altura, que, en efecto, buscan diversificar las actividades económicas que se desarrollan en la parroquia, considerando que, la parroquia es claramente ganadera.

a. Cacao

Los cultivos de Cacao se encuentran distribuidos en todo el cantón a excepción de la parroquia San Andrés, que se condiciona por sus condiciones climáticas. Los productores de cacao, en su mayor parte disponen de la variedad Nacional (CCN-51) o Fino de Aroma y perla blanca, conocidos por sus cualidades organolépticas para permiten producir una alta calidad de chocolates. Actualmente, los volúmenes de producción son relativamente bajos, por cuanto, los productores no tenían acceso a las cadenas de comercio y valor, aunque, la asociación de ACRIM está promoviendo con sus socios el incremento de la producción de esta variedad, a fin de lograr, posesionarse en diferentes puntos a nivel nacional y en miras de obtener una fuente de ingresos para los productores de la zona.

Se cultiva de manera asociada al café y el plátano, también como monocultivo, y con sistemas agroforestales. En la parroquia Zumba, tramo Progreso-Bellavista, se localiza la mayor cantidad de superficie cultivada, como monocultivos, mientras que, con sistema agroforestal, se emplazan mayoritariamente en la parroquia La Chonta, en el tramo Shingushi-Chito Juntas, con especies arbóreas como Laurel y frutales como la guaba, que aportan con sombra para su optimo crecimiento. Como cultivo asociado, se distribuye en el todo el territorio (excepto la parroquia San Andrés), con estas características, se emplaza con mayor frecuencia en la parroquia Zumba, seguido de la Chonta, Chito y en baja cobertura Pucapamba.

b. Plátano

Este cultivo, se distribuye en todo el cantón, localizándose mayoritariamente en la parroquia Zumba, en mayor medida se emplaza en los alrededores del barrio Isimanchi. Estos niveles considerables de producción han empujado a las familias a construir emprendimientos. En la parroquia Chito, también se cultiva en menor cantidad, seguido de la Chonta. Por su parte, los niveles de producción en la parroquia El Chorro y Pucapamba, son relativamente bajos.

c. Caña

A nivel cantonal, se distribuye en mayor medida en la parroquia El Chorro, especialmente en las localidades de La Toma y Llashipa. También se destaca la parroquia Chito, con mayor cantidad de superficie cultivada en la localidad de Güitico. Por su parte, en la parroquia Zumba, se cultivan en menor medida en Isimanchi y Guadal. Los bloques de panela producidos en la parroquia El Chorro, son comercializados en diferentes sitios del cantón, mientras que, la producción de panela en la parroquia Chito, en su mayoría es distribuida a nivel interno.

- **Principales cultivos transitorios**

a. Yuca

En el ámbito cantonal, se localiza en mayor proporción en la parroquia Zumba, particularmente en las localidades de Guaramizal, Las Pircas y Playas de las Pircas, y en menor medida en La Huaca y Nueva Esperanza.

b. Maíz duro

En el cantón, el cultivo de maíz duro, se distribuye por todo el territorio, particularmente en la parroquia Chito, seguido de Zumba y en menor medida en la parroquia San Andrés. Una forma de garantizar la seguridad alimentaria mediante la agricultura familiar campesina.

- **Pastizales en el cantón Chinchipe**

Los pastizales, en el cantón cubren una superficie de 29.173 ha, siendo la gran mayoría de pastos puros, que no forman mosaicos (Ex MAGAP, 2018).

Las zonas de pastoreo están distribuidas por todo el cantón, especialmente, en la parroquia Zumba, Chito y San Andrés, que, en efecto, es su base económica. Las especies forrajeras más comunes que conforman los campos de pastos son: gramalote, pasto elefante y setaria esplendida.

La principal rama de actividad gira en torno al sector al sector primario, destacándose la ganadería como la actividad predominante en el territorio. La producción ganadera en el cantón es de forma extensiva. Está técnica, aprovecha los recursos propios del pastoreo, aunque, ha generado altas tasas de deforestación y contaminación de las Áreas de Importancia Hídricas, por sobrepastoreo.

Por otra parte, existe un total de 25995 cabezas de ganado en el cantón una cifra relativamente alta, de los cuales, se localizan con mayor frecuencia en la parroquia Zumba, seguido de Chito y San Andrés. Un aspecto que llama mucho la atención es el flujo de entrada y salida de los bovinos, pues la entrada de los bovinos es mayor a la salida. Lo que permite inferir, que no se está generando procesos reproductivos y de mejoramiento genético en el cantón.

- **Caracterización de los sistemas productivos**

En el cantón predomina el sistema de producción Mercantil, con una superficie aproximada de 26.989 ha, cuyo valor constituye el 26.54%. El sistema productivo marginal es el segundo más representativo, cubre una superficie de 3989 ha, representando un 3.92% (MAGAP,2015)

a. Sistema de producción Mercantil

El sistema mercantil corresponde a pequeños productores agropecuarios, con actividades agrícolas por parcelas de distinta superficie que son trabajadas de forma extensiva. En el caso de la tenencia de la tierra es propia y los productores poseen título (escritura). Por su parte, la existencia del ganado menor en el cantón Chinchipe, forma parte de la seguridad alimentaria además contribuye al sustento familiar, por los remanentes que son comercializados en su propia finca o en mercados locales. Este sistema agrupa a pequeños productores con modos y sistemas de producción propios de economías campesinas

precapitalista, que se articulan y vinculan con el mercado de consumo que es comercializada en mayor parte, de la producción agrícola propia. Estos sistemas identificados ocupan una superficie de 280 ha, cuyo valor representa el 0,28%, del área de estudio. Económicamente, la producción agrícola se sustenta en los cultivos de café, cacao, plátano y caña de azúcar artesanal y otros que no son significativos en superficie, pero si en la economía familiar.

b. Sistema de producción Marginal

La producción agrícola se realiza en pequeñas parcelas familiares, con cultivos tradicionales como: café, plátano, maíz duro, cacao, caña de azúcar y yuca. Proporcionan el sustento familiar, asegurando de esta manera la sobrevivencia de las familias campesinas y la seguridad y soberanía alimentaria. Las técnicas agrícolas que emplean los productores en este sistema son particularmente tradicionales y ancestrales, sumado la baja accesibilidad de crédito que dispone el productor para gestionar las actividades agrícolas. Para la preparación del terreno y otras labores agrícolas se utilizan herramientas manuales, la semilla para la siembra es seleccionada, no se realiza fertilización y controles fitosanitarios en las unidades de producción (parcela). Los trabajos agrícolas en este sistema de producción marginal se caracterizan por el empleo de la mano de obra familiar y en otros casos pueden requerir la ayuda de presta manos. Gran parte de la producción se destina para el autoconsumo: alimentación familiar, semilla, cría de animales menores. Estas economías campesinas se vinculan con el mercado para vender los productos que se generan a menor escala o en cada zona territorial, para subsistencia.

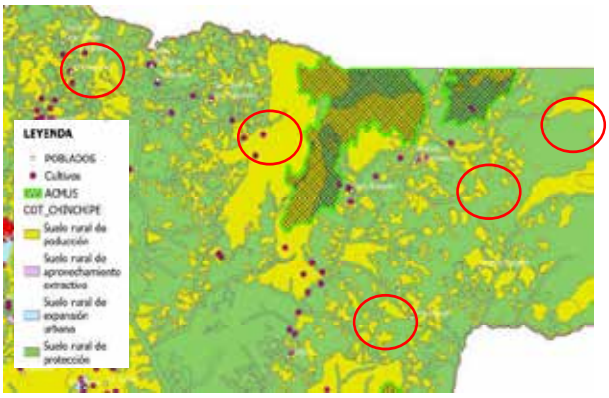
Ilustración 21. *Localización de los principales cultivos en el cantón Chinchipe*



1.5.2.2.2 Propuesta de suelo rurales para producción en el cantón Chinchipe

Como se pudo apreciar en los acápites anteriores, los cultivos se distribuyen de manera homogénea por todo el territorio cantonal. En algunos casos estos cultivos se encuentran sobre suelo que han sido delimitados para la conservación y protección. Por esta razón es importante para futuras planificación o actualizaciones de la estructura urbana-rural del cantón Chinchipe, tomar a consideración una nueva clasificación que distinga de manera adecuada el suelo apto para conservación y producción.

***Tabla 109**. Cultivos localizados sobre suelos de conservación o producción.*

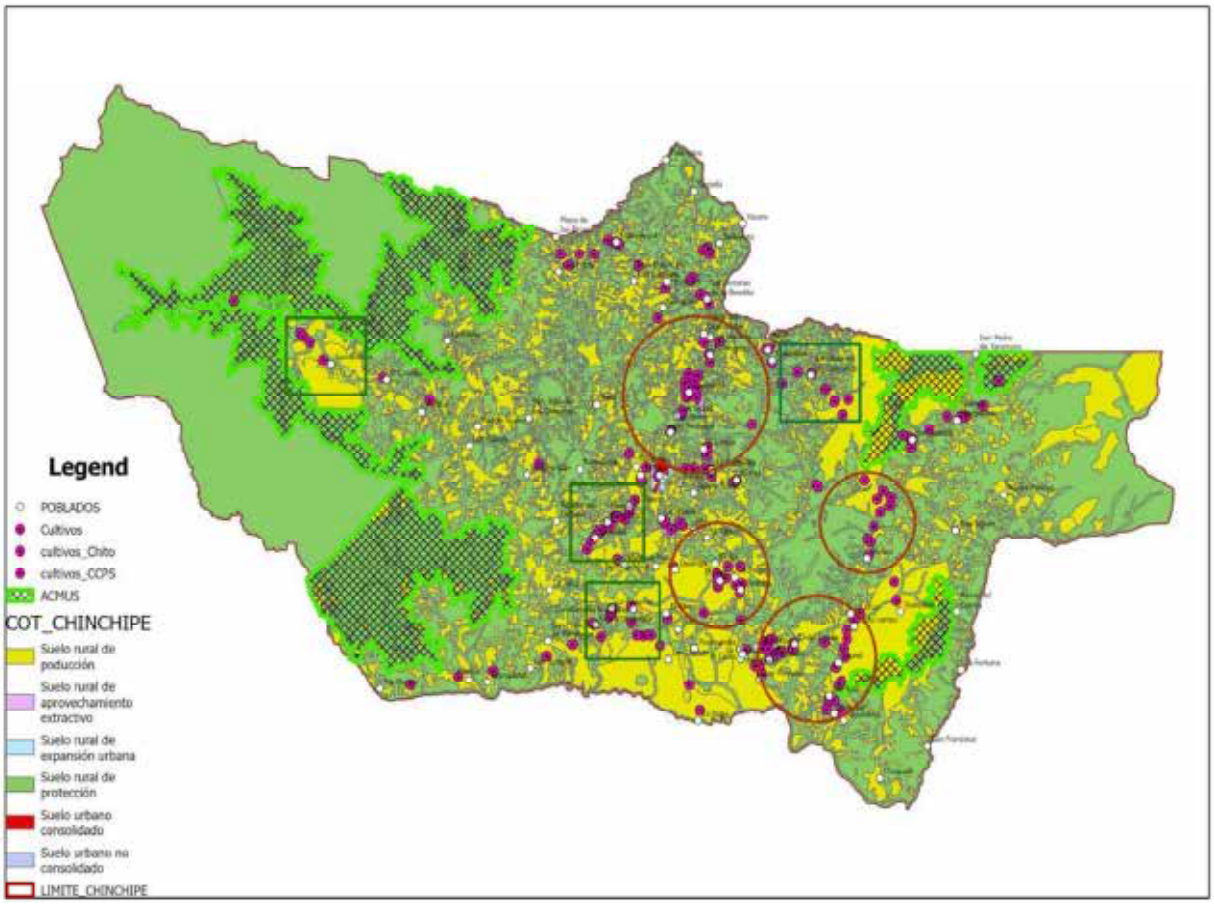
FIGURA	DESCRIPCIÓN
	Las tierras dedicadas a los cultivos y pastizales, se distribuyen de manera homogénea por todo cantonal. Algunas zonas de cultivos y de pastizales se localizan sobres suelos que se encuentran subclasificados como conservación y protección. Por tanto, se recomienda en las futuras actualizaciones restructurar la subclasificación del suelo rural, que persiga una delimitación más acorde con la realidad del cantón Chinchipe.

Fuente: PUGS Chinchipe 2020, Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

Considerando la ubicación de las zonas de cultivos y de pastizales, se propone el siguiente sistema funcional productivo, sin interferir en suelos que han sido considerados aptos para la conservación. Sin embargo, para futuras actualizaciones del componente estructurante se sugiere reclasificar el suelo rural, con una dinámica de ocupación de suelo acorde a la realidad territorial.

En este contexto, se propone anillos productivos que mantengan la misma dinámica productiva, es decir, con la permanencia de cultivos permanentes, y en las zonas rectangulares se conserve los cultivos transitorios que sirvan de sustento y abastecimiento a las cadenas de comercialización al interior del cantón Chinchipe. Como aspectos generales se debe seguir esta dinámica, por el contrario, en el componente urbanístico se detallará el aprovechamiento que tendrá cada PIT en suelo productivo.

Ilustración 22. *Propuesta de áreas productivas en el cantón Chinchipe*



Fuente: PUGS Chinchipe 2020, Equipo Consultor 2025.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

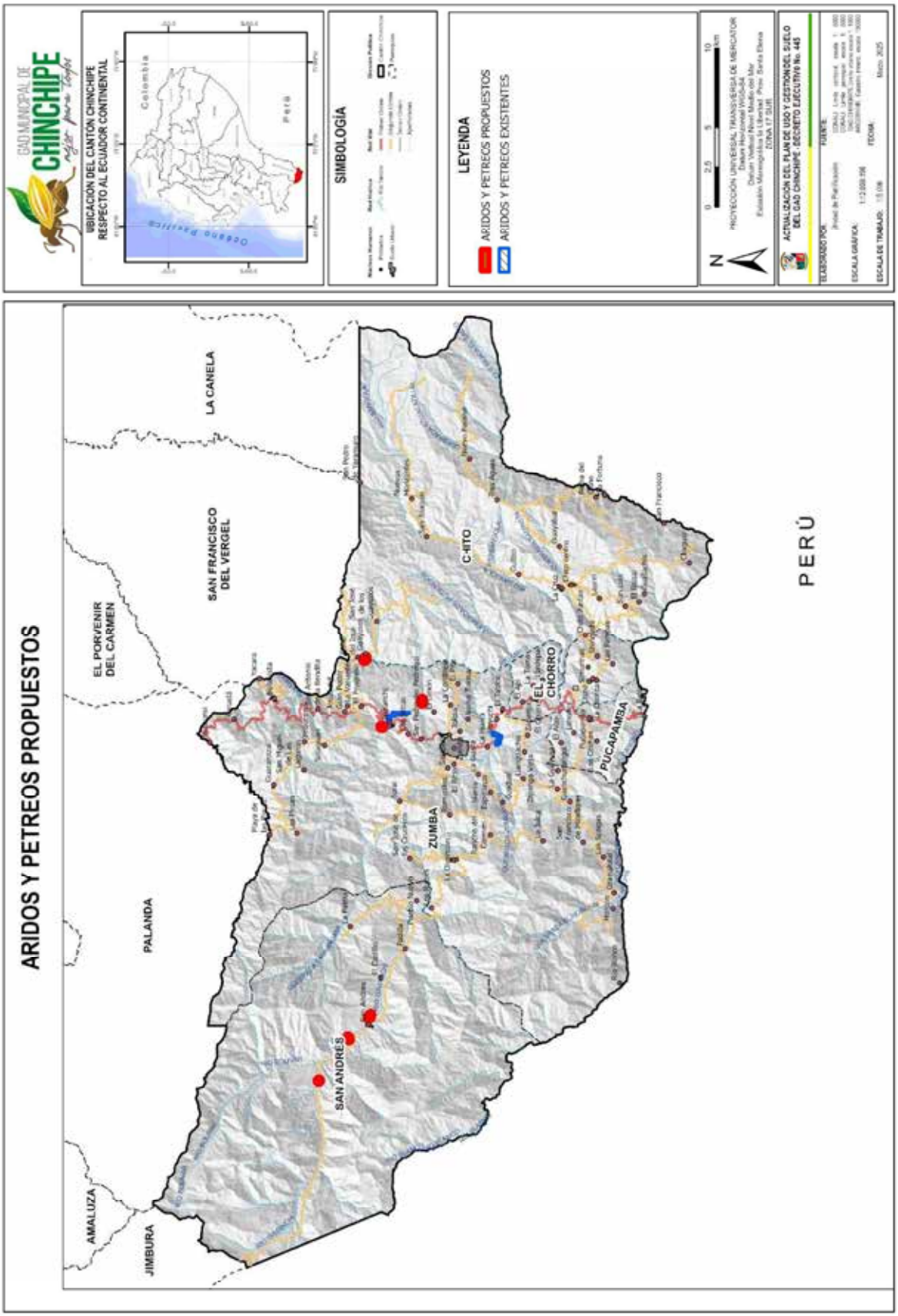
1.5.2.3 Áreas Extractivas.

El municipio tiene previsto implementar seis sitios más para explotar el material de áridos y pétreos, tres en la parroquia San Andrés, y tres en la parroquia Zumba, los mismos que serán regulados y normados por el GAD Chinchipe.

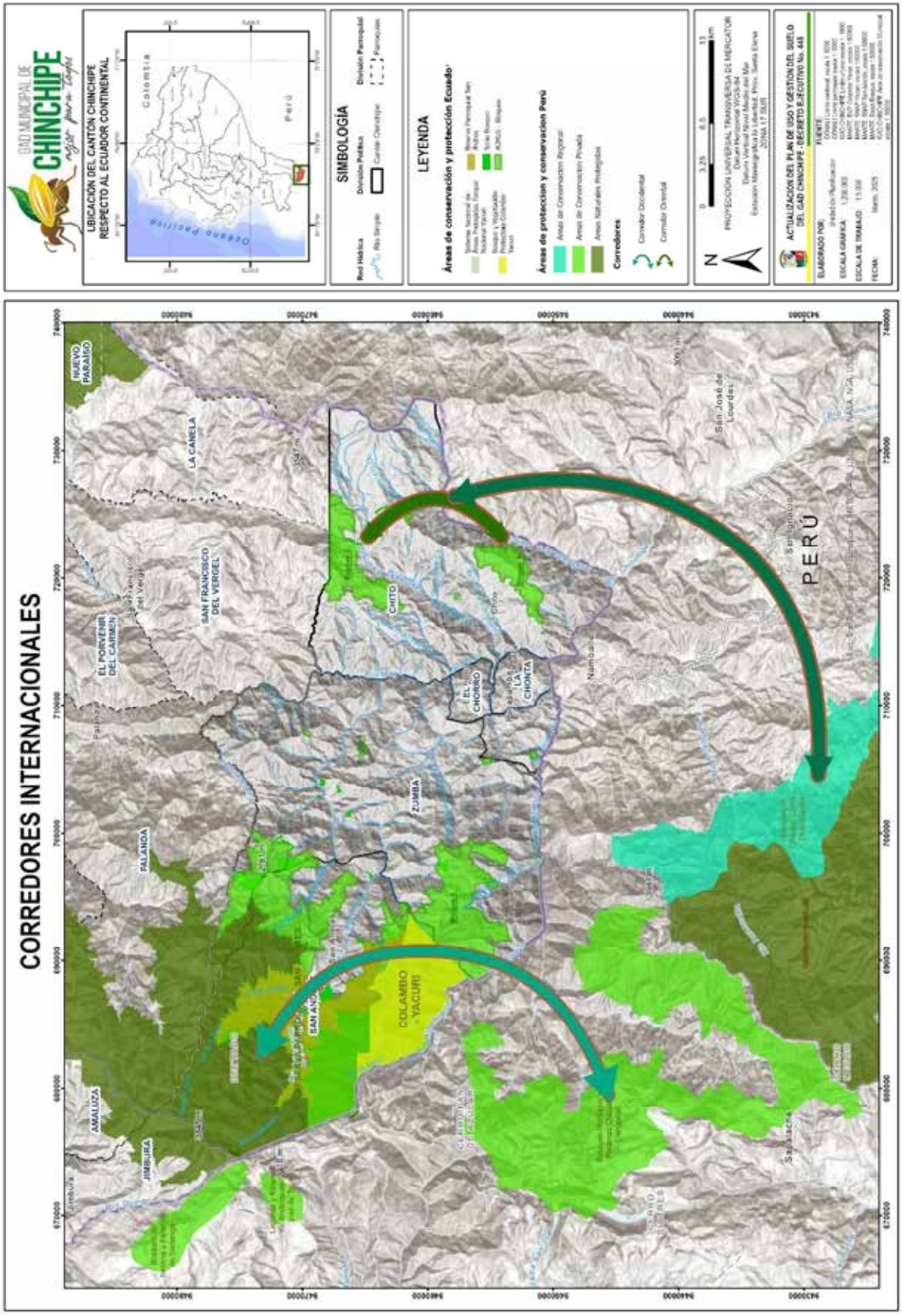
1.5.2.4 Corredores Biológicos de Conexión.

Un corredor biológico es un espacio que une ecosistemas, hábitats, paisajes que han sido fragmentados por actividad antrópica, el objetivo de la creación de un corredor biológico se centra en conservar dichas áreas fragmentadas.

Estos dos procesos a nivel de país, establecen que el GAD de Chinchipe trabaje en conjunto con los otros actores territoriales en la creación del corredor de conectividad binacional y se incluya a trabajar en el corredor Podocarpus-Yacuri, debido a que el parque nacional Yacuri una parte está dentro de su jurisdicción, dónde se desarrollaran actividades de conservación y mantenimiento de los recursos naturales existentes, articulando el trabajo con los Gads parroquiales, para lograr el fin y objetivo de los corredores de conservación.



Mapa 174. *Localización de las futuras extracciones de áridos y pétreos en el cantón Chinchipe*



Mapa 175. *Propuesta de corredores biológicos en el cantón Chinchipe*

1.5.3 *Propuesta de Centralidades y Nodos*

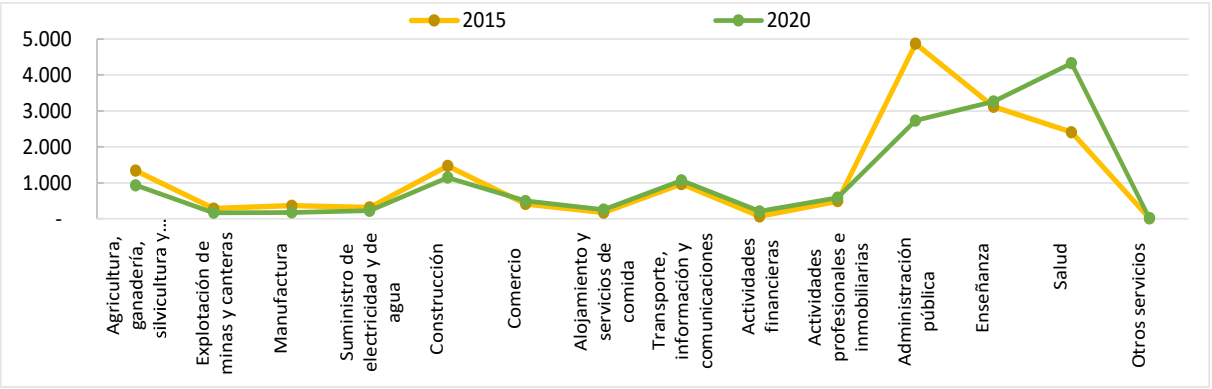
La centralidad hace referencia a la cualidad que tienen los territorios, zonas o asentamientos humanos, en las que confluyen una concentración rica y variada de actividades y funciones urbanas que generan sinergias o sistemas atractores por su funcionalidad.

Establecer una centralidad requiere de datos e indicadores físico-espaciales y económicos que permitan conformar una base de indicadores para su implementación. En base a ello, no se disponen de datos económicos que permitan identificar economías de escala como mínimo o evidencien economías de aglomeración o especialización propias de ciudades medianas o intermedias. Sin embargo, con el fin de acercarse al concepto de centralidad, se establecen los siguientes indicadores que nos sirven de marco de referencia y ayudan a posicionar las centralidades y nodos que se proponen.

1.5.3.1 Evolución del Valor Agregado Bruto, durante el periodo 2015-2020

Durante el periodo 2015-2020 se evidencia, que las ramas de actividad con mayor volatilidad corresponden a Salud y administración pública. El área de la salud tuvo un incremento desmesurado en la actividad económica del cantón, producto de la pandemia que indujo a una mayor inversión en el área de la salud, para contrarrestar las enfermedades asociadas al SARS-COV-2. Mientras que, las actividades relacionadas al sector primario (agricultura, ganadería, silvicultura y pesca), muestran una tendencia bajista puesto que, para el año 2015, esta rama de actividad contribuyó en más de 1 millón de dólares, a diferencia, del año 2020 que registra un valor cerca de 900 mil.

Ilustración 23. *Valor Agregado Bruto 2015-2020 acumulado del cantón Chinchipe*



Fuente: VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

1.5.3.1.1 Índices de especialización, concentración y distribución económica de la población del cantón Chinchipe

A partir de la información disponible del VAB a escala parroquial, se construye los índices de especialización, concentración y distribución económica de las actividades ejercidas por cada unidad familiar, indicadores que determinan las sinergias de los centros poblados, las centralidades y nodos; y/o roles y vínculos funcionales que cumplirán los asentamientos en la estructura funcional del territorio.

a. Índice de especialización

Se inicia considerando el índice de especialización cantonal (grado de especialización del asentamiento en un sector productivo determinado) el cual muestra que Chito (80.38%), San Andrés (77.48%), La Chonta (76.99%) y El Chorro (56.67%) y Pucapamba (55.32%) se inclinan hacia las actividades económicas primarias, como la agricultura y ganadería, y de la explotación de minas y canteras, mientras que, la parroquia Zumba (48.84%), predominan las actividades del sector terciario (comercio y servicios).

Tabla 110. *Índice de especialización del cantón Chinchipe*

ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN							
VARIABLES	Zumba	Chito	San Andrés	La Chonta	El Chorro	Pucapamba	Total
Actividades económicas primarias	48.35%	80.38%	77.48%	76.99%	56.67%	55.32%	55.15%
Actividades económicas secundarias	2.81%	1.01%	1.32%	0.52%	1.11%	4.26%	2.41%
Actividades económicas terciarias	48.84%	18.61%	21.19%	22.49%	42.22%	40.43%	42.44%
Total, territorios	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

b. Índice de concentración

Respecto al índice de concentración (participación de un asentamiento en un determinado sector productivo que permite examinar su concentración) se tiene que Zumba aglomera el 75.92% de todas las actividades económicas del cantón principalmente secundarias (88.50%) y terciarias (87.38%), Chito concentra el 15.22% de las actividades en especial las primarias (22.17%), San Andrés concentra el 3.32% de las actividades distribuidas principalmente en el sector primario (4.66%). Por su parte, La Chonta agrupa el 2.54% de actividades destacando las primarias (3.54%); las parroquias restantes presentan valores ínfimos, por debajo del 2% de participación en el cantón.

Tabla 111. *Índice de concentración del cantón Chinchipe*

ÍNDICE DE CONCENTRACIÓN							
VARIABLES	Zumba	Chito	San Andrés	La Chonta	El Chorro	Pucapamba	Total
Actividades económicas primarias	66.56%	22.17%	4.66%	3.54%	2.03%	1.04%	100.00%
Actividades económicas secundarias	88.50%	6.39%	1.82%	0.55%	0.91%	1.82%	100.00%
Actividades económicas terciarias	87.38%	6.67%	1.66%	1.35%	1.97%	0.98%	100.00%
Total, territorios	75.92%	15.22%	3.32%	2.54%	1.98%	1.03%	100.00%

Fuente: VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

A continuación, se analiza el cociente de localización (COCILO) que valora la importancia relativa de un determinado sector en el territorio, el coeficiente de localización (COEFLO) y coeficiente de especialización (COEFES) los cuales permiten analizar la especialización y concentración económica del cantón, así como la comparación entre el nivel de especialización relativa respecto al grado de especialización del ámbito de referencia en dicho sector. Se recalca que se toman solo como marco de referencia, pues estos indicadores se trabajan mejor a nivel de ciudades y región.

El COCILO mayor a 1 indica que todas las parroquias (exceptuando Zumba) se especializan en actividades primarias especialmente El Chorro, La Chonta y San Andrés; mientras que,

Zumba se especializa en actividades terciarias. En síntesis, en el cantón no existe una especialización uniforme por parroquias, el mayor peso se concentra en Zumba, además, se evidencia la carencia de actividades inclinadas al sector secundario, aquellas aún son incipientes.

***Tabla 112**. Cociente de localización del cantón Chinchipe*

COCIENTE DE LOCALIZACIÓN (COCILO)							
VARIABLES	Zumba	Chito	San Andrés	La Chonta	El Chorro	Pucapamba	Total
Actividades económicas primarias	0.88	1.46	1.40	1.40	1.03	1.00	1.00
Actividades económicas secundarias	1.17	0.42	0.55	0.22	0.46	0.77	1.00
Actividades económicas terciarias	1.15	0.44	0.50	0.53	0.99	0.95	1.00

Fuente: VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025.

Los valores del COEFLO varían entre 0 y 1. (COEFLO i ≈ 0), indica que el sector "i" se localiza en cada ámbito "j" proporcionalmente a la importancia que tenga dicho ámbito en el espacio de referencia (territorio). En el otro extremo, (COEFLO i ≈ 1) indica que el sector "i" está notablemente concentrado en unos territorios concretos.

El COEFLO va de 0.15 a 0.44 en valores absolutos, e indica que los sectores económicos se localizan proporcionalmente en cada parroquia. El sector secundario es el de menor grado de concentración y el primario el de mayor grado de concentración en el cantón.

***Tabla 113**. Coeficiente de localización del cantón Chinchipe*

COCIENTE DE LOCALIZACIÓN (COEFLO)							
VARIABLES	Zumba	Chito	San Andrés	La Chonta	El Chorro	Pucapamba	Total
Actividades económicas primarias	0.67	0.22	0.05	0.04	0.02	0.01	1.00
Actividades económicas secundarias	0.89	0.06	0.02	0.01	0.01	0.02	1.00
Actividades económicas terciarias	0.87	0.07	0.02	0.01	0.02	0.01	1.00
Peso	0.76	0.15	0.03	0.03	0.02	0.01	1.00

Fuente: VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

El COEFES puede variar entre 0 y 1. (COEFES ≈ 0), indica que la estructura productiva del territorio "j" es muy similar a la del ámbito territorial de referencia. (COEFES ≈ 1) pone de manifiesto grandes diferencias con respecto al patrón territorial considerado; lo que se asocia a especialización de actividades en el territorio "j".El COEFES, revela que todas las parroquias mantienen similitudes con la estructura económica del cantón, excepto El Chorro, y Pucapamba, que presentan grandes diferencias, siendo las de mayor desigualdad respecto a la estructura. En general, las parroquias tienden más a la diversificación que a la especialización de las actividades productivas.

***Tabla 114.** Coeficiente de especialización del cantón Chinchipe*

VARIABLES	ZUMBA	CHITO	SAN ANDRÉS	LA CHONTA	EL CHORRO	PUCAPAMBA	TOTAL
Actividades económicas primarias	0.48	0.80	0.77	0.77	0.57	0.55	0.55
Actividades económicas secundarias	0.03	0.01	0.01	0.01	0.01	0.04	0.02
Actividades económicas terciarias	0.49	0.19	0.21	0.22	0.42	0.40	0.42

Nota: Tomado del VAB Cuentas Nacionales del BCE 2020

1.5.3.2 Centralidades y Nodos para el Cantón Chinchipe

1.5.3.2.1 Centralidad Zumba

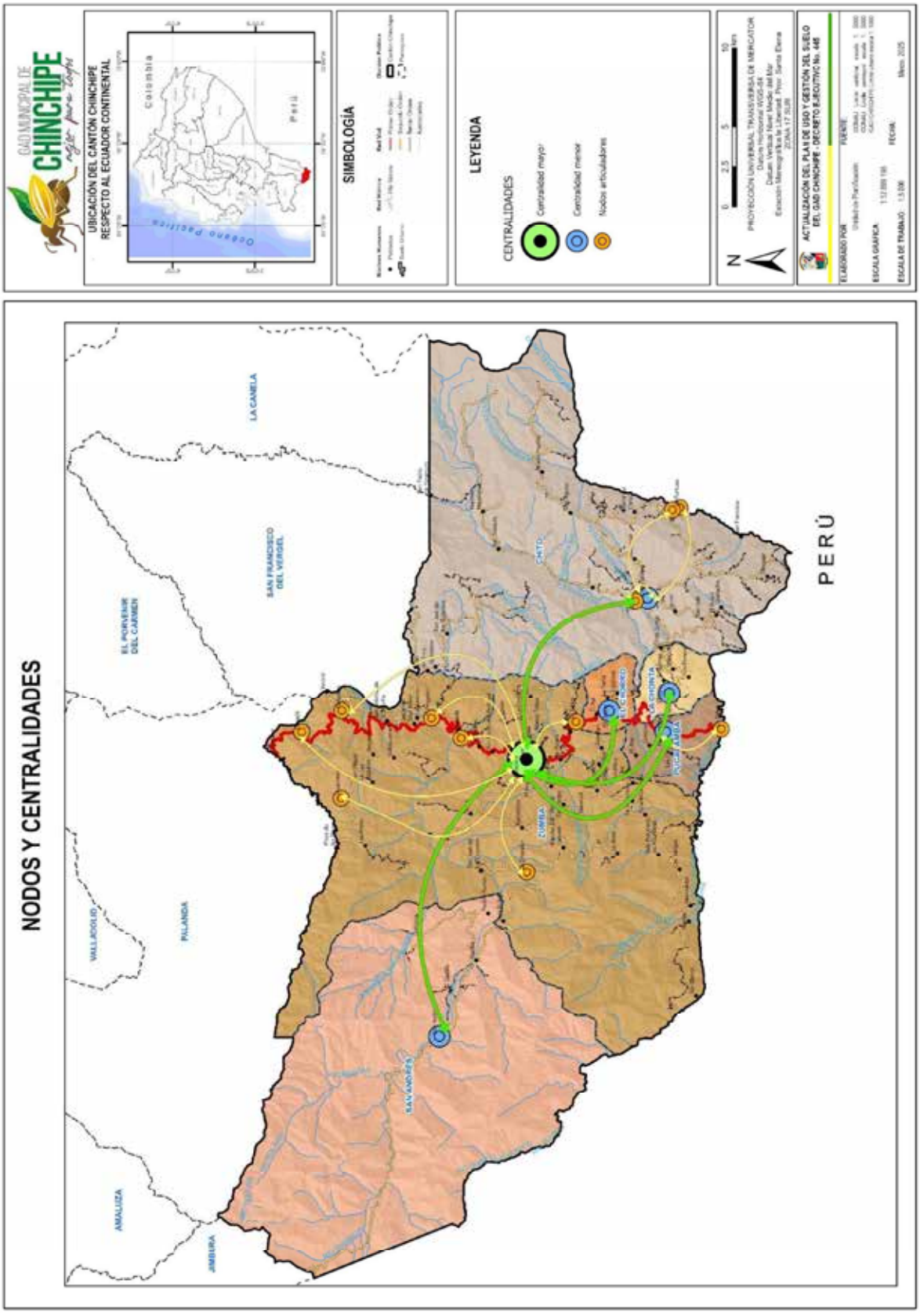
Centro de Gestión, Administración, Comercio y Servicios (articulador cantonal y supracantonal). Atractor por fuente de empleo que proviene de diferentes zonas del país y la provincia, enrolándose preferentemente como empleados públicos o privados. También es un atractor de población por los bienes y servicios que se ofrecen y por las actividades de gestión centralizada que se deben realizar en las diversas instituciones gubernamentales.

En los últimos años se viene receptando un movimiento de población por motivos residenciales desde las parroquias rurales que se ubican en los barrios periféricos de la ciudad, uno de los motivos estaría relacionado con la oferta de suelo, en el primer caso por las remesas recibidas desde el exterior para invertir en lotes baratos (sin la infraestructura básica) en la ciudad y en el segundo adquirir lotes más accesibles con una mayor cobertura de servicios básicos pero más económicos que en la ciudad, en ambos casos la presión ejercida sobre el suelo a obligado a una expansión no planificada que carece de infraestructura vial y básica en unos casos por falta de gestión del municipio y en otras por el promotor que ha ofertado suelo sin brindar la infraestructura básica conforme lo estipula la ley.

La ciudad de Zumba es la concentradora de servicios. El desarrollo se ha concentrado en su área central en desmedro de sus zonas periféricas que no cuentan con adecuada apertura vial, capa de rodadura y servicios básicos. La zona central es la considerada dentro de la ciudad como la centralidad principal de la misma y del cantón, la cual se consideraría como el centro de comercio, servicios, administración y negocios de la ciudad. Además de los equipamientos de alcance barrial (que aún presentan déficit de cobertura) se encuentran los de alcance zonal o distrital: escuelas, colegios, centros de salud, hospital, terminal terrestre, mercado central y zonal, parque central y plaza cívica, parque recreacional, coliseo mayor, iglesias, piscina, entre otros.

Por su parte los asentamientos humanos que pertenecen a la jerarquía 2, al ser sede de administración y servicios a nivel parroquial, de producción agrícola y pecuaria a gran escala y turismo, su vínculo funcional será principalmente el abastecimiento de productos agrícolas y pecuarios a la centralidad mayor de Zumba y de apoyo al desarrollo de la actividad turística en el cantón.

Finalmente, los asentamientos humanos de jerarquía 3, serán prestadores de servicios sociales y de apoyo a las centralidades menores en abastecimiento de productos agrícolas y pecuarios, serán denominados como nodos articuladores.



***Mapa 176**. Nodos y Centralidades propuestas para el cantón Chinchipe*

1.5.4 *Distribución General de las Actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios*

La dinámica territorial en el crecimiento y desarrollo económico; y a la influencia en la conformación de los asentamientos humanos, inducen acciones necesarias de articulación, vinculación y relacionamiento, de ahí la importancia de la distribución general de los asentamientos humanos. La función que cumple cada parroquia en la jerarquía del sistema urbano determinará la presencia o no de ciertas actividades económicas y por su parte, el vínculo con los sectores económicos, en aquellos que estructuren el sistema de asentamientos en el cantón, para regular las actividades que son de uso prohibido, restringido y complementario, en miras de un crecimiento ordenado con enfoque sostenible.

Las actividades se clasifican por el nivel de especialización, estableciendo el nivel de participación de un sector productivo (actividades de servicio, productivas, extractivistas, conservación) “i”, en un ámbito territorial “j”, indicando el peso del sector (primario, secundario, terciario) en dicho territorio respecto al peso del conjunto de sectores en dicho territorio.

En el análisis de los criterios que justifican la necesidad de ampliar, reducir o mantener los límites urbanos se describió las actividades predominantes en las áreas urbanas de los asentamientos, sin embargo, se pudo evidenciar que, aún mantienen actividades que son propias del área rural. En este sentido para mantener coherencia con la vocación del suelo, se planteas las siguientes actividades en suelo urbano y rural.

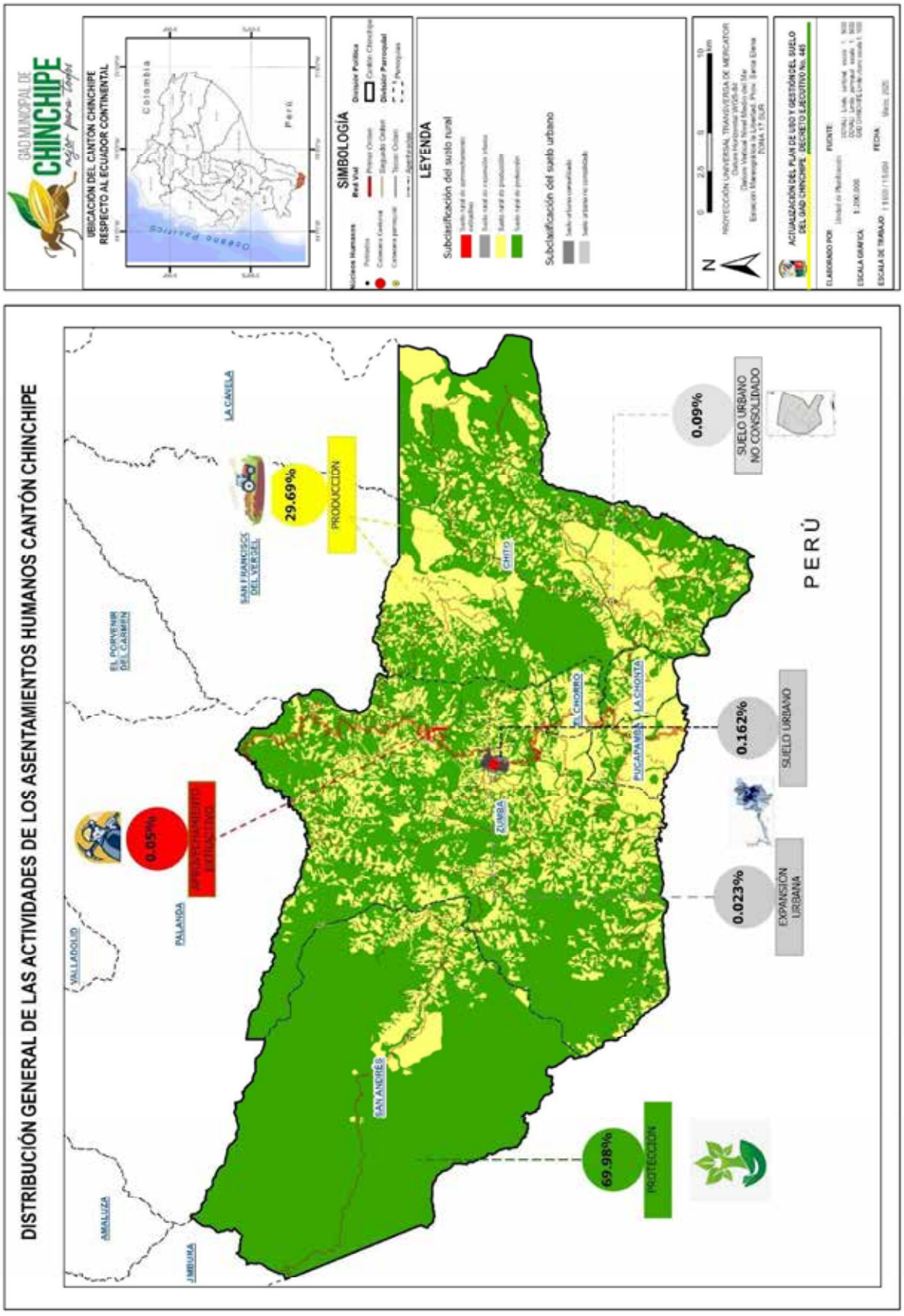
- **Servicios y comercio**: El sector servicios o sector económico terciario engloba las actividades relacionadas con la oferta de bienes y servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población, en términos de intercambio de capitales y transferencia de conocimiento en la oferta de servicios como: comercio, comunicaciones, finanzas, turismo, hostelería, espacios para la recreación, cultura, administración pública a más de los servicios públicos estatales como educación, salud, bienestar social, entre otros. En este sentido, queda restringido el desarrollo de actividades que son propias del área rural.

Conservación y protección: Aplica para todos los suelos de protección y conservación que por sus características y funciones ecosistemas requieren ser protegidos. Se prohíbe los usos para todas las actividades, excepto las de ecoturismo e investigación.

- **Producción:** Aplica para todas las actividades productivas como la agricultura, silvicultura, ganadería y pesca, únicamente en suelo rural.

- **Aprovechamiento extractivo:** Aplica para los polígonos catastrados bajo el régimen de materiales áridos y pétreos, ubicados en diferentes parroquias del cantón. Se prohíbe el uso residencial y se restringe actividades de carácter productivo.

En virtud de lo expuesto y considerando la vocación del suelo del cantón Chinchipe, se representa gráficamente la distribución general de las actividades de carácter productivo, de conservación, aprovechamiento extractivo que se desarrollan en suelo rural, y de servicios que son propias del suelo urbano, en miras de consolidar el modelo territorial deseado.



Mapa 177. *Distribución general de las actividades de los asentamientos humanos*

GAD MUNICIPAL DE CHINCHIPE mejor para todos

PUGS CHINCHIPE

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CHINCHIPE 2023-2027

COMPONENTE URBANÍSTICO TOMO II

ÍNDICE GENERAL

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

2.1 PARÁMETROS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)
2.1.1 Nomenclatura de PIT Urbanos y Rurales
2.1.2 Metodología aplicada para la definición de PIT urbanos y rurales
2.1.3 Variables consideradas para la definición de PIT urbanos
2.1.4 Polígonos de Intervención Territorial y Aprovechamientos Urbanísticos para el área urbana del Cantón Chinchipe
2.2 USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO EN LOS PIT URBANOS Y RURALES
2.2.1 Cobertura de Usos
2.3 APROVECHAMIENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL CANTÓN CHINCHIPE
2.3.1 PIT Urbano Zumba
2.3.2 PIT Urbano Canadá
2.3.3 PIT Urbano Bellavista
2.3.4 PIT Urbano El Progreso
2.3.5 PIT Urbano Guaramizal
2.3.6 PIT Urbano El Tablón
2.3.7 PIT Urbano La Diversión
2.3.8 PIT Urbano San Andrés
2.3.9 PIT Urbano El Chorro
2.3.10 PIT Urbano La Chonta
2.3.11 PIT Urbano Pucapamba
2.3.12 PIT Urbano La Balsa
2.3.13 PIT Urbano Chito
2.3.14 PIT Urbano La Cruz
2.3.15 PIT Urbano Reina del Cisne
2.3.16 PIT Urbano La Fortuna
2.4 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANO
2.5 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS URBANAS
2.6 EXCEPCIONALIDADES DE LA NORMATIVA URBANA
2.7 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHINCHIPE
2.8 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES
2.8.1 PIT Rural Zona 1 (Predios 1 Has) y Aprovechamiento Urbanístico
2.8.2 PIT Rural Zona 2 (Predios 5 Has) y Aprovechamiento Urbanístico
2.8.3 PIT Rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)
2.8.4 PIT Rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)
2.8.5 PIT Rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)
2.8.6 Tratamientos urbanísticos rurales
2.8.7 Estándares urbanísticos de márgenes de protección de ríos y quebradas rurales
2.8.8 Excepcionalidades de la normativa urbana
2.9 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PREVISTOS PARA LA PLANEACIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA
2.9.1 Dotación de Espacios Públicos y Equipamientos
2.9.2 Dimensionamiento y Localización de las Reservas de Suelo para Equipamiento
2.9.3 Reservas de Suelo para Equipamiento, Espacio Público y Áreas Verdes
2.9.4 Otros estándares
2.10 ASIGNACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO EN PIT URBANOS Y RURALES
2.10.1 Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial.
2.10.2 Regular el Mercado del Suelo.
2.10.3 Financiamiento del Desarrollo Urbano.
2.10.4 Gestión del Suelo en Asentamientos de Hecho.
2.10.5 PLANES URBANOS COMPLEMENTARIOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Subclasificación suelo urbano
Tabla 2. Subclasificación suelo rural
Tabla 3. Código único para identificación de las áreas urbanas del cantón
Tabla 4. Nomenclatura de los PITS en suelo urbano del cantón Chinchipe
Tabla 5. Nomenclatura de los PIT en suelo rural del cantón Chinchipe
Tabla 6. Clasificación básica de rangos de ocupación del suelo
Tabla 7. Porcentaje de cobertura de infraestructura básica de las áreas urbanas del cantón Chinchipe
Tabla 8. PITS urbanos del cantón Chinchipe
Tabla 9. Uso de suelo residencial
Tabla 10. Uso de suelo múltiple
Tabla 11. Uso de suelo comercial y servicios
Tabla 12. Uso de suelo industrial
Tabla 13. Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales
Tabla 14. Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria
Tabla 15. Valoración según el tamaño de la empresa
Tabla 16. Valoración según el impacto urbanístico
Tabla 17. Uso de suelo de producción artesanal
Tabla 18. Uso de suelo para equipamiento
Tabla 19. Clasificación de Usos de suelo urbano generales y específicos
Tabla 20. Pits urbanos de Zumba
Tabla 21. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-01
Tabla 22. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-02
Tabla 23. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-03
Tabla 24. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-04
Tabla 25. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-05
Tabla 26. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-06
Tabla 27. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-07
Tabla 28. Pits urbanos de Canadá
Tabla 29. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-01
Tabla 30. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-02
Tabla 31. Pits urbanos de Bellavista
Tabla 32. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-01
Tabla 33. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-02
Tabla 34. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-03
Tabla 35. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-04
Tabla 36. Pits urbanos de El Progreso
Tabla 37. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-01
Tabla 38. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-02
Tabla 39. Pits urbanos de Guaramizal
Tabla 40. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-01
Tabla 41. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-02
Tabla 42. Pits urbanos de Isimanchi
Tabla 43. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-01
Tabla 44. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-02
Tabla 45. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-03
Tabla 46. Pits urbanos de El Tablón
Tabla 47. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Tablón Código SU-NC-50-TB-01
Tabla 48. Pits urbanos de La Diversión
Tabla 49. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-01
Tabla 50. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-02
Tabla 51. Pits urbanos de San Andrés

TABLA 52. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE SAN ANDRÉS CÓDIGO SU-NC-57-SA-01 .....
TABLA 53. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE SAN ANDRÉS CÓDIGO SU-NC-57-SA-02 .....
TABLA 54. PITS URBANOS DE EL CHORRO .....
TABLA 55. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE EL CHORRO CÓDIGO SU-NC-52-EC-01 .....
TABLA 56. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE EL CHORRO CÓDIGO SU-NC-52-EC-02 .....
TABLA 57. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE EL CHORRO CÓDIGO SU-NC-52-EC-03 .....
TABLA 58. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE EL CHORRO CÓDIGO SU-NC-52-EC-04 .....
TABLA 59. PITS URBANOS DE LA CHONTA .....
TABLA 60. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-01 .....
TABLA 61. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-02 .....
TABLA 62. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-03 .....
TABLA 63. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-04 .....
TABLA 64. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-05 .....
TABLA 65. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-06 .....
TABLA 66. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-07 .....
TABLA 67. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CHONTA CÓDIGO SU-NC-54-LC-08 .....
TABLA 68. PITS URBANOS DE PUCAPAMBA .....
TABLA 69. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE PUCAPAMBA CÓDIGO SU-NC-56-P-01 .....
TABLA 70. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE PUCAPAMBA CÓDIGO SU-NC-56-P-02 .....
TABLA 71. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE PUCAPAMBA CÓDIGO SU-NC-56-P-03 .....
TABLA 72. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE PUCAPAMBA CÓDIGO SU-NC-56-P-04 .....
TABLA 73. PITS URBANOS DE LA BALSA .....
TABLA 74. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA BALSA CÓDIGO SU-NC-56-LB-01 .....
TABLA 75. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA BALSA CÓDIGO SU-NC-56-LB-02 .....
TABLA 76. PITS URBANOS DE CHITO .....
TABLA 77. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE CHITO CÓDIGO SU-NC-51-CH-01.....
TABLA 78. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE CHITO CÓDIGO SU-NC-51-CH-02.....
TABLA 79. PITS URBANOS DE LA CRUZ .....
TABLA 80. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CRUZ CÓDIGO SU-NC-51-LCR-01 .....
TABLA 81. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA CRUZ CÓDIGO SU-NC-51-LCR-02 .....
TABLA 82. PITS URBANOS DE REINA DEL CISNE .....
TABLA 83. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE REINA DEL CISNE CÓDIGO SU-NC-51-RC-01.....
TABLA 84. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE REINA DEL CISNE CÓDIGO SU-NC-51-RC-02.....
TABLA 85. PITS URBANOS DE LA FORTUNA .....
TABLA 86. FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT URBANO DE LA FORTUNA CÓDIGO SU-NC-51-F-01.....
TABLA 87. DESCRIPCIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS URBANOS .....
TABLA 88. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES DEL CANTÓN CHINCHIPE .....
TABLA 89. MÁRGENES DE PROTECCIÓN PARA EL ÁREA URBANA .....
TABLA 90. ZONAS HOMOGÉNEAS PARA PITS RURALES .....
TABLA 91. PITS RURALES .....
TABLA 92. CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO RURAL GENERALES Y ESPECÍFICOS .....
TABLA 93. PIT RURAL ZONA 1 (PREDIOS 1 HAS) .....
TABLA 94. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-Z1 ZONA 1 (PREDIOS 1 HAS).....
TABLA 95. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-Z1 ZONA 1 (PREDIOS 1 HAS).....
TABLA 96. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-AE-M-Z1 ZONA 1 (PREDIOS 1 HAS) .....
TABLA 97. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-EU-D-50 ZONA 1 (PREDIOS 1 HAS).....
TABLA 98. PIT RURAL ZONA 2 (PREDIOS 5 HAS) .....
TABLA 99. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-Z2 ZONA 2 (PREDIOS 5 HAS).....
TABLA 100. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-Z2 ZONA 2 (PREDIOS 5 HAS).....
TABLA 101. PIT RURAL ZONA 3 (PREDIOS 10 HAS) .....
TABLA 102. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-Z3 ZONA 3 (PREDIOS 10 HAS).....
TABLA 103. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-Z3 ZONA 3 (PREDIOS 10 HAS).....
TABLA 104. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-AE-M-Z3 ZONA 3 (PREDIOS 10 HAS) .....

TABLA 105. PIT RURAL ZONA 4 (PREDIOS 20 HAS) .....
TABLA 106. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-Z4 ZONA 4 (PREDIOS 20 HAS) .....
TABLA 107. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-Z4 ZONA 4 (PREDIOS 20 HAS) .....
TABLA 108. PIT RURAL ZONA 5 (ACMUS) .....
TABLA 109. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-AM ZONA 5 (ACMUS) .....
TABLA 110. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-AM ZONA 5 (ACMUS) .....
TABLA 111. PIT RURAL ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA) .....
TABLA 112. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-AIH ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA) .....
TABLA 113. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-AIH ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA) .....
TABLA 114. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-AIH-Z1 ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA) .....
TABLA 115. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-AIH-Z1 ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA)
TABLA 116. PIT RURAL ZONA 7 (ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA – SNAP YACURI) .....
TABLA 117. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-C-CE ZONA 7 (ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA – SNAP YACURI) .....
TABLA 118. PIT RURAL ZONA 8 (ASENTAMIENTO HUMANOS DISPERSOS CATEGORÍA 4) .....
TABLA 119. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-P-R-AC4 ZONA 8 (ASENTAMIENTO HUMANOS DISPERSOS CATEGORÍA 4) .....
TABLA 120. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PIT RURAL SR-PR-PP-AC4 ZONA 8 (ASENTAMIENTO HUMANOS DISPERSOS CATEGORÍA 4) .....
TABLA 121. DESCRIPCIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES .....
TABLA 122. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES DEL CANTÓN CHINCHIPE .....
TABLA 123. MÁRGENES DE PROTECCIÓN PARA EL ÁREA RURAL .....
TABLA 124. PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS DEL CANTÓN CHINCHIPE .....
TABLA 125. CATEGORÍAS DE ÁREAS VERDES – INEC 2012 .....
TABLA 126. DISTANCIA DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE .....
TABLA 127. DISTANCIA DE SEGURIDAD A LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA .....
TABLA 128. DISTANCIA DE SEGURIDAD A LÍNEAS DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA .....
TABLA 129. DISTANCIA DE SEGURIDAD CONDUCTORES ELÉCTRICOS ENERGIZADOS .....
TABLA 130. NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN PARA FUENTES FIJAS .....
TABLA 131. NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN PARA FUENTES MÓVILES .....
TABLA 132. NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN PARA FUENTES FIJAS-VEHÍCULOS .....
TABLA 133. ESTANDAR PARA SUELOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ECOLÓGICO .....
TABLA 134. PROTECCIÓN DE RIESGOS .....
TABLA 135. RÍOS Y QUEBRADAS URBANAS .....
TABLA 136. AFECTACIONES POR DERECHO DE VÍA .....
TABLA 137. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA VÍAS ARTERIALES .....
TABLA 138. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA VÍAS COLECTORAS .....
TABLA 139. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA VÍAS LOCALES .....
TABLA 140. LONGITUD DE LOS CARRILES DE ACELERACIÓN L(M) .....
TABLA 141. FACTORES DE CORRECCIÓN POR GRADIENTE, PARA CARRILES DE ACELERACIÓN .....
TABLA 142. DIMENSIONES BÁSICAS RECOMENDADAS Y ÓPTIMAS .....
TABLA 143. ESQUEMA DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO .....
TABLA 144. MÁRGENES DE PROTECCIÓN PARA EL ÁREA URBANA .....
TABLA 145. MÁRGENES DE PROTECCIÓN PARA EL ÁREA RURAL .....

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1. NOMENCLATURA EN LOS PIT CODIFICADOS PARA SUELO RURAL .....
ILUSTRACIÓN 2. FOTOGRAFÍA DE ZUMBA .....
ILUSTRACIÓN 3. FOTOGRAFÍA DE CANADÁ.....
ILUSTRACIÓN 4. FOTOGRAFÍA DE BELLAVISTA.....
ILUSTRACIÓN 5. FOTOGRAFÍA DE EL PROGRESO .....
ILUSTRACIÓN 6. FOTOGRAFÍA DE GUARAMIZAL .....
ILUSTRACIÓN 7. FOTOGRAFÍA DE ISIMANCHI.....
ILUSTRACIÓN 8. FOTOGRAFÍA DE EL TABLÓN .....
ILUSTRACIÓN 9. FOTOGRAFÍA DE LA DIVERSIÓN .....
ILUSTRACIÓN 10. FOTOGRAFÍA DE SAN ANDRÉS.....
ILUSTRACIÓN 11. FOTOGRAFÍA DE EL CHORRO .....
ILUSTRACIÓN 12. FOTOGRAFÍA DE LA CHONTA .....
ILUSTRACIÓN 13. FOTOGRAFÍA DE PUCAPAMBA.....
ILUSTRACIÓN 14. FOTOGRAFÍA DE LA BALSA .....
ILUSTRACIÓN 15. FOTOGRAFÍA DE CHITO.....
ILUSTRACIÓN 16. FOTOGRAFÍA DE LA CRUZ.....
ILUSTRACIÓN 17. FOTOGRAFÍA DE REINA DEL CISNE.....
ILUSTRACIÓN 18. FOTOGRAFÍA DE LA FORTUNA.....
ILUSTRACIÓN 19. DISTANCIAS DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE.....
ILUSTRACIÓN 20. SEGURIDAD VIAL.....
ILUSTRACIÓN 21. DIMENSIONES ESTÁNDAR DE UNA BICICLETA .....
ILUSTRACIÓN 22. DIMENSIONES CONJUNTAS CICLISTA-BICICLETA .....
ILUSTRACIÓN 23. DIMENSIONES MÍNIMAS Y RECOMENDADAS PARA LA CIRCULACIÓN DEL CICLISTA .....
ILUSTRACIÓN 24. DIMENSIONES BÁSICAS DE CICLOVÍAS UNI- Y BIDIRECCIONALES SEGREGADAS CON BORDILLOS.....
ILUSTRACIÓN 25. DIMENSIONES MÍNIMAS DE SEPARACIÓN ENTRE CICLOVÍAS Y ELEMENTOS CONTÍNUOS Y DESCONTÍNUOS .....
ILUSTRACIÓN 26. DIMENSIONES MÍNIMAS DE SEPARACIÓN ENTRE CICLOVÍA SEGREGADA Y ESTACIONAMIENTOS .....
ILUSTRACIÓN 27. DIMENSIONES MÍNIMAS ENTRE CICLOVÍA Y PARQUEADERO EN PARALELO.....
ILUSTRACIÓN 28. DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA CARRILES COMPARTIDOS (OPCIÓN 1).....
ILUSTRACIÓN 29. DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA CARRILES COMPARTIDOS (OPCIÓN 2).....
ILUSTRACIÓN 30. PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PARROQUIA CHITO, MEDIANTE VIVIENDA EN ALTURA.....
ILUSTRACIÓN 31. FINANCIAMIENTO DE DESARROLLO URBANO – CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS .....
ILUSTRACIÓN 32. CONCEPTO DE MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.....
ILUSTRACIÓN 33. PROPUESTA DE SENDERO ECOLÓGICO CHITO-LA CRUZ.....

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Nivel de ocupación del suelo de Zumba .....
Mapa 2. Mapa de nivel de ocupación del suelo de Canadá .....
Mapa 3. Nivel de ocupación del suelo de Bellavista .....
Mapa 4. Nivel de ocupación del suelo de El Progreso .....
Mapa 5. Nivel de ocupación del suelo de Guaramizal .....
Mapa 6. Nivel de ocupación del suelo de Isimanchi .....
Mapa 7. Nivel de ocupación del suelo de El Tablón .....
Mapa 8. Nivel de ocupación del suelo de La Diversión .....
Mapa 9. Nivel de ocupación del suelo de San Andrés .....
Mapa 10. Nivel de ocupación del suelo de El Chorro .....
Mapa 11. Nivel de ocupación del suelo de La Chonta .....
Mapa 12. Nivel de ocupación del suelo de Pucapamba .....
Mapa 13. Nivel de ocupación del suelo de La Balsa .....
Mapa 14. Nivel de ocupación del suelo de Chito .....
Mapa 15. Nivel de ocupación del suelo de La Cruz .....
Mapa 16. Nivel de ocupación del suelo de Reina del Cisne .....
Mapa 17. Nivel de ocupación del suelo de La Fortuna .....
Mapa 18. Pendientes de Zumba .....
Mapa 19. Pendientes de Canadá .....
Mapa 20. Pendientes de Bellavista .....
Mapa 21. Pendientes de El Progreso .....
Mapa 22. Pendientes de Guaramizal .....
Mapa 23. Pendientes de Isimanchi .....
Mapa 24. Pendientes de El Tablón .....
Mapa 25. Pendientes de La Diversión .....
Mapa 26. Pendientes de San Andrés .....
Mapa 27. Pendientes de El Chorro .....
Mapa 28. Pendientes de La Chonta .....
Mapa 29. Pendientes de Pucapamba .....
Mapa 30. Pendientes de La Balsa .....
Mapa 31. Pendientes de Chito .....
Mapa 32. Pendientes de La Cruz .....
Mapa 33. Pendientes de Reina del Cisne .....
Mapa 34. Pendientes de La Fortuna .....
Mapa 35. Tipo de implantación de Zumba .....
Mapa 36. Tipo de implantación de Canadá .....
Mapa 37. Tipo de implantación de Bellavista .....
Mapa 38. Tipo de implantación de El Progreso .....
Mapa 39. Tipo de implantación de Guaramizal .....
Mapa 40. Tipo de implantación de Isimanchi .....
Mapa 41. Tipo de implantación de El Tablón .....
Mapa 42. Tipo de implantación de La Diversión .....
Mapa 43. Tipo de implantación de San Andrés .....
Mapa 44. Tipo de implantación de El Chorro .....
Mapa 45. Tipo de implantación de La Chonta .....
Mapa 46. Tipo de implantación de Pucapamba .....
Mapa 47. Tipo de implantación de La Balsa .....
Mapa 48. Tipo de implantación de Chito .....
Mapa 49. Tipo de implantación de La Cruz .....
Mapa 50. Tipo de implantación de Reina del Cisne .....
Mapa 51. Tipo de implantación de La Fortuna .....

Mapa 52. Uso de suelo de Zumba
Mapa 53. Uso de suelo de Canadá
Mapa 54. Uso de suelo de Bellavista
Mapa 55. Uso de suelo de El Progreso
Mapa 56. Uso de suelo de Guaramizal
Mapa 57. Uso de suelo de Isimanchi
Mapa 58. Uso de suelo de El Tablón
Mapa 59. Uso de suelo de La Diversión
Mapa 60. Uso de suelo de San Andrés
Mapa 61. Uso de suelo de El Chorro
Mapa 62. Uso de suelo de La Chonta
Mapa 63. Uso de suelo de Pucapamba
Mapa 64. Uso de suelo de La Balsa
Mapa 65. Uso de suelo de Chito
Mapa 66. Uso de suelo de La Cruz
Mapa 67. Uso de suelo de Reina del Cisne
Mapa 68. Uso de suelo de La Fortuna
Mapa 69. Rango de tamaño de predios de Zumba
Mapa 70. Rango de tamaño de predios de Canadá
Mapa 71. Rango de tamaño de predios de Bellavista
Mapa 72. Rango de tamaño de predios den El Progreso
Mapa 73. Rango de tamaño de predios de Guaramizal
Mapa 74. Rango de tamaño de predios de Isimanchi
Mapa 75. Rango de tamaño de predios de El Tablón
Mapa 76. Rango de tamaño de predios de La Diversión
Mapa 77. Rango de tamaño de predios de San Andrés
Mapa 78. Rango de tamaño de predios de El Chorro
Mapa 79. Rango de tamaño de predios de La Chonta
Mapa 80. Rango de tamaño de predios de Pucapamba
Mapa 81. Rango de tamaño de predios de La Balsa
Mapa 82. Rango de tamaño de predios de Chito
Mapa 83. Rango de tamaño de predios de La Cruz
Mapa 84. Rango de tamaño de predios de Reina del Cisne
Mapa 85. Rango de tamaño de predios de La Fortuna
Mapa 86. Altura de las edificaciones de Zumba
Mapa 87. Altura de las edificaciones de Canadá
Mapa 88. Altura de las edificaciones de Bellavista
Mapa 89. Altura de las edificaciones de El Progreso
Mapa 90. Altura de las edificaciones de Guaramizal
Mapa 91. Altura de las edificaciones de Isimanchi
Mapa 92. Altura de las edificaciones de El Tablón
Mapa 93. Altura de las edificaciones de La Diversión
Mapa 94. Altura de las edificaciones de San Andrés
Mapa 95. Altura de las edificaciones de El Chorro
Mapa 96. Altura de las edificaciones de La Chonta
Mapa 97. Altura de las edificaciones de Pucapamba
Mapa 98. Altura de las edificaciones de La Balsa
Mapa 99. Altura de las edificaciones de Chito
Mapa 100. Altura de las edificaciones de La Cruz
Mapa 101. Altura de las edificaciones de Reina del Cisne
Mapa 102. Altura de las edificaciones de La Fortuna
Mapa 103. Equipamientos de Zumba
Mapa 104. Equipamientos de Canadá

Mapa 105. Equipamientos de Bellavista
Mapa 106. Equipamientos de El Progreso
Mapa 107. Equipamientos de Guaramizal
Mapa 108. Equipamientos de Isimanchi
Mapa 109. Equipamientos de El Tablón
Mapa 110. Equipamientos de La Diversión
Mapa 111. Equipamientos de San Andrés
Mapa 112. Equipamientos de El Chorro
Mapa 113. Equipamientos de La Chonta
Mapa 114. Equipamientos de Pucapamba
Mapa 115. Equipamientos de La Balsa
Mapa 116. Equipamientos de Chito
Mapa 117. Equipamientos de La Cruz
Mapa 118. Equipamientos de Reina del Cisne
Mapa 119. Equipamientos de La Fortuna
Mapa 120. Pits Urbanos de Zumba
Mapa 121. Pits Urbanos de Canadá
Mapa 122. Pits Urbanos de Bellavista
Mapa 123. Pits Urbanos de El Progreso
Mapa 124. Pits Urbanos de Guaramizal
Mapa 125. Pits Urbanos de Isimanchi
Mapa 126. Pits Urbanos de El Tablón
Mapa 127. Pits Urbanos de La Diversión
Mapa 128. Pits Urbanos de San Andrés
Mapa 129. Pits Urbanos de El Chorro
Mapa 130. Pits Urbanos de La Chonta
Mapa 131. Pits Urbanos de Pucapamba
Mapa 132. Pits Urbanos de La Balsa
Mapa 133. Pits Urbanos de Chito
Mapa 134. Pits Urbanos de La Cruz
Mapa 135. Pits Urbanos de Reina del Cisne
Mapa 136. Pits Urbanos de La Fortuna
Mapa 137. Tratamientos urbanísticos de Zumba
Mapa 138. Tratamientos urbanísticos de Canadá
Mapa 139. Tratamientos urbanísticos de Bellavista
Mapa 140. Tratamientos urbanísticos de El Progreso
Mapa 141. Tratamientos urbanísticos de Guaramizal
Mapa 142. Tratamientos urbanísticos de Isimanchi
Mapa 143. Tratamientos urbanísticos de El Tablón
Mapa 144. Tratamientos urbanísticos de La Diversión
Mapa 145. Tratamientos urbanísticos de San Andrés
Mapa 146. Tratamientos urbanísticos de El Chorro
Mapa 147. Tratamientos urbanísticos de La Chonta
Mapa 148. Tratamientos urbanísticos de Pucapamba
Mapa 149. Tratamientos urbanísticos de La Balsa
Mapa 150. Tratamientos urbanísticos de Chito
Mapa 151. Tratamientos urbanísticos de La Cruz
Mapa 152. Tratamientos urbanísticos de Reina del Cisne
Mapa 153. Tratamientos urbanísticos de La Fortuna
Mapa 154. Zonas homogéneas por tamaño de predio
Mapa 155. Pits rurales
Mapa 156. Pit rural Zona 1 (Predios 1 Has)
Mapa 157. Pit rural Zona 2 (Predios 5 Has)

MAPA 158. PIT RURAL ZONA 3 (PREDIOS 10 HAS) .....
MAPA 159. PIT RURAL ZONA 4 (PREDIOS 20 HAS) .....
MAPA 160. PIT RURAL ZONA 5 (ACMUS) .....
MAPA 161. PIT RURAL ZONA 6 (ÁREAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA) .....
MAPA 162. PIT RURAL ZONA 7 (ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA – SNAP YACURI) .....
MAPA 163. PIT RURAL ZONA 8 (ASENTAMIENTO HUMANOS DISPERSOS CATEGORÍA 4) .....
MAPA 164. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES DEL CANTÓN CHINCHIPE .....
MAPA 165. PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS DE ZUMBA-LA DIVERSIÓN-BELLAVISTA .....
MAPA 166. PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS DE EL CHORRO .....
MAPA 167. PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS DE CHITO-LA FORTUNA .....
MAPA 168. MAPA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN CHITO .....
MAPA 169. ZONAS DE INTERÉS SOCIAL EN ZUMBA .....
MAPA 170. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN ZUMBA .....
MAPA 171. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SAN ANDRÉS .....
MAPA 172. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN EL CHORRO .....
MAPA 173. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN LA CHONTA .....
MAPA 174. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PUCAPAMBA .....
MAPA 175. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN CHITO .....
MAPA 176. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN CANADÁ .....
MAPA 177. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN EL PROGRESO .....
MAPA 178. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN GUARAMIZAL .....
MAPA 179. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN ISIMANCHI .....
MAPA 180. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN LA BALSA .....
MAPA 181. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN LA CRUZ .....
MAPA 182. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN REINA DEL CISNE .....

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

2.1 PARÁMETROS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)

En el componente estructurante se realizó un análisis de la cabecera cantonal que corresponde a la jerarquía 1, también, se analizó cada una de las cabeceras Parroquiales, y los asentamientos humanos de jerarquía 3. Aquellos fueron objeto de análisis de las siguientes variables: Proyección poblacional, densidad poblacional, coeficiente de ocupación de suelo, sistemas viales, espacios públicos, equipamientos y áreas verdes, sistemas públicos de soporte, suelo consolidado y vacante, suelo rural de expansión, riesgos naturales y antrópicos, estructura predial, topografía, actividades económicas, asentamientos humanos de hecho, áreas industriales, así como las zonas de control; con el objetivo de delimitar el área urbana de cada una de ellas.

Una vez determinado la subclasificación del suelo del cantón, se procede a la definición de los Polígonos de Intervención Territorial, 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, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el mismo, dentro de las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes; para la asignación de los polígonos de intervención dentro de las áreas urbanas y rurales del cantón. También se definió las áreas urbanas del cantón con un análisis de las subclases determinadas en el componente estructurante de tal forma que de acuerdo a sus características particulares están homogeneizadas de acuerdo a los siguientes criterios:

Tabla 1. Subclasificación suelo urbano

N°	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
1	Suelo urbano	Consolidado	Se definió, zonas y sectores a nivel de manzanas con alto grado de consolidación.
2	Suelo urbano	No consolidado	Es la zona que se encuentra fuera de la zona o sector consolidado.
3	Suelo urbano	Protección	Se establece zonas de protección de ríos, quebradas y riesgos que se encuentran dentro del límite urbano.

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

En el caso de las áreas rurales del cantón se analizó las 4 subclases con sus características particulares se encuentran homogeneizadas de acuerdo a los siguientes criterios:

Tabla 2. Subclasificación suelo rural

N°	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
1	Suelo rural	Expansión urbana	Es el sector que se encuentra colindando con el área urbana y se reserva para uso residencial.
2		Protección	Se establece zonas de protección de ríos, quebradas y riesgos que se encuentran el suelo rural.
3		Producción	Se definen sectores de acuerdo a la aptitud agrícola y forestal.
4		Aprovechamiento extractivo	Se define de acuerdo a las áreas autorizadas por el municipio para el aprovechamiento de áridos y pétreos.

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Para la delimitación de PIT en el suelo urbano, se definieron Zonas Homogéneas que son áreas diferenciadas del espacio urbano y con características similares, utilizando para su

obtención un análisis multicriterio que dio como resultado la generación de índices de zonas homogéneas urbanas, para lo cual se procedió a analizar cada una de las variables y atributos.

2.1.1 *Nomenclatura de PIT Urbanos y Rurales*

La forma de codificar los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), incluye información que permitirá de manera sencilla identificar la ubicación del polígono dentro de las áreas urbanas del cantón Chinchipe.

La nomenclatura de los polígonos de intervención a nivel urbano, para las Cabeceras Parroquiales, se componen de 4 códigos, que corresponden el primer código a la clasificación del suelo, el segundo código a la subclasificación, el tercero al código censal de la parroquia, luego el código literal, establecido para cada asentamiento urbano y finalmente el número del Polígono de Intervención Territorial.

2.1.1.1 Polígonos de Intervención Territorial – PIT- en Suelo Urbano

Tabla 3. Código único para identificación de las áreas urbanas del cantón.

PARROQUIA	CÓDIGO CENSAL	NRO.	POBLACIÓN URBANA	CÓDIGO ÚNICO
Zumba	50	1	Zumba	**Z**
		2	Bellavista	**B**
		3	Canadá	**C**
		4	El Progreso	**EP**
		5	El Tablon	**ET**
		6	Guaramizal	**G**
		7	Isimanchi	**I**
		8	La Diversión	**LD**
San Andrés	57	9	San Andrés	**SA**
Pucapamba	56	10	Pucapamba	**P**
		11	La Balsa	**LB**
La Chonta	54	12	La Chonta	**LC**
El Chorro	52	13	El Chorro	**EC**
Chito	51	14	Chito	**CH**
		15	La Cruz	**LCR**
		16	Reina del Cisne	**RC**
		17	La Fortuna	**F**

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 4. Nomenclatura de los PITS en suelo urbano del cantón Chinchipe

N°	CLASIFICACIÓN		SUBCLASIFICACIÓN		CÓDIGO PARROQUIA	ÁREA URBANA		NÚMERO		CÓDIGO DEL PIT	DESCRIPCIÓN
1	Suelo Urbano	SU	Consolidado	C	50	Zumba	Z	001	=	SU-C-50-Z-001	Corresponde al Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano (SU) consolidado (C) del área urbana de Zumba (Z) número 001
2	Suelo Urbano	SU	No Consolidado	NC	50	Zumba	Z	001	=	SU-NC-Z-001	Corresponde al Polígono de

N°	CLASIFICACIÓN		SUBCLASIFICACIÓN		CÓDIGO PARROQUIA	ÁREA URBANA		NÚMERO		CÓDIGO DEL PIT	DESCRIPCIÓN
											Intervención Territorial del suelo urbano (SU) No consolidado (NC) del área urbana de Zumba (Z) número 001
3	Suelo Urbano	SU	Protección	P		Zumba	E	001	=	SU-P-Z-001	Corresponde al Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano (SU) de protección (P) del área urbana de Zumba (Z) número 001

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.1.1.2 Polígonos de Intervención Territorial – PIT- en Suelo Rural

La nomenclatura de los polígonos de intervención a nivel rural, se componen de caracteres alfanuméricos respectivamente, los dos primeros alfabéticos corresponden a la clase de suelo, es decir SU para suelo urbano y SR para suelo rural, los siguientes dos códigos alfabéticos corresponden a la subclasificación del suelo asignándose para el suelo rural los códigos AE, EU, P, PR correspondientes a Aprovechamiento Extractivo, Expansión Urbana, Protección y Producción, respectivamente.

Tabla 5. Nomenclatura de los PIT en suelo rural del cantón Chinchipe

CLASIFICACIÓN	CÓDIGO	SUBCLASIFICACIÓN	CÓDIGO	CÓDIGO UNIFICADO
Suelo Rural	SR	Aprovechamiento Extractivo	AE	SR-AE
		Expansión Urbana	EU	SR-EU
		Protección	P	SR-P
		Producción	PR	SR-PR

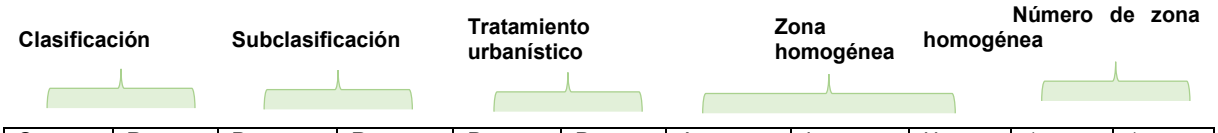
Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

La codificación del suelo rural obedecerá a los siguientes criterios:

A partir de la subclasificación del suelo rural, se deberá tomar en cuenta los tratamientos urbanísticos rurales y las zonas homogéneas que se han planteado para el análisis.

Una vez identificada la asignación de códigos de acuerdo a la subclasificación suelo, sus respectivos tratamientos urbanísticos y las zonas homogéneas definidas, los códigos utilizados en el suelo rural quedarán establecidos de la siguiente manera:

Ilustración 1. Nomenclatura en los PIT codificados para suelo rural



S	R	P	R	P	P	A	I	H	1	1

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

La codificación anterior corresponde al suelo rural de producción en cuyo caso de aplicará el tratamiento de promoción productiva en donde se han incluido las zonas: pecuarias, agrícola, pecuaria silvopastoril, y producción forestal.

2.1.2 *Metodología aplicada para la definición de PIT urbanos y rurales*

La LOOTUGS (2016) en su artículo 18, define al suelo urbano como:

> *"Aquel que, posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación", dentro de este marco se procedió a considerar zonas homogéneas que mantengan similitudes correspondientes a tipologías de edificación, malla urbana, morfología, características del terreno, entre otras; información que se dispone del estudio del componente estructurante".*

Para definir los polígonos de intervención territorial (PIT) se debe partir de las zonas existentes que ya han sido planificadas (que en teoría obedecen a características homogéneas), normativa vigente e información disponible. Sin embargo, para el caso de la ciudad de Zumba, no se pueden considerar los actuales por no estar definidos bajo un criterio de homogenización y una metodología coherente con la realidad territorial, y que, por tanto, deben ser reformulados, servirán únicamente como información base para el desarrollo de las determinaciones del uso y ocupación del suelo.

Conforme a lo desarrollado en el Componente Estructurante respecto a la propuesta de la estructura urbana rural, los ODS, Habitat III, PDOT-CH 2023-2027, se plasma el Modelo Territorial Deseado y el Modelo de ciudad que busca entre otros:

- Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (ODS 6).
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible, mejorar la resiliencia urbana ante los desastres y reducir el impacto ambiental de las ciudades
- Garantizar el acceso para todos a los beneficios y oportunidades del desarrollo urbano (NAU: Objetivo 1).
- Fortalecer los roles y funciones de los asentamientos humanos del cantón Chinchipe, propiciar su consolidación.

- Contribuir a la consolidación de un sistema de asentamientos humanos adecuado y funcional mediante la dotación de servicios que oferte el municipio para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Con estas grandes líneas que persiguen la planificación nacional e internacional, y sumado a los objetivos planteados en el PDOT del cantón Chinchipe, se da inicio a una nueva planificación que aterrizará en las formas de uso y ocupación del suelo en el cantón.

Se desarrolla la metodología para la conformación de PITS acogiendo los parámetros establecidos en la resolución CTUGS-005-2020, y lo actualizado por la consultoría; se utiliza variables para determinar zonas homogéneas cuyo fin es establecer porciones de territorio con similares características (sectores consolidados, no consolidados, etc.).

Se aplica la propuesta metodológica para la definición de zonas homogéneas en el área urbana de la ciudad de Latacunga mediante análisis multivariable (Dávila et ál., 2016) publicado en la Revista Geoespacial Vol. 13 No. 2 (ESPE, 2016). Es importante aclarar que, esta metodología será de soporte para la delimitación de las zonas homogéneas, sin embargo, las variables y su valoración se aplican a la realidad del territorio con base al conocimiento experto del equipo consultor.

2.1.3 *Variables consideradas para la definición de PIT urbanos*

Una vez que se ha definido la subclasificación urbana y rural, se procede a la definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), que, según el marco legal vigente, se *elaboran "a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural",* para ello es importante establecer zonas homogéneas y caracterizarlas desde un enfoque multivariable.

En la presente actualización se ha retomado la subclasificación del suelo urbano

La definición de variables y su valoración son el punto de partida para la aplicación metodológica. Las variables corresponden a parámetros físico-espaciales, socioeconómicos y ambientales; el análisis es a nivel de manzana. Las variables consideradas se indican a continuación:

a. Niveles de consolidación del suelo

b. Pendientes del suelo

c. Tipo de implantación

d. Usos de Suelo

e. Tamaño del lote

f. Altura de edificación

g. Infraestructura básica (agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, servicio de energía eléctrica)

h. Infraestructura complementaria

i. Acceso a equipamientos

2.1.3.1 Procedimiento

Actualmente en la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), se ha realizado el levantamiento de información cartográfica: predial, edificaciones, aceras, manzanas, usos de suelo, equipamiento e infraestructuras de soporte; lo cual va a permitir realizar un análisis más preciso ante la falta de un catastro urbano de cantón.

Esto permitirá realizar el análisis multivariable, que permita obtener resultados más precisos y acordes con la realidad urbana del cantón Chinchipe.

Mediante estos insumos se podrán identificar zonas homogéneas que permitan establecer

2.1.3.2 Niveles de consolidación del suelo

El artículo 14 de la Resolución N°0012-CTUGS-2022, menciona que el análisis de la ocupación del suelo permite medir los rendimientos del suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos actuales.

Para definirlo es necesario calcular el área edificada en planta baja, el área edificable, que resulta del producto entre el área de la manzana por el COS, de la normativa urbana vigente.

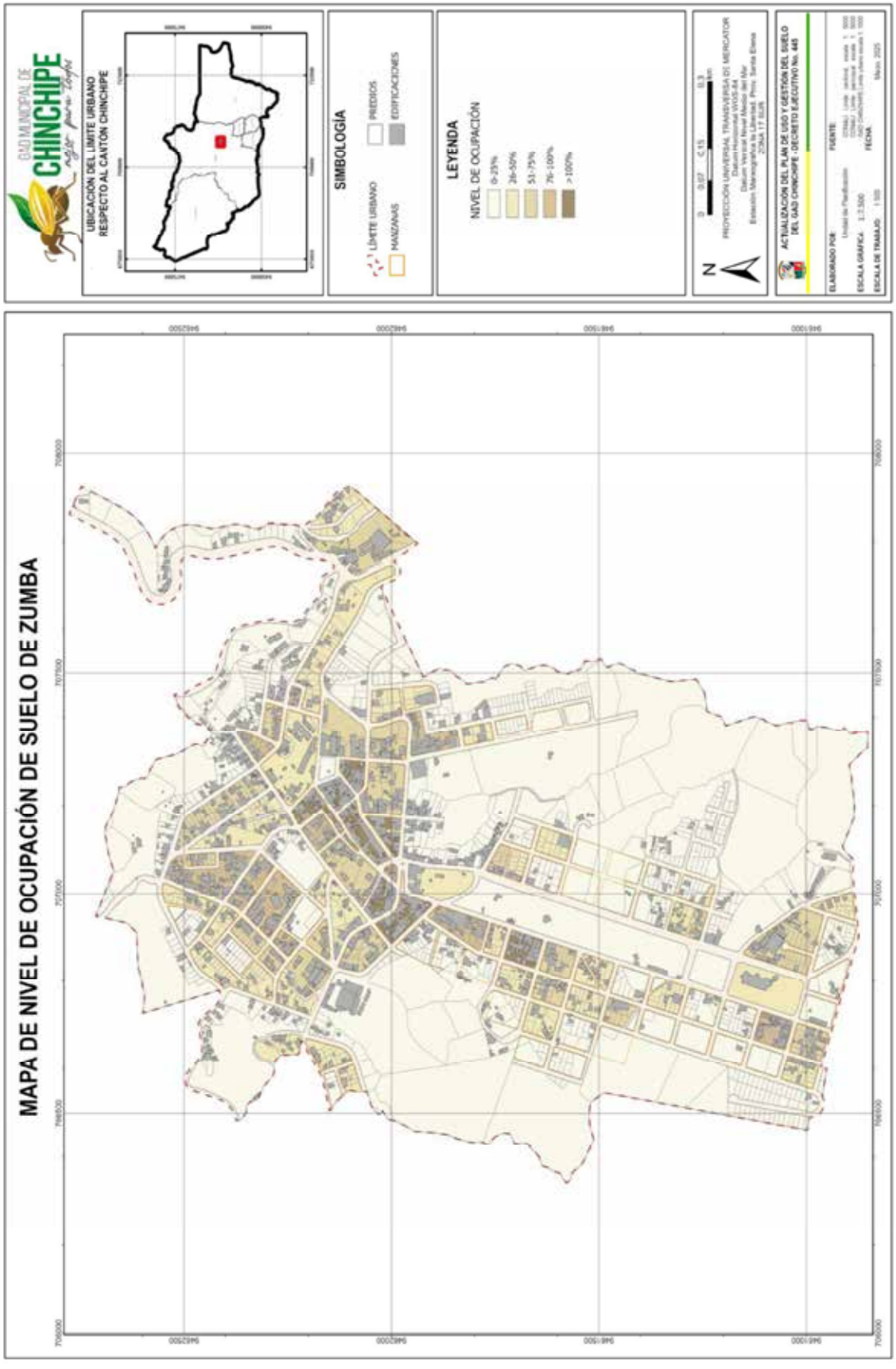
Finalmente, para determinar la ocupación se debe realizar la relación entre la superficie ocupada o construida en planta baja (PB) con el área edificable.

El rango de ocupación para determinar las homogeneidades según la ocupación del suelo, se detallan en la tabla siguiente:

Tabla 6. Clasificación básica de rangos de ocupación del suelo

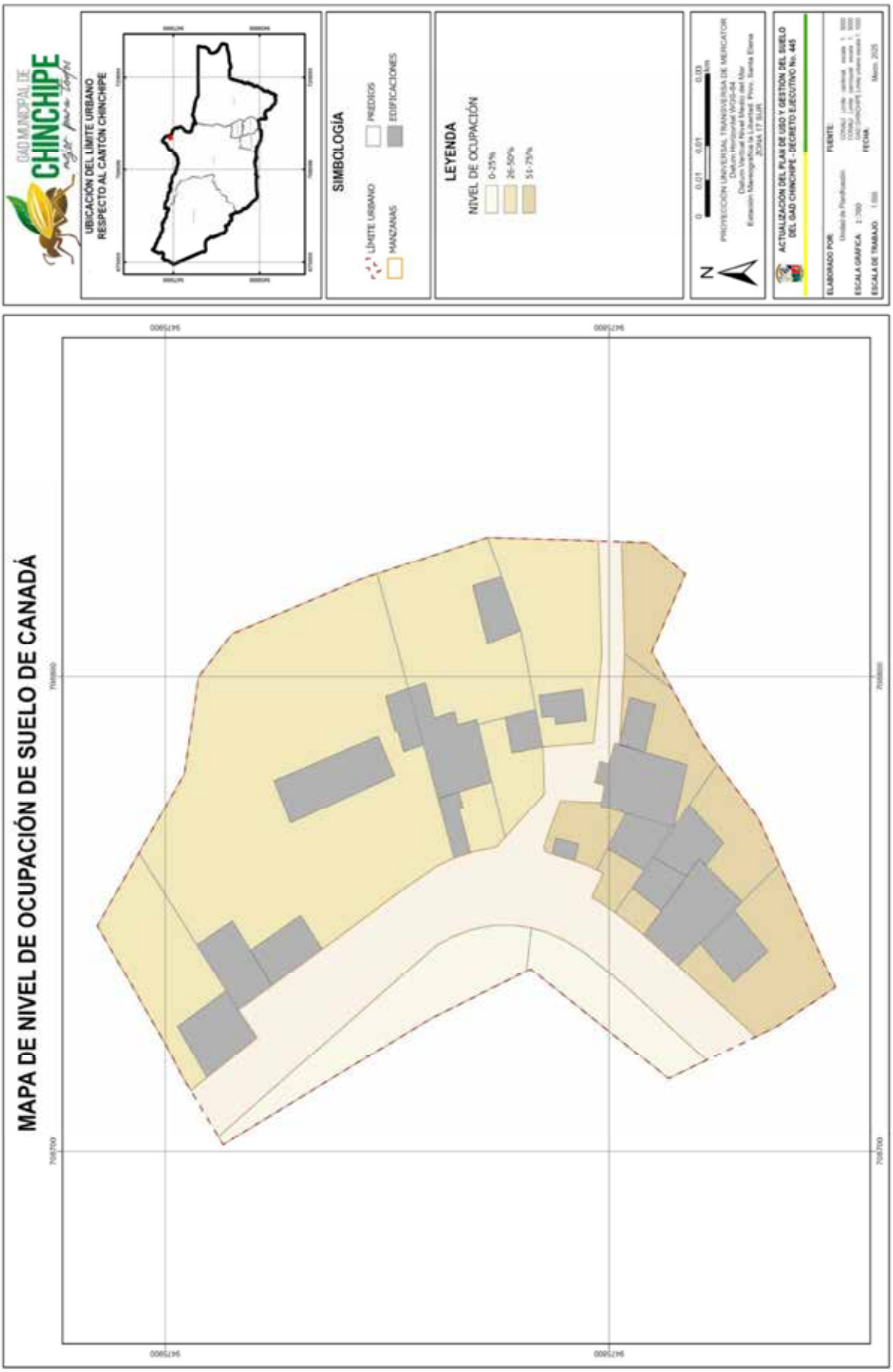
RANGO DE OCUPACIÓN	RANGO
Formación	0-25%
Desarrollo	26%-50%
Complementación	51%-75%
Consolidación	76%-100%
Sobreocupación	>100%

Fuente: Dávila, Villagómez y Cuesta 2016
Elaboración: Equipo Consultor 2025.



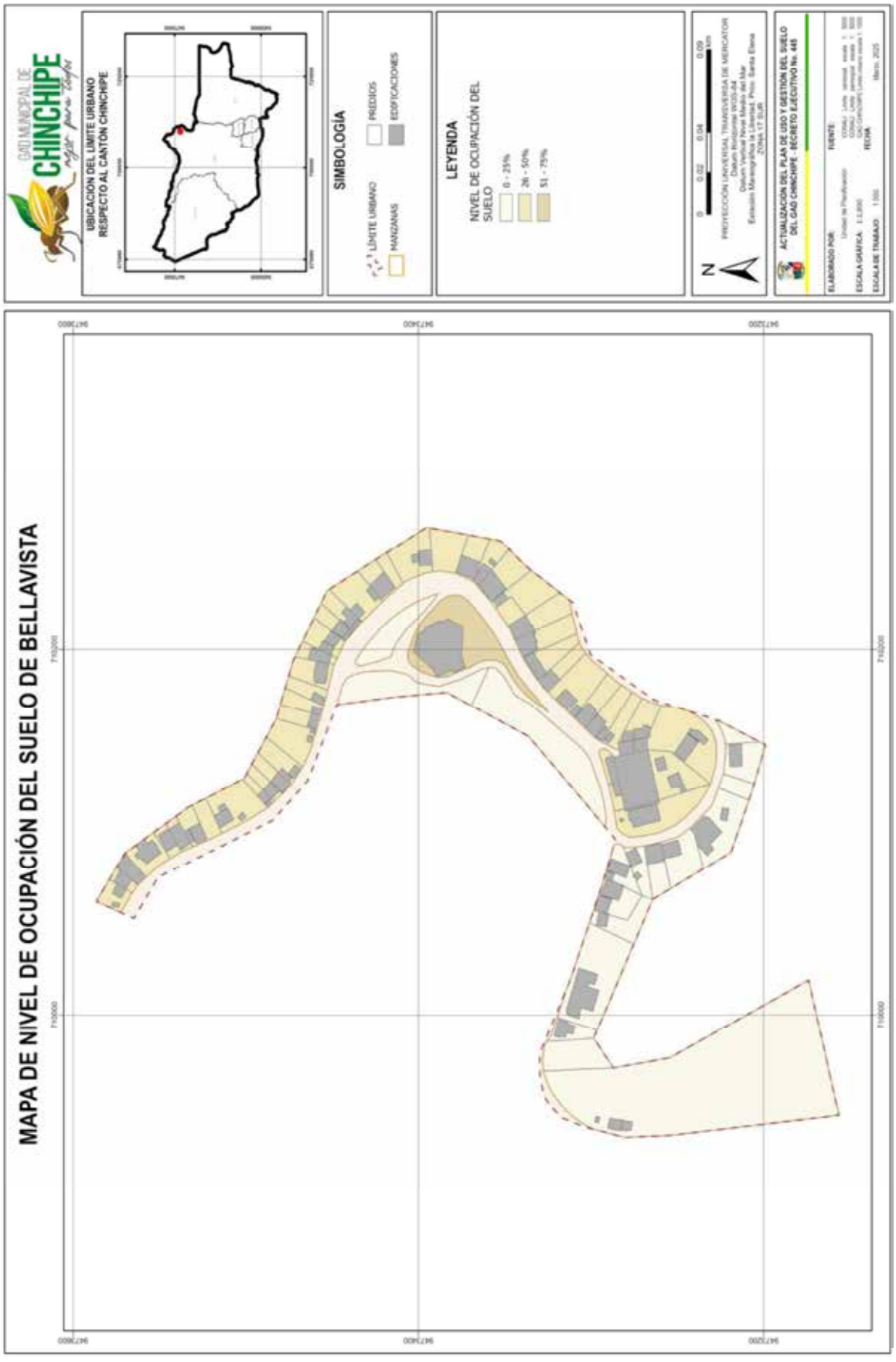
***Mapa 1**. Nivel de ocupación del suelo de Zumba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



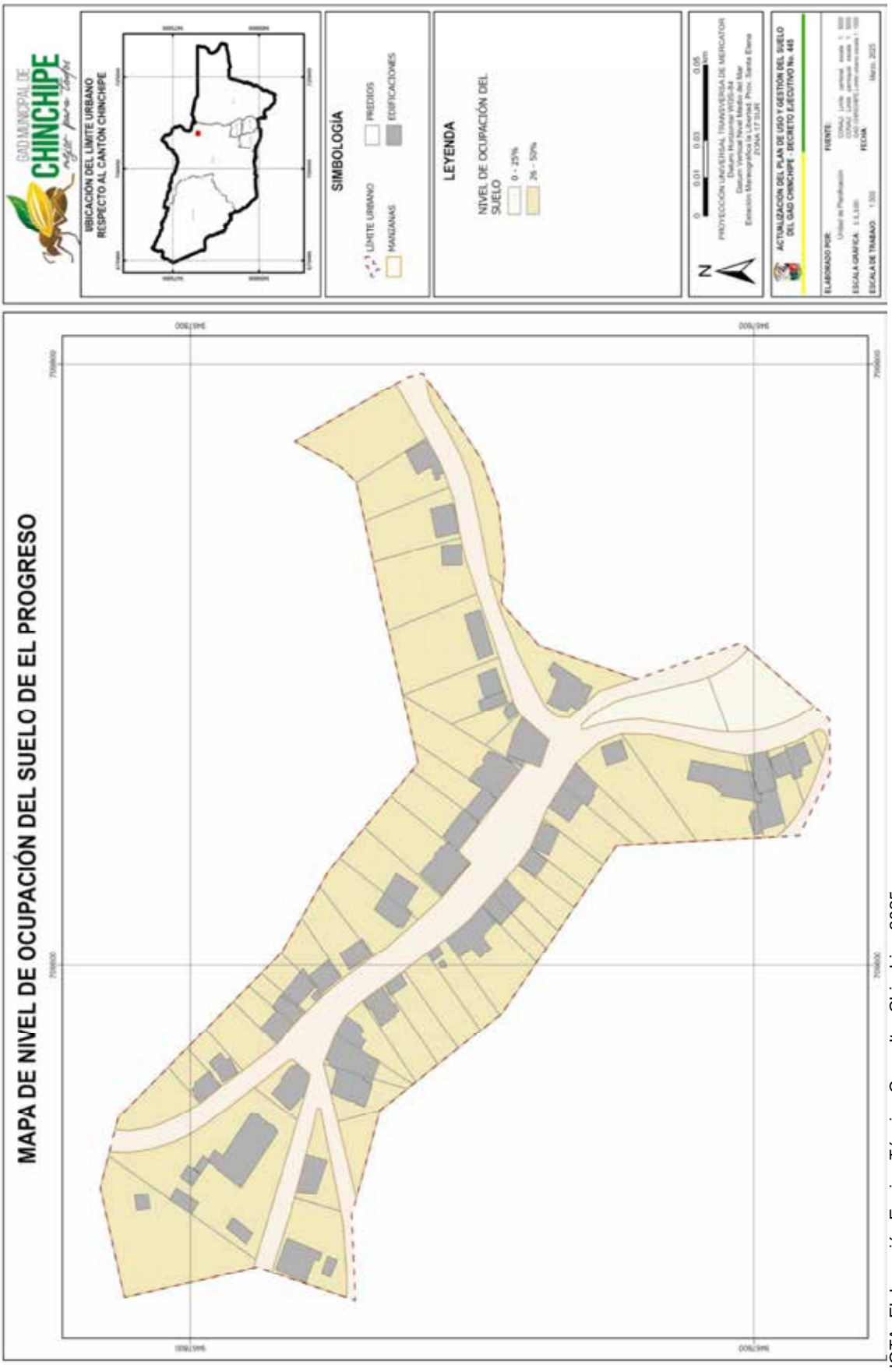
Mapa 2. *Mapa de nivel de ocupación del suelo de Canadá*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 3. *Nivel de ocupación del suelo de Bellavista*

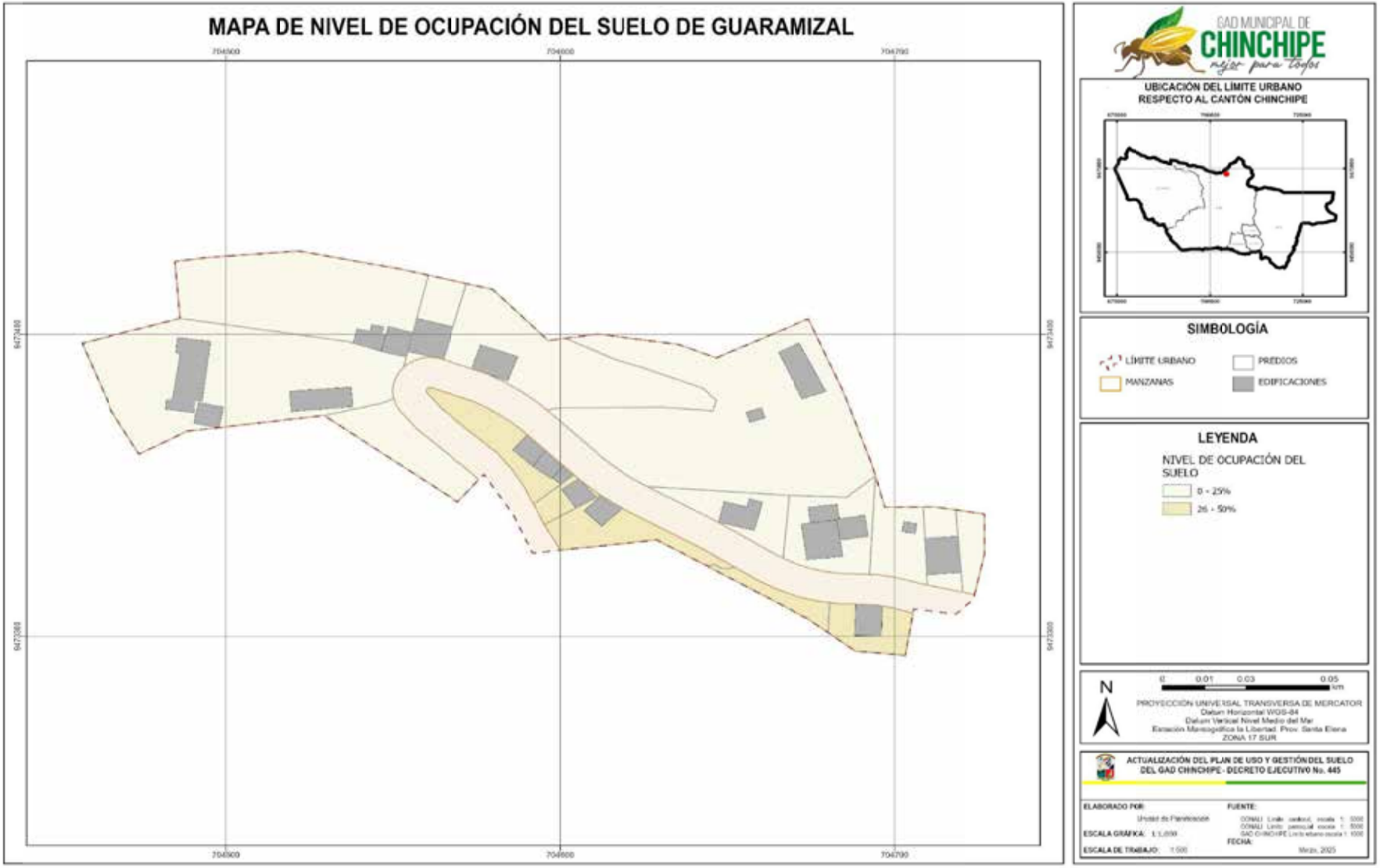
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



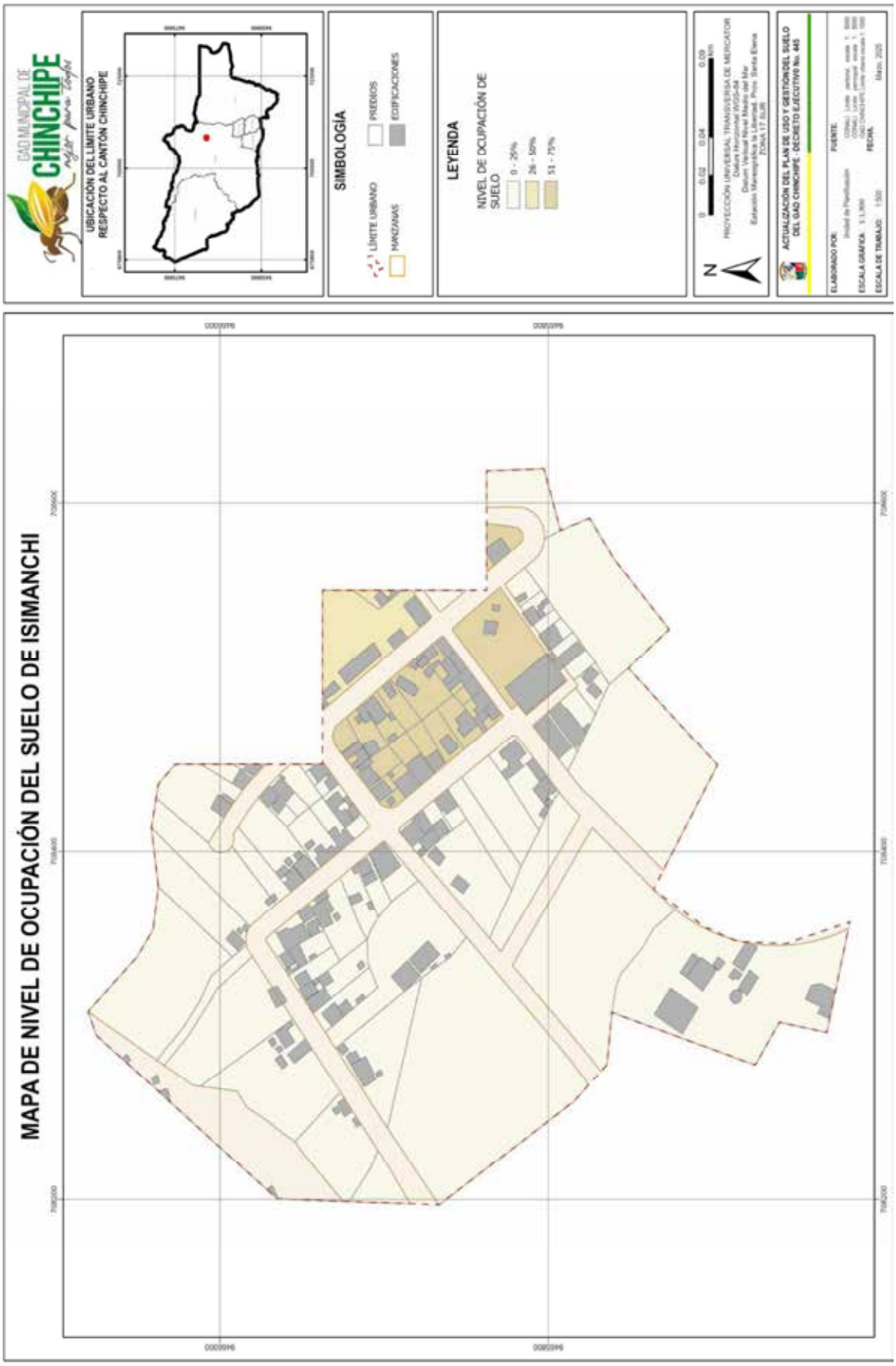
Mapa 4. *Nivel de ocupación del suelo de El Progreso*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 5. *Nivel de ocupación del suelo de Guaramizal*

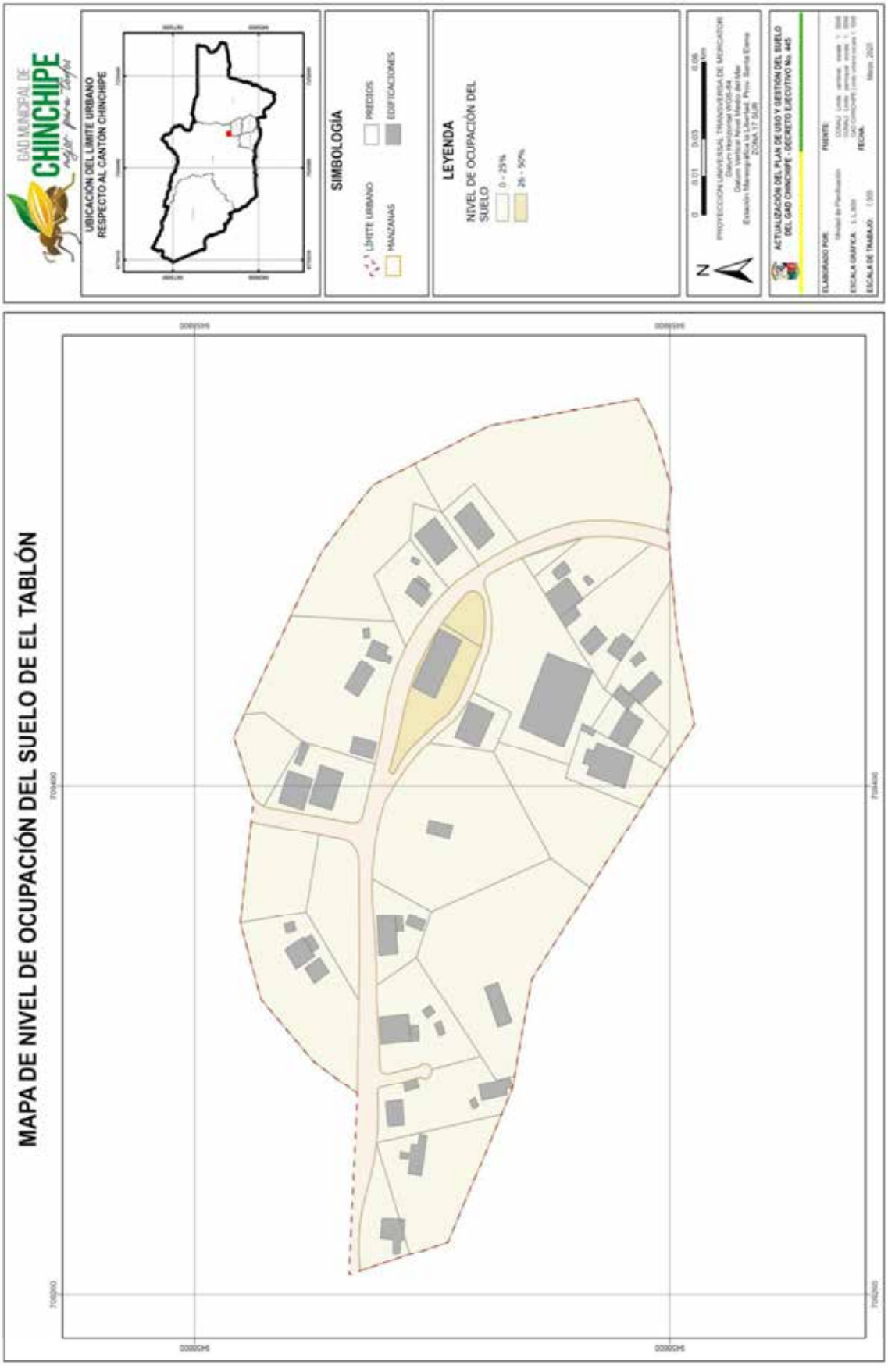


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



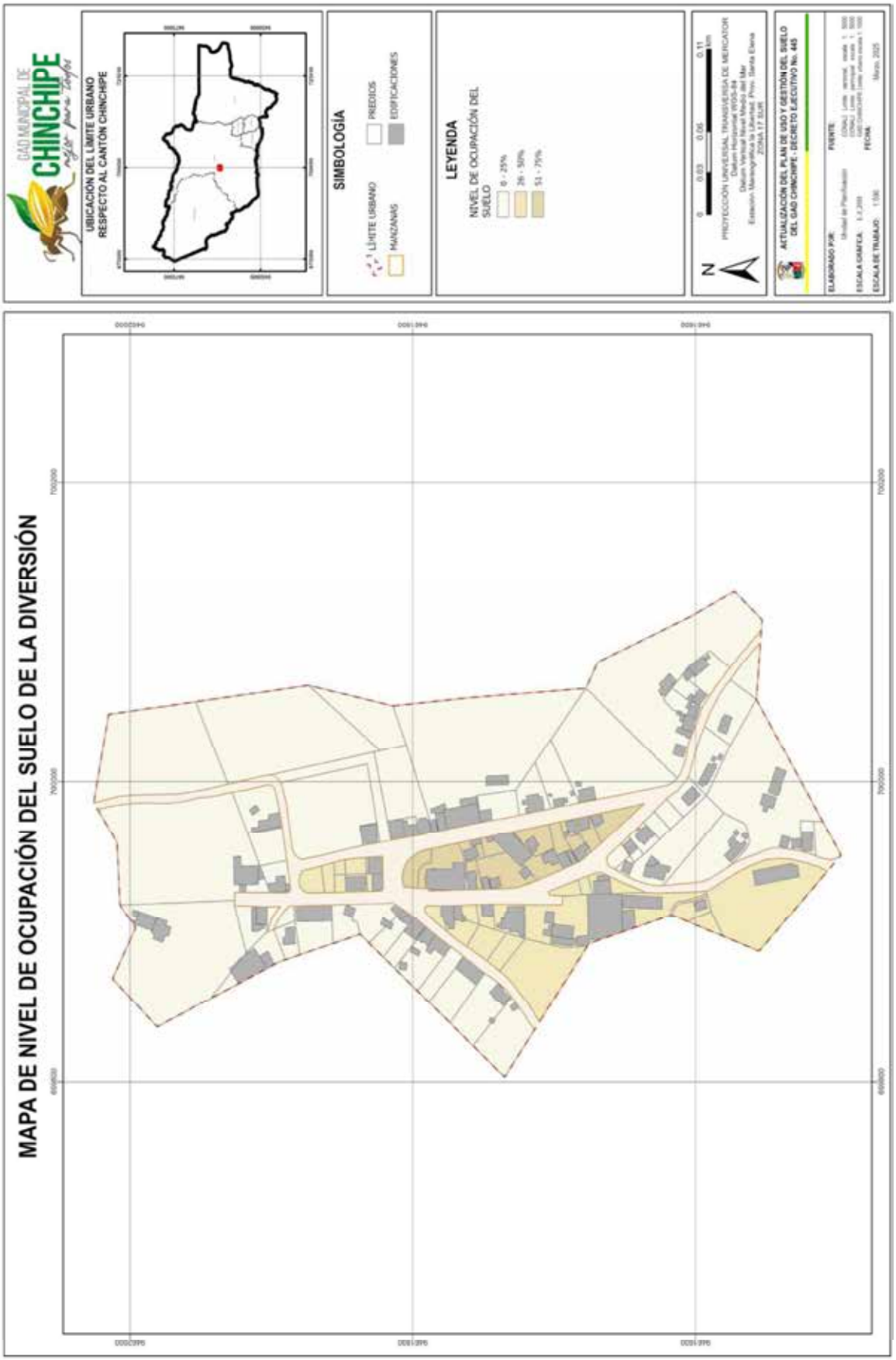
***Mapa 6**. Nivel de ocupación del suelo de Isimanchi*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



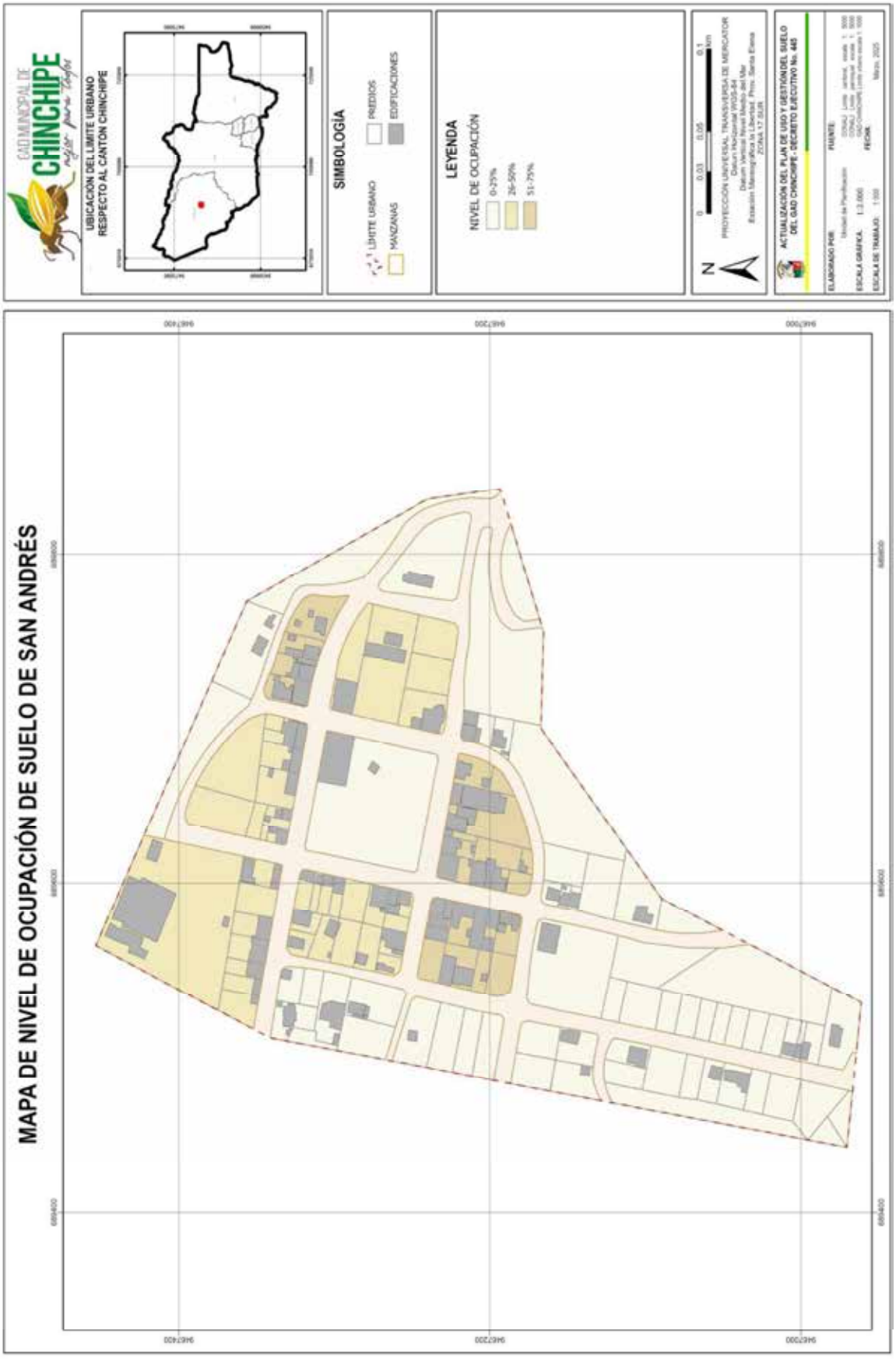
Mapa 7. *Nivel de ocupación del suelo de El Tablón*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



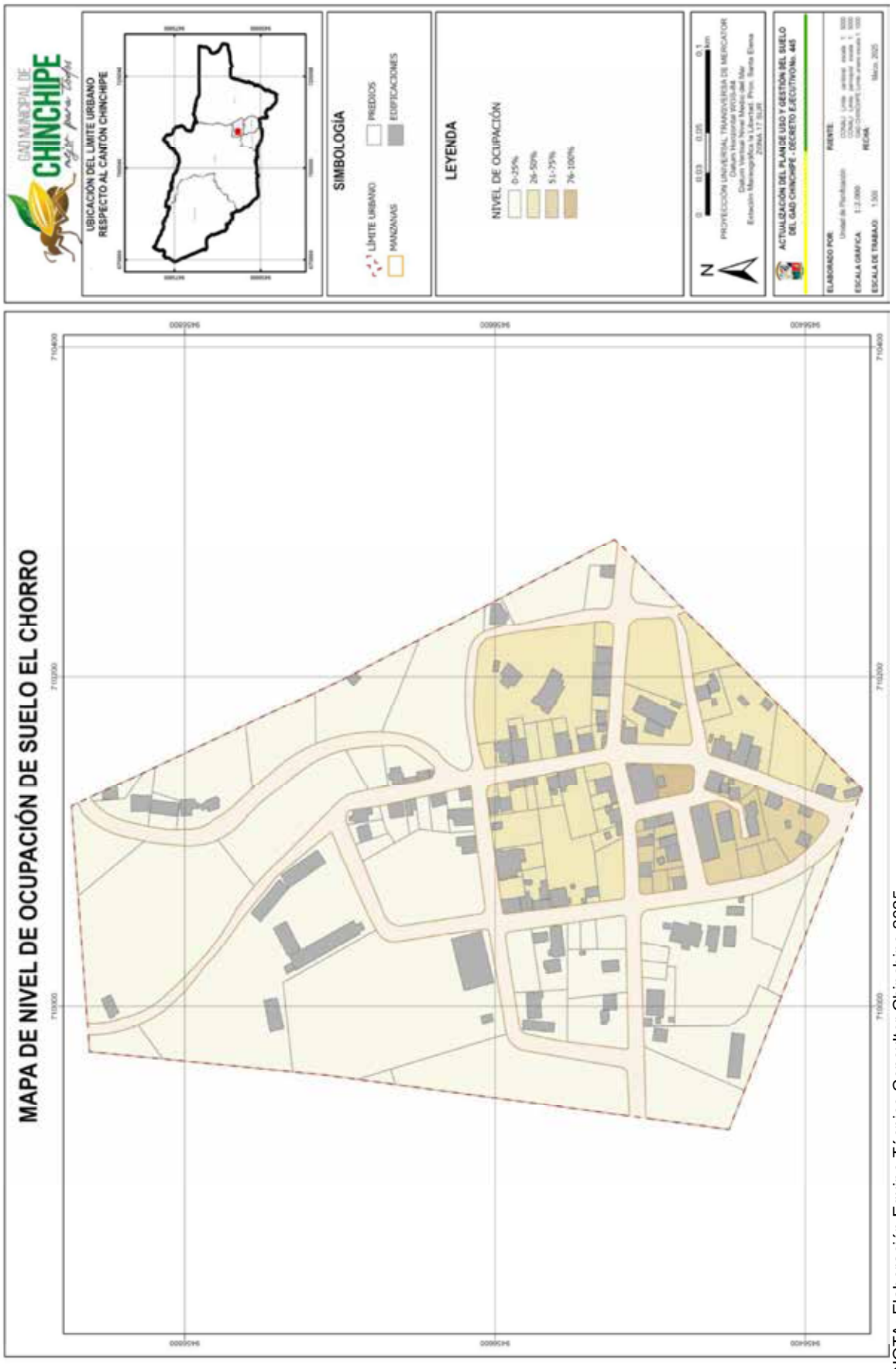
***Mapa 8**. Nivel de ocupación del suelo de La Diversión*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



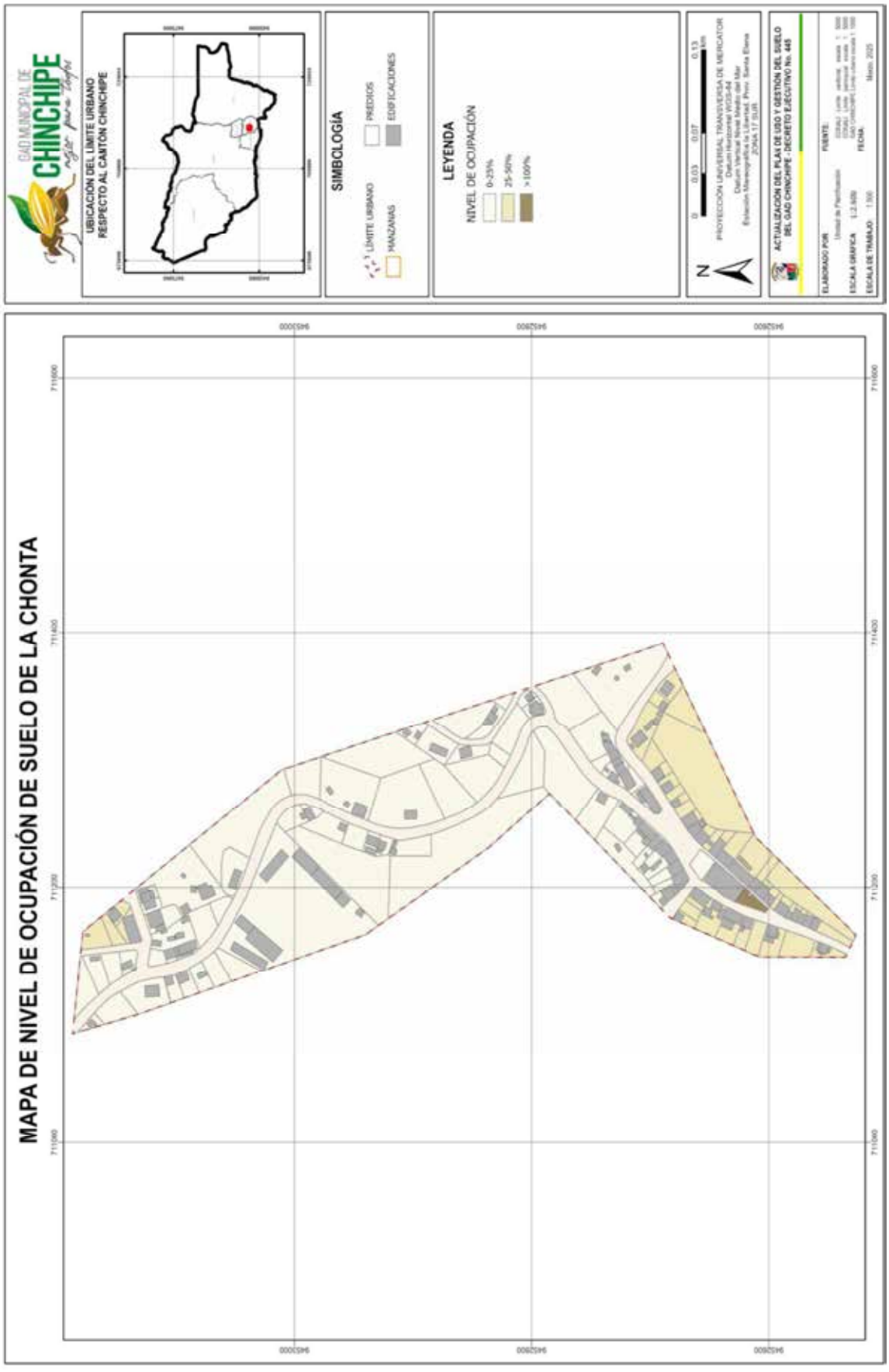
Mapa 9. *Nivel de ocupación del suelo de San Andrés*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 10. *Nivel de ocupación del suelo de El Chorro*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



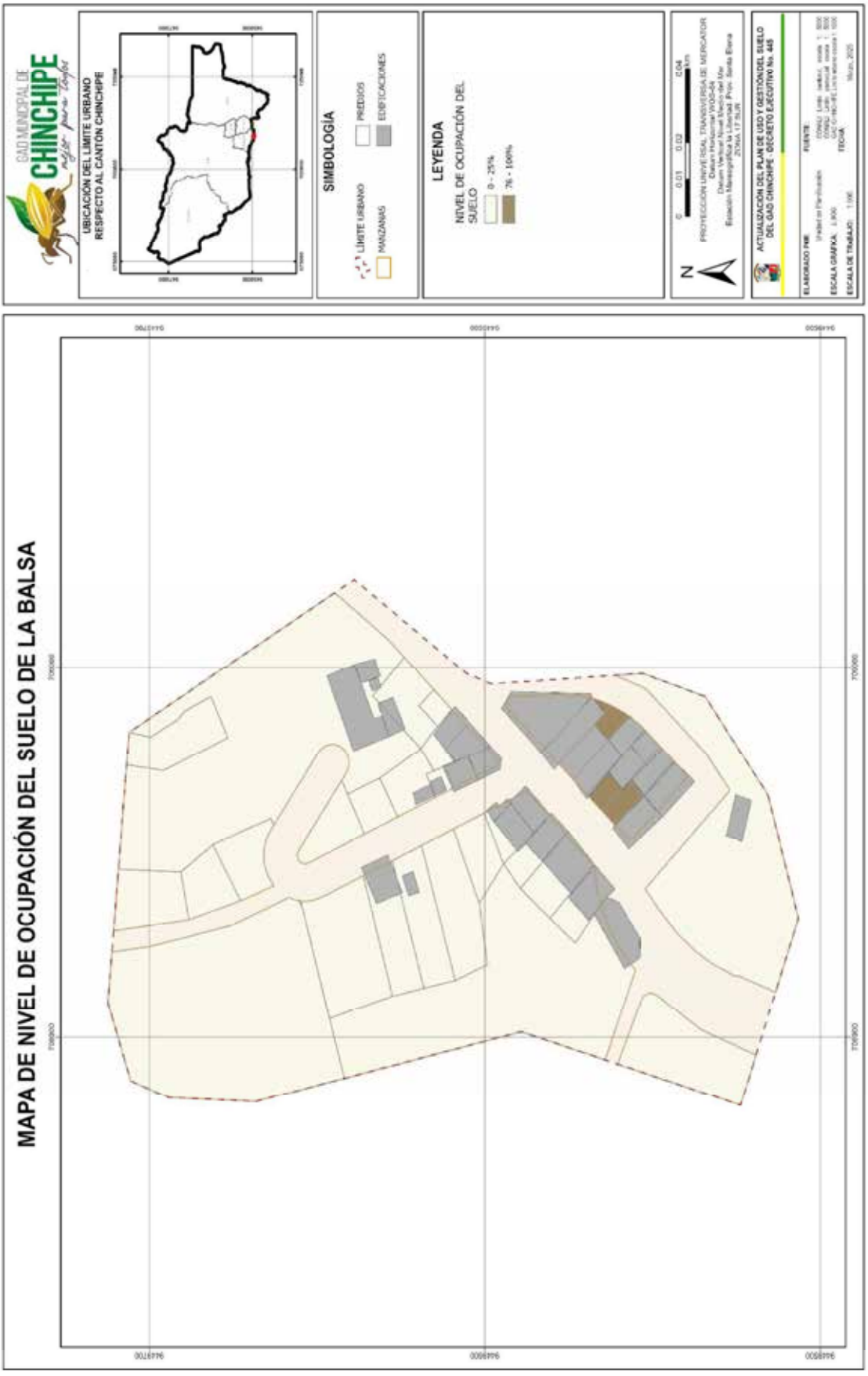
Mapa 11. *Nivel de ocupación del suelo de La Chonta*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

***Mapa 12**. Nivel de ocupación del suelo de Pucapamba*

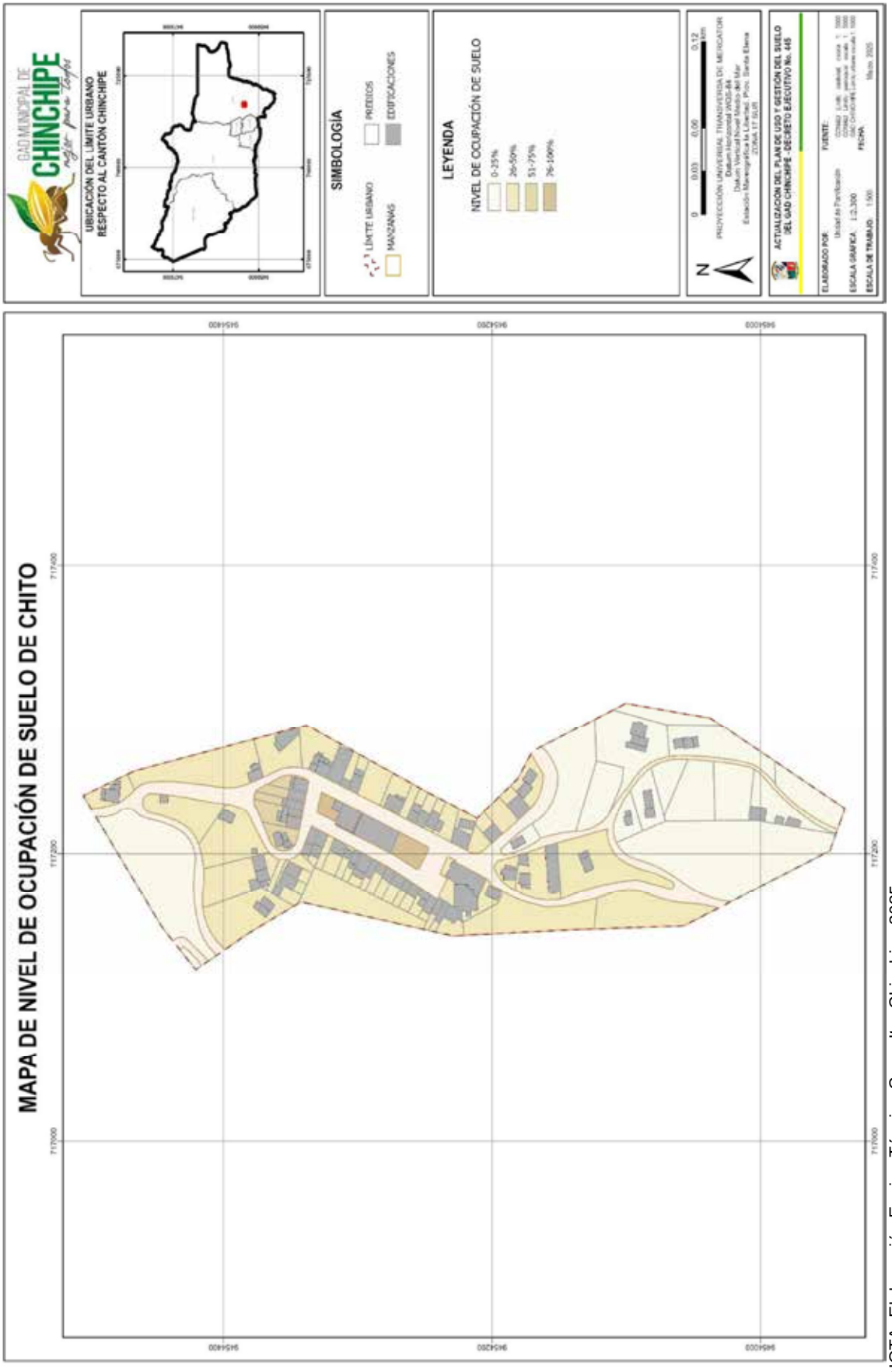


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



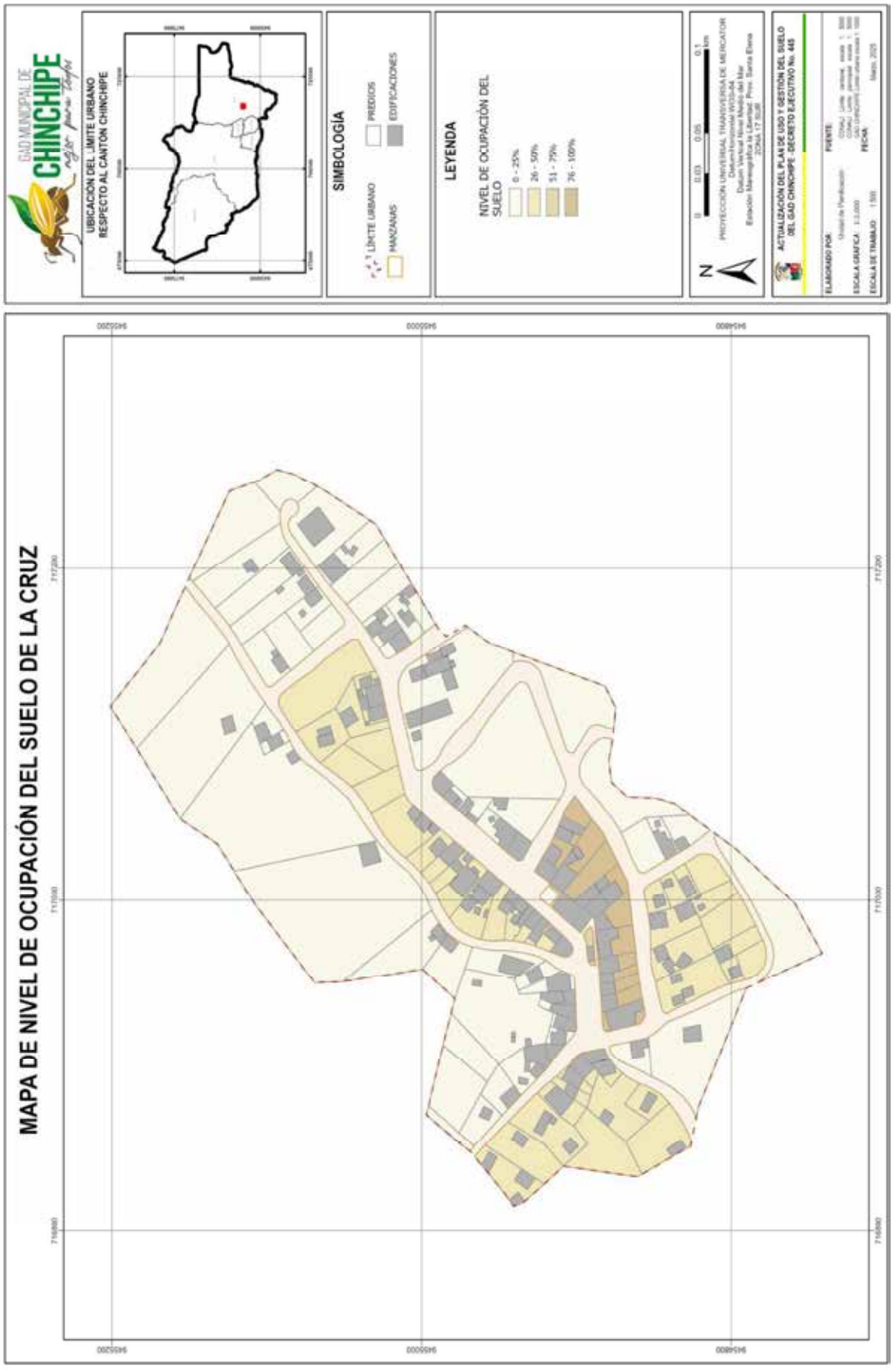
Mapa 13. *Nivel de ocupación del suelo de La Balsa*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 14. *Nivel de ocupación del suelo de Chito*

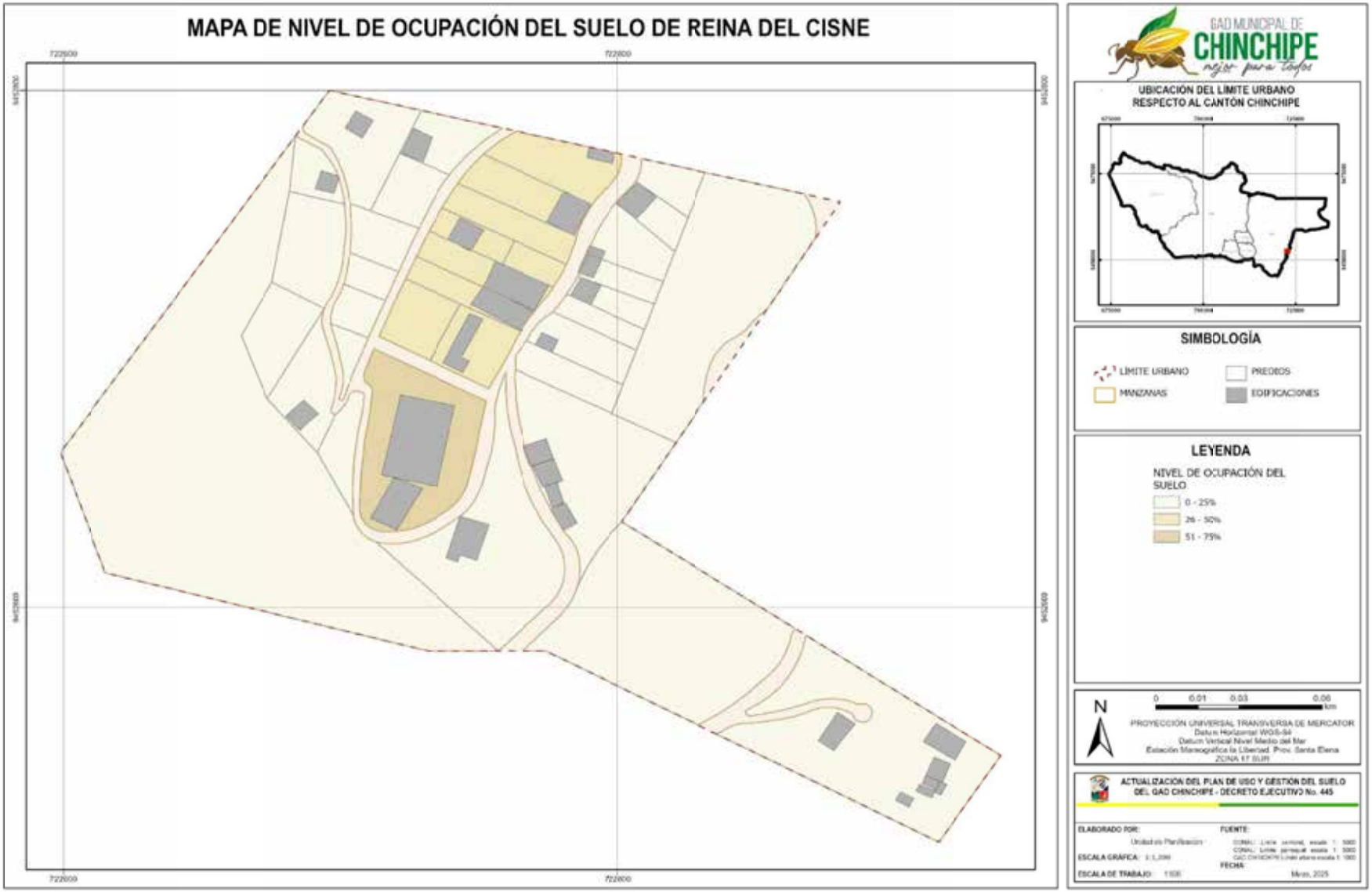
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



***Mapa 15**. Nivel de ocupación del suelo de La Cruz*

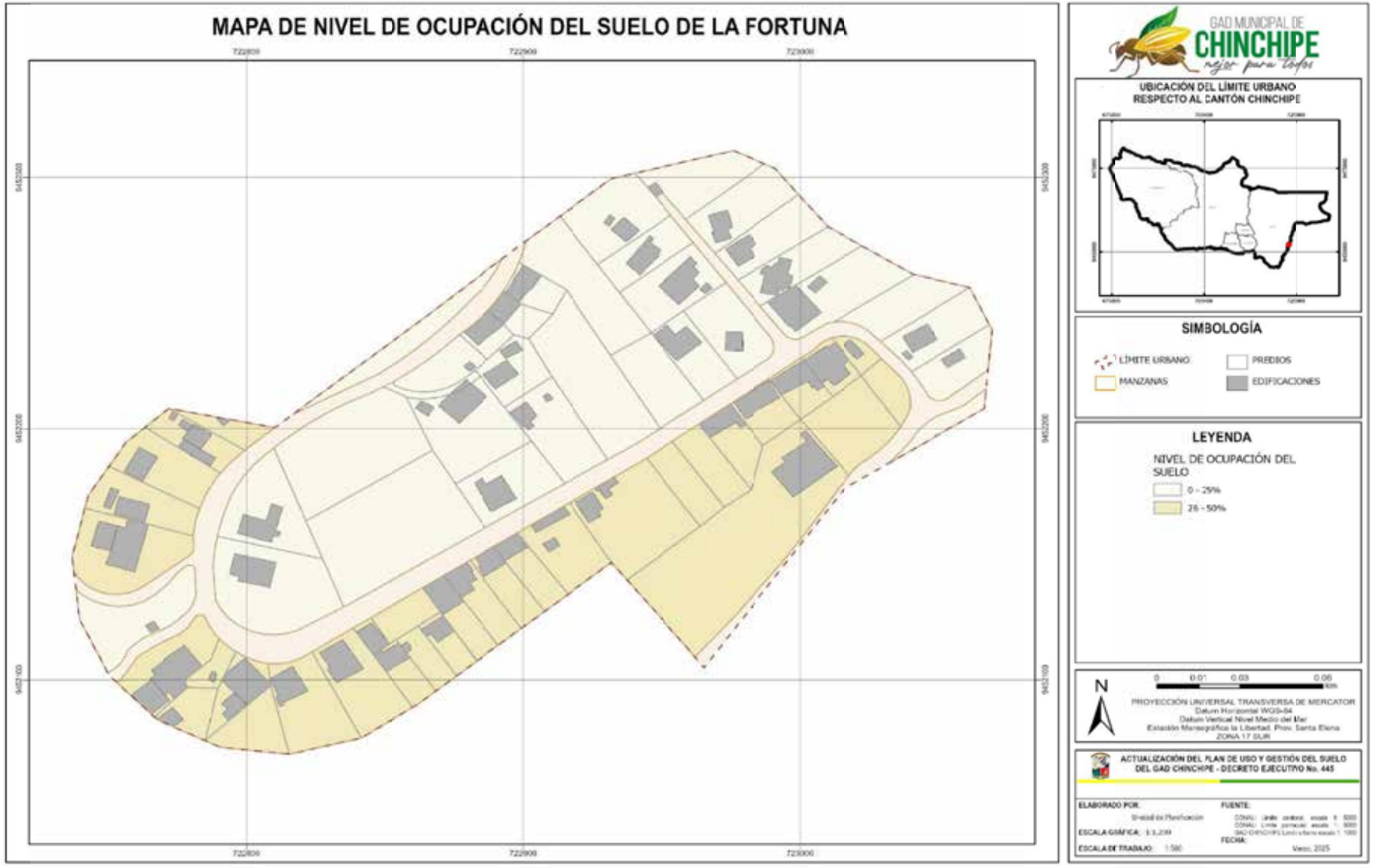
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

***Mapa 16**. Nivel de ocupación del suelo de Reina del Cisne*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 17. *Nivel de ocupación del suelo de La Fortuna*



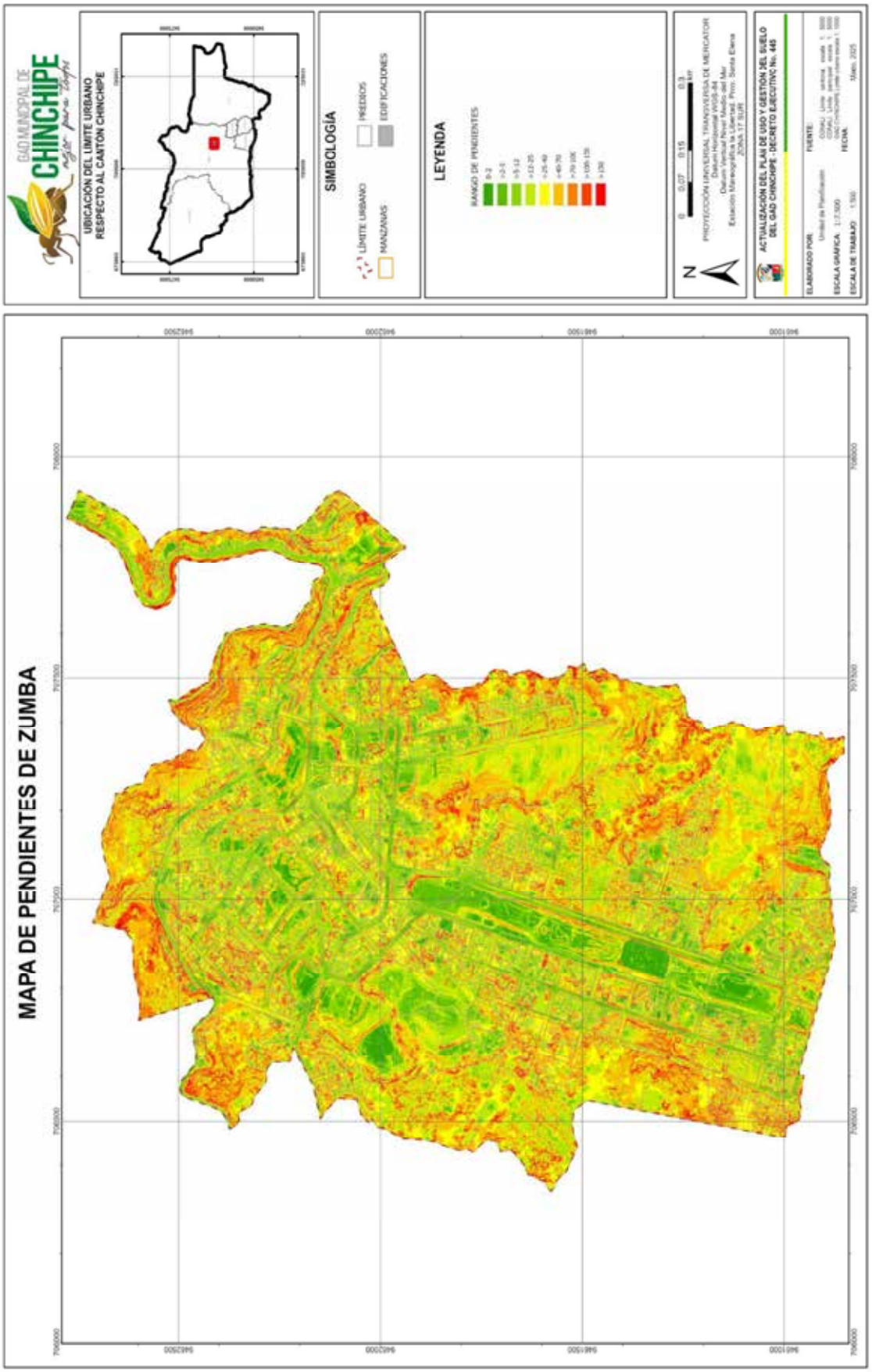
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.3 Pendientes del suelo

El análisis de las pendientes del suelo en la planificación del PUGS consiste en evaluar la inclinación del terreno para determinar su aptitud para diferentes usos del suelo, como urbanización, infraestructura, conservación ambiental y actividades productivas. Este estudio permite identificar áreas con restricciones físicas para la construcción, zonas de riesgo por deslizamientos o erosión y terrenos óptimos para el desarrollo urbano.

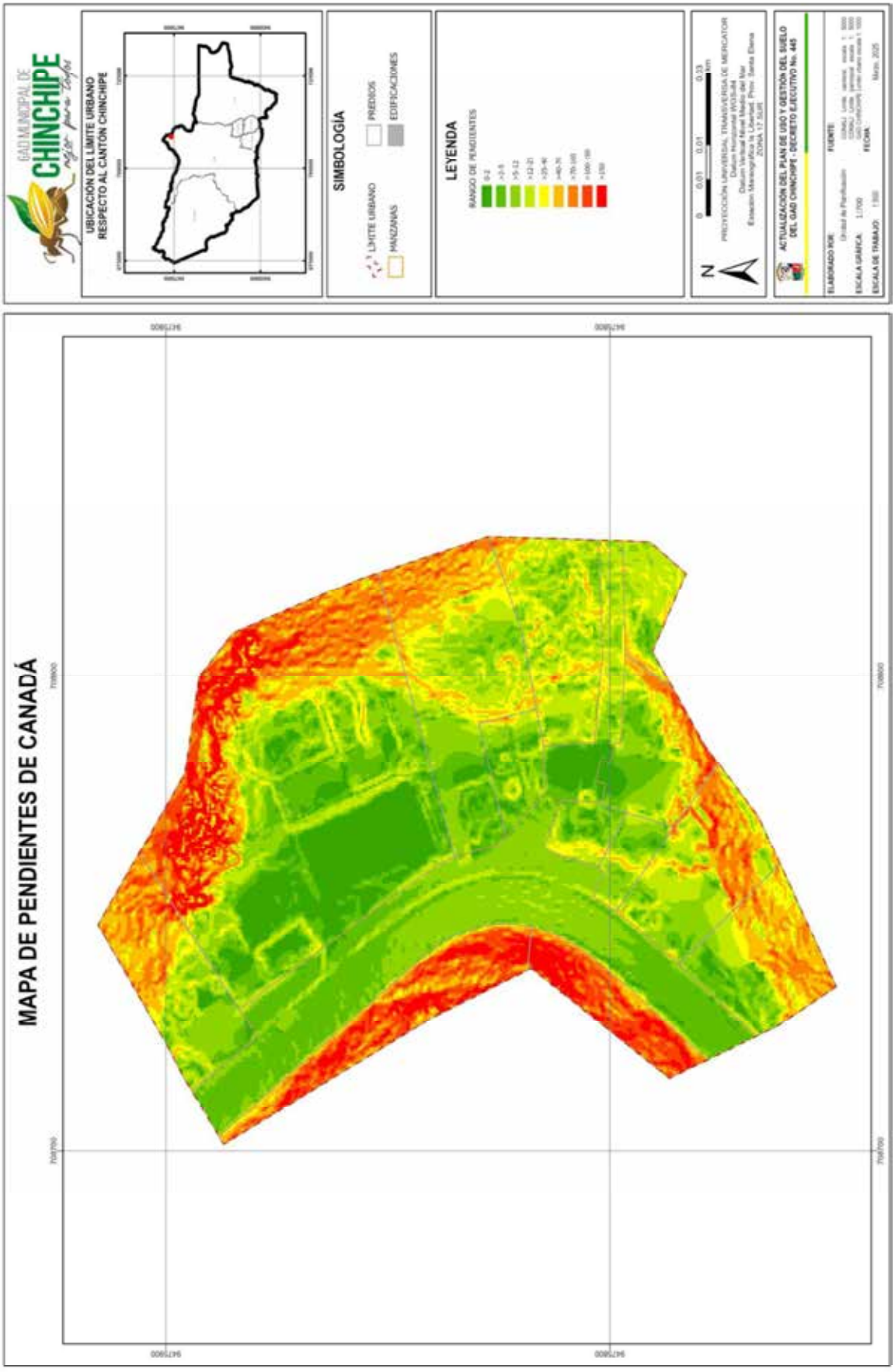
Para el presente análisis se ha determinado como área urbanizable, aquel porcentaje del territorio que se encuentra en zonas con un porcentaje menor al 40%. A mayor pendiente se requiere de un estudio geotécnico que sustente que la habilitación del suelo en estas zonas, no se expone a riegos por deslizamientos de tierra.

En los siguientes mapas se pueden identificar las pendientes de las zonas urbanas del cantón Chinchipe.



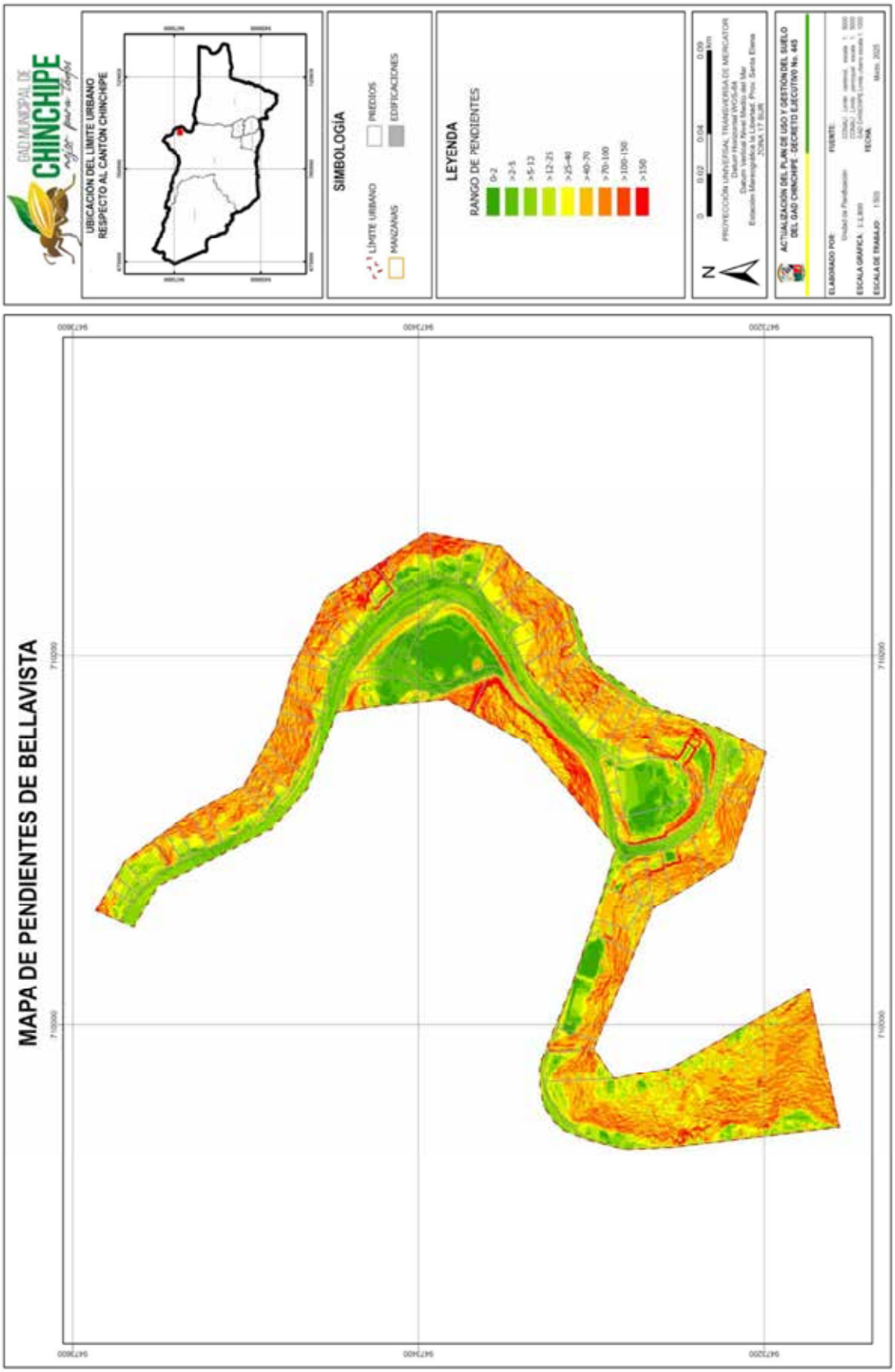
Mapa 18. *Pendientes de Zumba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



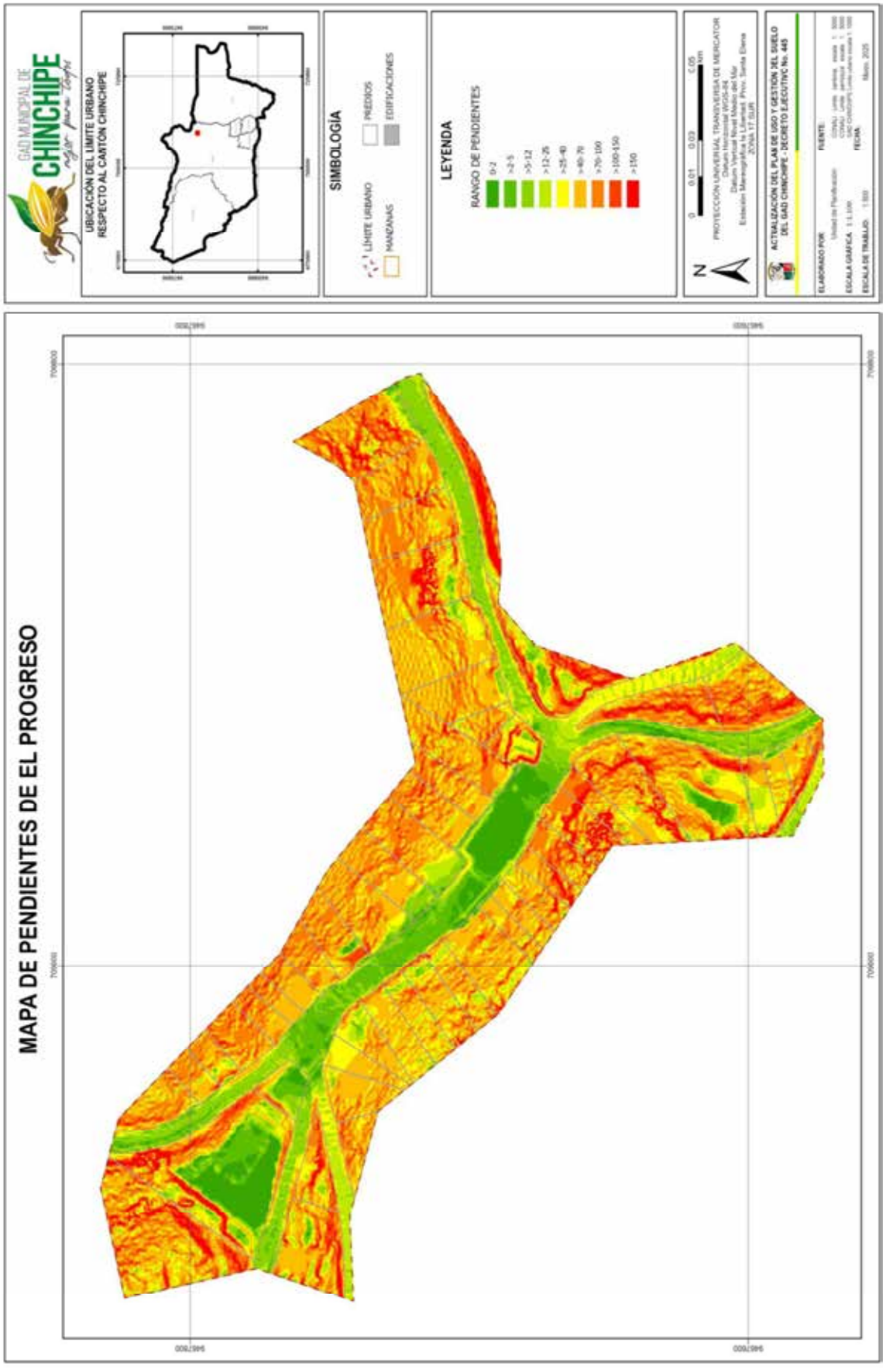
Mapa 19. *Pendientes de Canadá*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 20. *Pendientes de Bellavista*

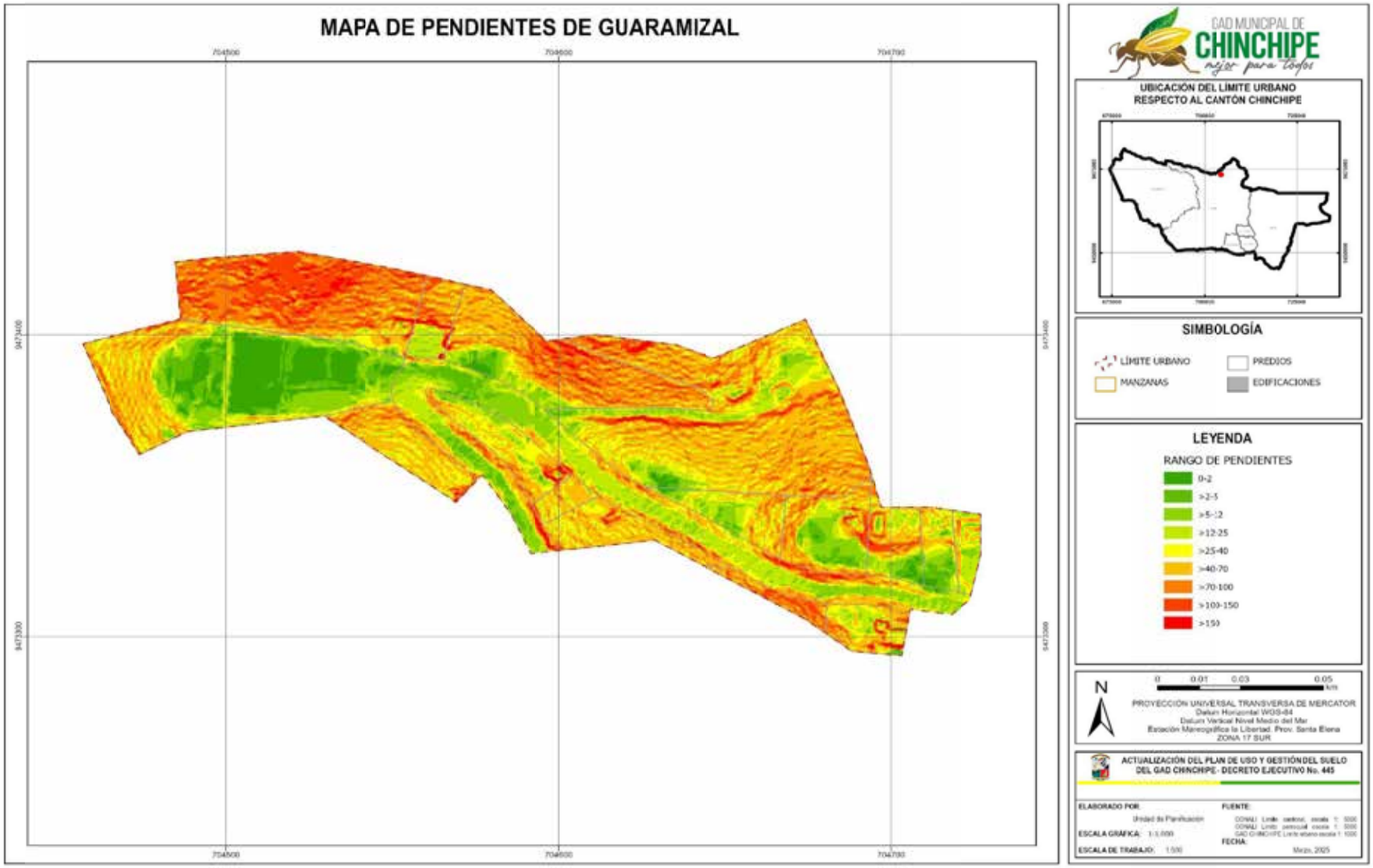
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



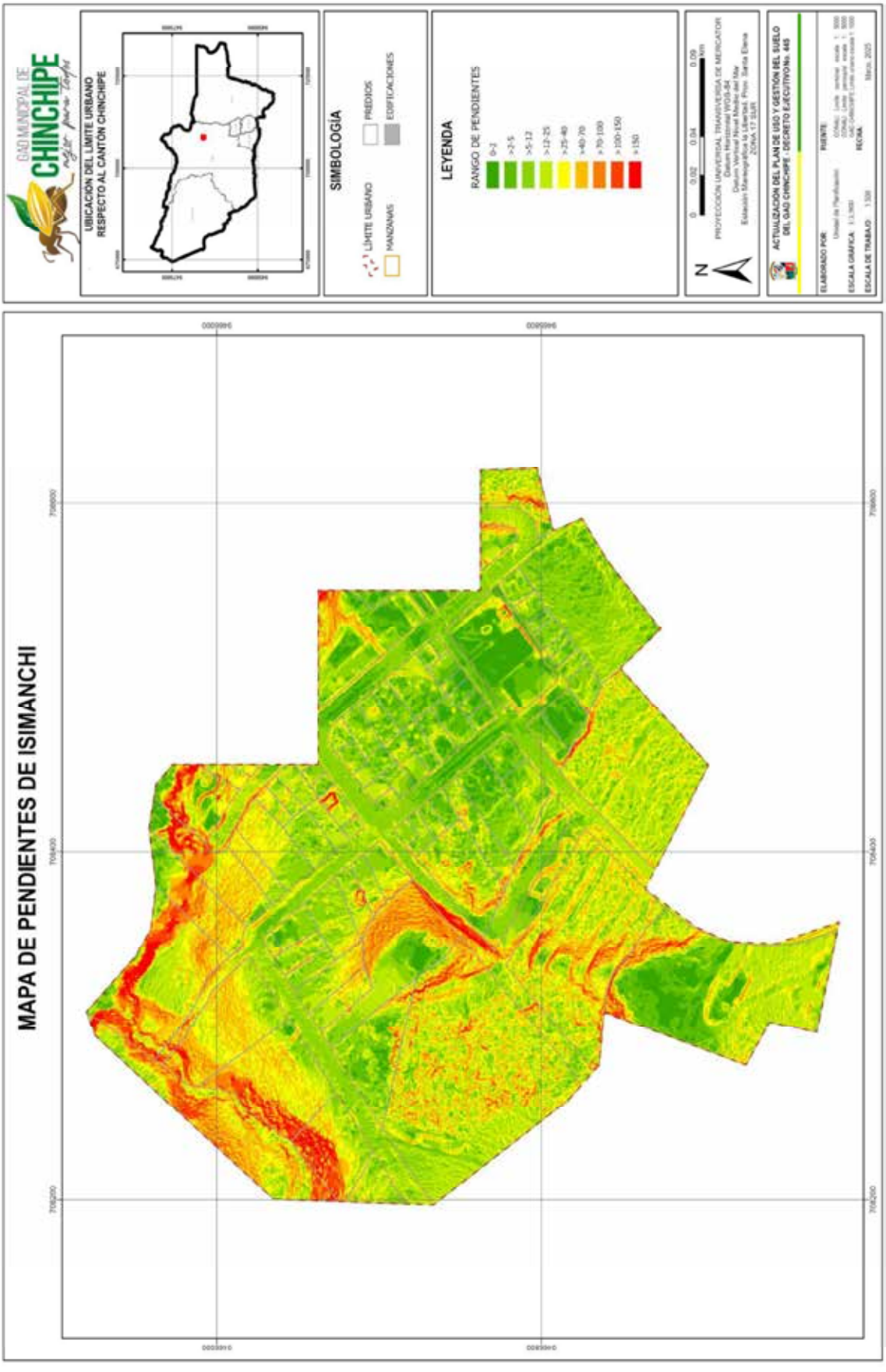
Mapa 21. *Pendientes de El Progreso*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 22. *Pendientes de Guaramizal*

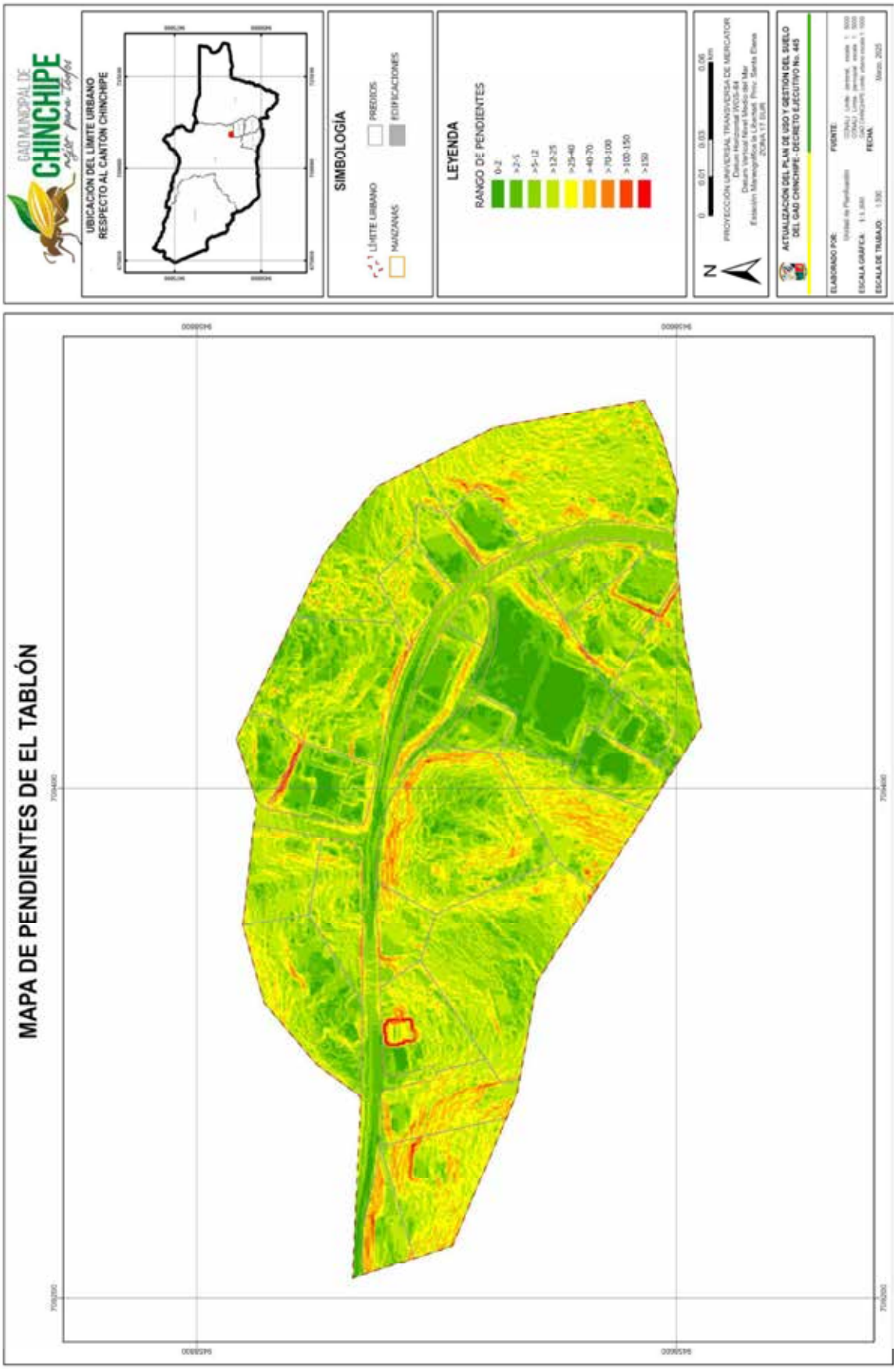


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



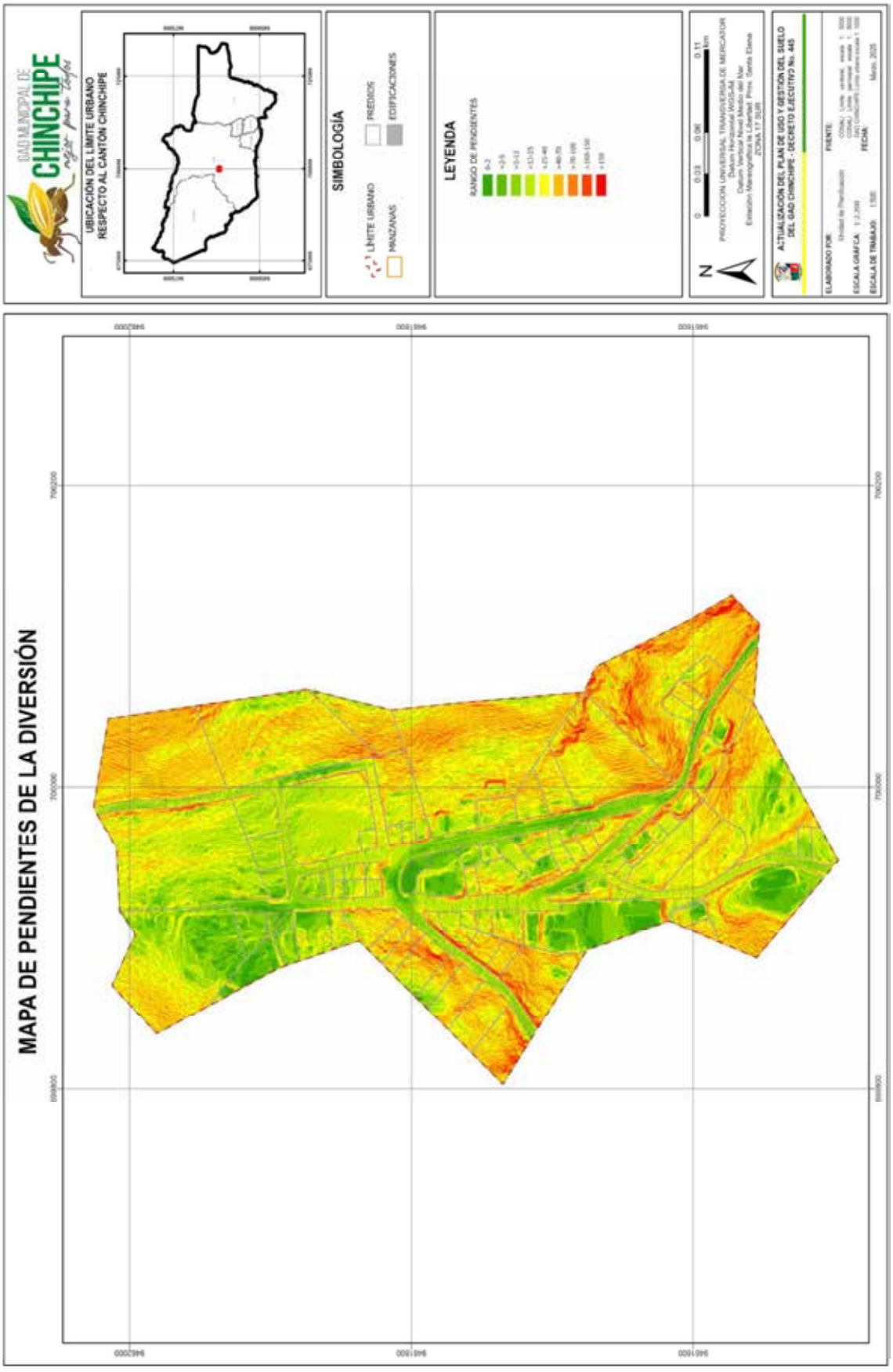
***Mapa 23**. Pendientes de Isimanchi*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 24. *Pendientes de El Tablón*

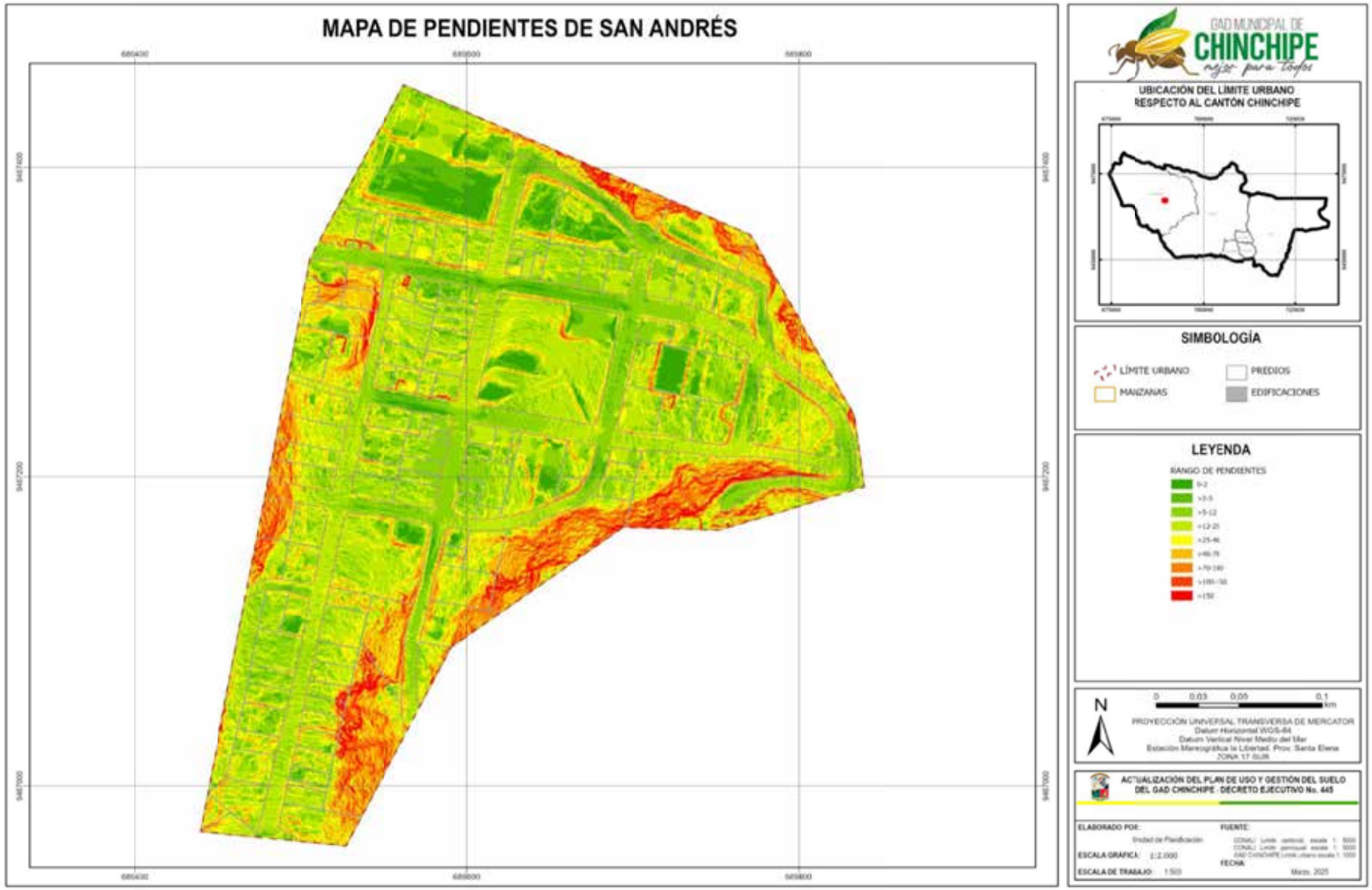
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



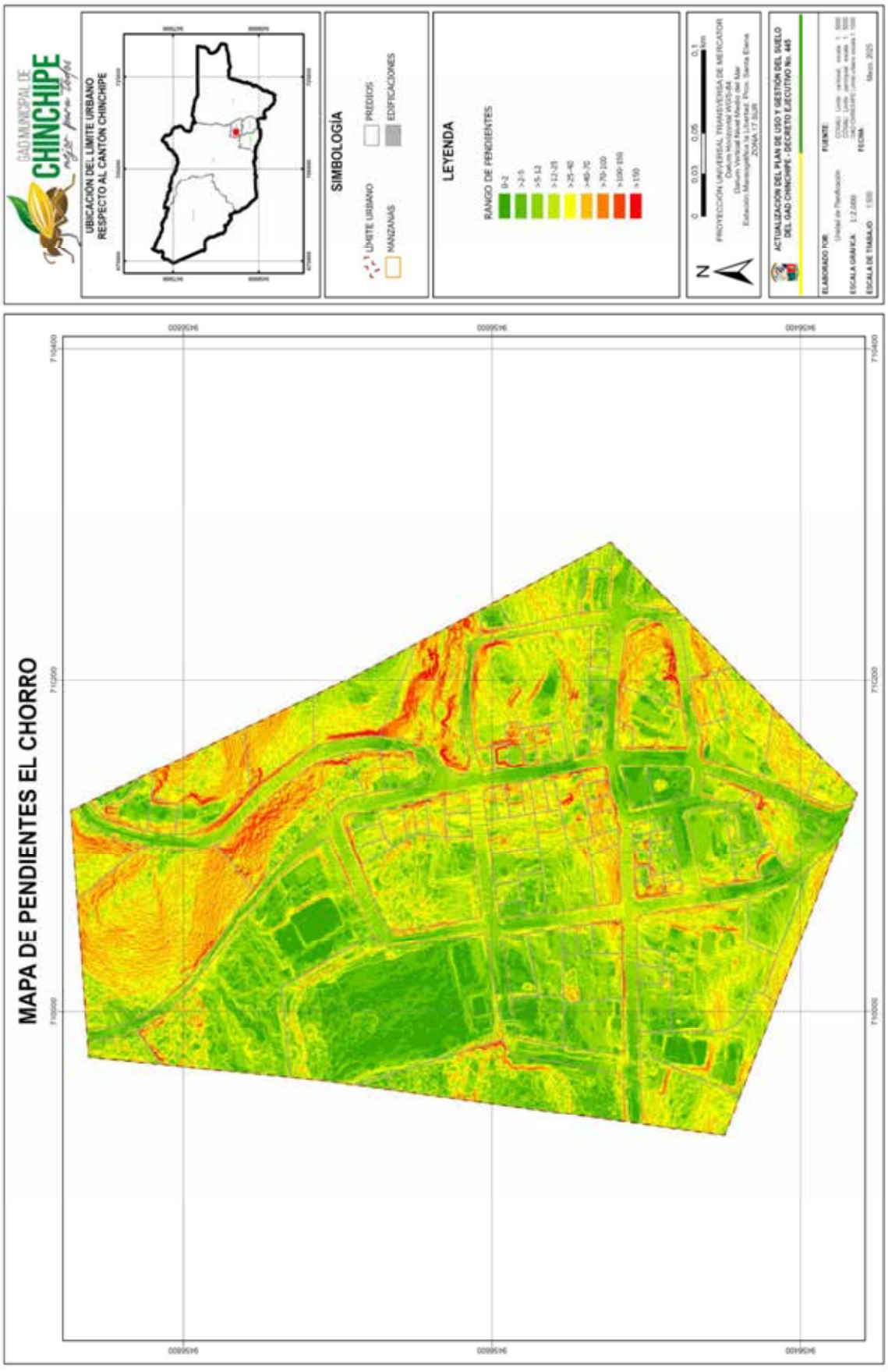
Mapa 25. *Pendientes de La Diversión*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 26. *Pendientes de San Andrés*

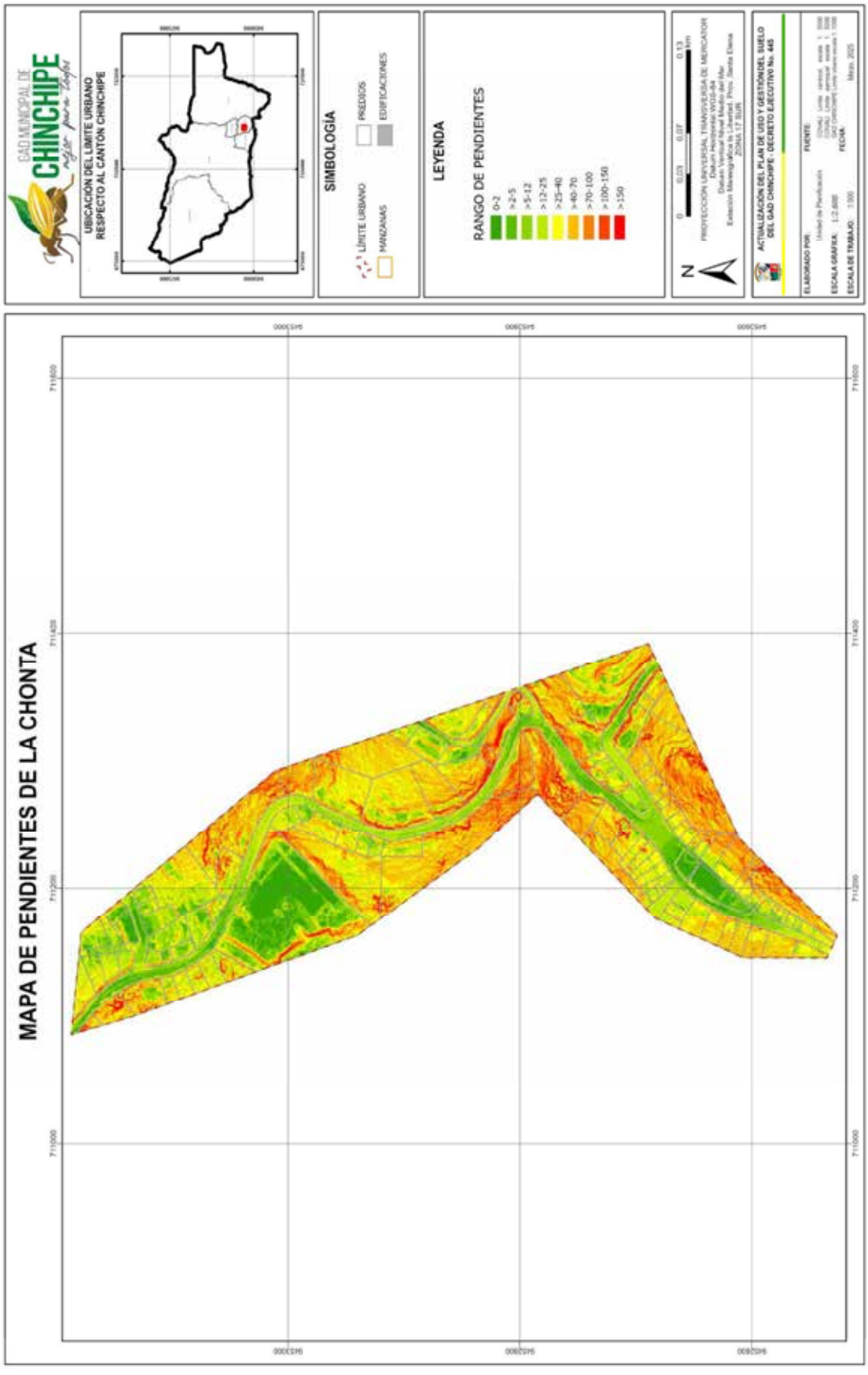


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



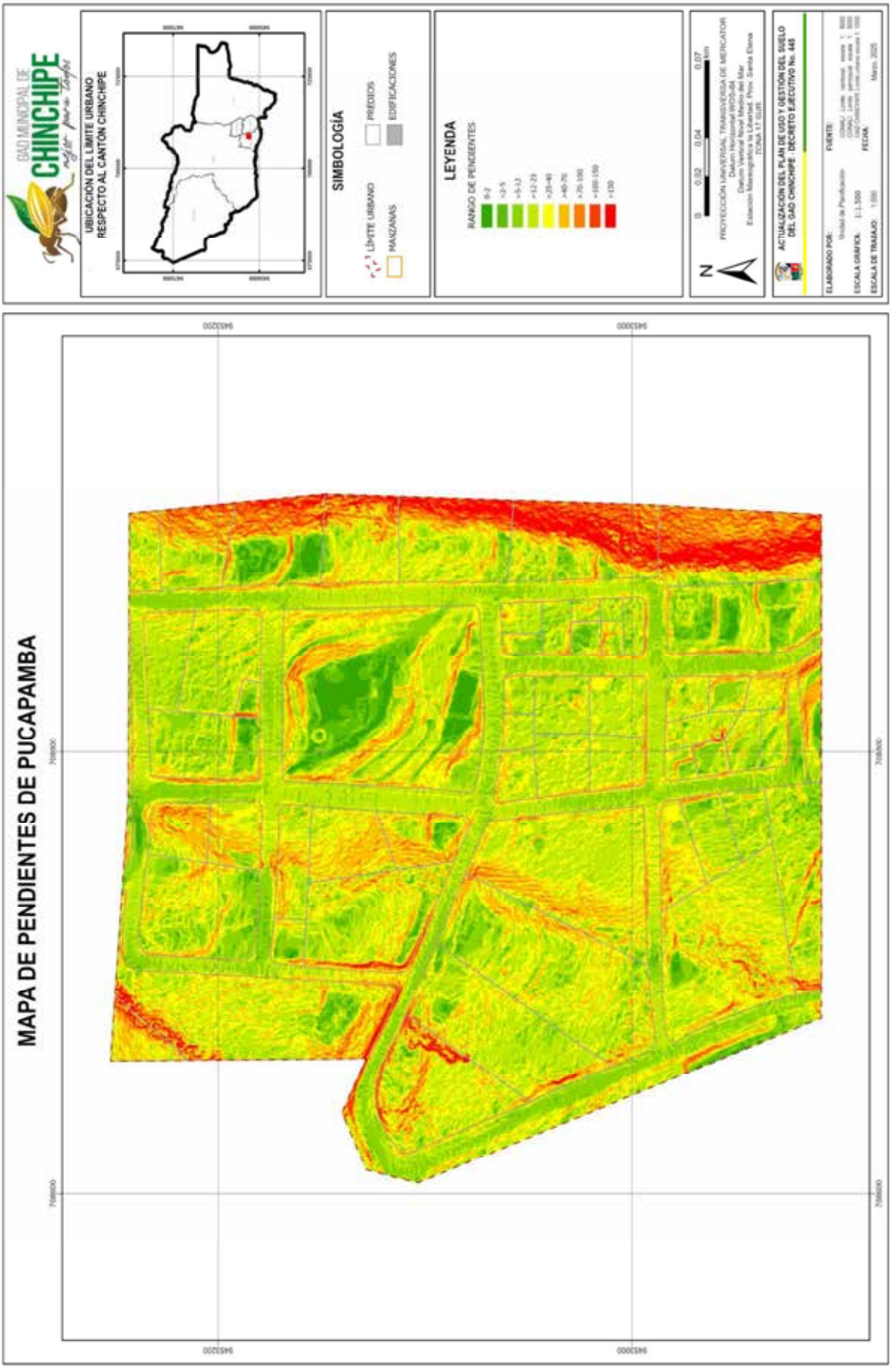
Mapa 27. *Pendientes de El Chorro*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



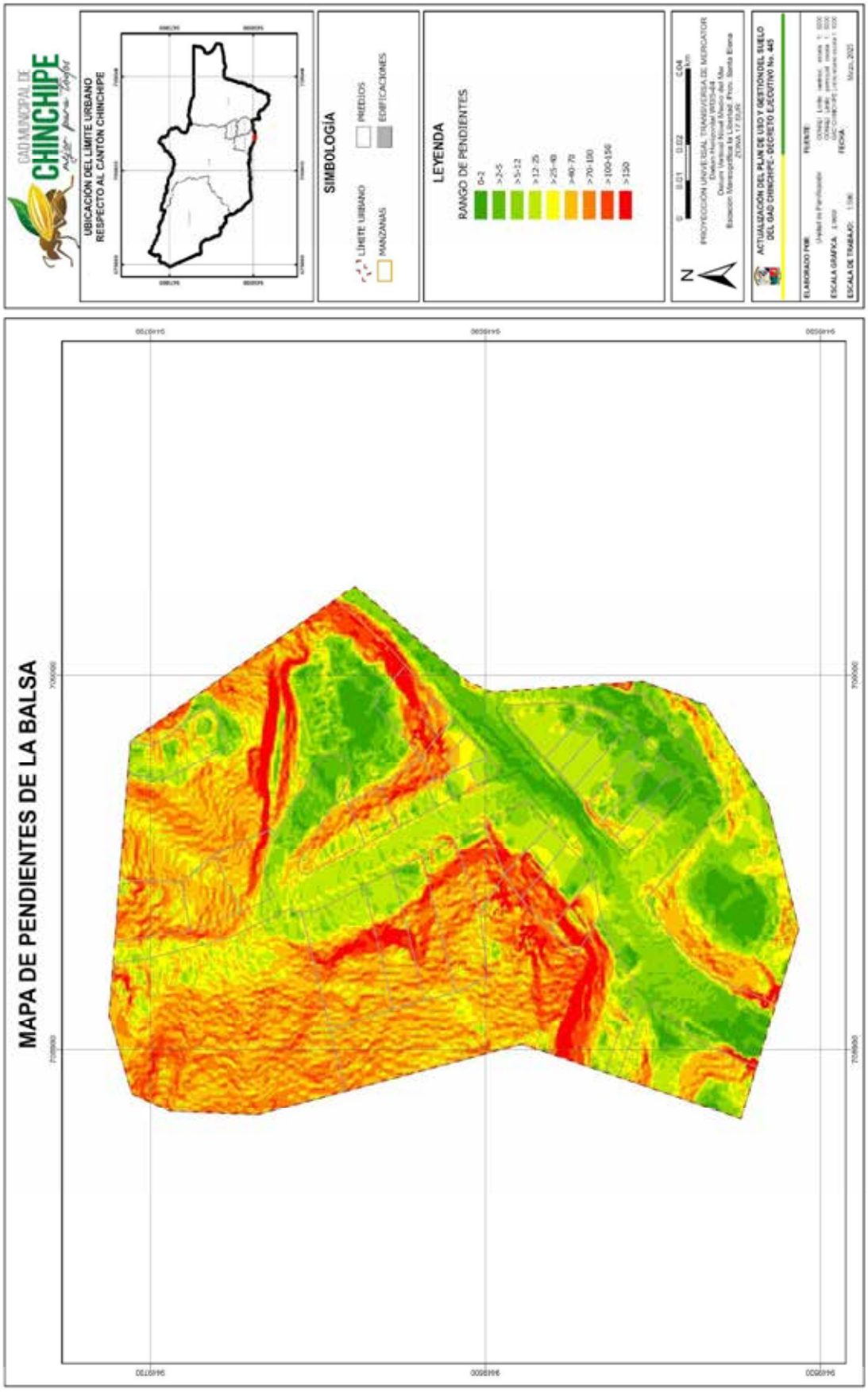
Mapa 28. *Pendientes de La Chonta*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



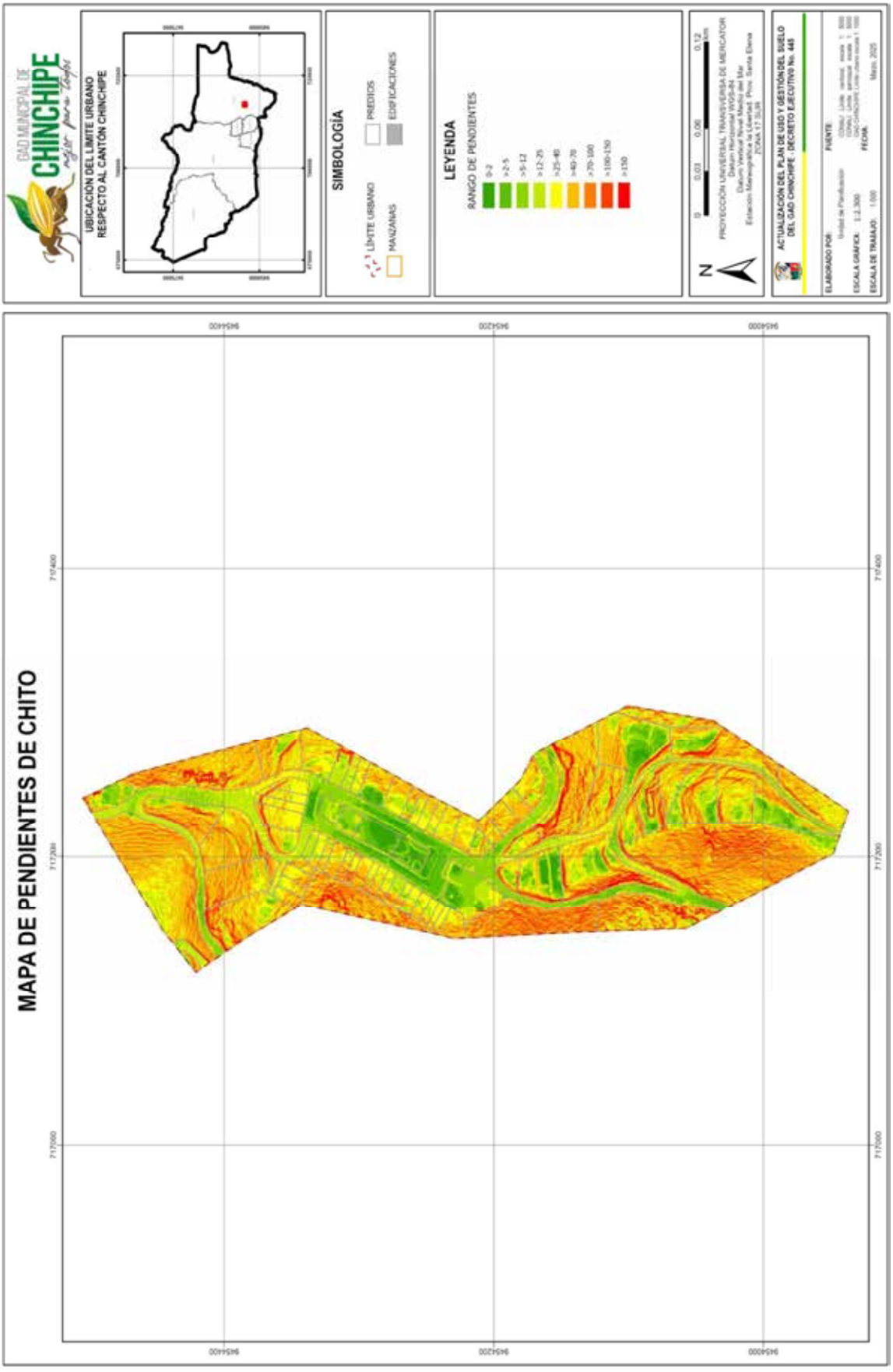
Mapa 29. *Pendientes de Pucapamba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



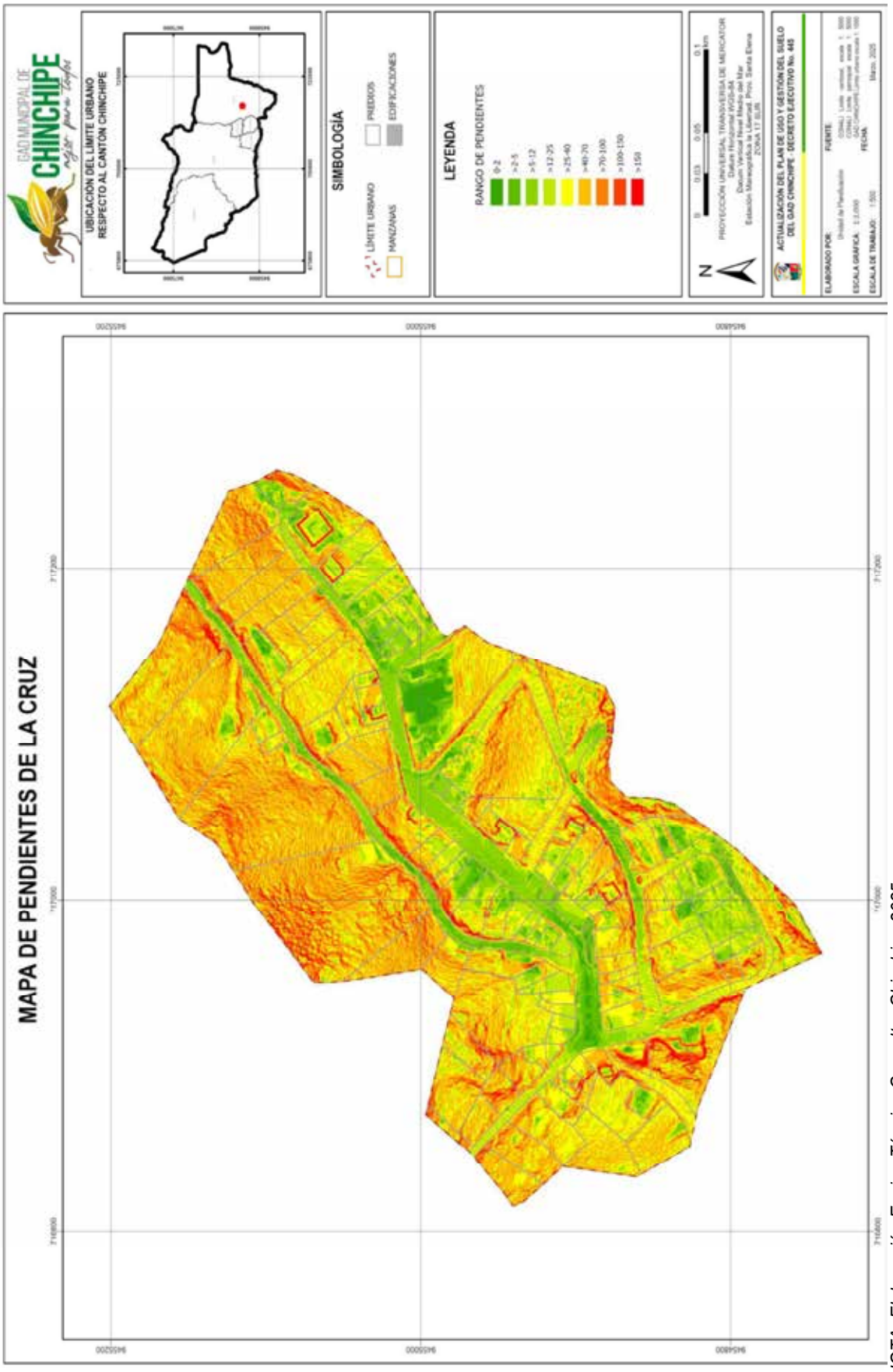
Mapa 30. *Pendientes de La Balsa*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 31. *Pendientes de Chito*

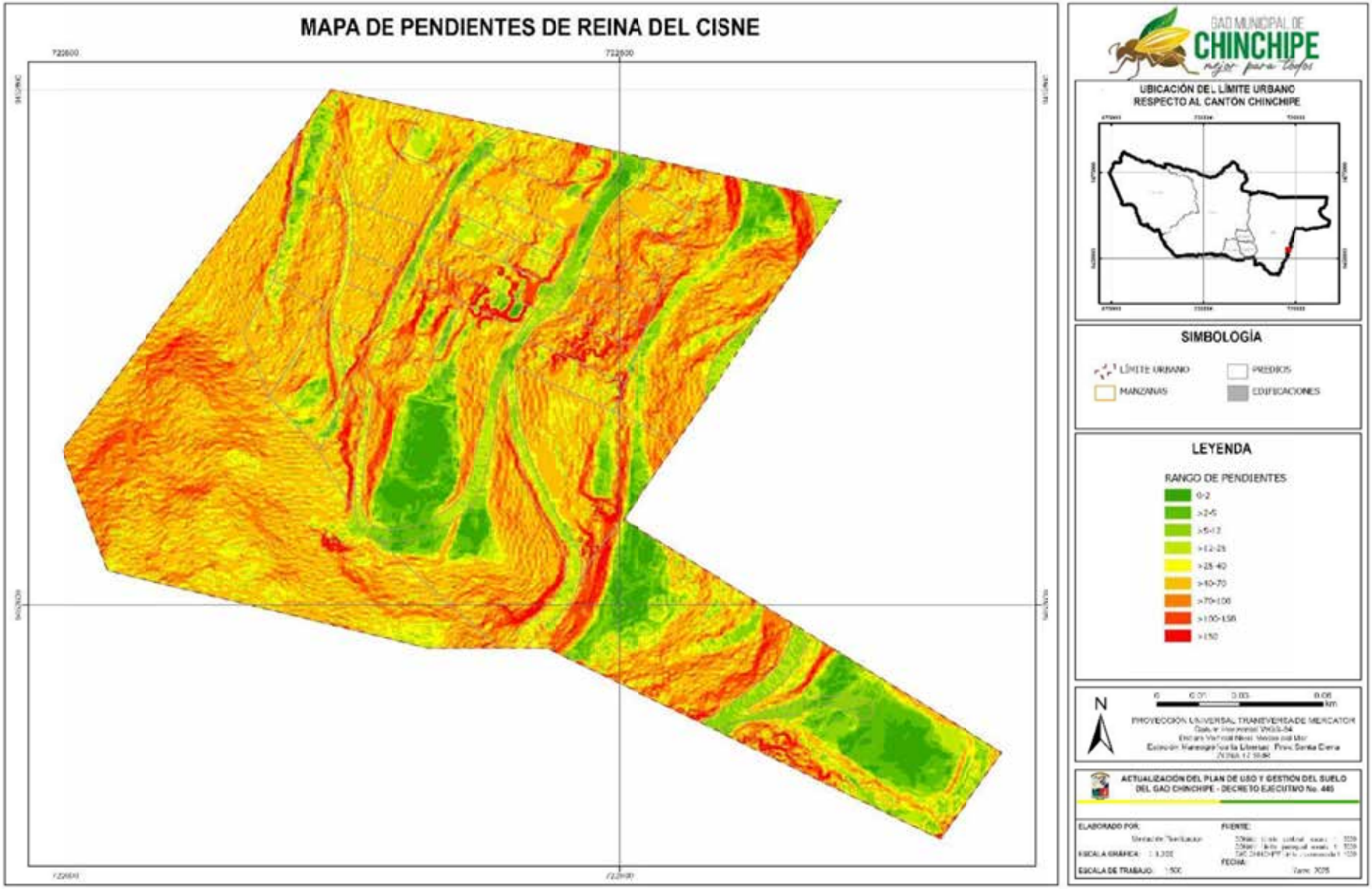
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



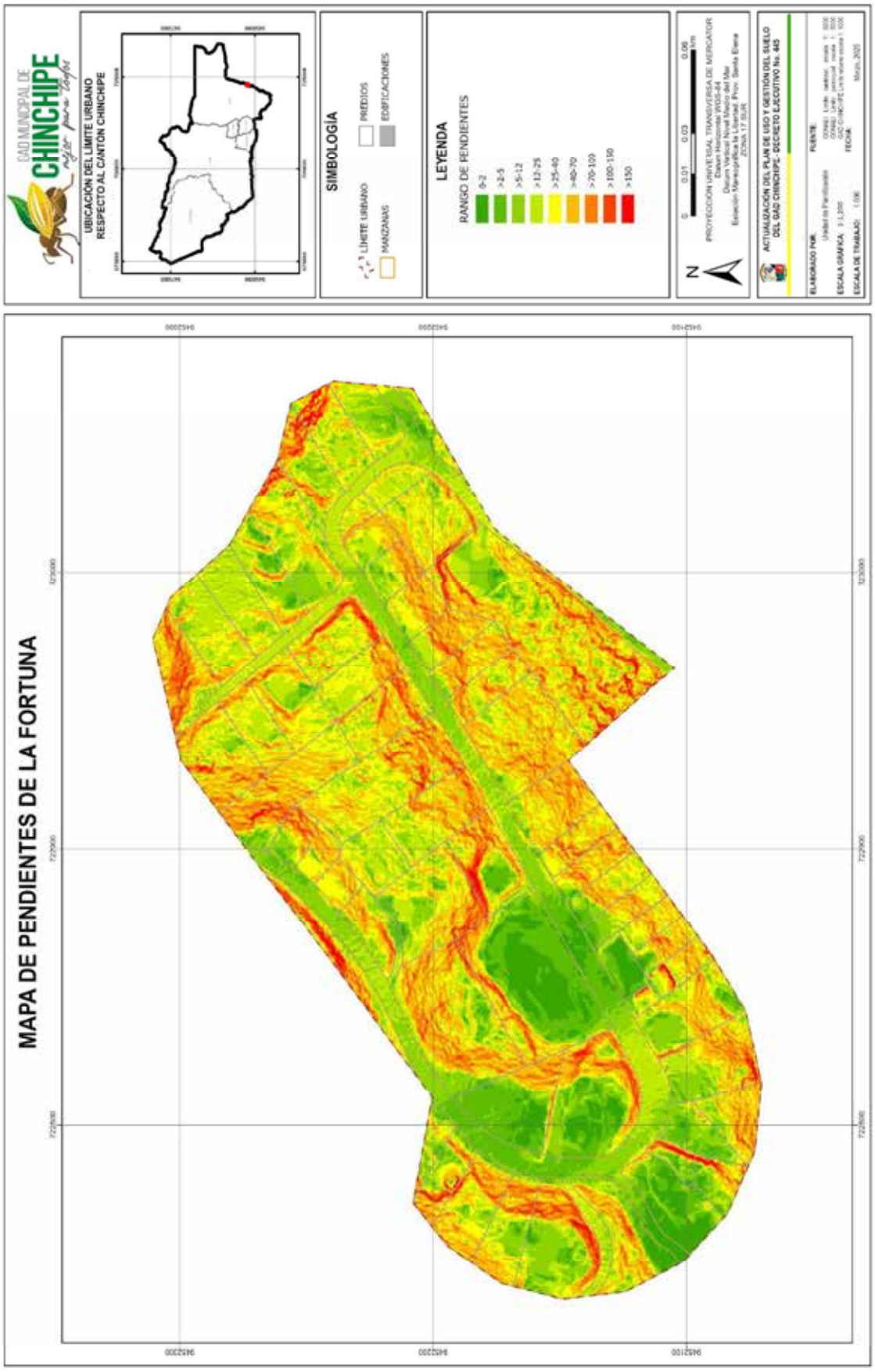
Mapa 32. *Pendientes de La Cruz*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 33. *Pendientes de Reina del Cisne*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



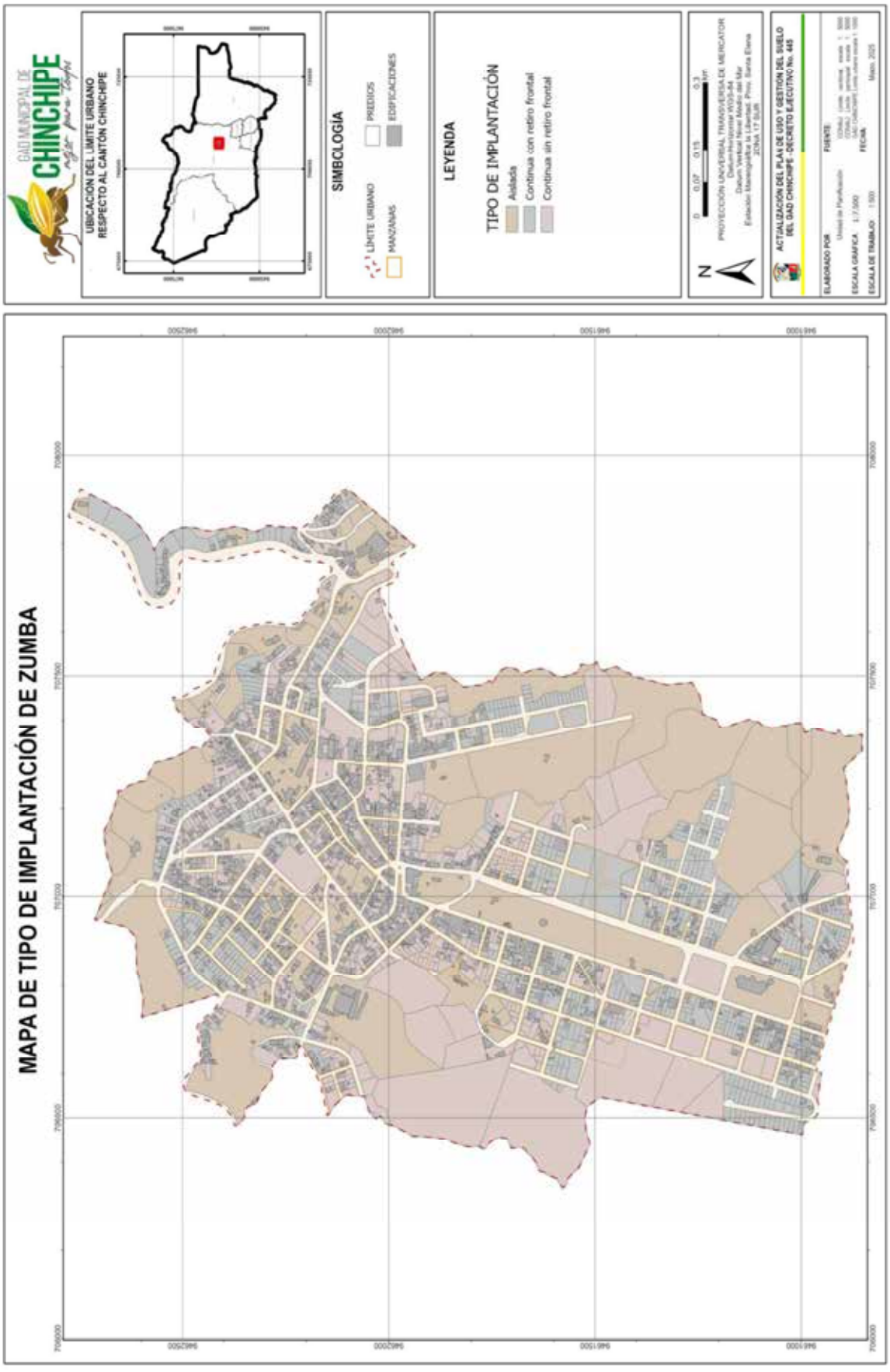
Mapa 34. *Pendientes de La Fortuna*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.4 Tipo de implantación

El análisis del tipo de implantación en la planificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es fundamental para garantizar un desarrollo urbano y territorial ordenado, sostenible y adaptado a las condiciones del entorno.

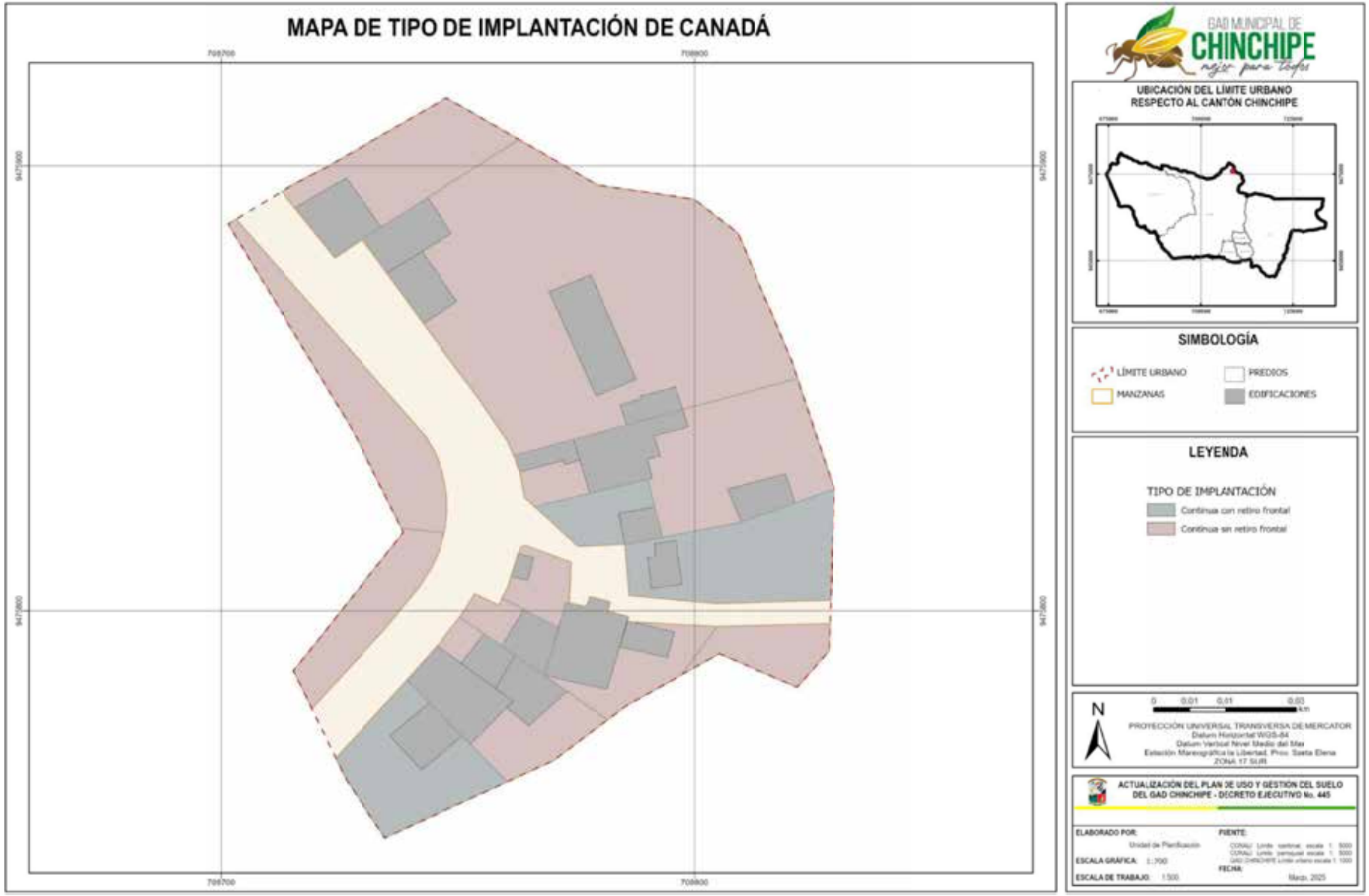
La forma de ocupación del suelo en el cantón Chinchipe, es variada, dentro de las que destacan: la vivienda aislada, vivienda a línea de fábrica sin retiro frontal, y vivienda continua con retiro frontal y posterior.



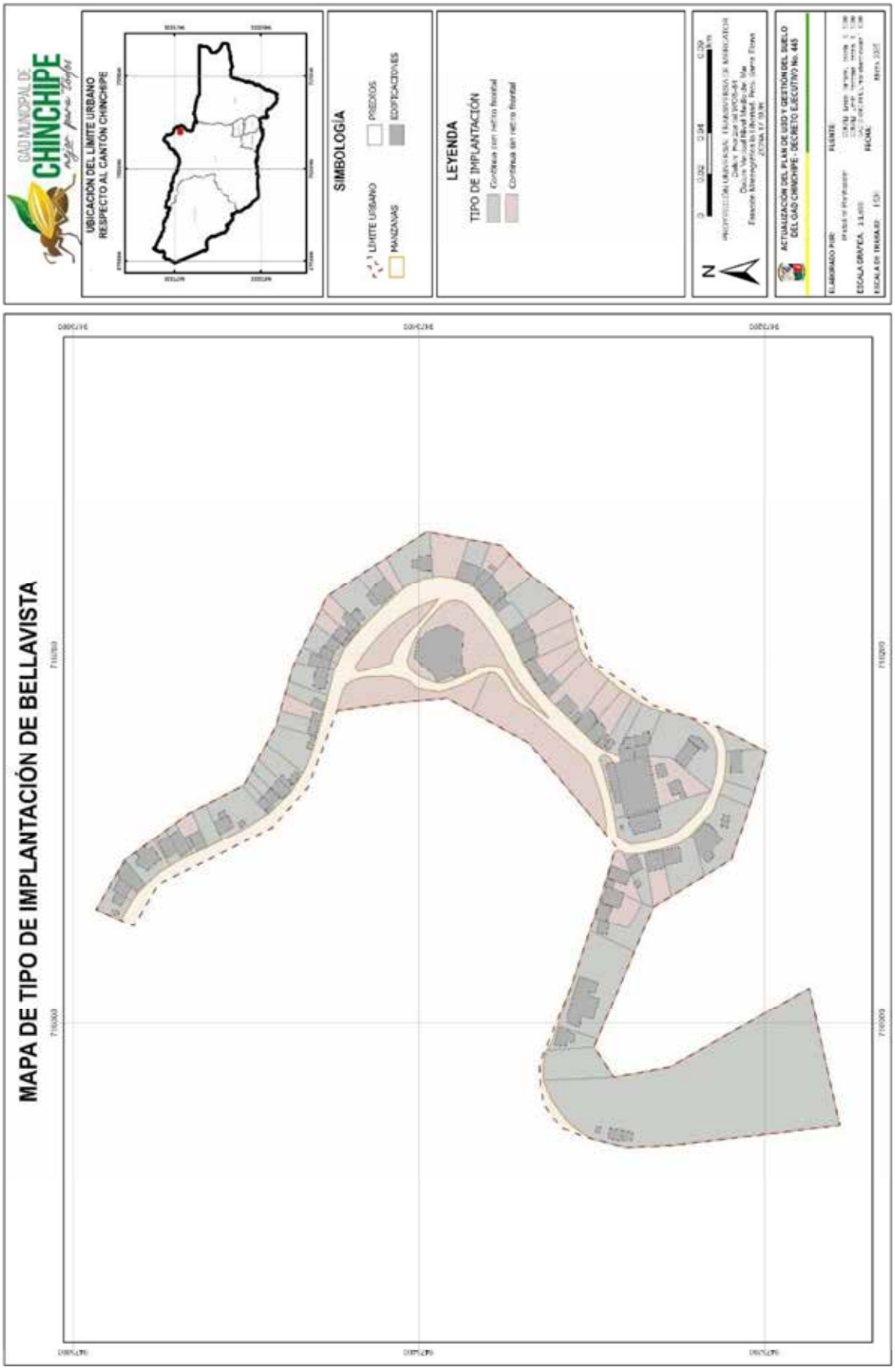
***Mapa 35**. Tipo de implantación de Zumba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 36. *Tipo de implantación de Canadá*



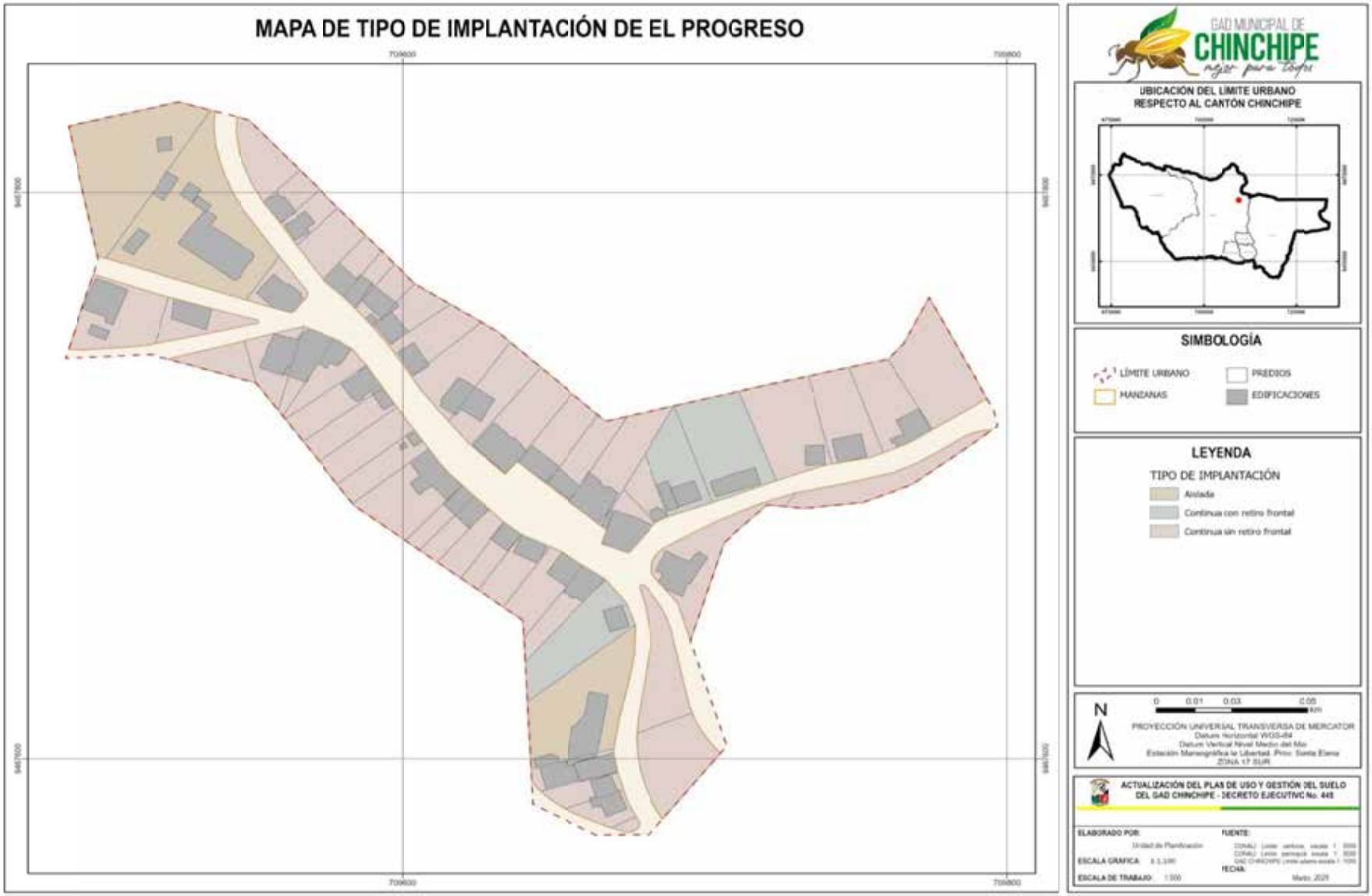
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 37. *Tipo de implantación de Bellavista*

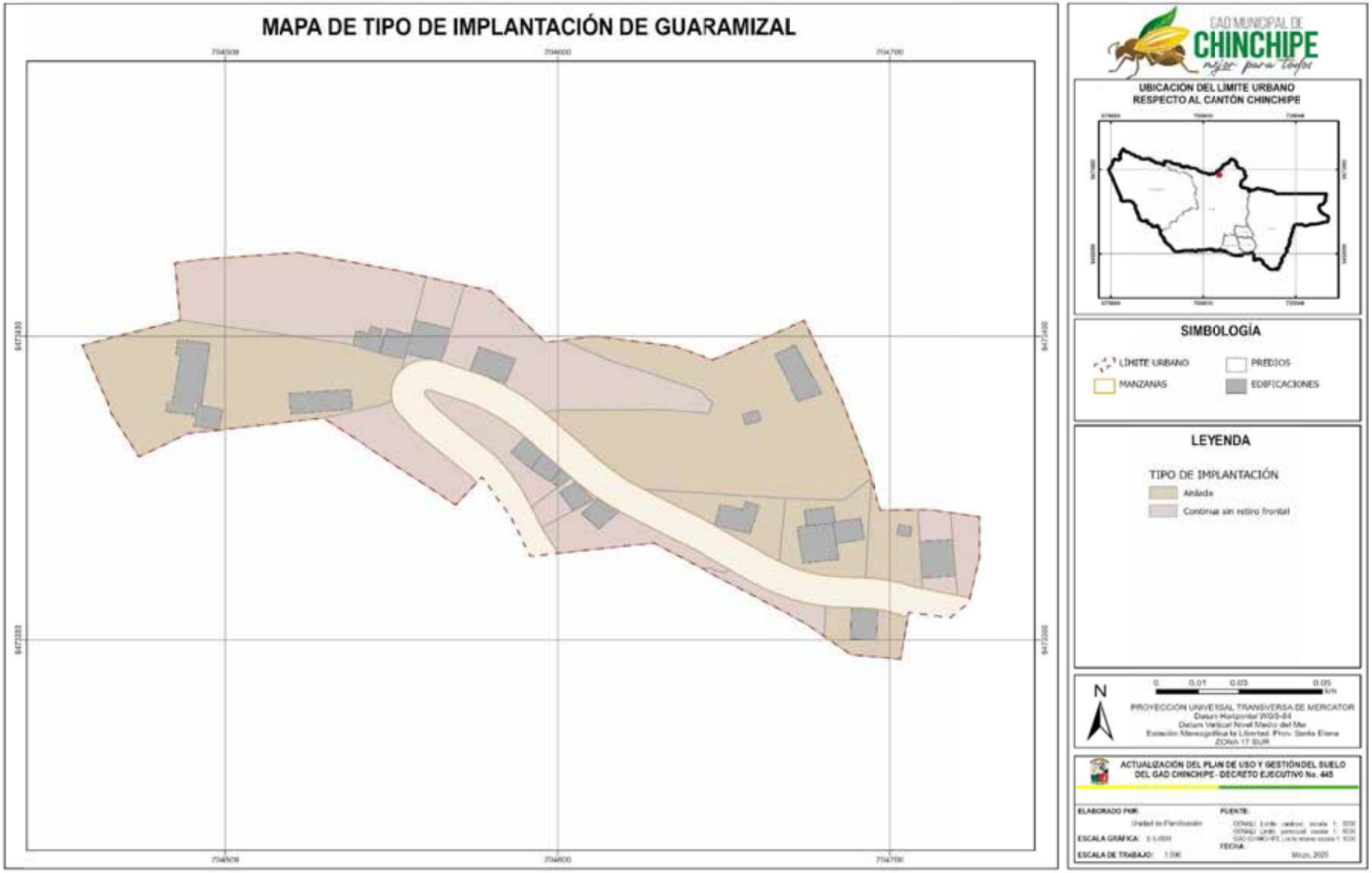
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

***Mapa 38**. Tipo de implantación de El Progreso*

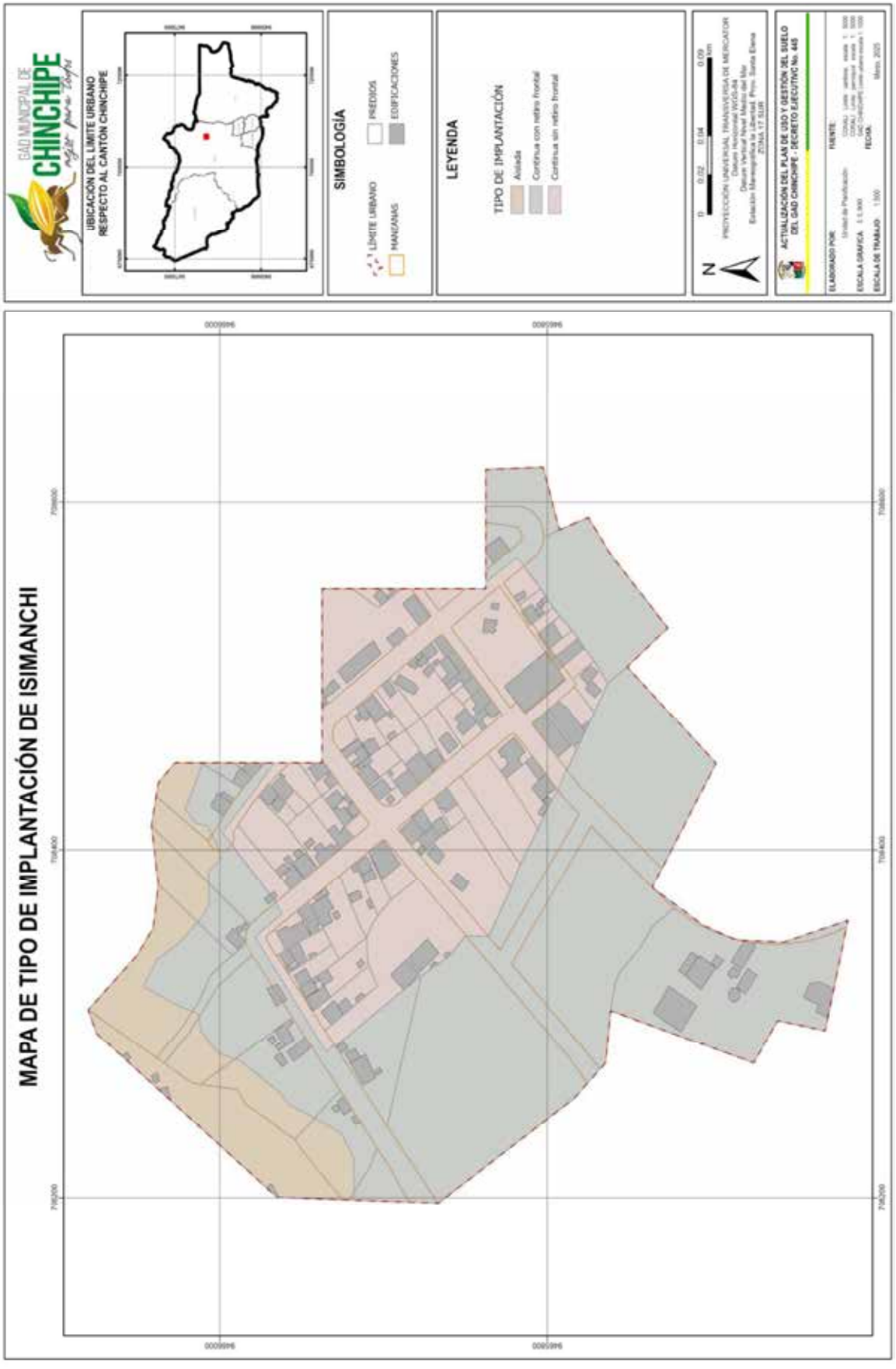


Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 39. *Tipo de implantación de Guaramizal*

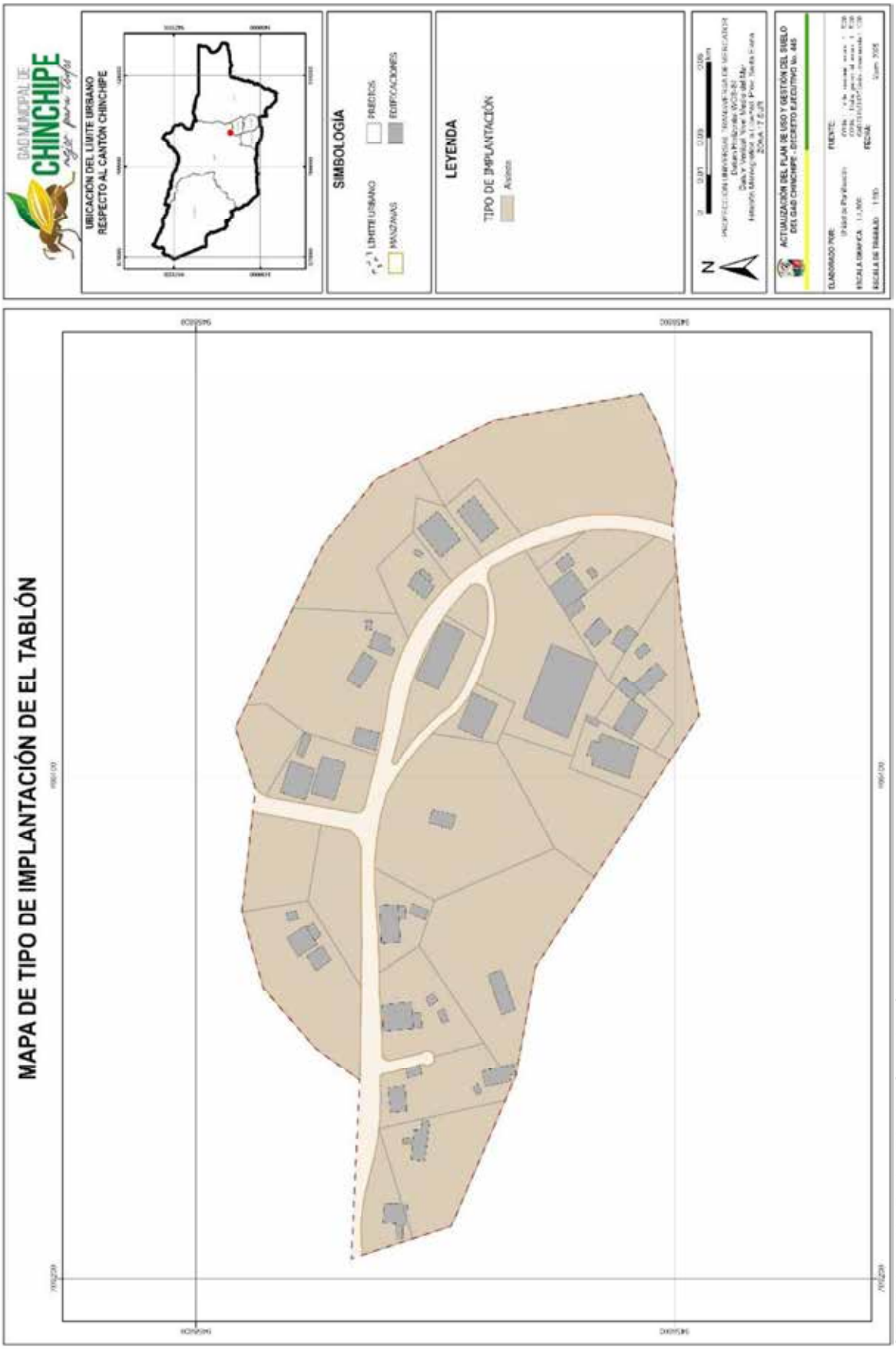


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



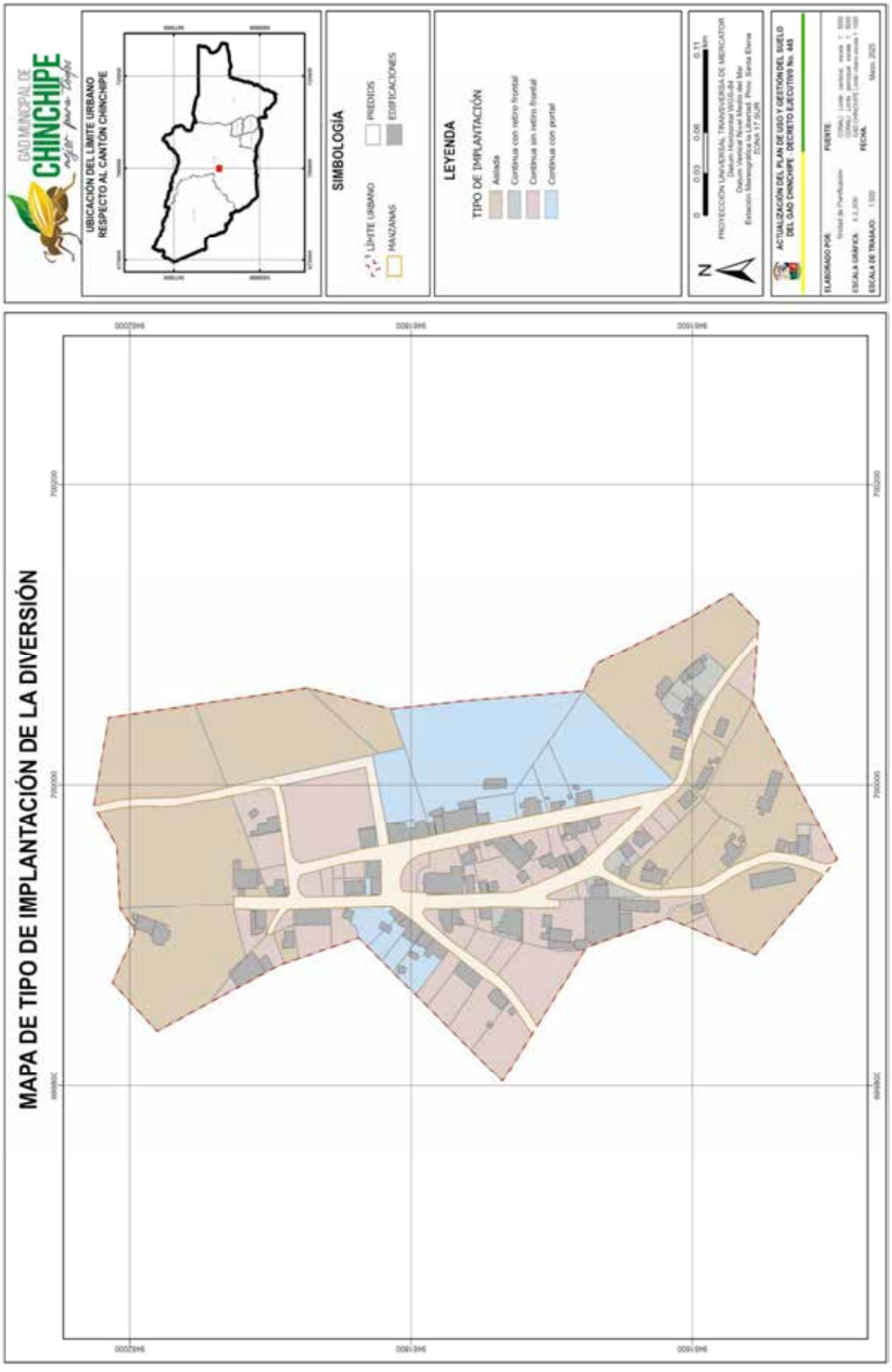
Mapa 40. *Tipo de implantación de Isimanchi*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 41. *Tipo de implantación de El Tablón*

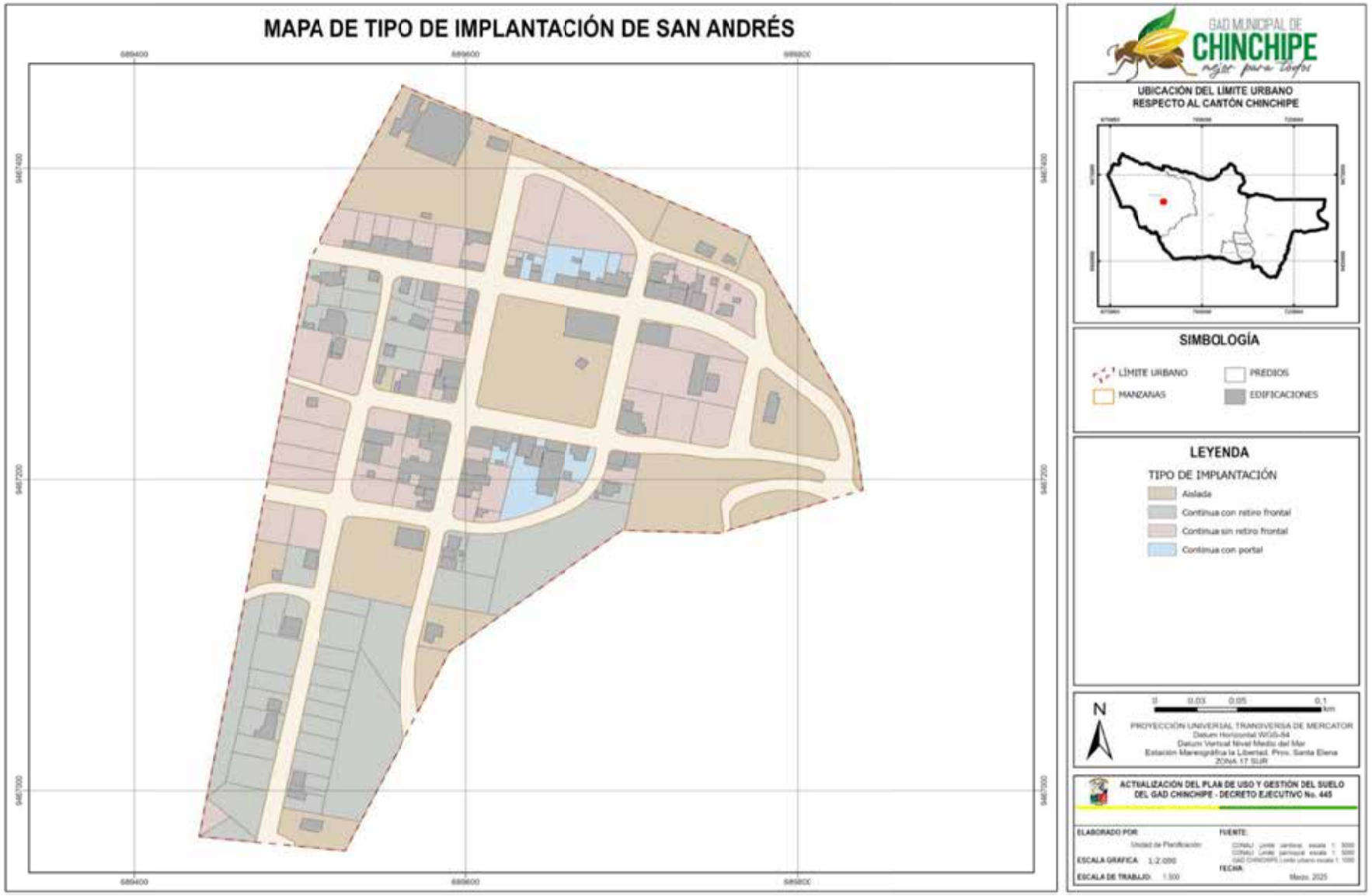
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



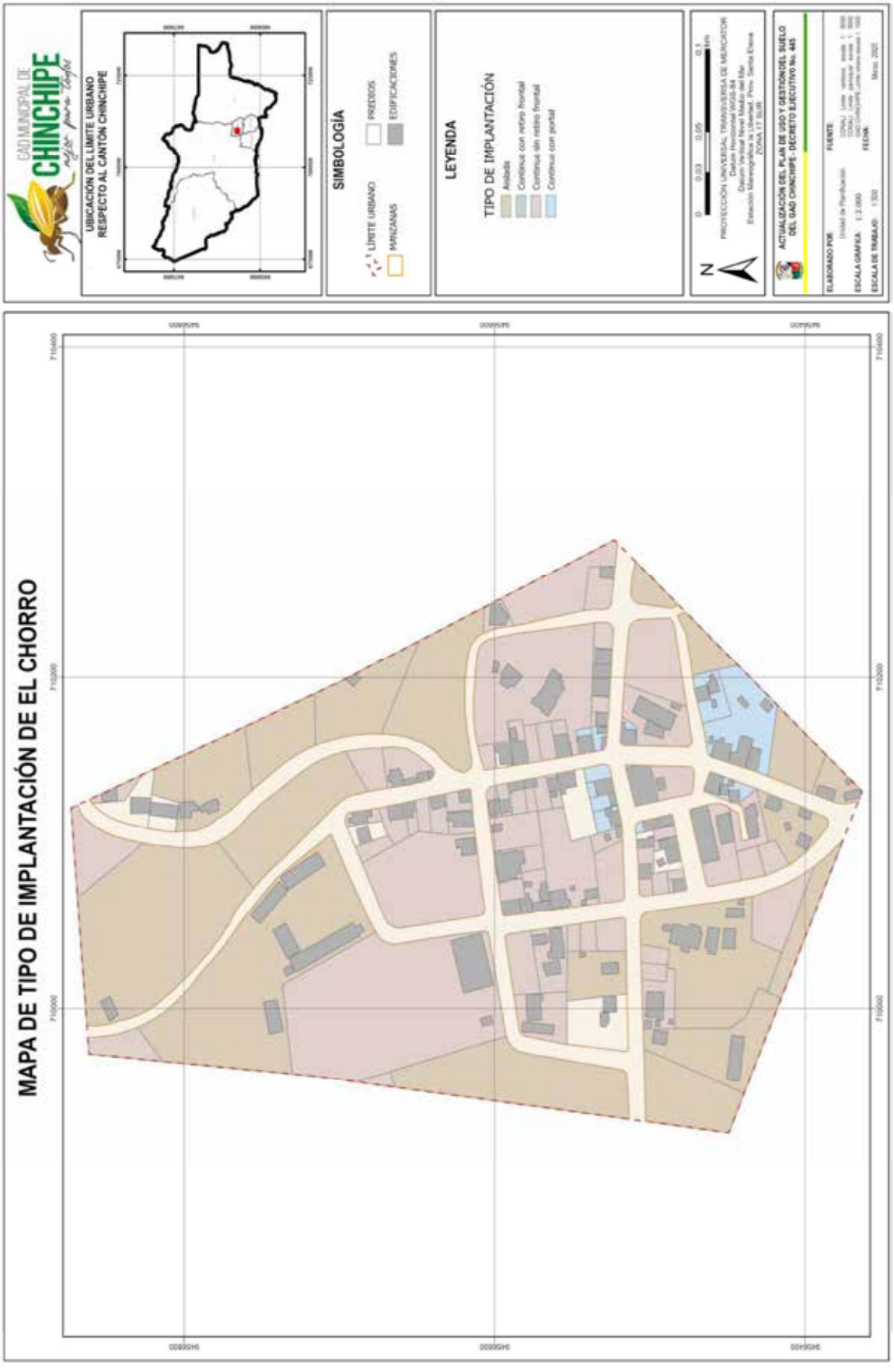
Mapa 42. *Tipo de implantación de La Diversión*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 43. *Tipo de implantación de San Andrés*

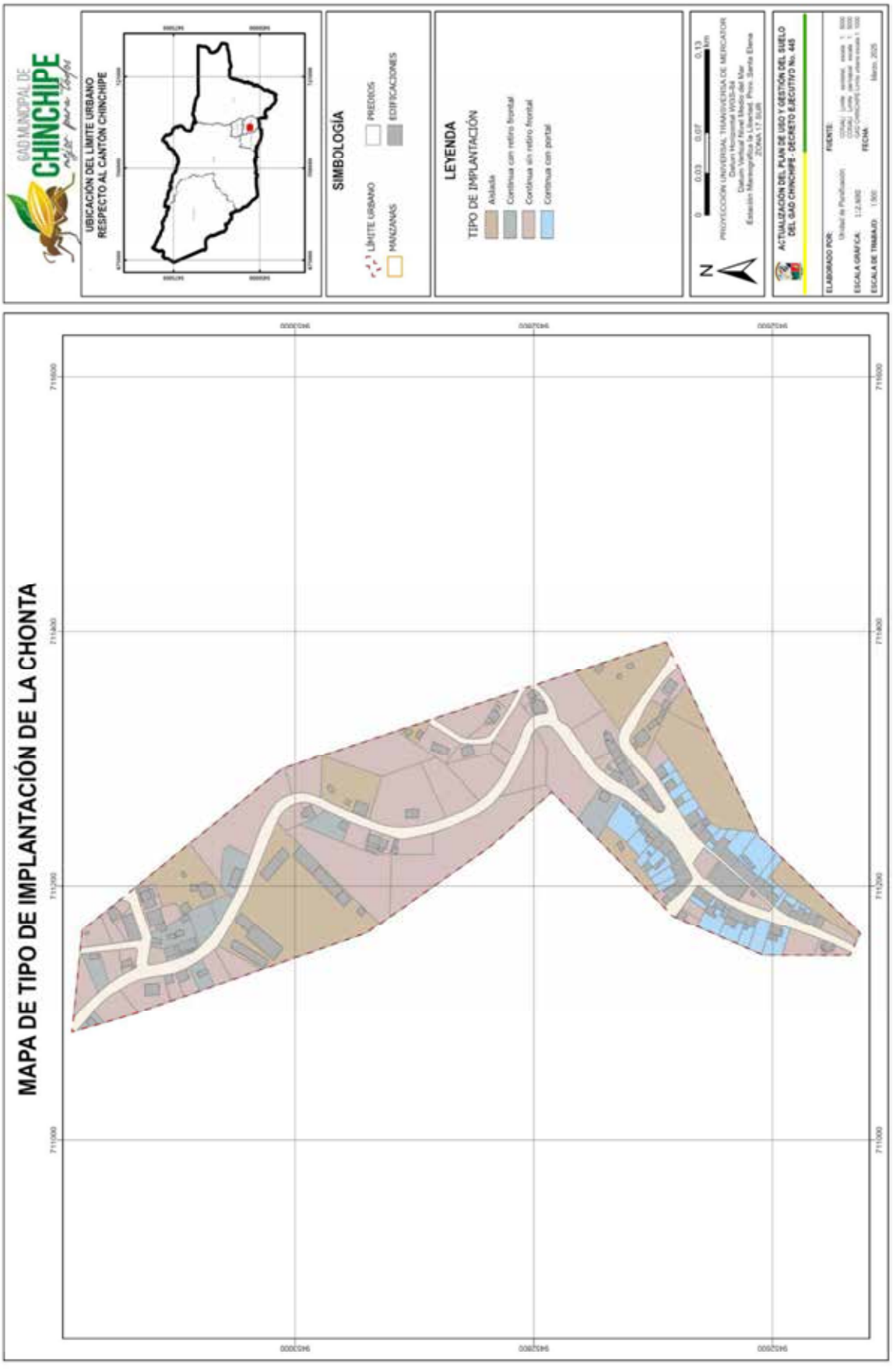


Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



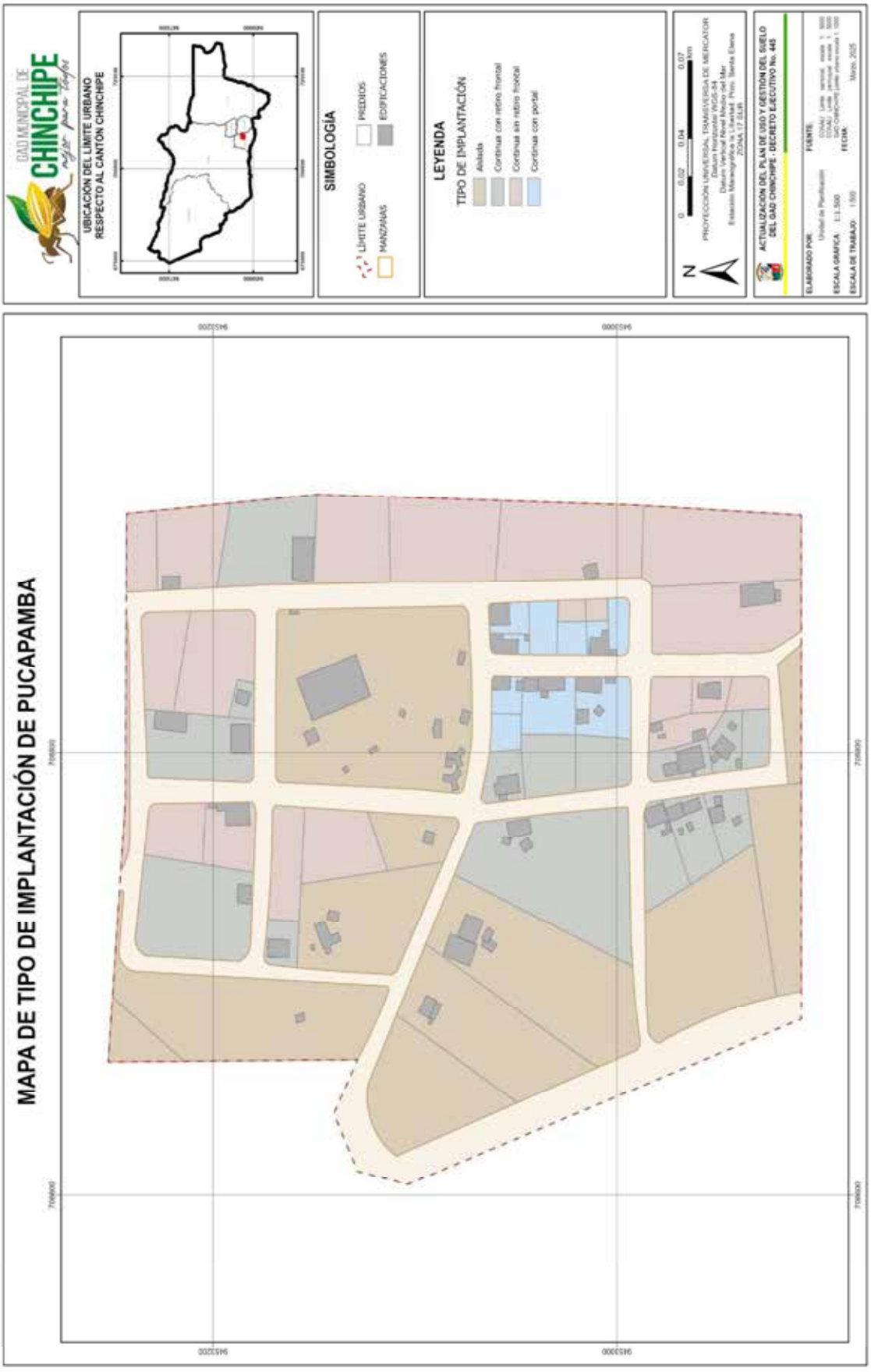
Mapa 44. *Tipo de implantación de El Chorro*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



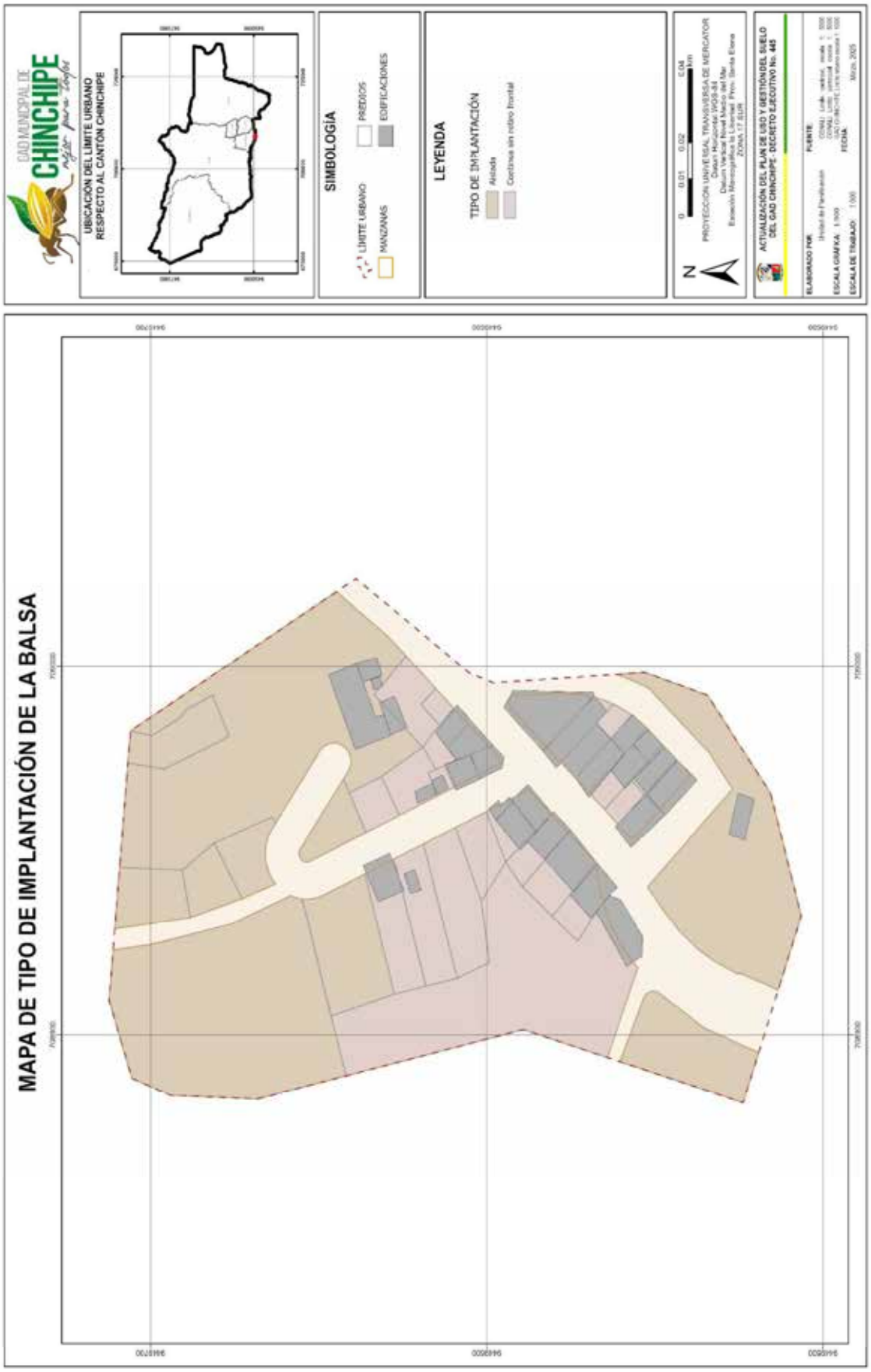
Mapa 45. *Tipo de implantación de La Chonta*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 46. *Tipo de implantación de Pucapamba*

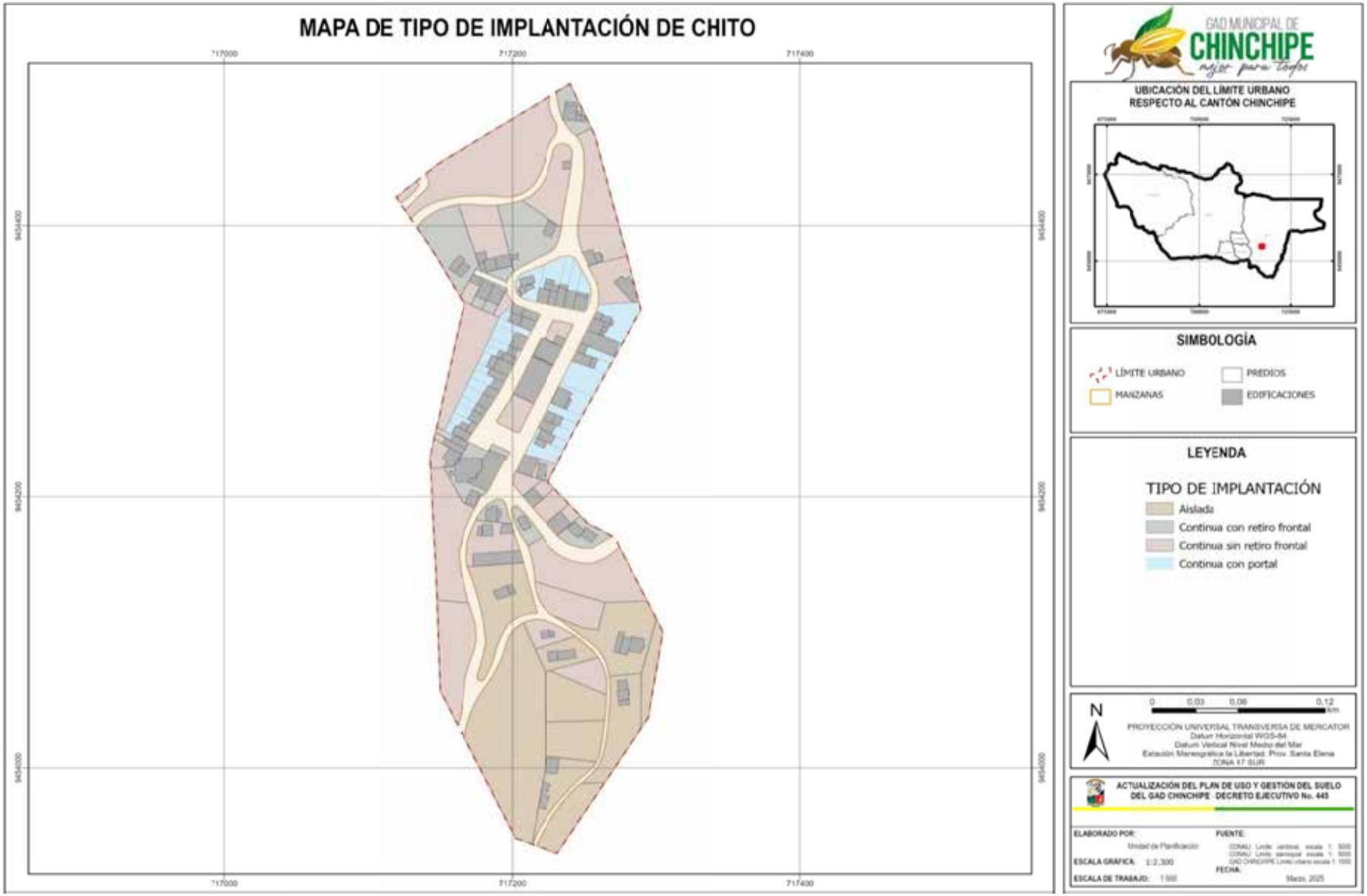
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



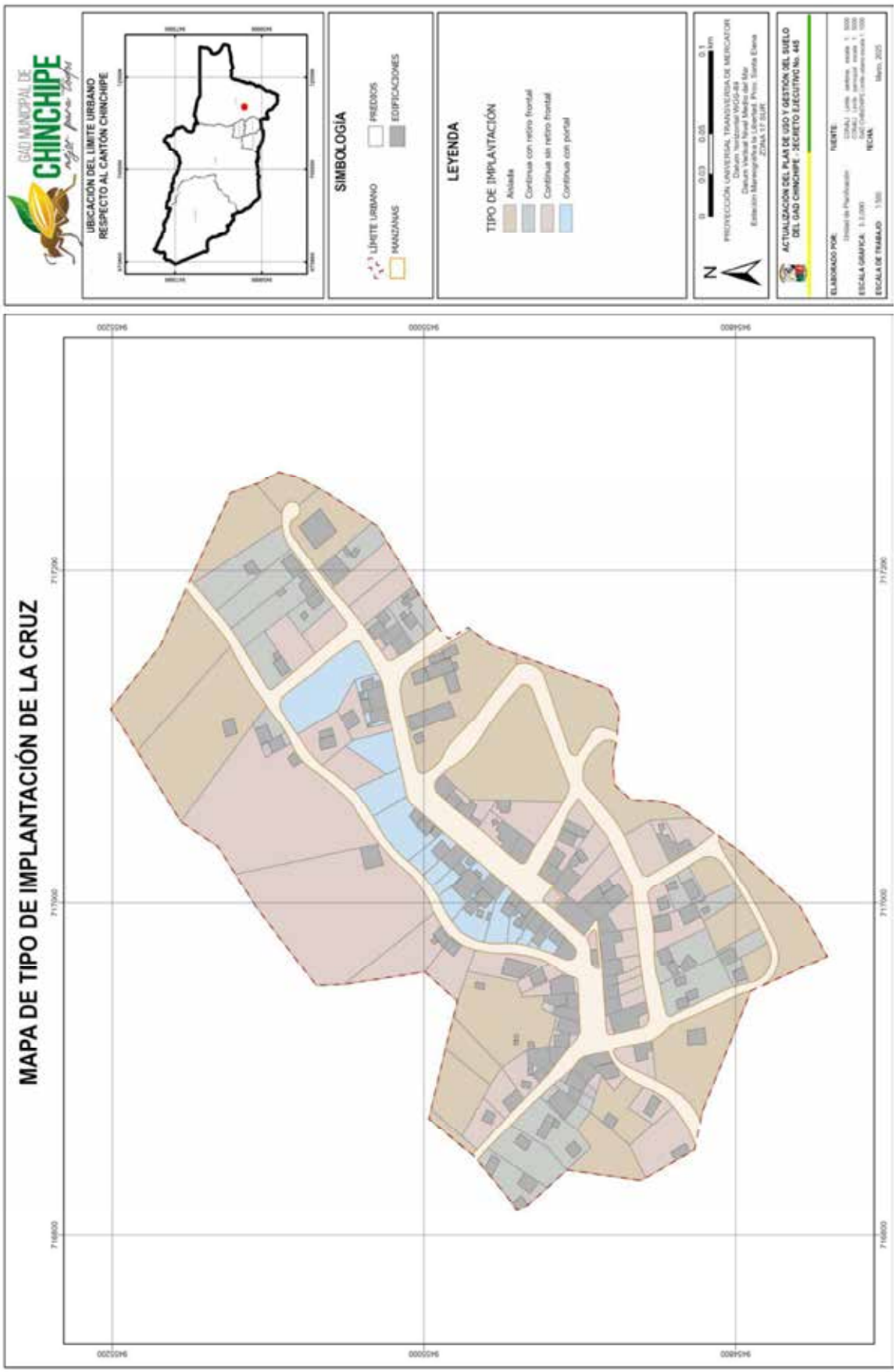
***Mapa 47**. Tipo de implantación de La Balsa*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 48. *Tipo de implantación de Chito*



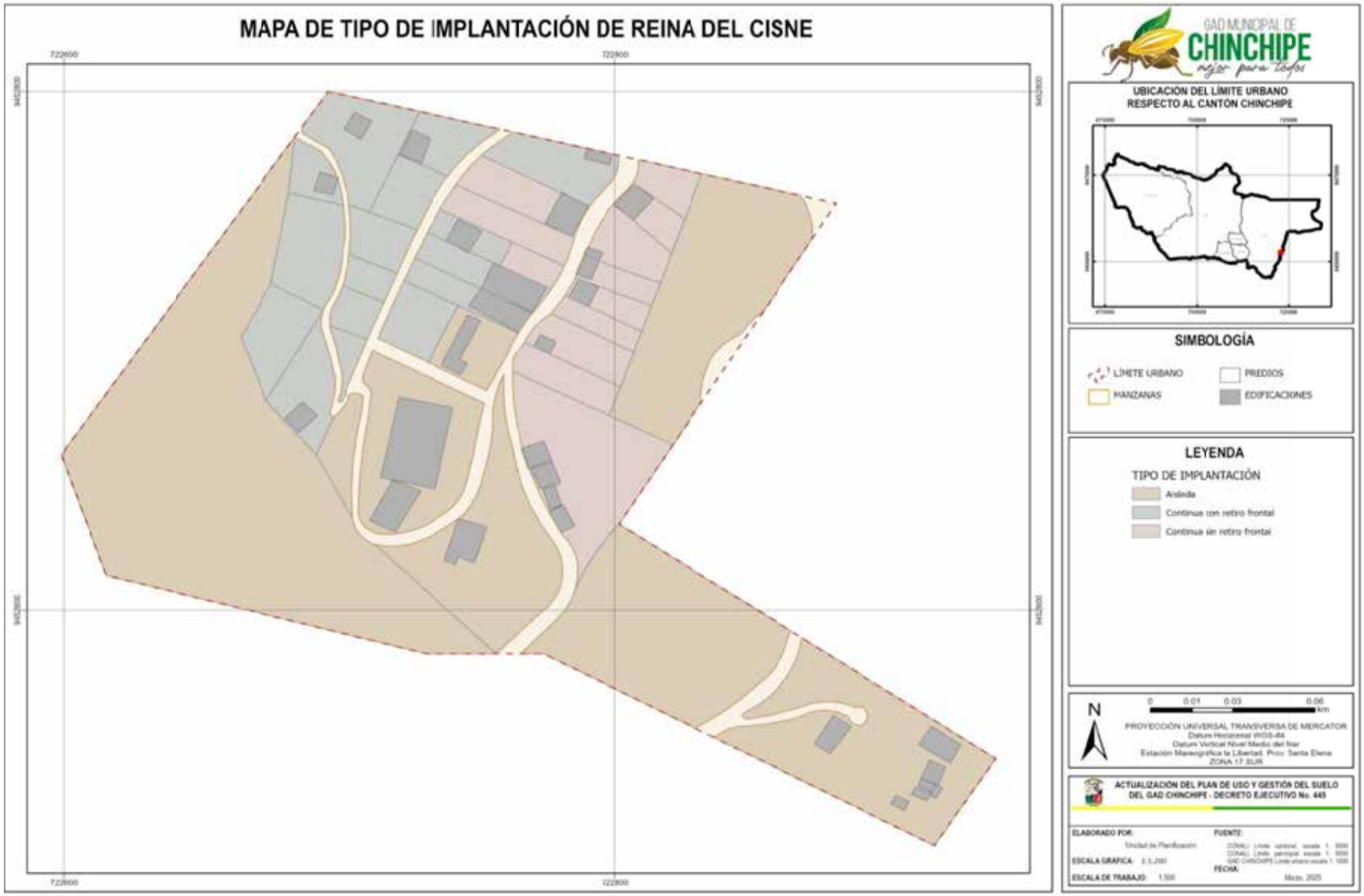
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



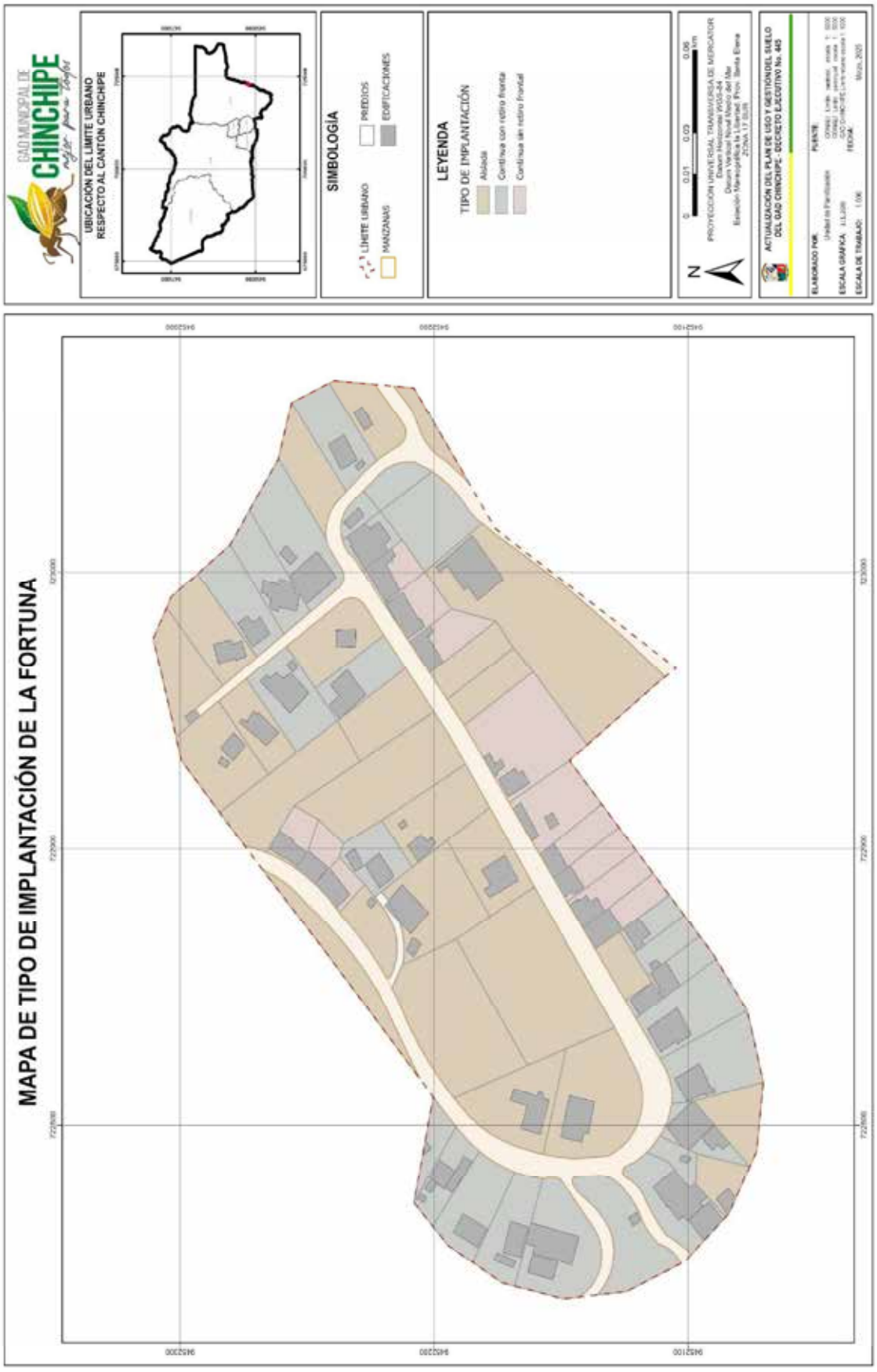
Mapa 49. *Tipo de implantación de La Cruz*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 50. *Tipo de implantación de Reina del Cisne*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



***Mapa 51**. Tipo de implantación de La Fortuna*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

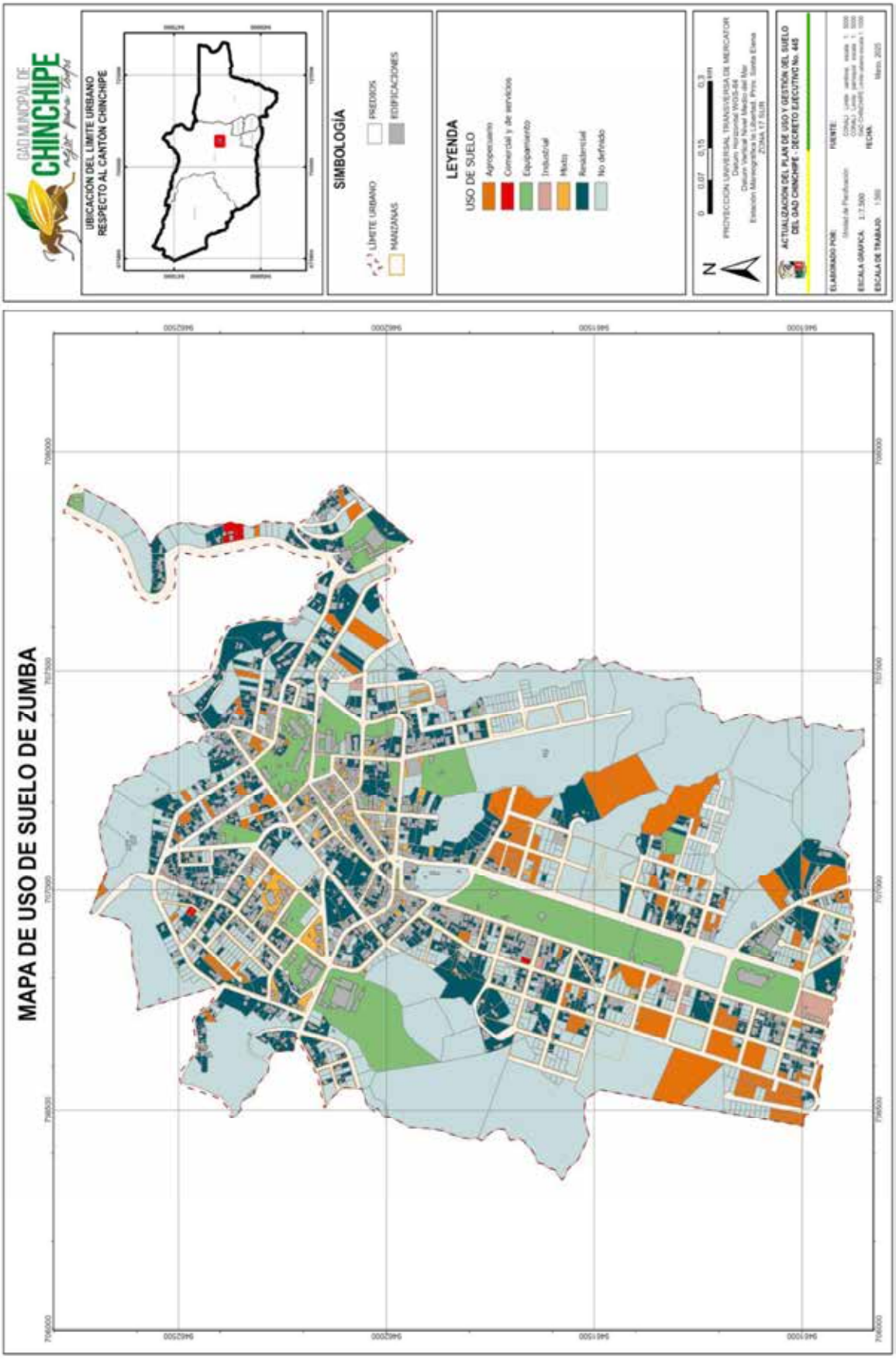
2.1.3.5 Usos de Suelo

El análisis de los usos de suelo en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tiene una importancia fundamental para garantizar un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y eficiente.

Su inclusión dentro del ordenamiento territorial urbano permite definir qué actividades pueden desarrollarse en cada zona, asegurando un crecimiento urbano y rural planificado y evitando conflictos de uso del suelo.

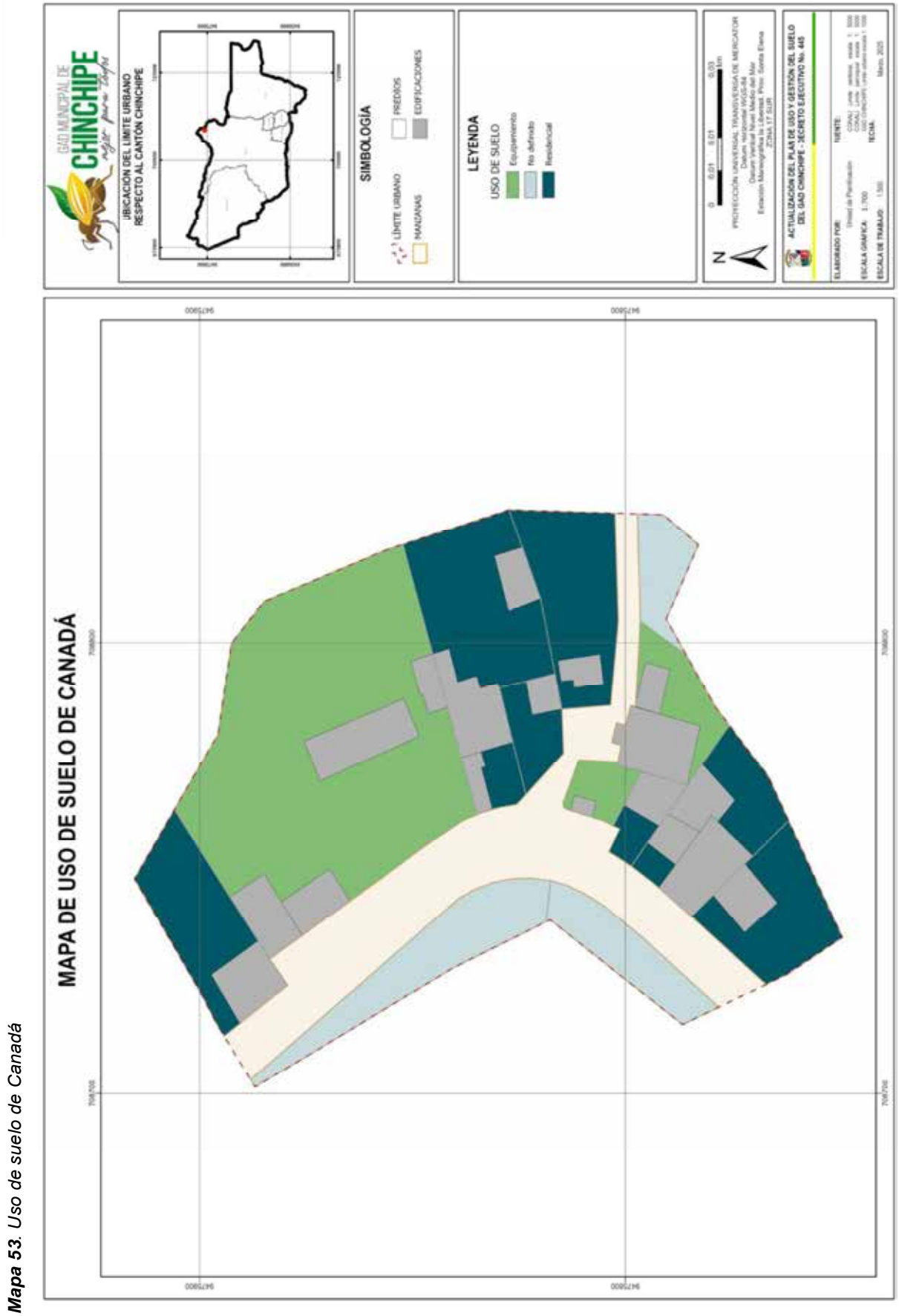
En las zonas rurales permite facilitar la protección de áreas ambientales, zonas agrícolas y ecosistemas frágiles, promoviendo un uso adecuado de los recursos naturales.

Su adecuada planificación permite evitar problemas derivados de la mezcla inadecuada de usos del suelo, como la instalación de industrias contaminantes cerca de áreas residenciales o la expansión desordenada de asentamientos.



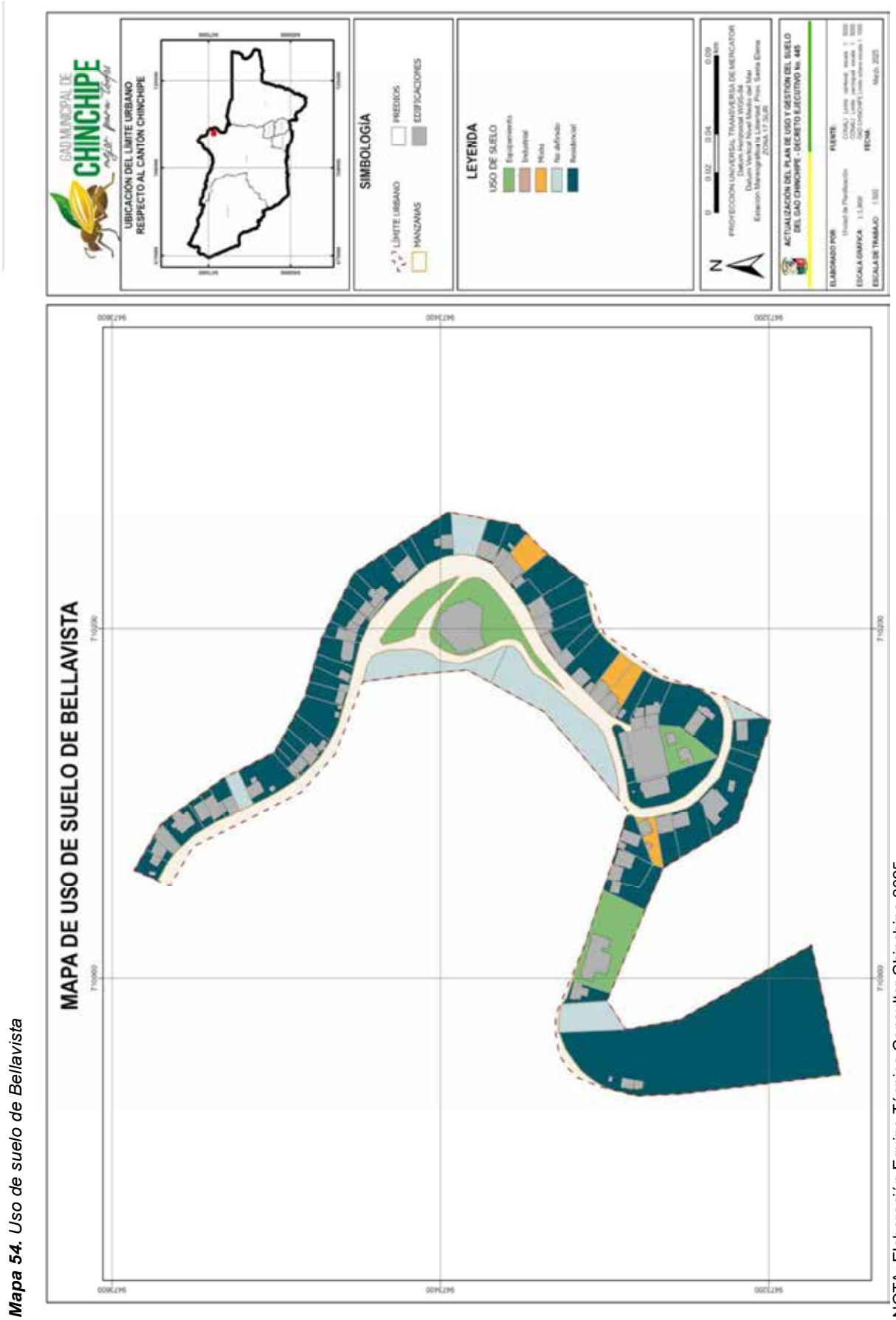
***Mapa 52**. Uso de suelo de Zumba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



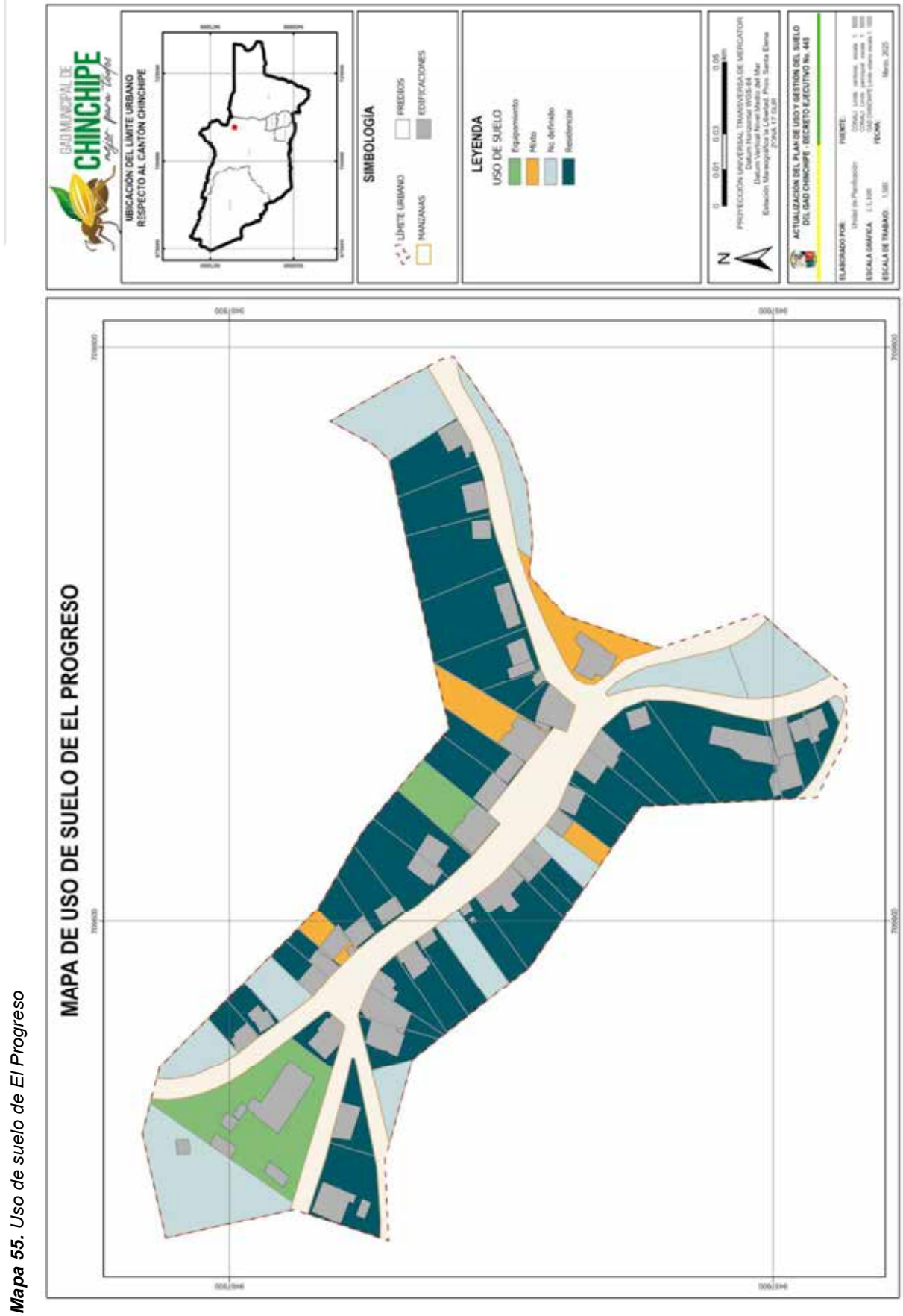
***Mapa 53**. Uso de suelo de Canadá*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



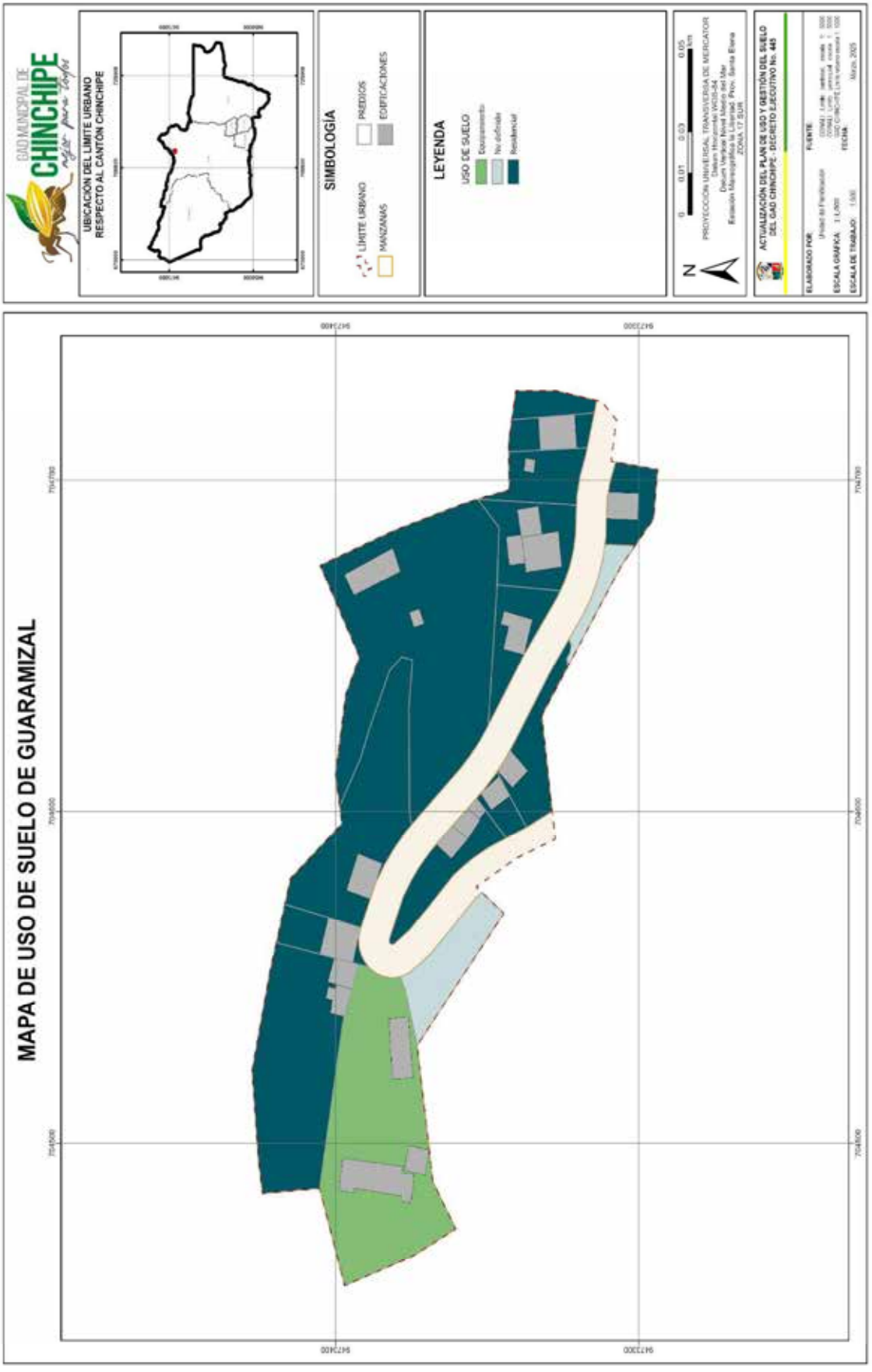
Mapa 54. *Uso de suelo de Bellavista*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 55. *Uso de suelo de El Progreso*

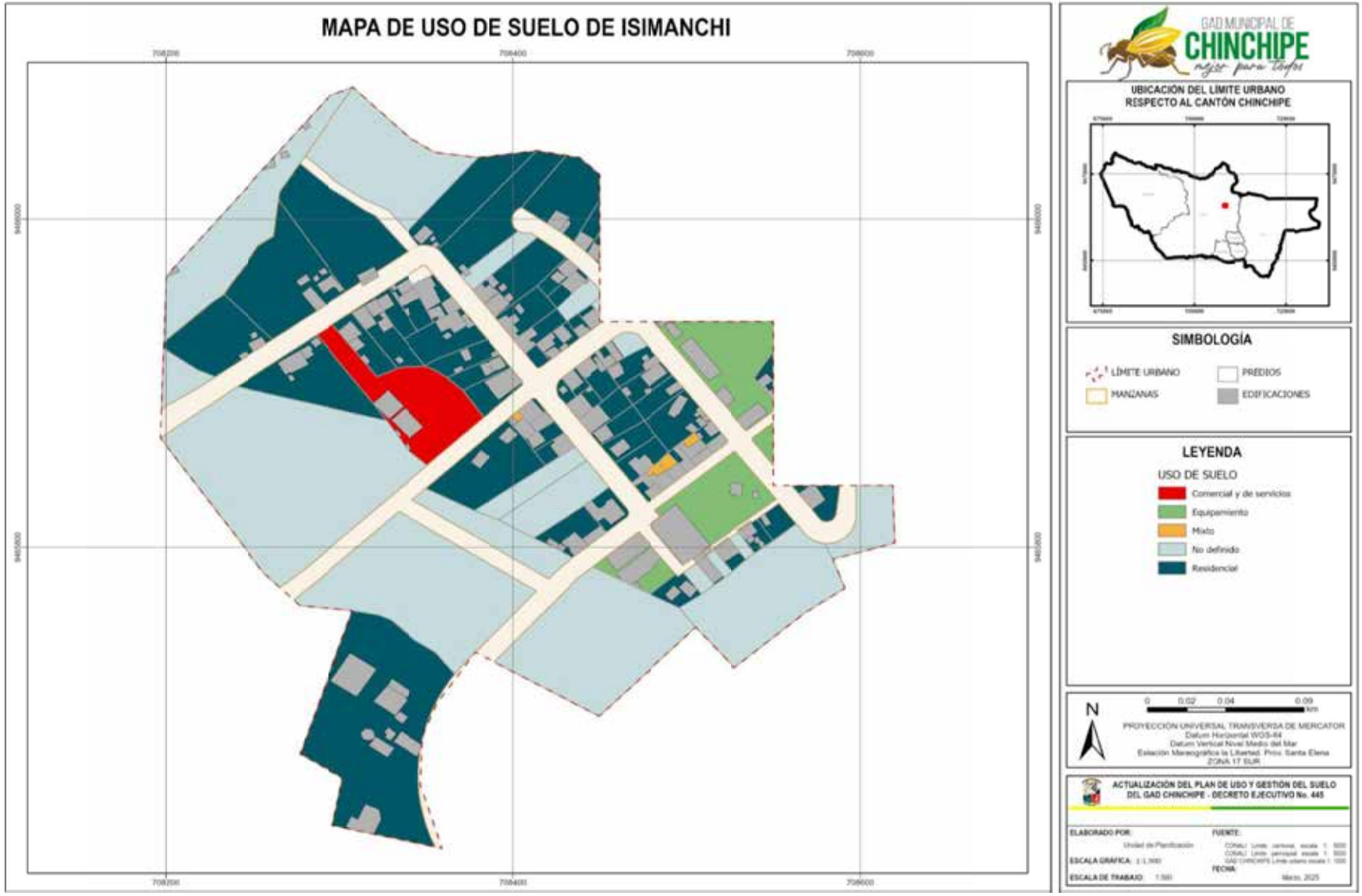
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 56. *Uso de suelo de Guaramizal*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 57. *Uso de suelo de Isimanchi*

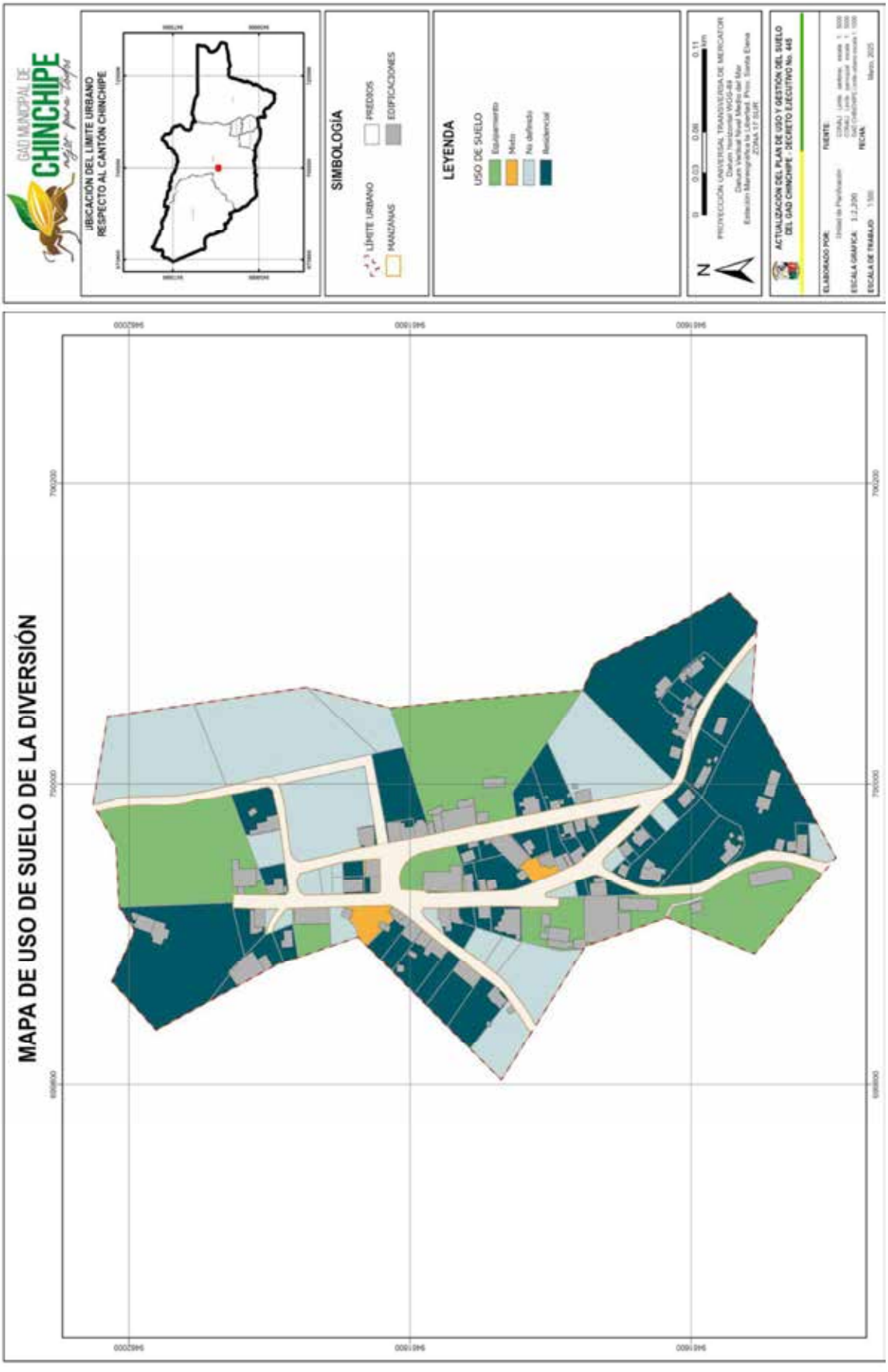


Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



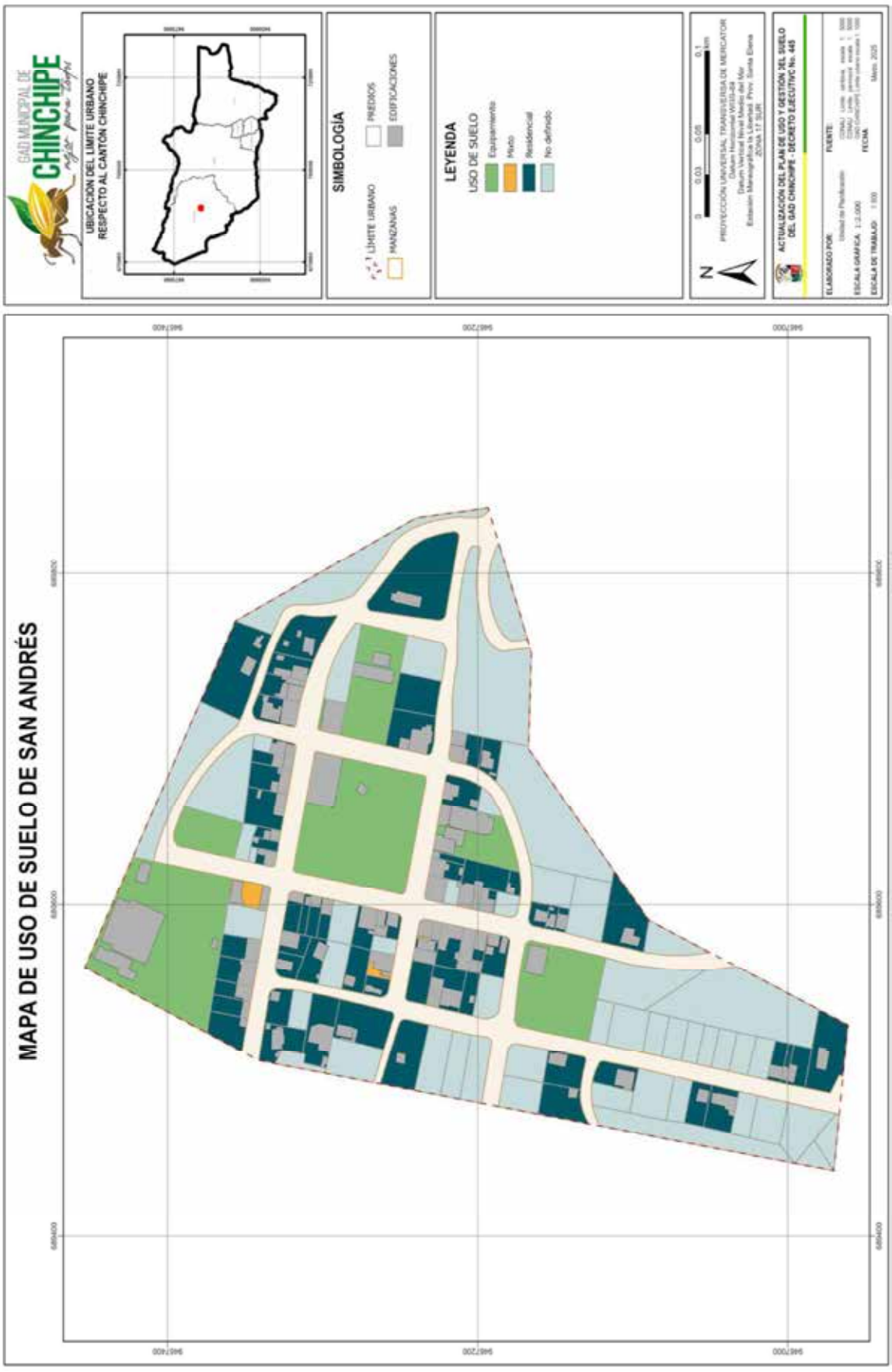
Mapa 58. *Uso de suelo de El Tablón*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



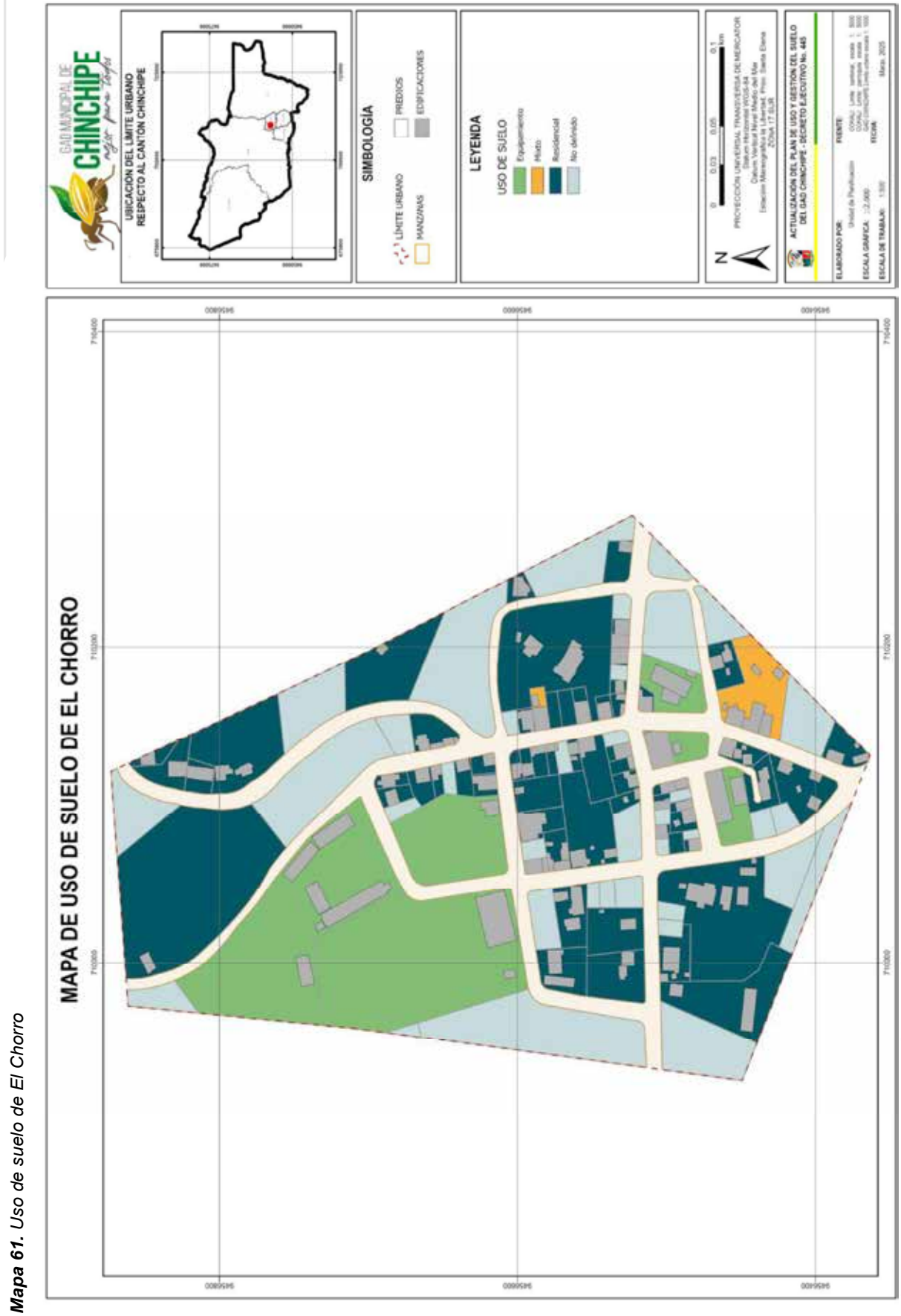
Mapa 59. *Uso de suelo de La Diversión*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



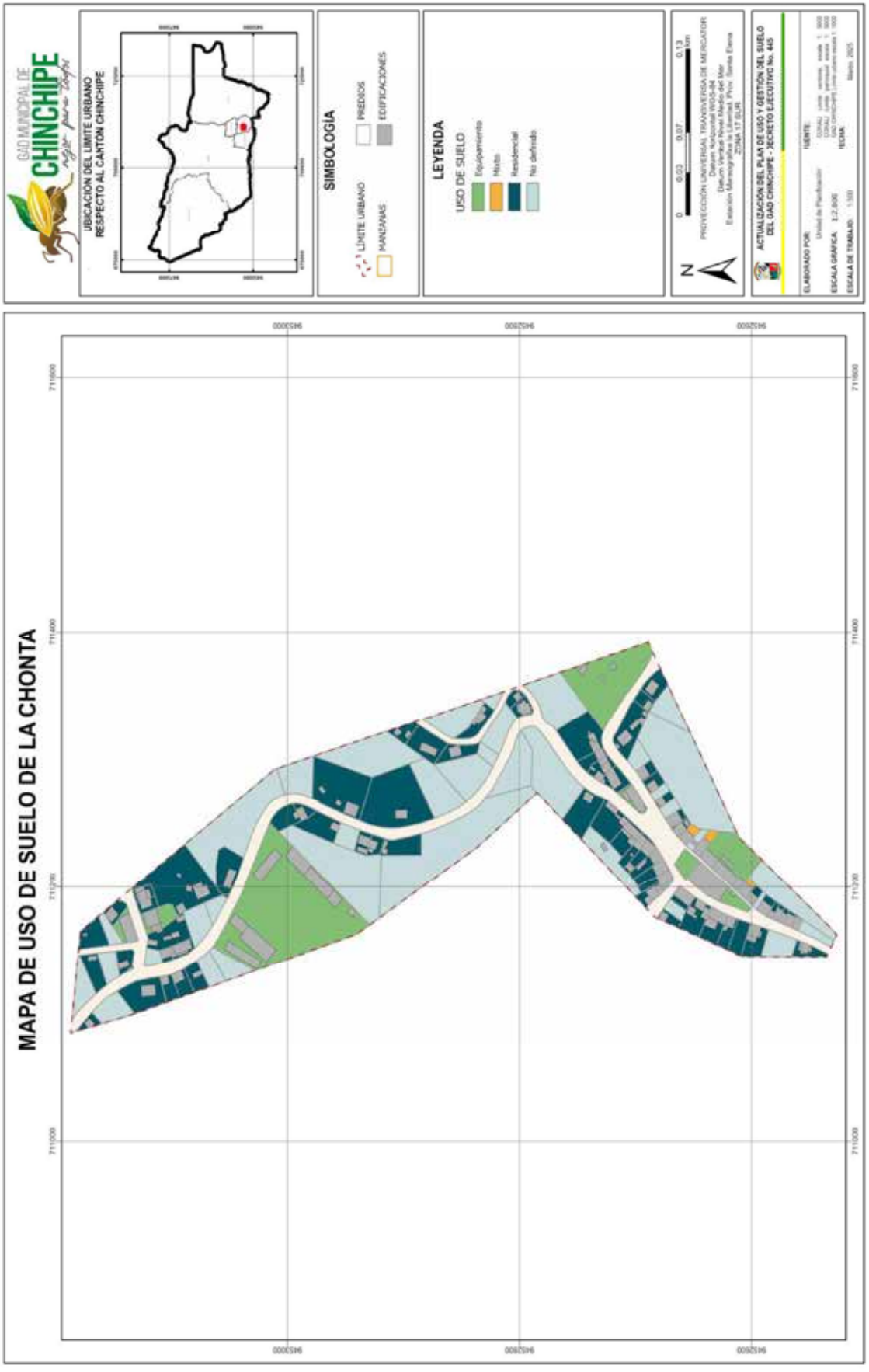
***Mapa 60**. Uso de suelo de San Andrés*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



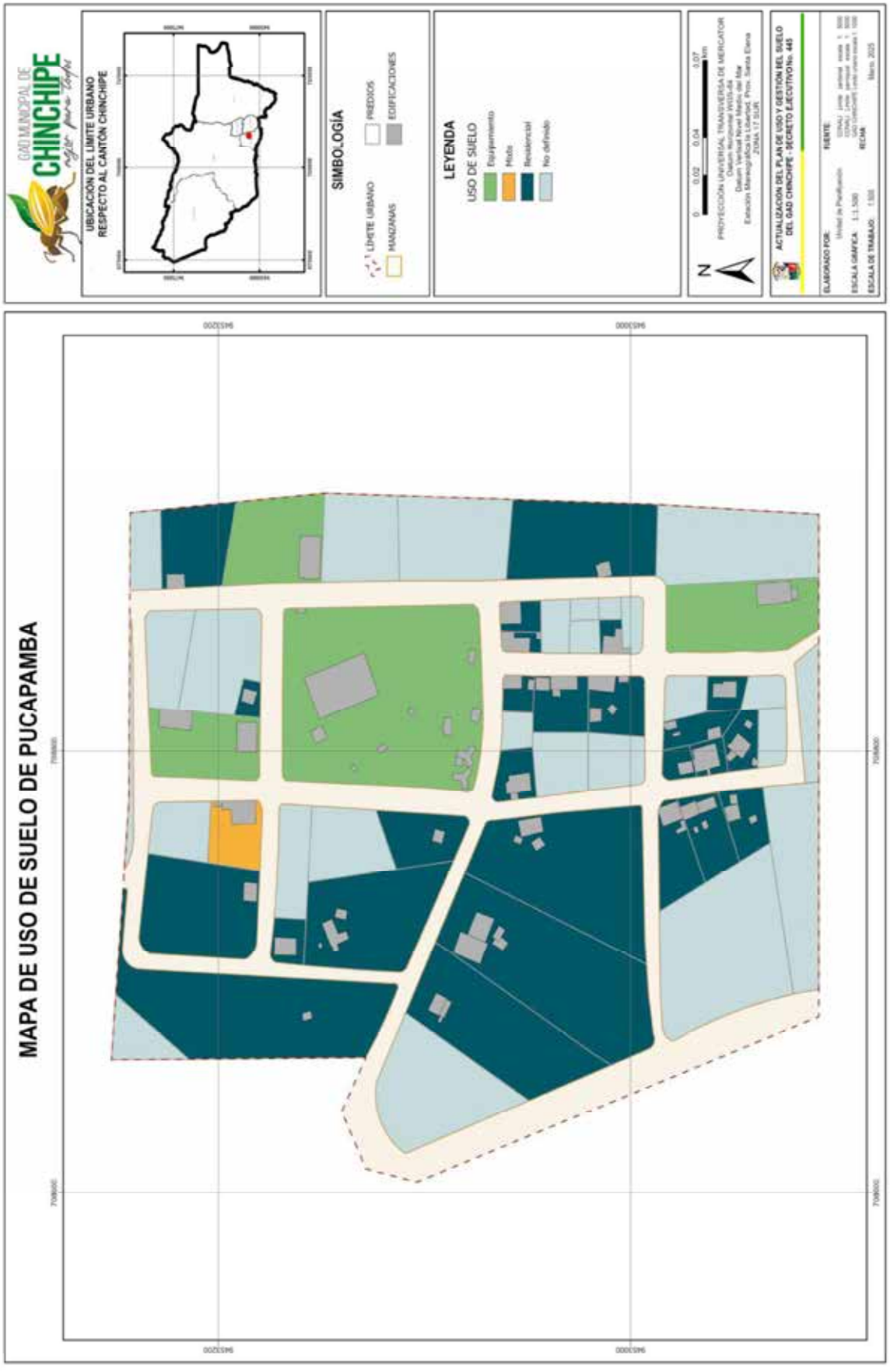
Mapa 61. *Uso de suelo de El Chorro*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



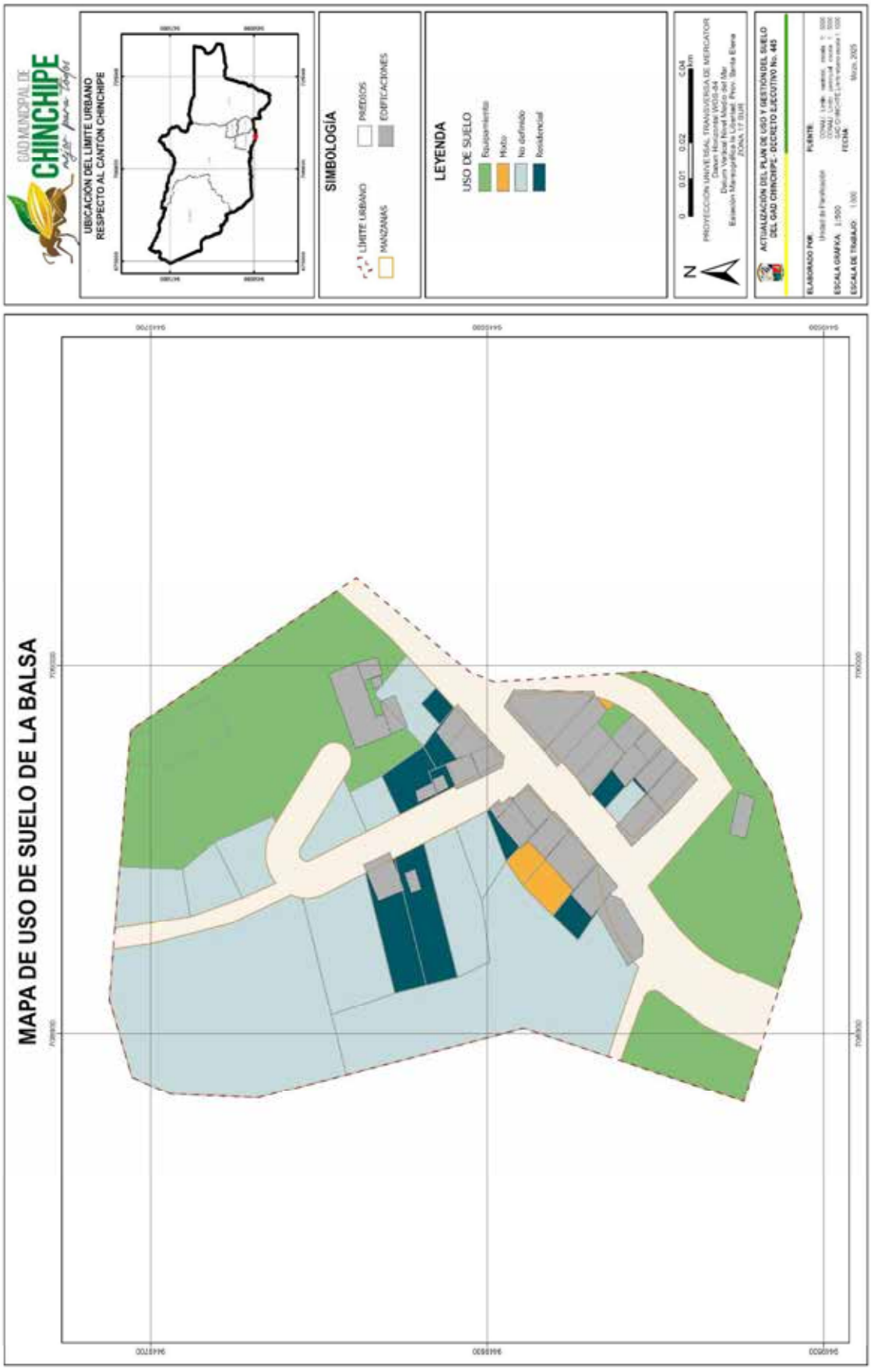
Mapa 62. *Uso de suelo de La Chonta*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



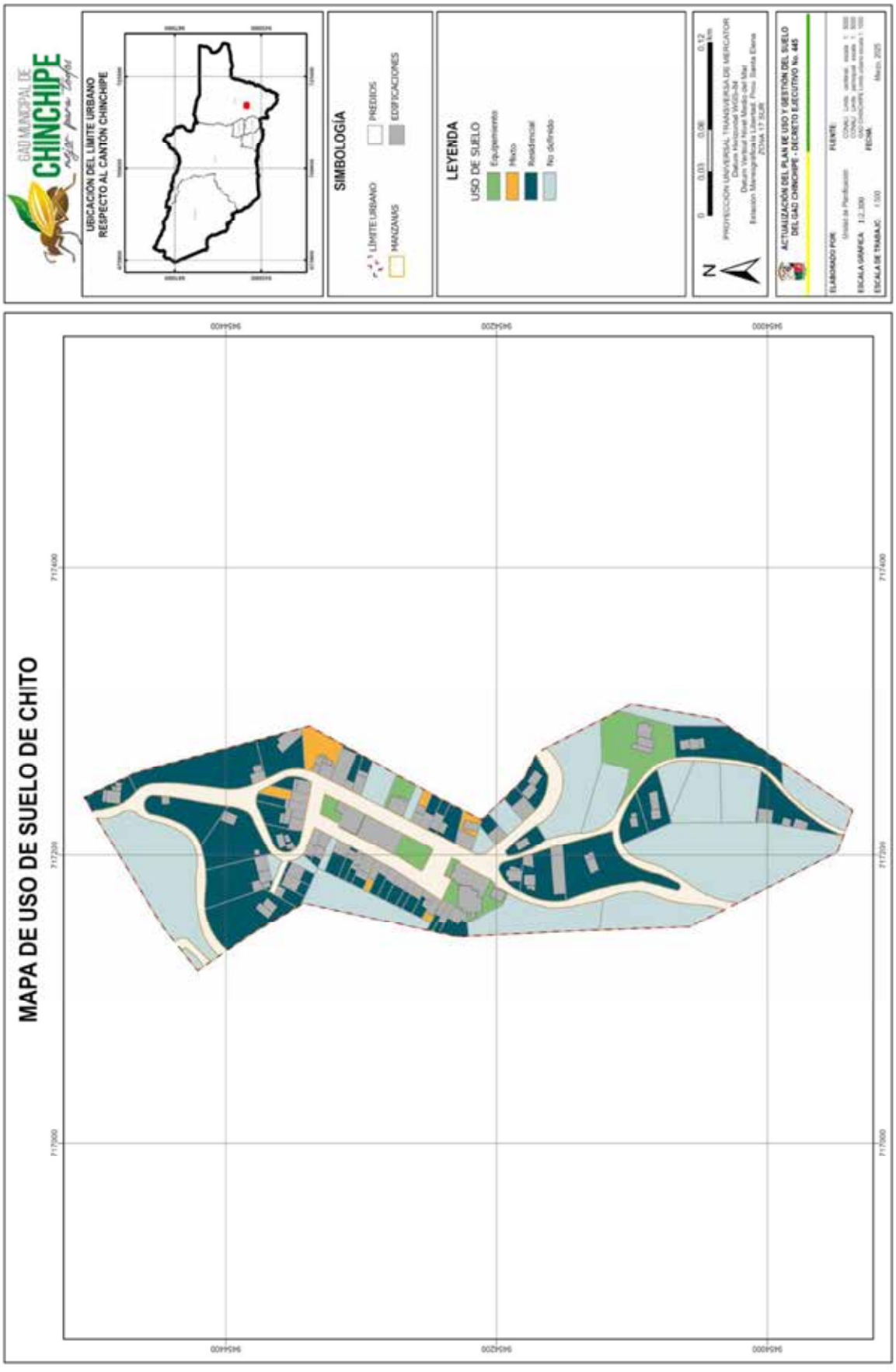
Mapa 63. *Uso de suelo de Pucapamba*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



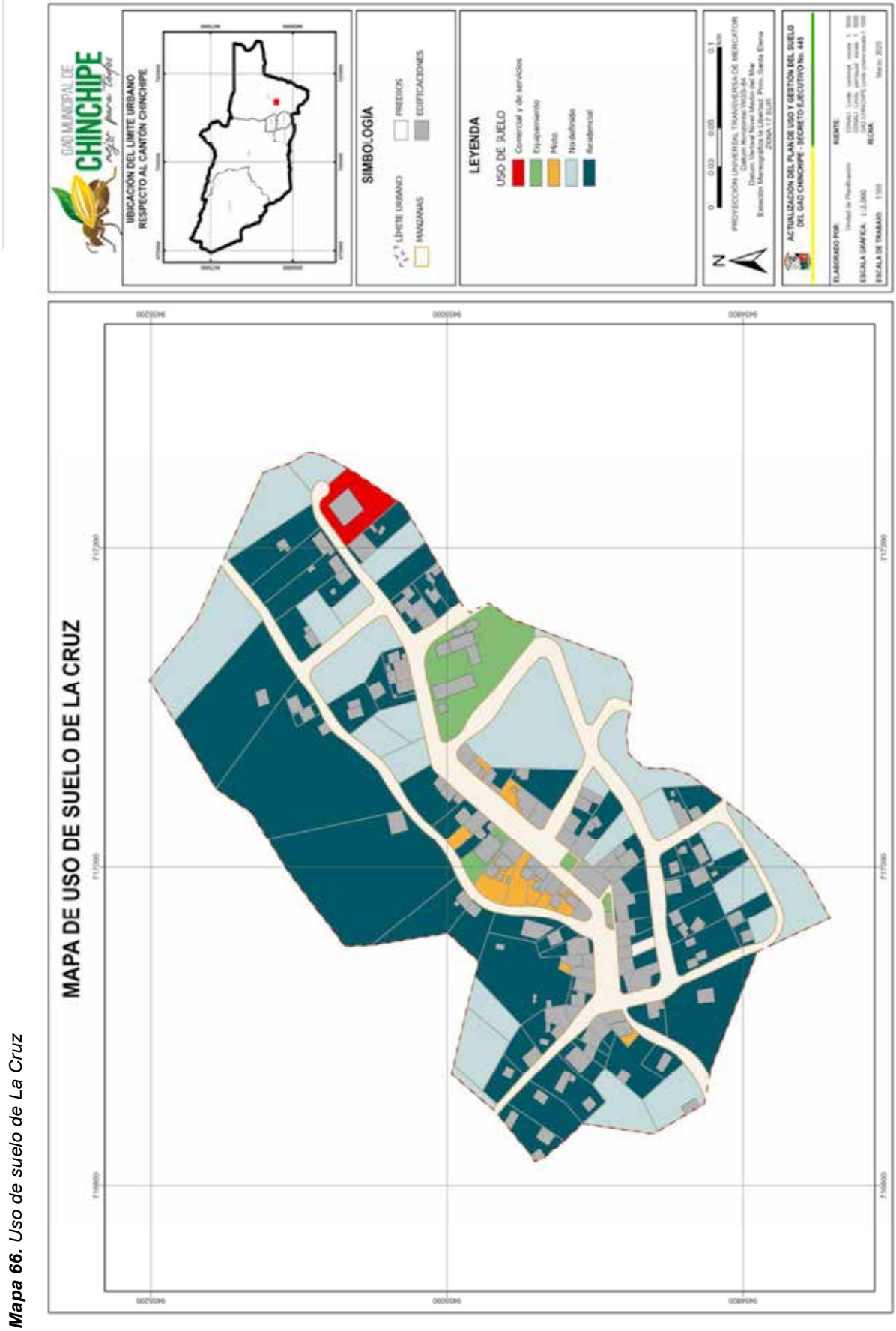
Mapa 64. *Uso de suelo de La Balsa*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



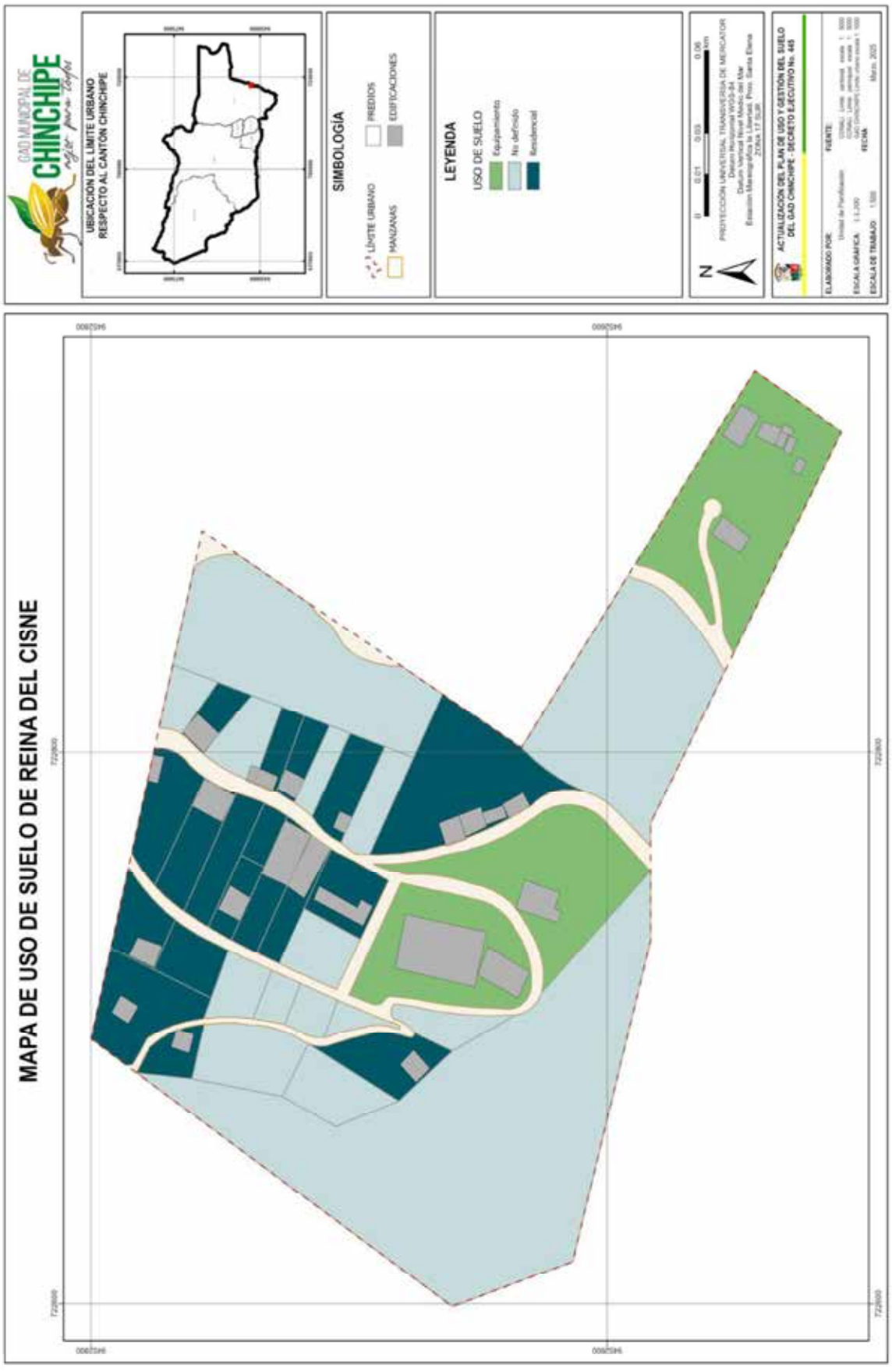
Mapa 65. *Uso de suelo de Chito*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 66. *Uso de suelo de La Cruz*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 67. *Uso de suelo de Reina del Cisne*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 68. *Uso de suelo de La Fortuna*

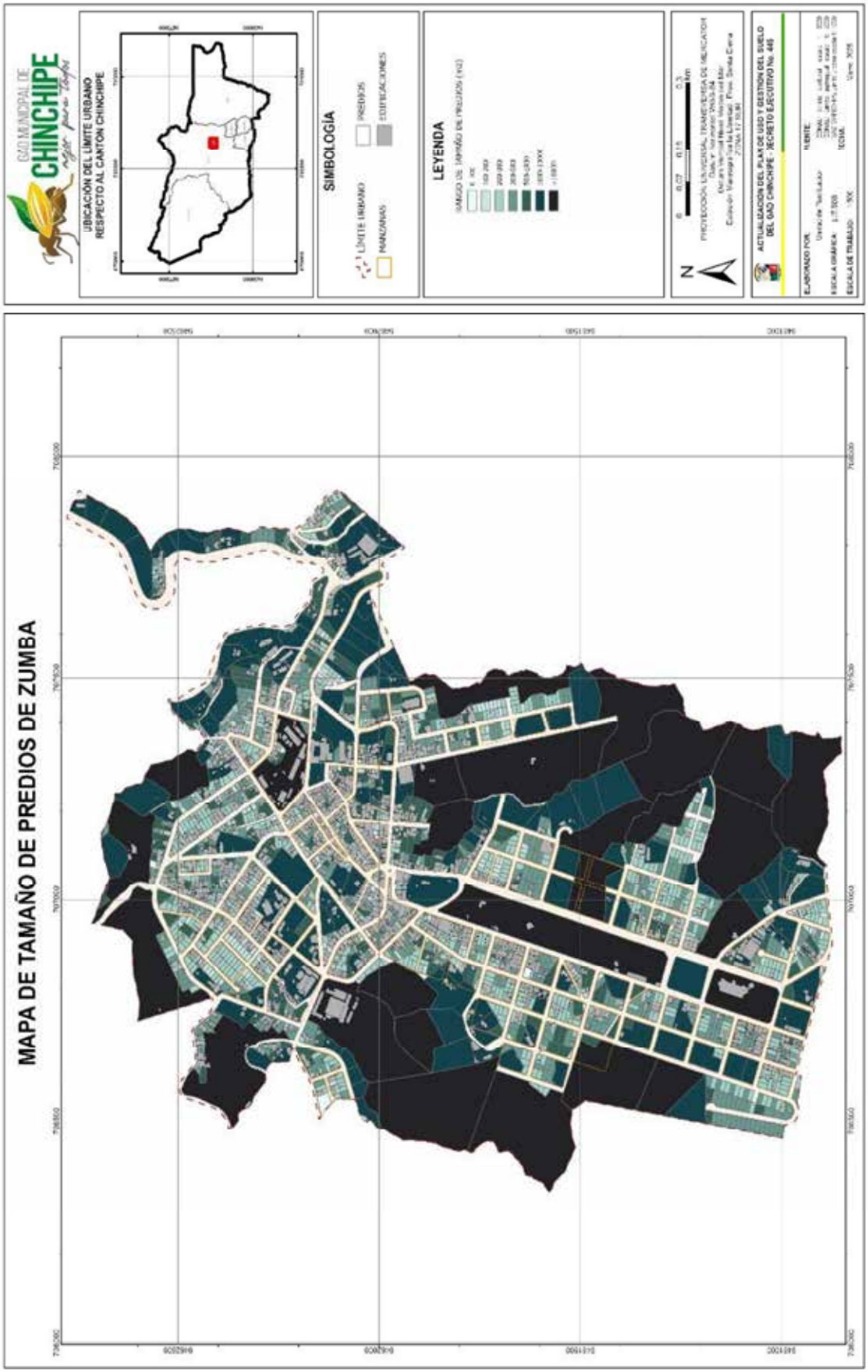
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.6 Tamaño del lote

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el tamaño mínimo de los lotes debe ser determinado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales y metropolitanos a través de la normativa urbanística.

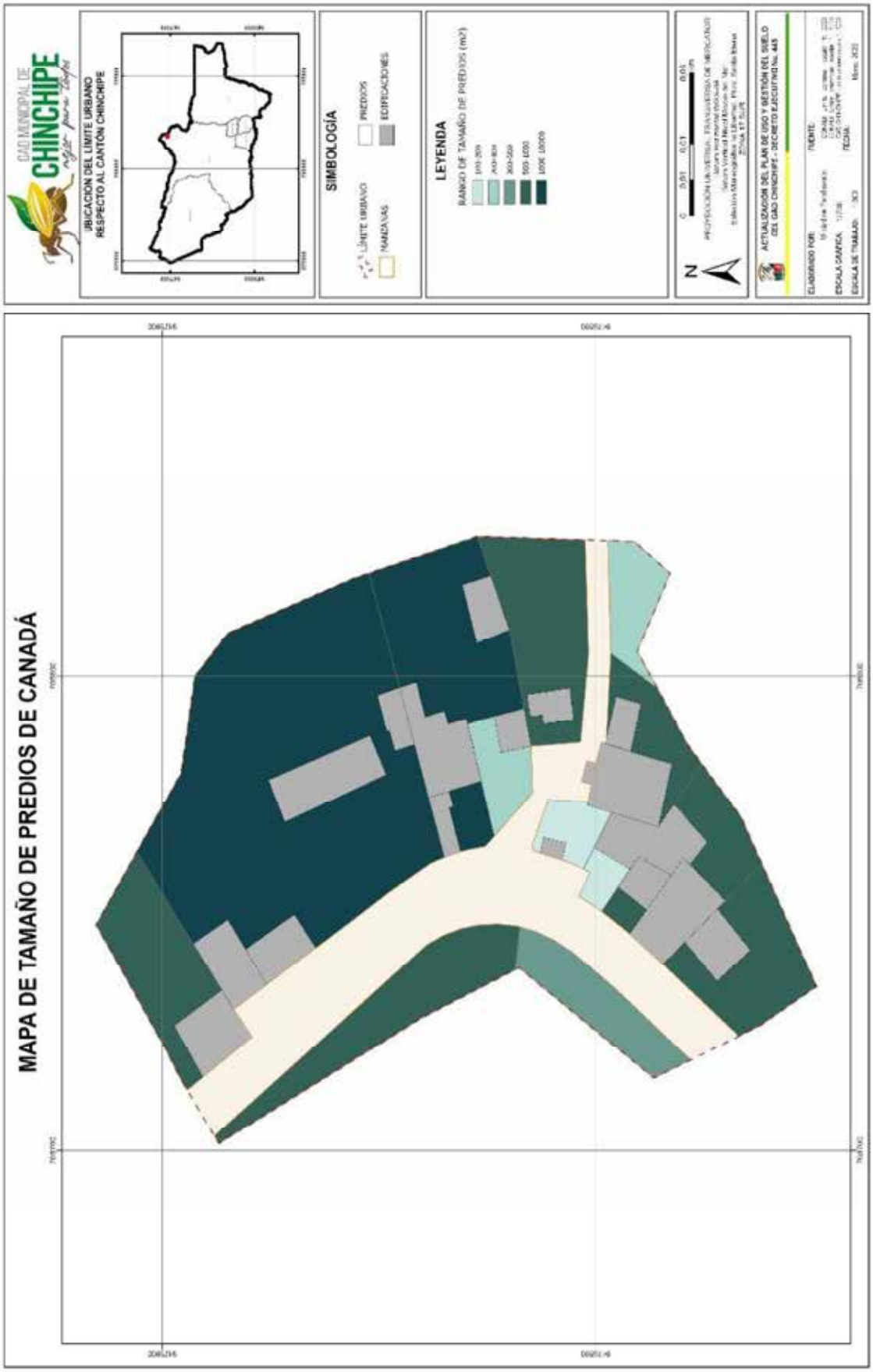
Esta normativa establece parámetros como el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, los aislamientos, las volumetrías y las alturas, en conformidad con lo establecido en la ley.

Se define como el área mínima del lote, establecido en determinado polígono, se encuentra medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial (PIT).



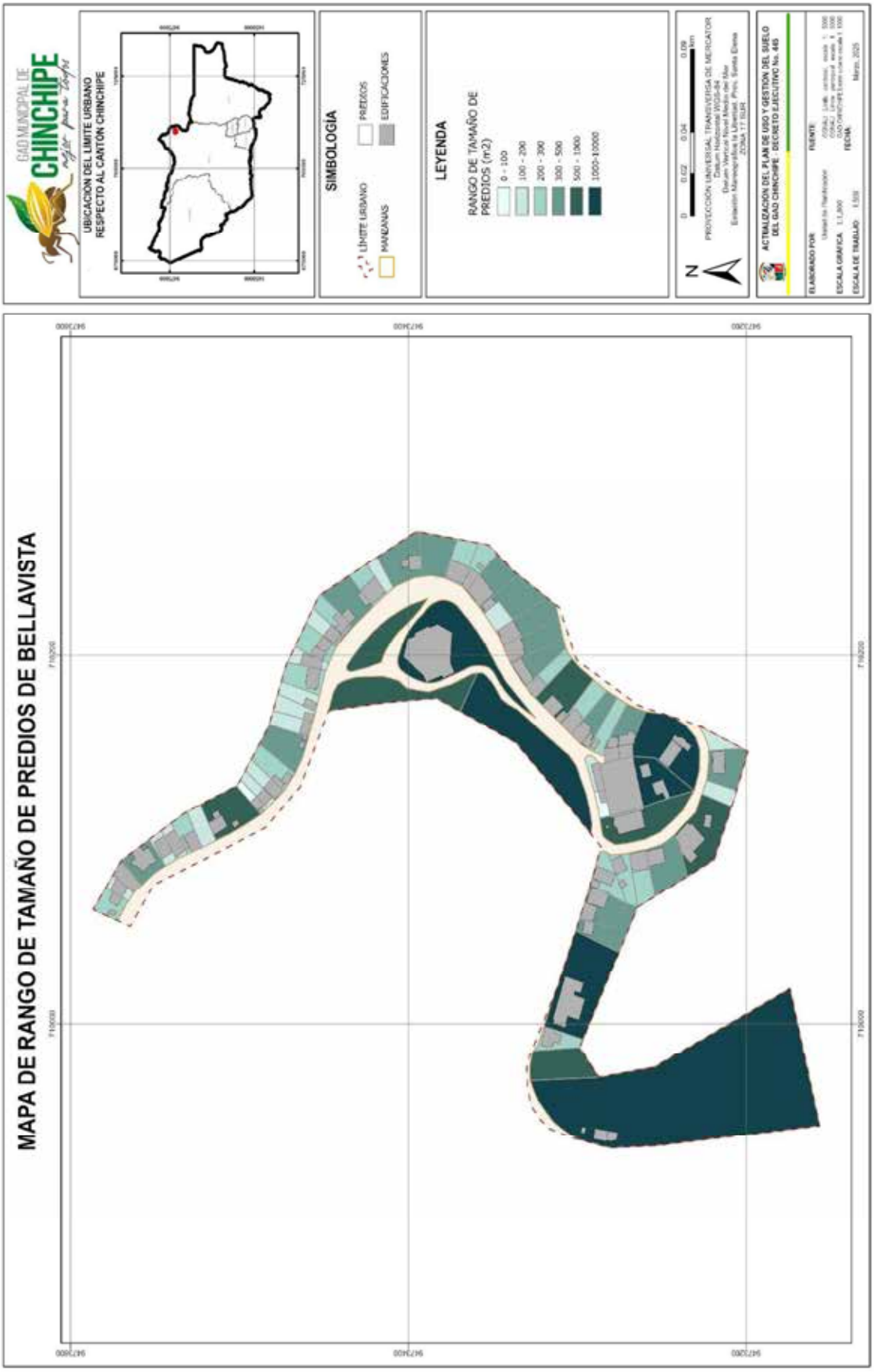
Mapa 69. *Rango de tamaño de predios de Zumba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



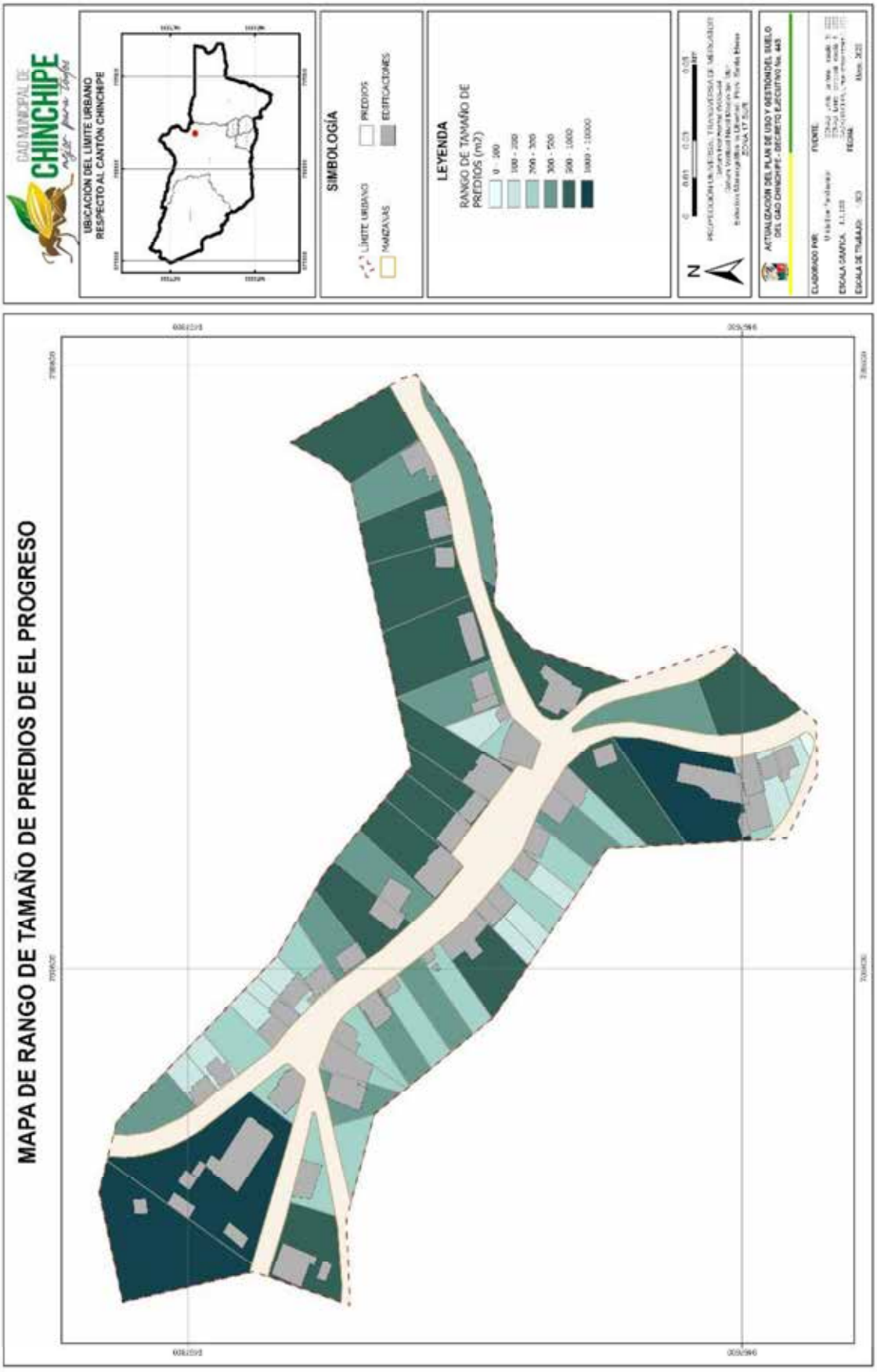
Mapa 70. *Rango de tamaño de predios de Canadá*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 71. *Rango de tamaño de predios de Bellavista*

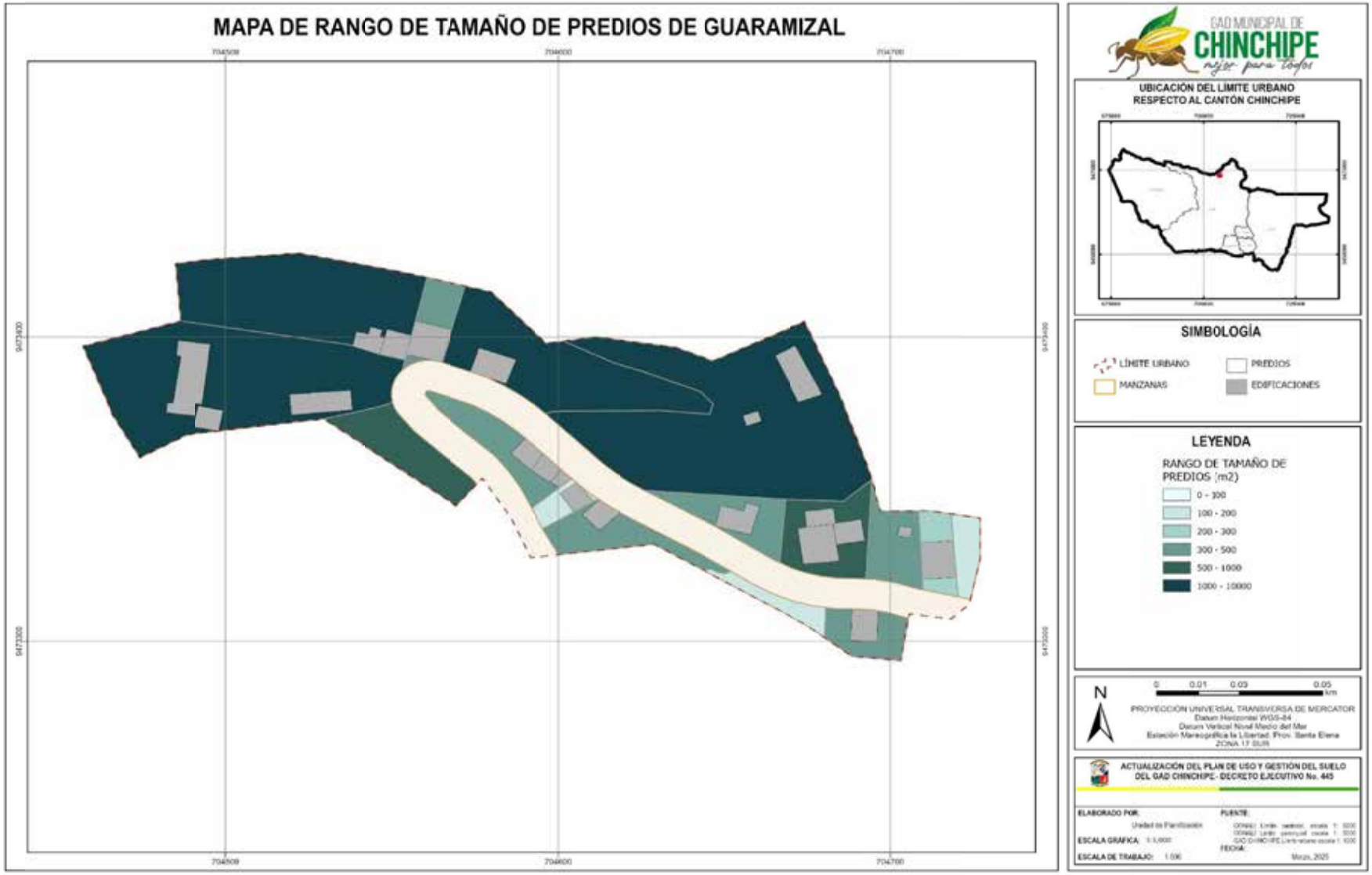
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



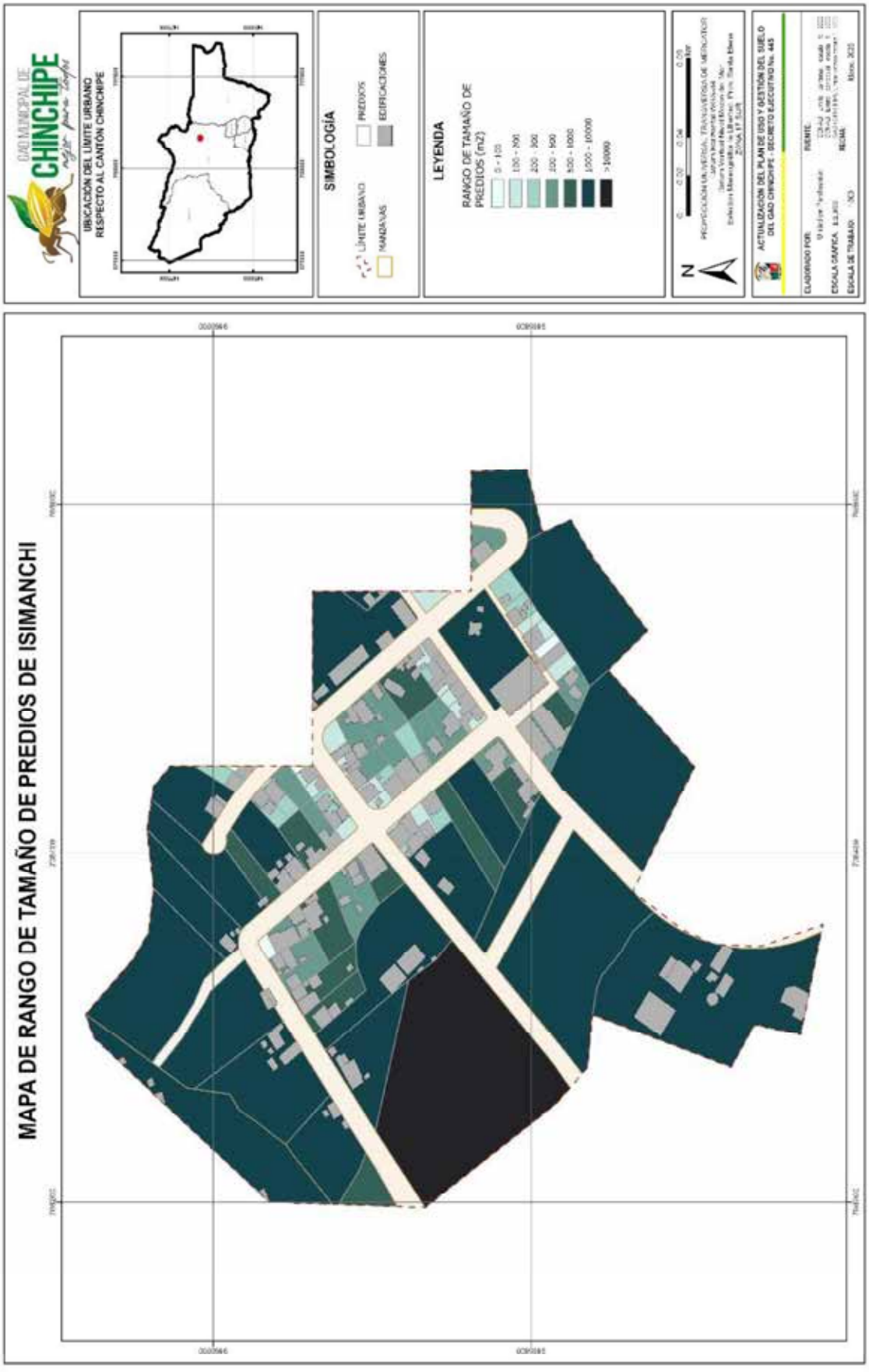
Mapa 72. *Rango de tamaño de predios den El Progreso*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 73. *Rango de tamaño de predios de Guaramizal*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



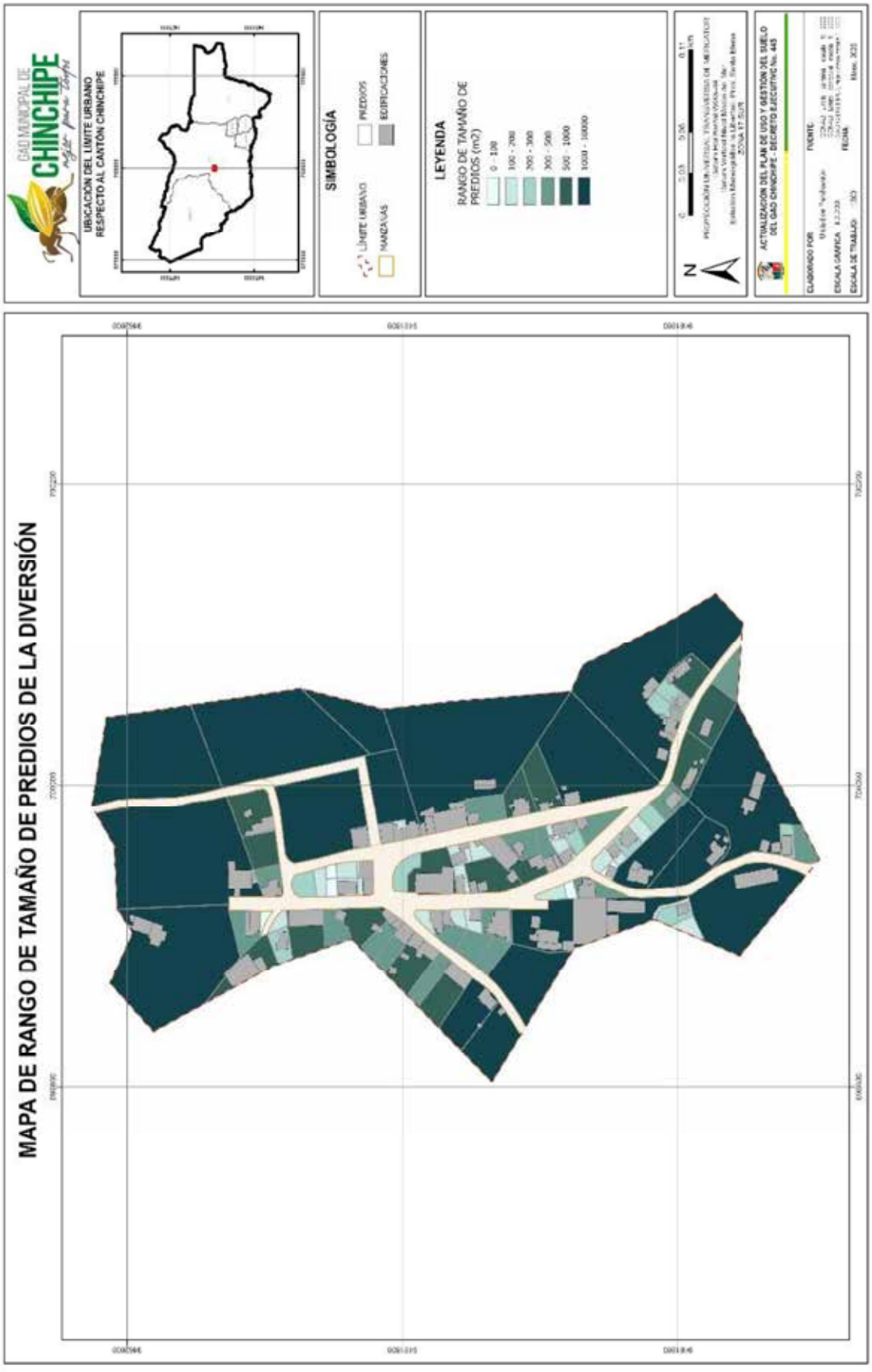
***Mapa 74**. Rango de tamaño de predios de Isimanchi*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



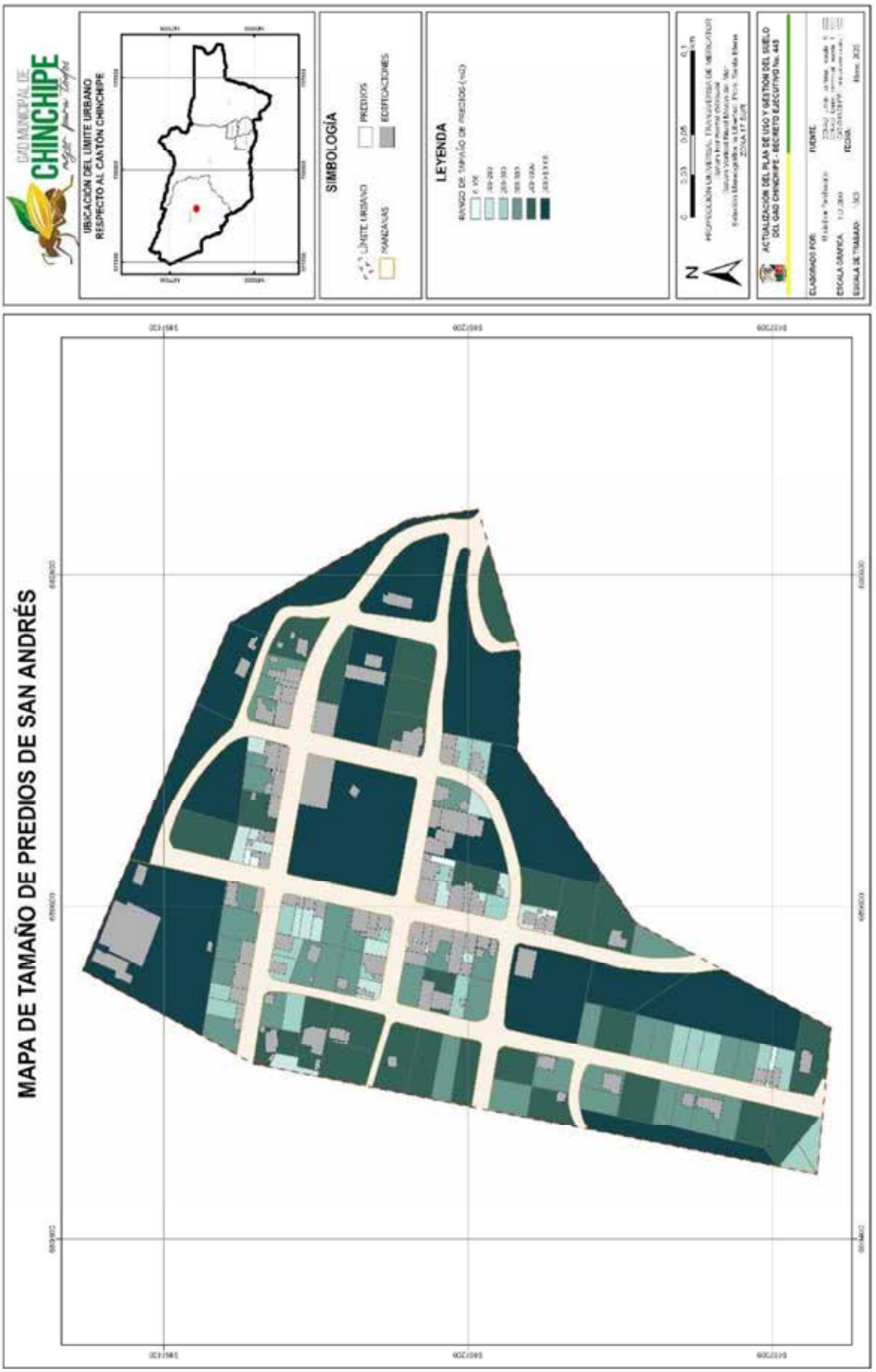
***Mapa 75**. Rango de tamaño de predios de El Tablón*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



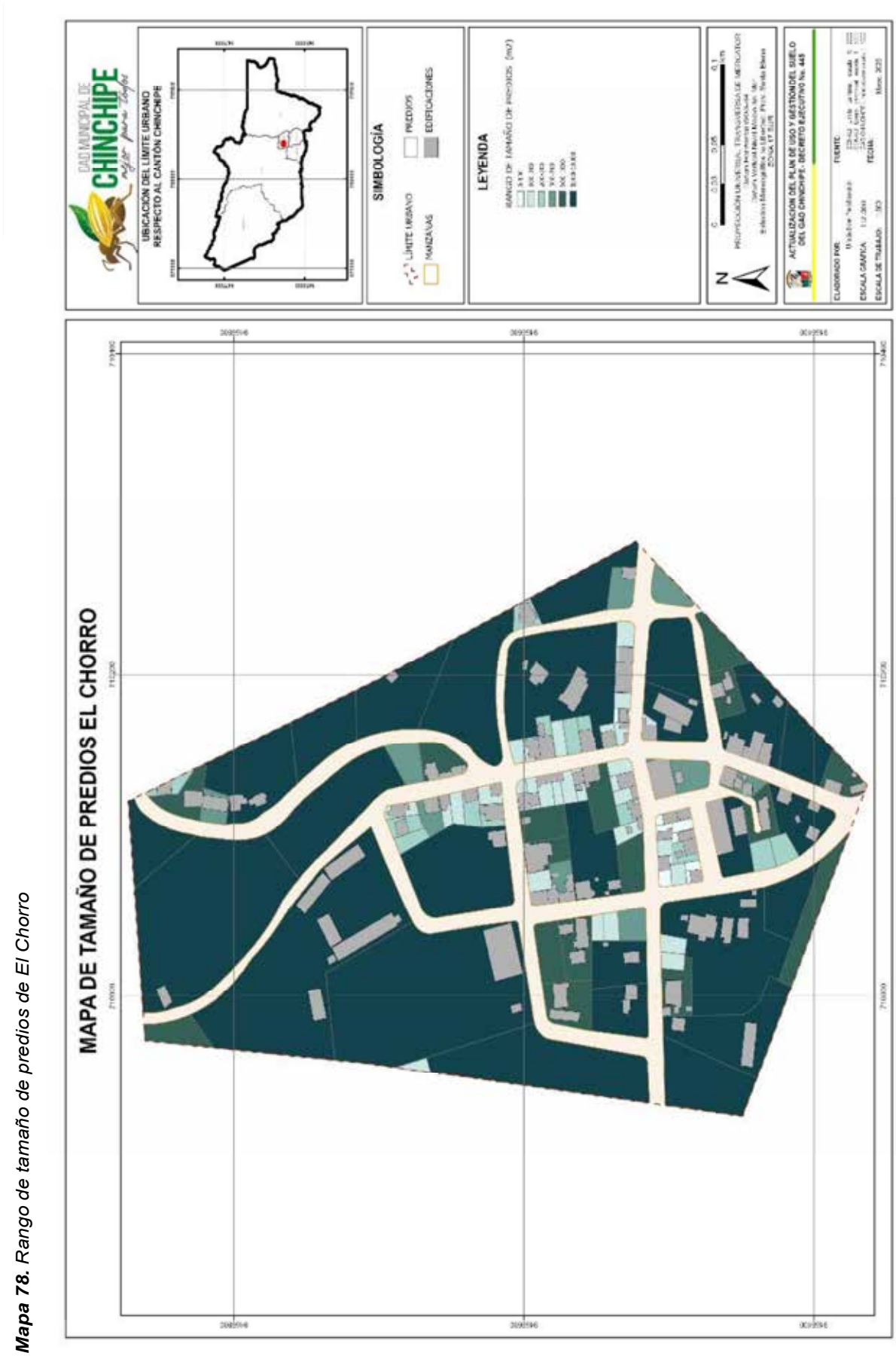
Mapa 76. *Rango de tamaño de predios de La Diversión*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



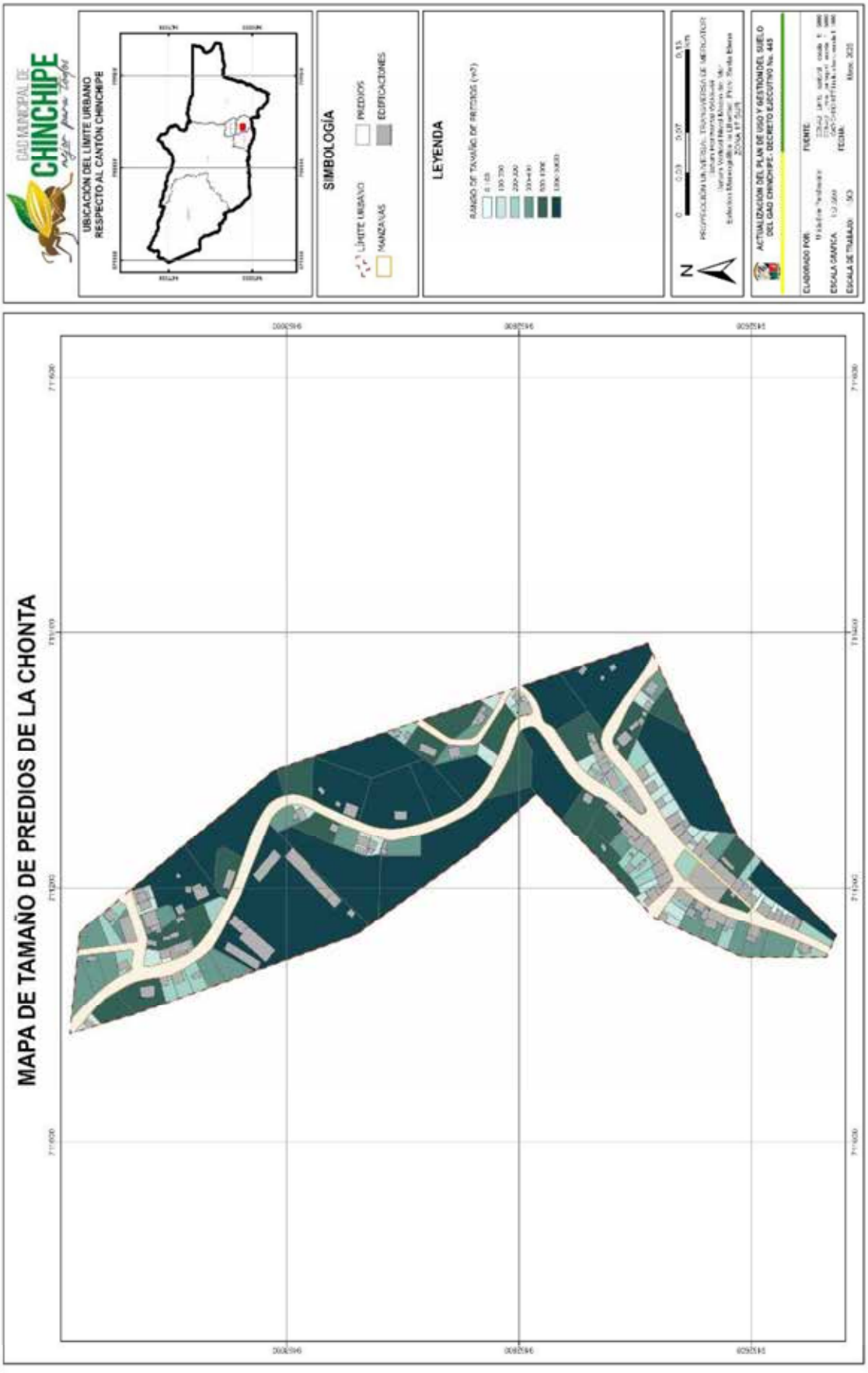
Mapa 77. *Rango de tamaño de predios de San Andrés*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 78. *Rango de tamaño de predios de El Chorro*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 79. *Rango de tamaño de predios de La Chonta*

Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



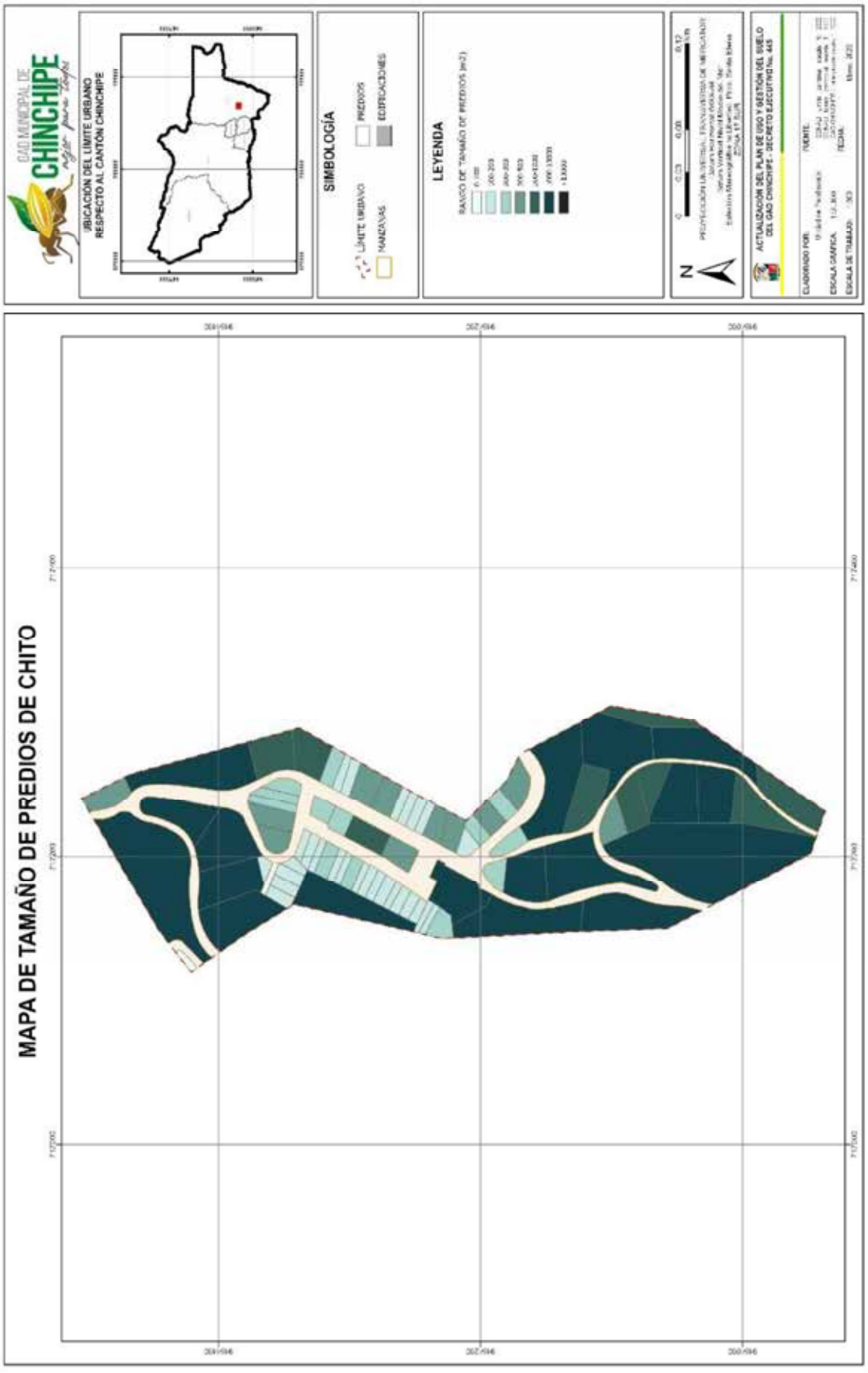
Mapa 80. *Rango de tamaño de predios de Pucapamba*

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 81. *Rango de tamaño de predios de La Balsa*

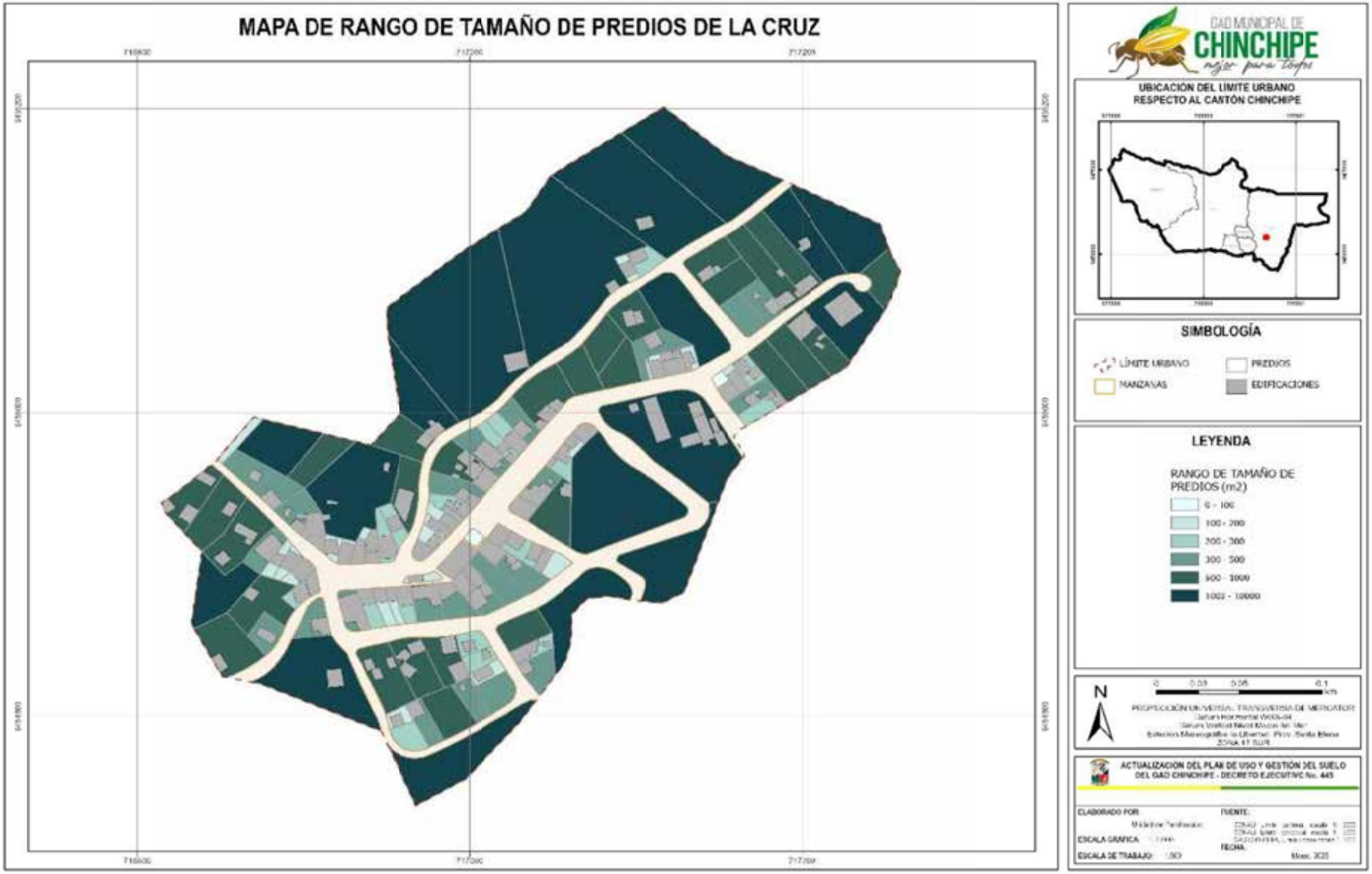
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 82. *Rango de tamaño de predios de Chito*

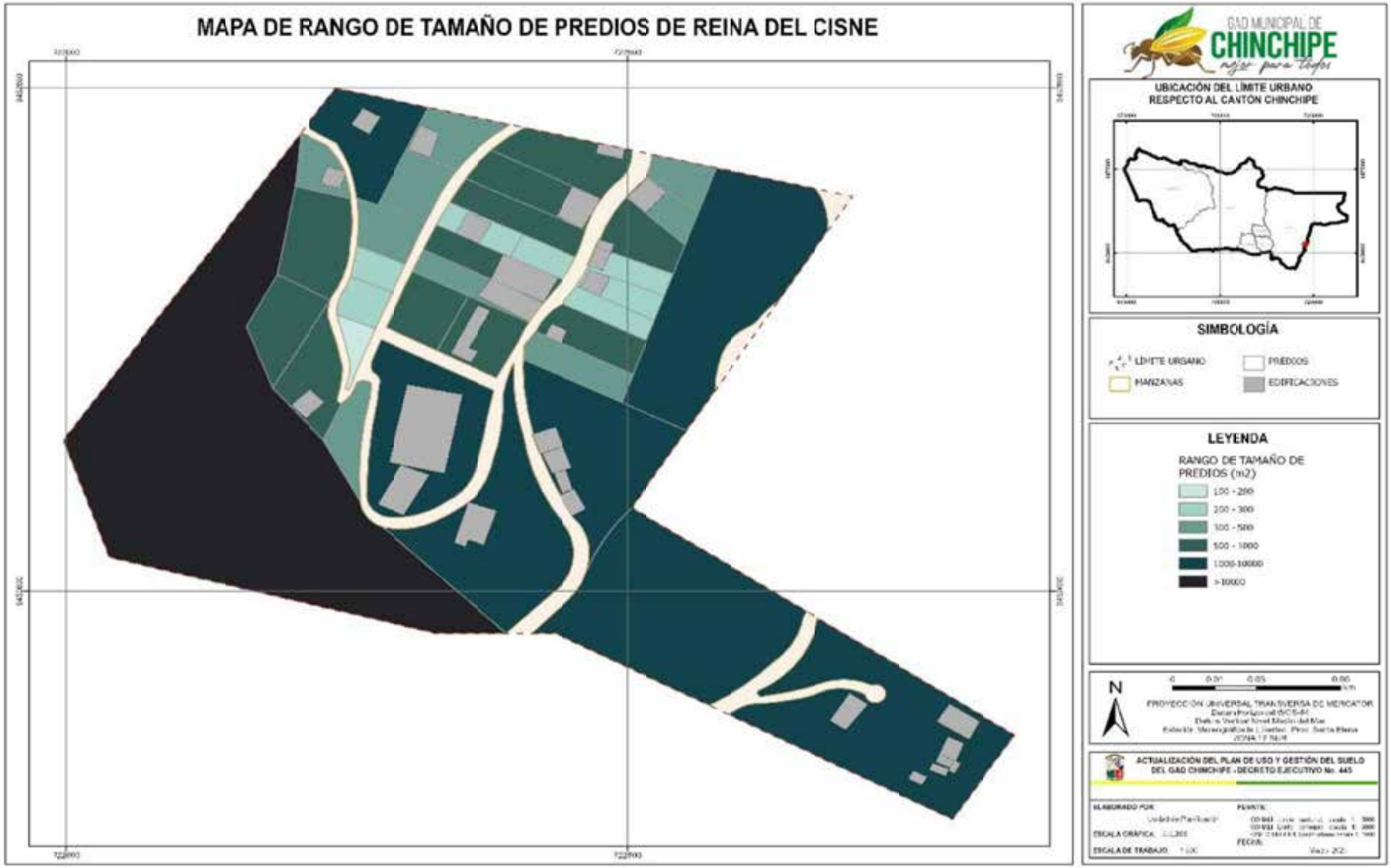
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 83. *Rango de tamaño de predios de La Cruz*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 84. *Rango de tamaño de predios de Reina del Cisne*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 85. *Rango de tamaño de predios de La Fortuna*



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.7 Altura de edificación

La altura de edificaciones es la distancia vertical medida desde el nivel del suelo hasta el punto más alto de una construcción. Dependiendo de la normativa urbanística se establecen los parámetros de altura máxima permitida o número máximo de pisos.

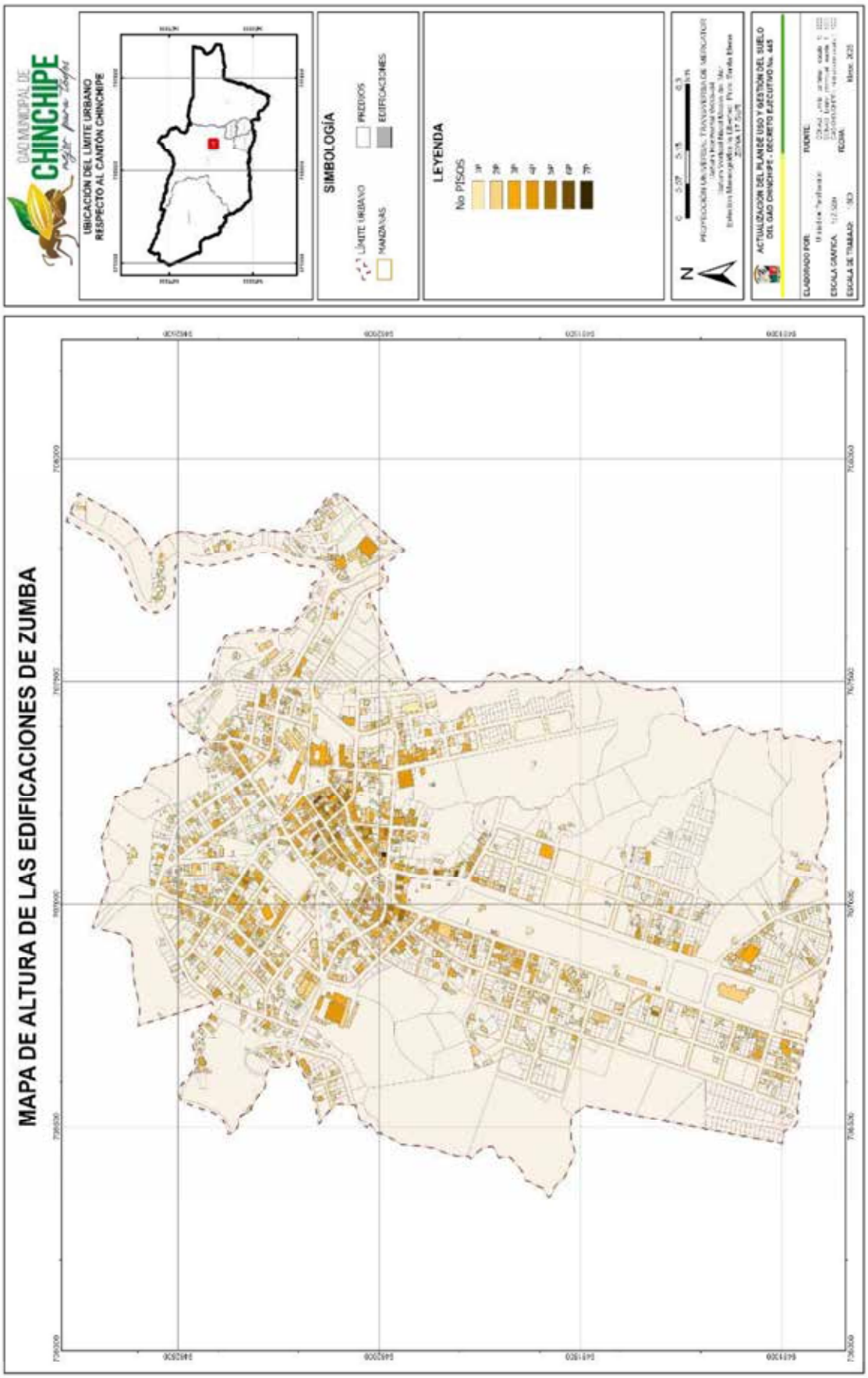
Dentro del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Chinchipe, se establecen dos tipos de edificabilidades: edificabilidad básica y edificabilidad máxima.

Además de ello el establecimiento del COS (Coeficiente de ocupación del suelo) y de coeficiente de ocupación del suelo total (COST), establece el porcentaje de ocupación del suelo tanto a nivel de planta baja como en ocupación vertical.

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) de Ecuador, los conceptos de edificabilidad básica y edificabilidad máxima se definen de la siguiente manera:

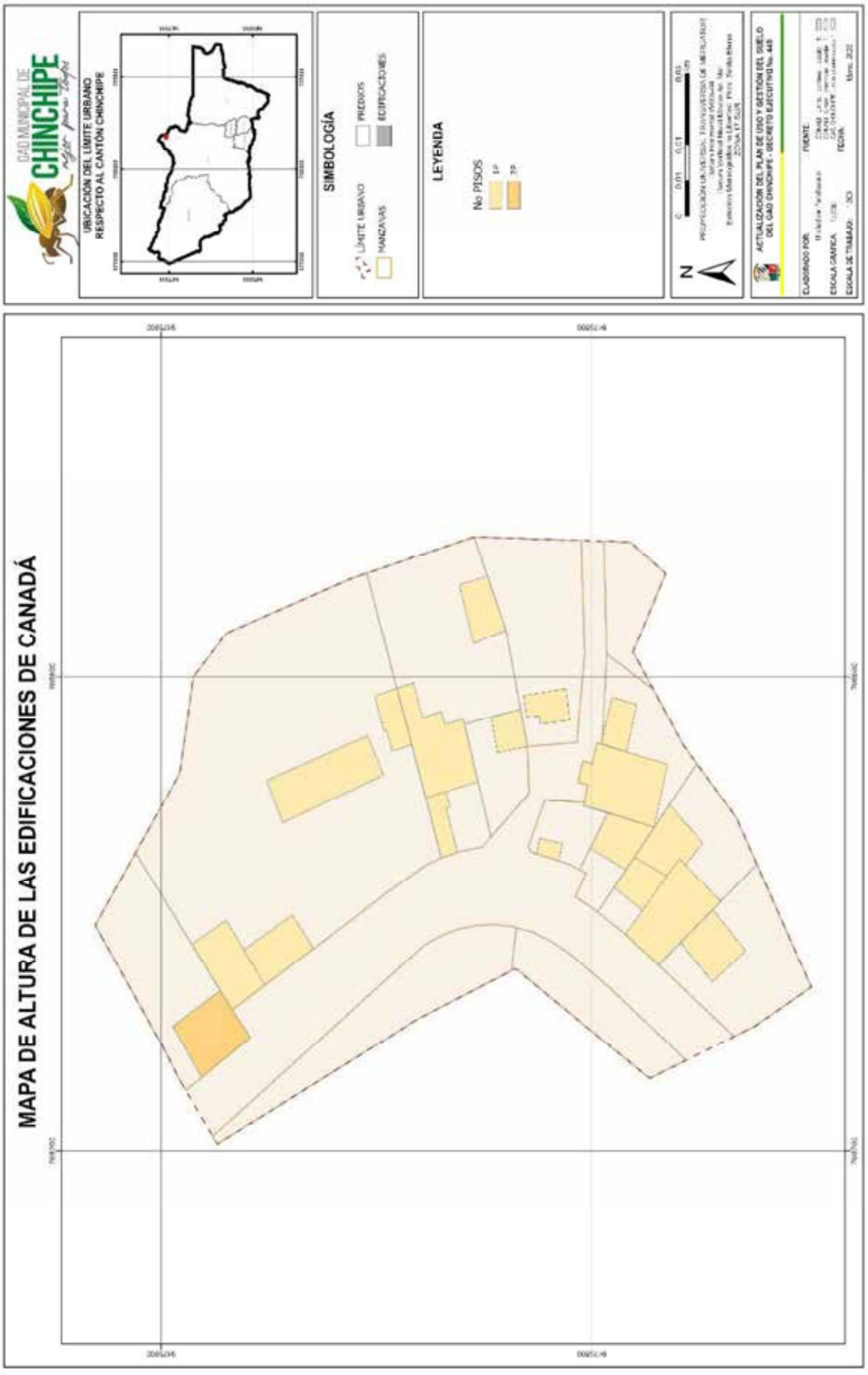
Edificabilidad Básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario. Es decir, es el volumen de construcción permitido en un terreno sin necesidad de pagos adicionales o cesiones al municipio.

Edificabilidad Máxima: Se refiere al límite superior de construcción que puede alcanzarse en un terreno, incluyendo la edificabilidad básica y cualquier incremento adicional que el GAD permita mediante mecanismos específicos, como contraprestaciones o cesiones. Este valor total de edificabilidad se asigna en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y puede variar según las políticas urbanísticas y las características del área en cuestión



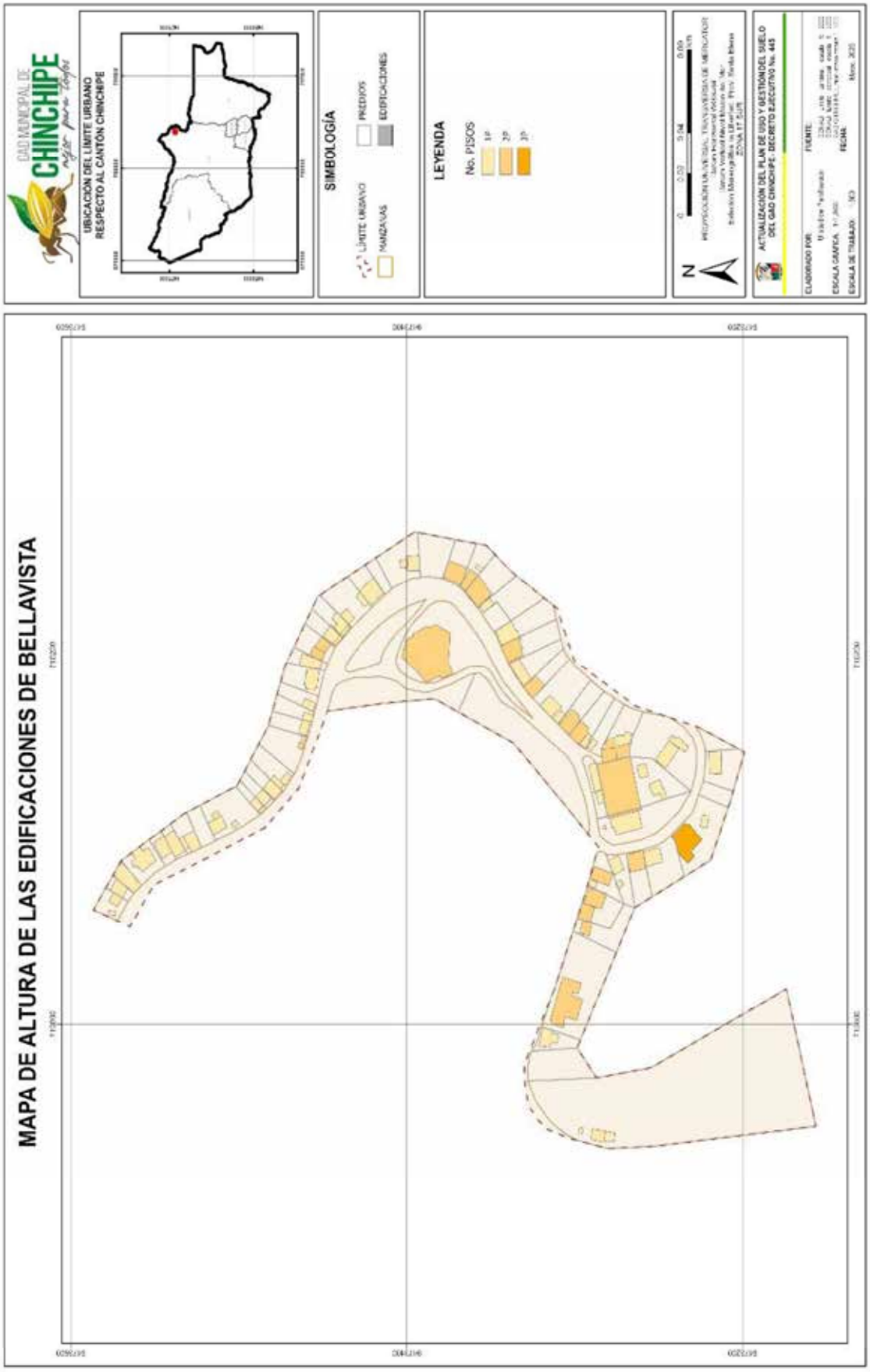
Mapa 86. Altura de las edificaciones de Zumba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



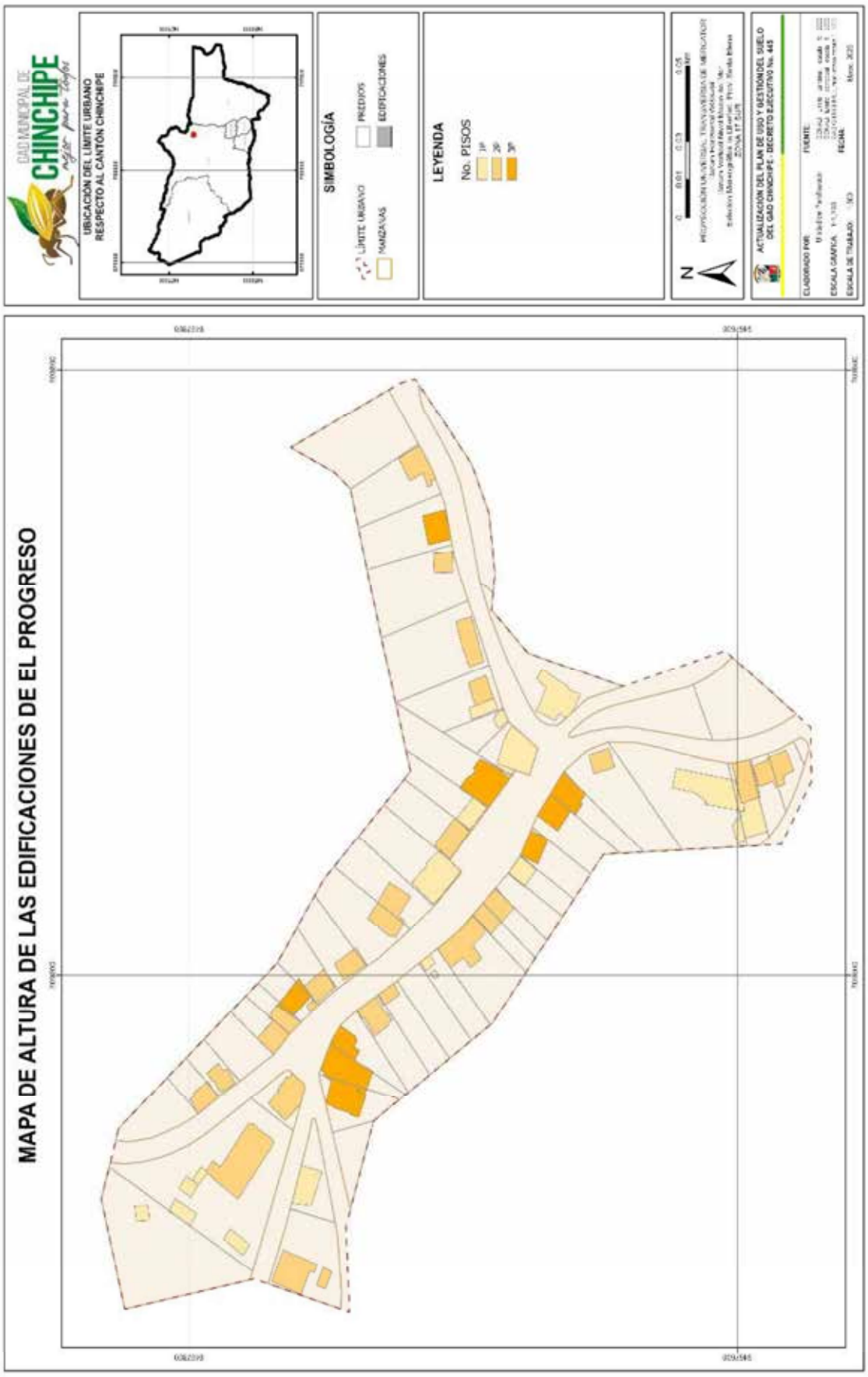
Mapa 87. Altura de las edificaciones de Canadá

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 88. Altura de las edificaciones de Bellavista

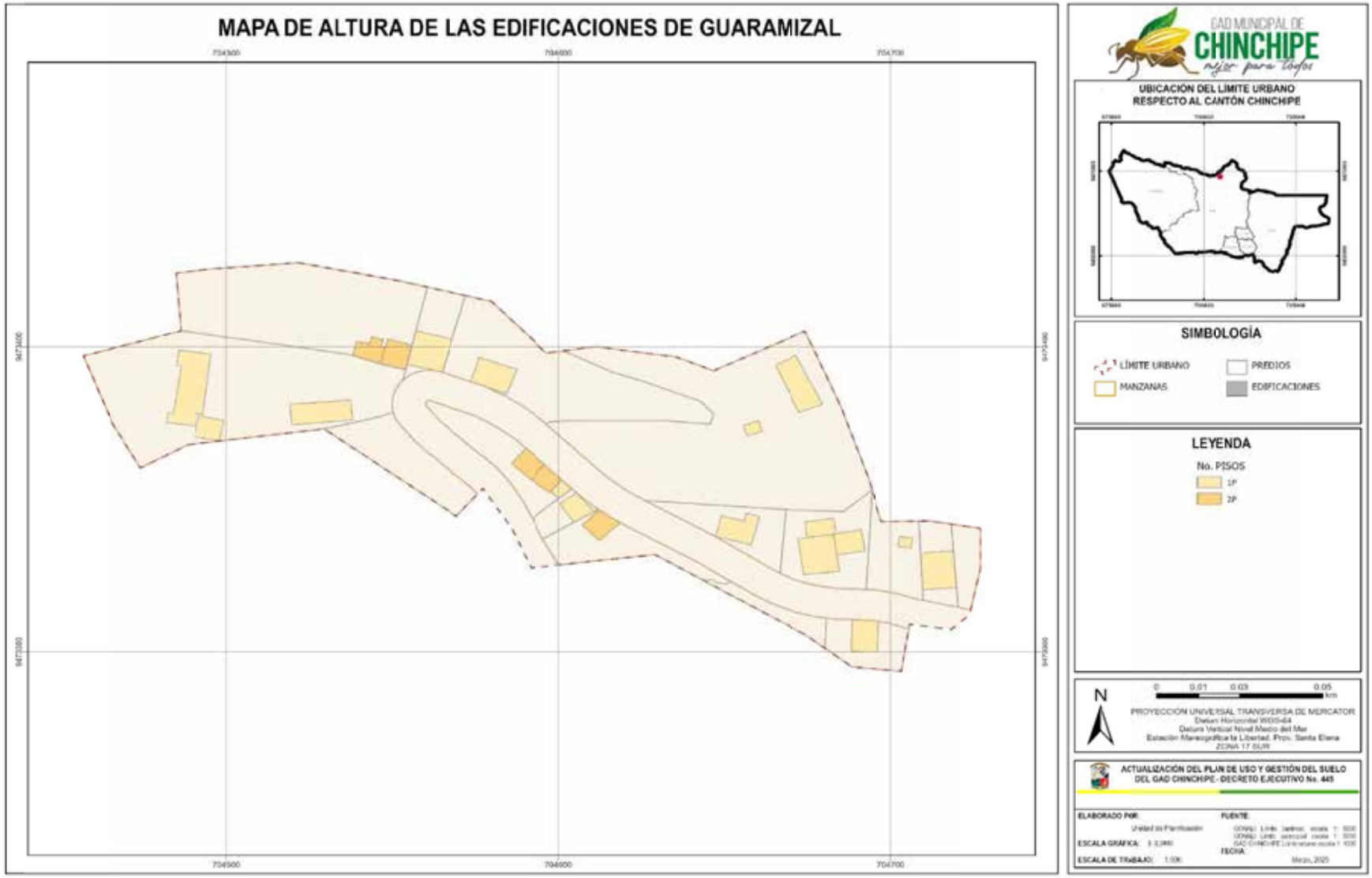
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



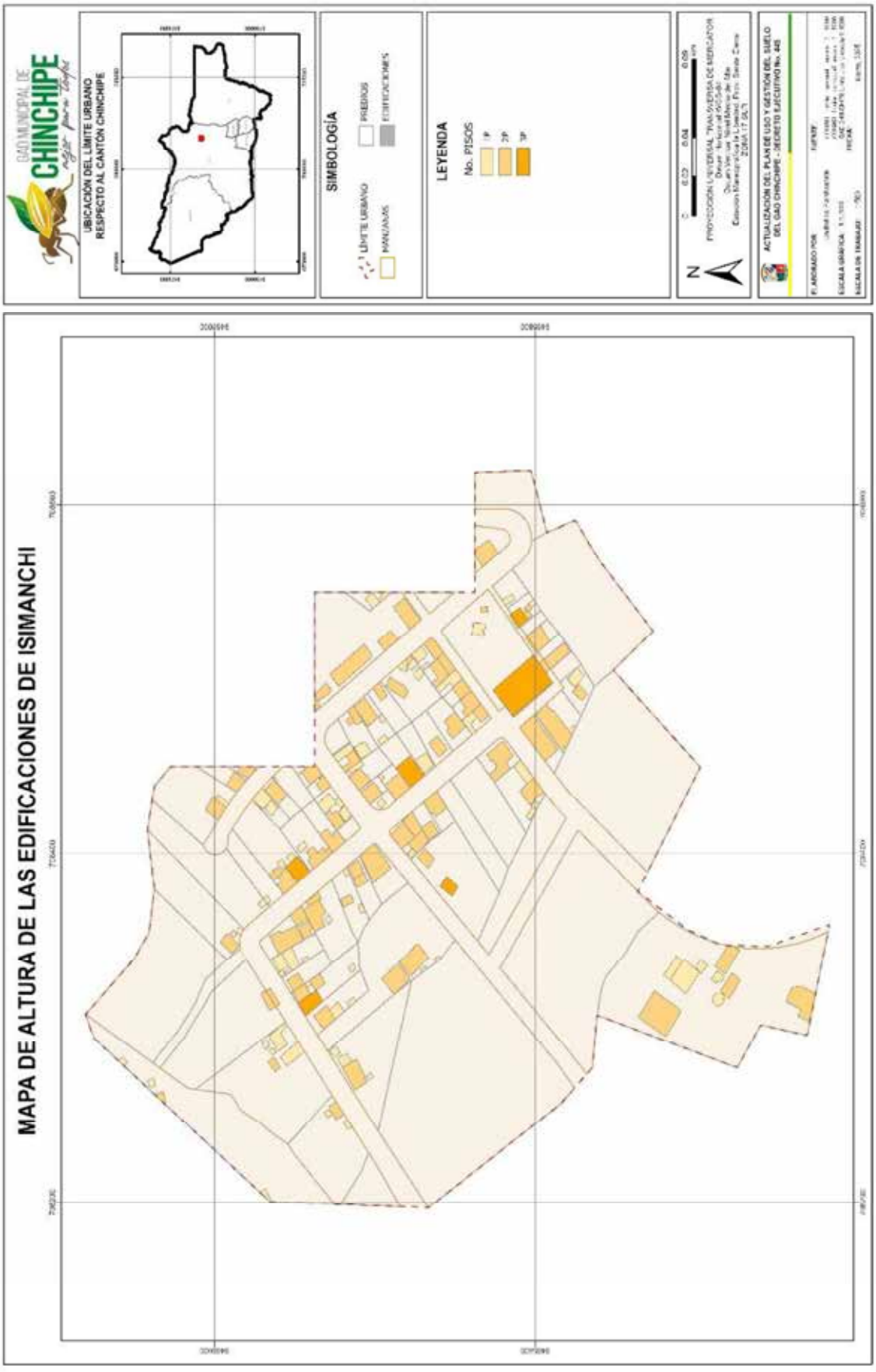
Mapa 89. Altura de las edificaciones de El Progreso

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 90. Altura de las edificaciones de Guaramizal



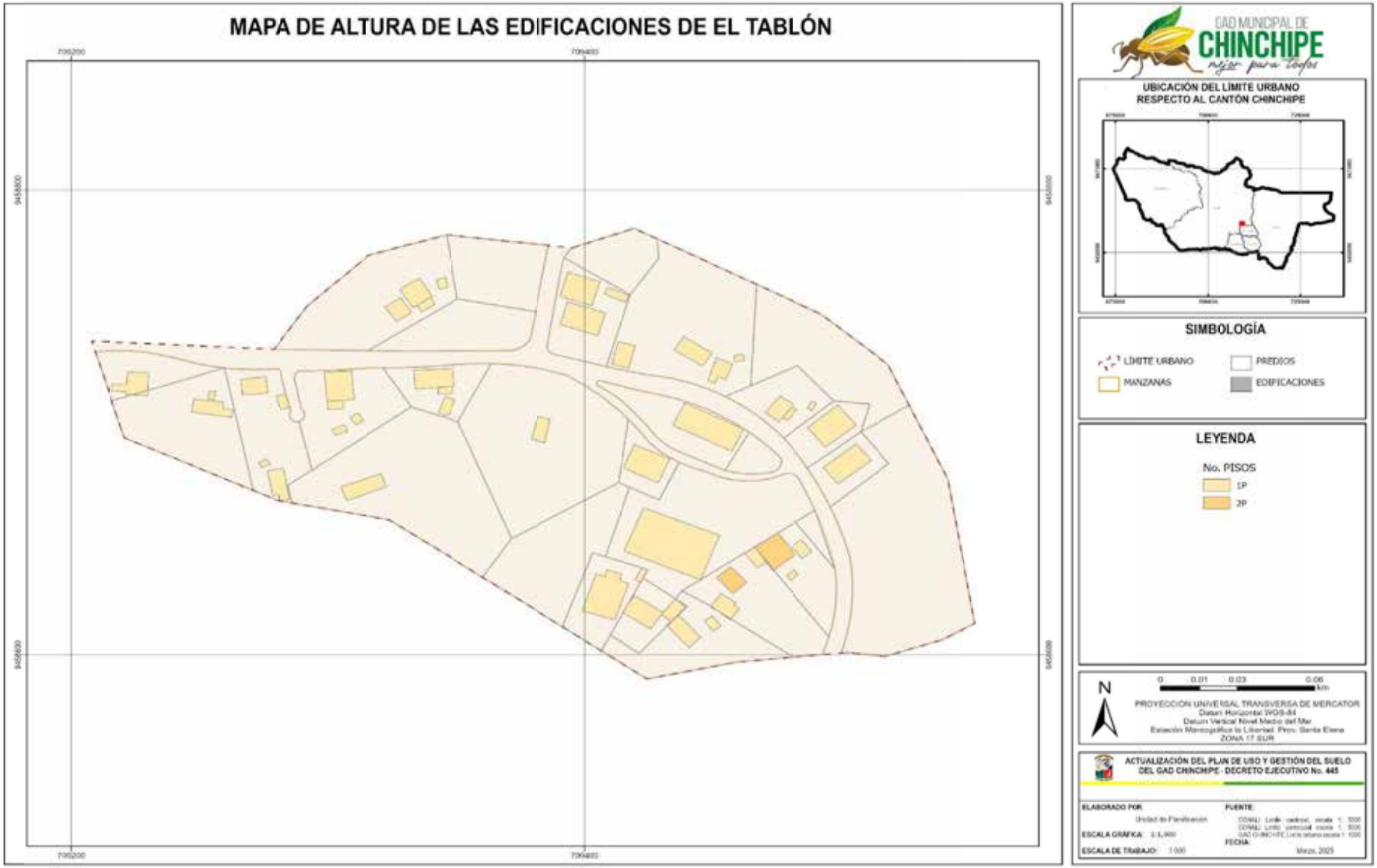
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



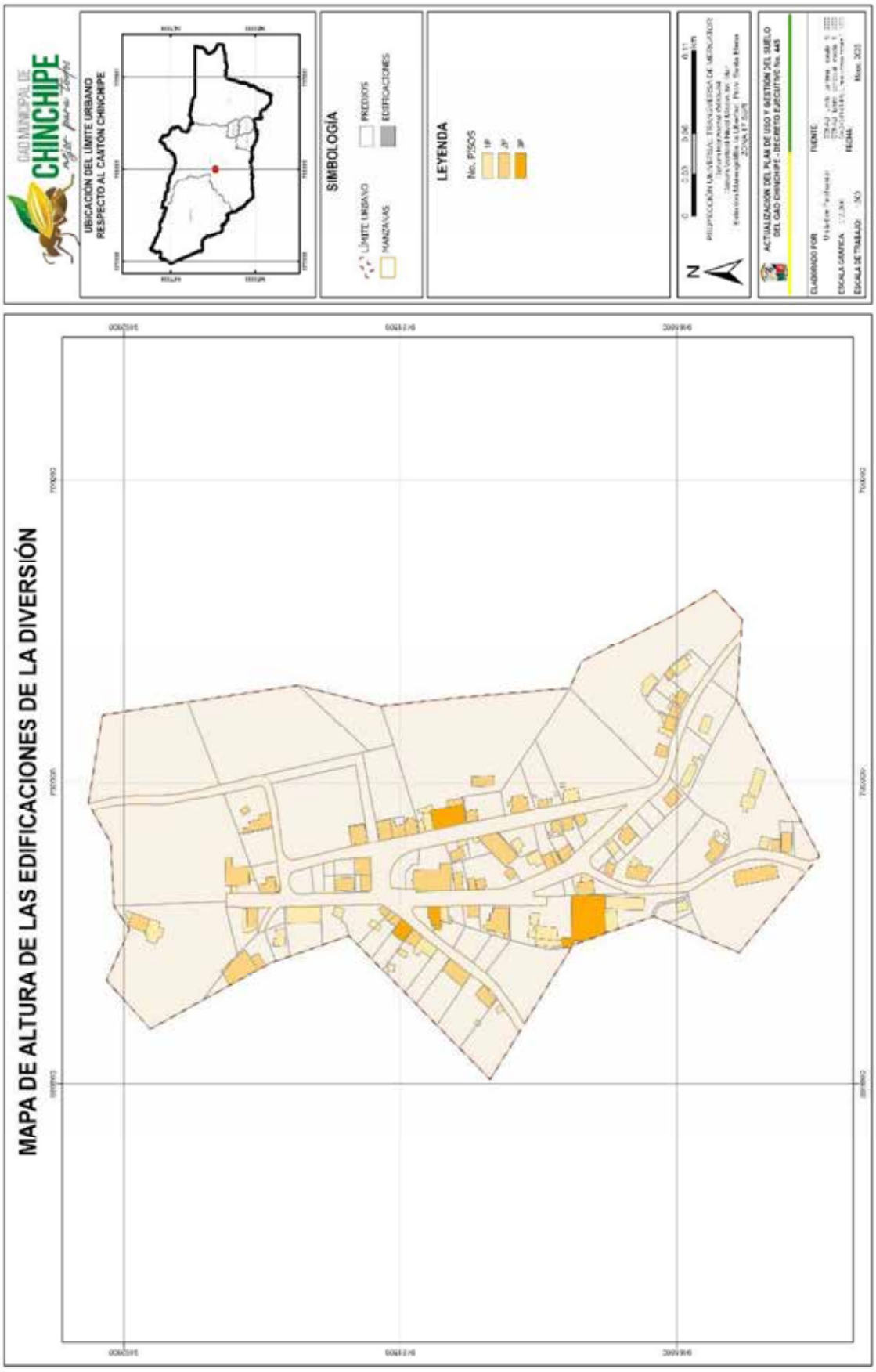
Mapa 91. Altura de las edificaciones de Isimanchi

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 92. Altura de las edificaciones de El Tablón



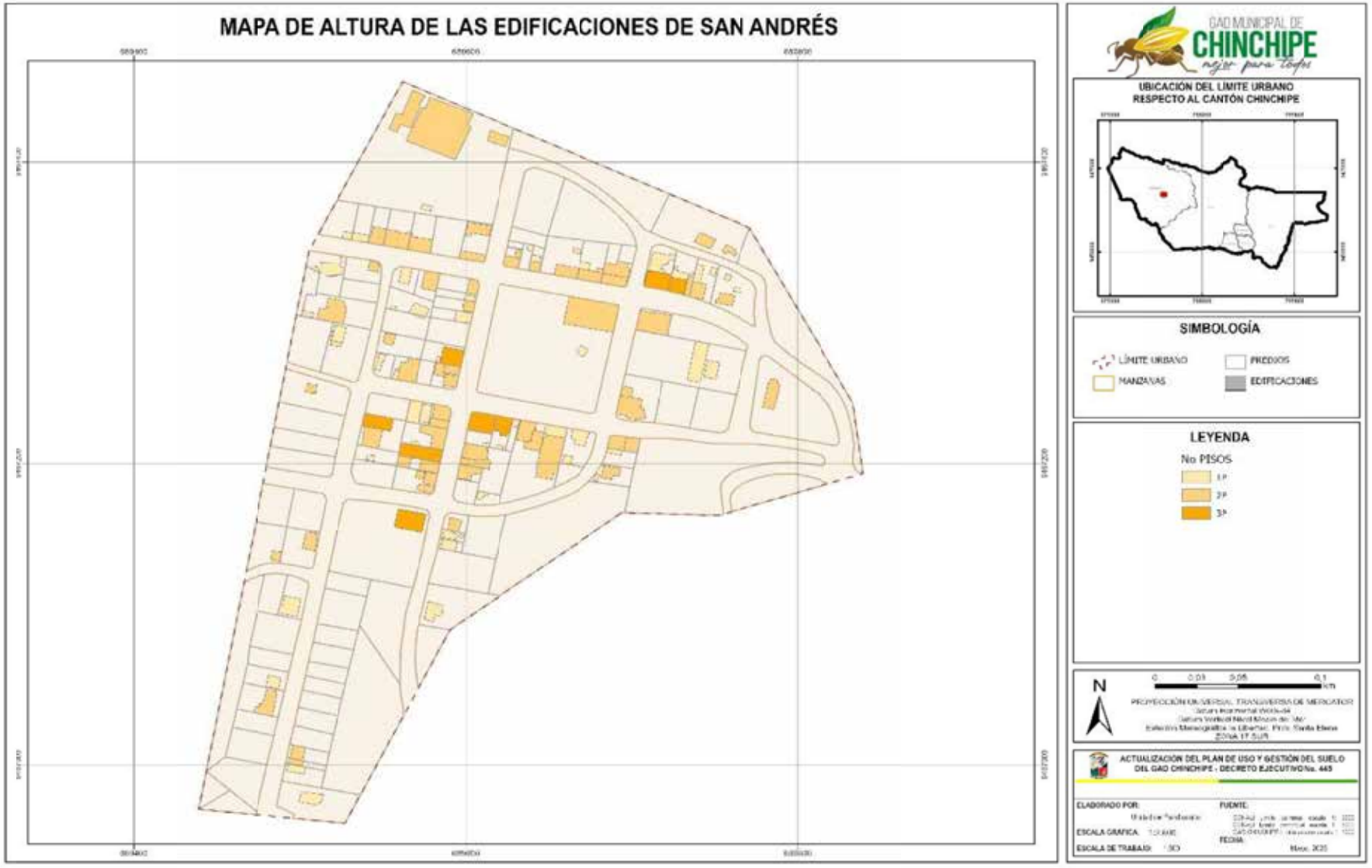
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



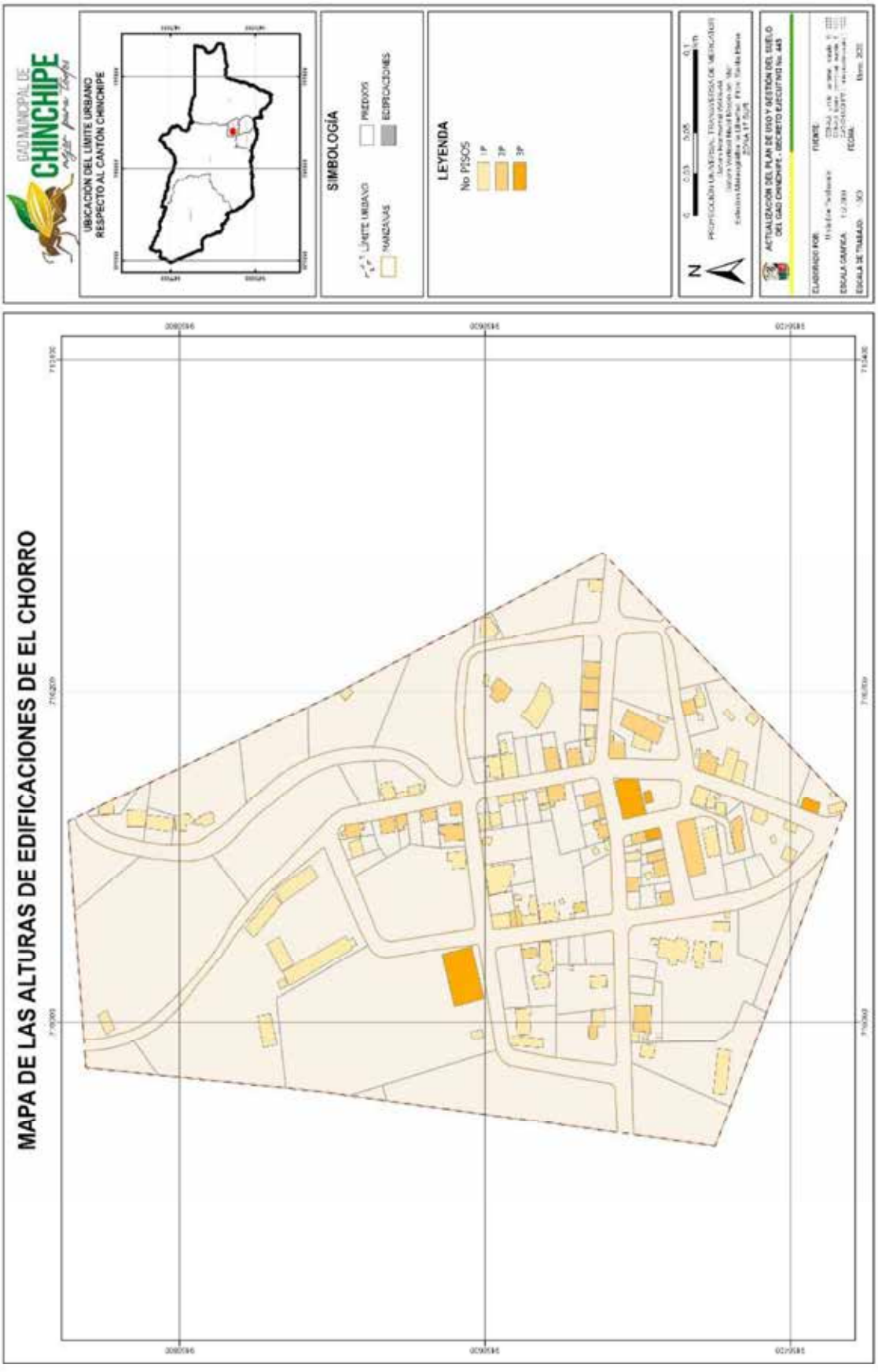
Mapa 93. Altura de las edificaciones de La Diversión

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 94. Altura de las edificaciones de San Andrés

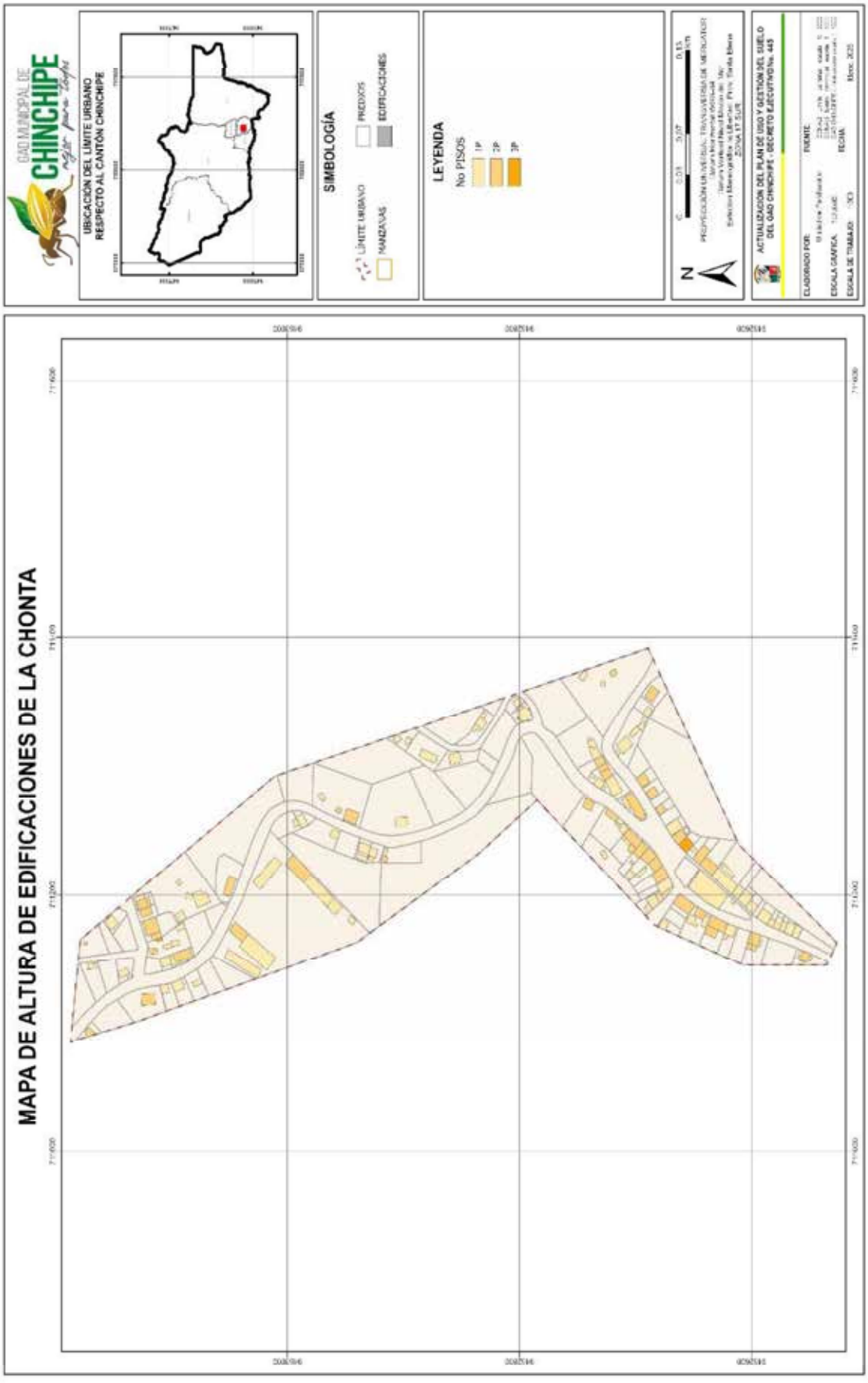


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 95. Altura de las edificaciones de El Chorro

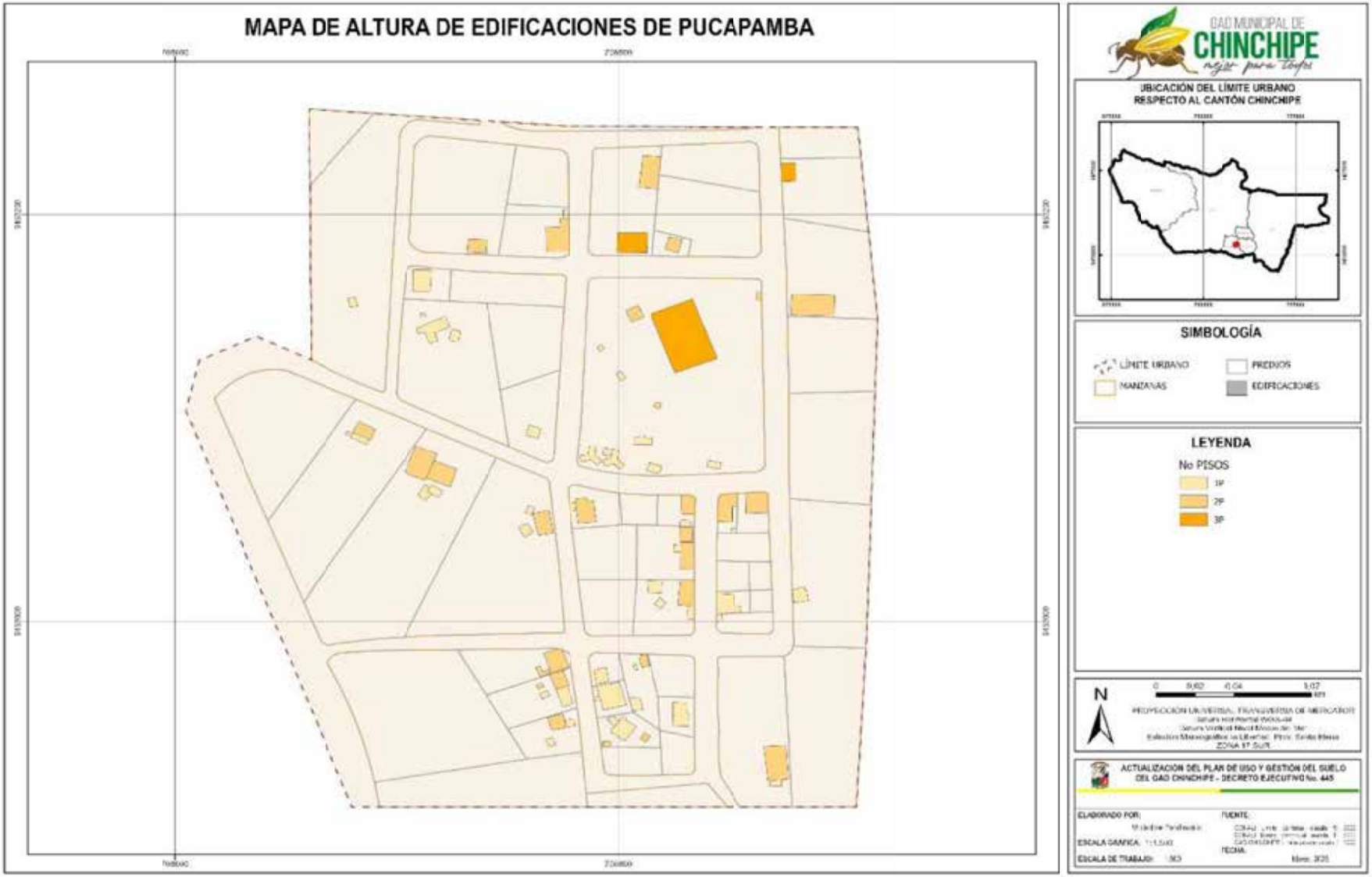
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



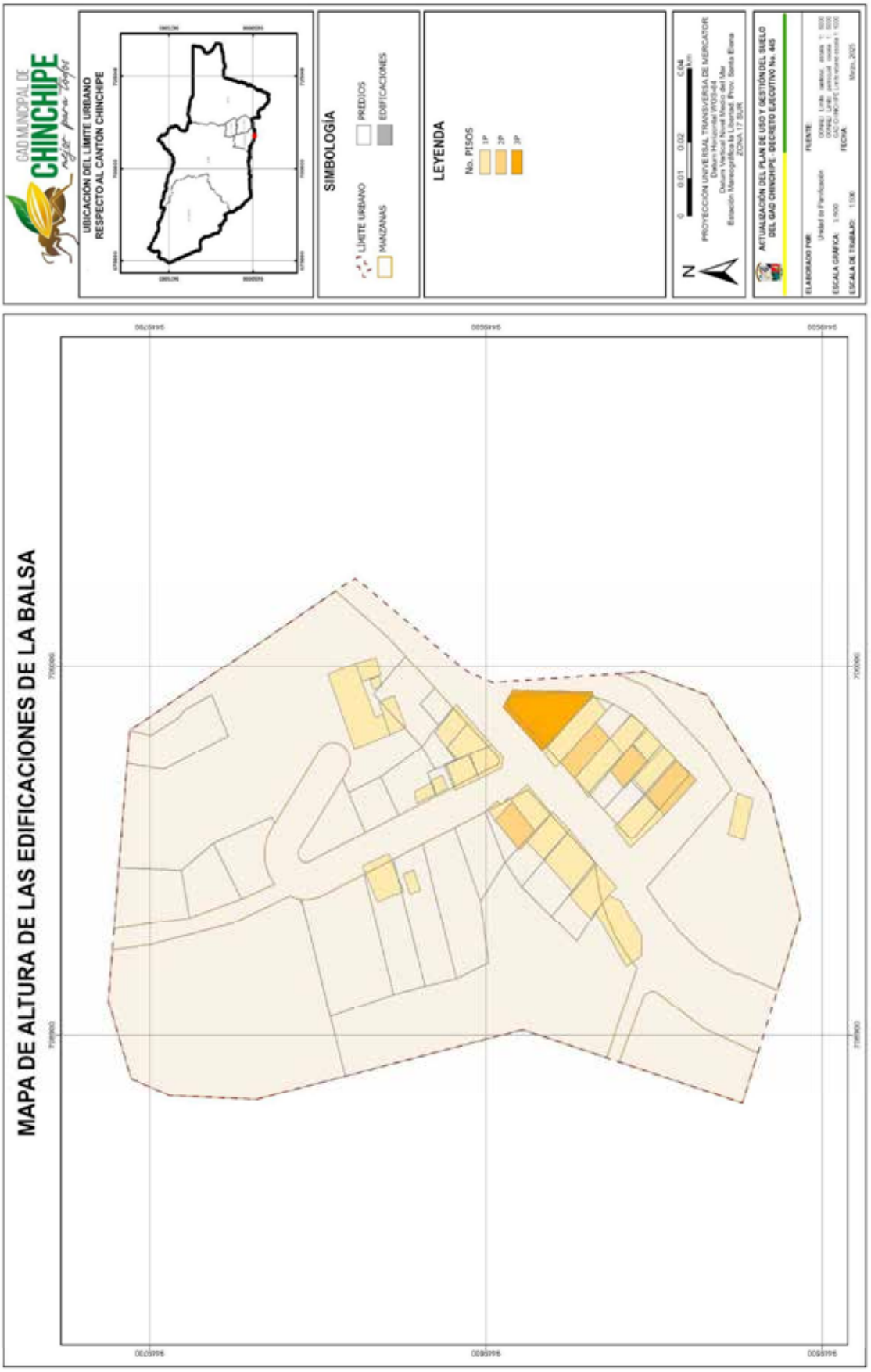
Mapa 96. Altura de las edificaciones de La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 97. Altura de las edificaciones de Pucapamba

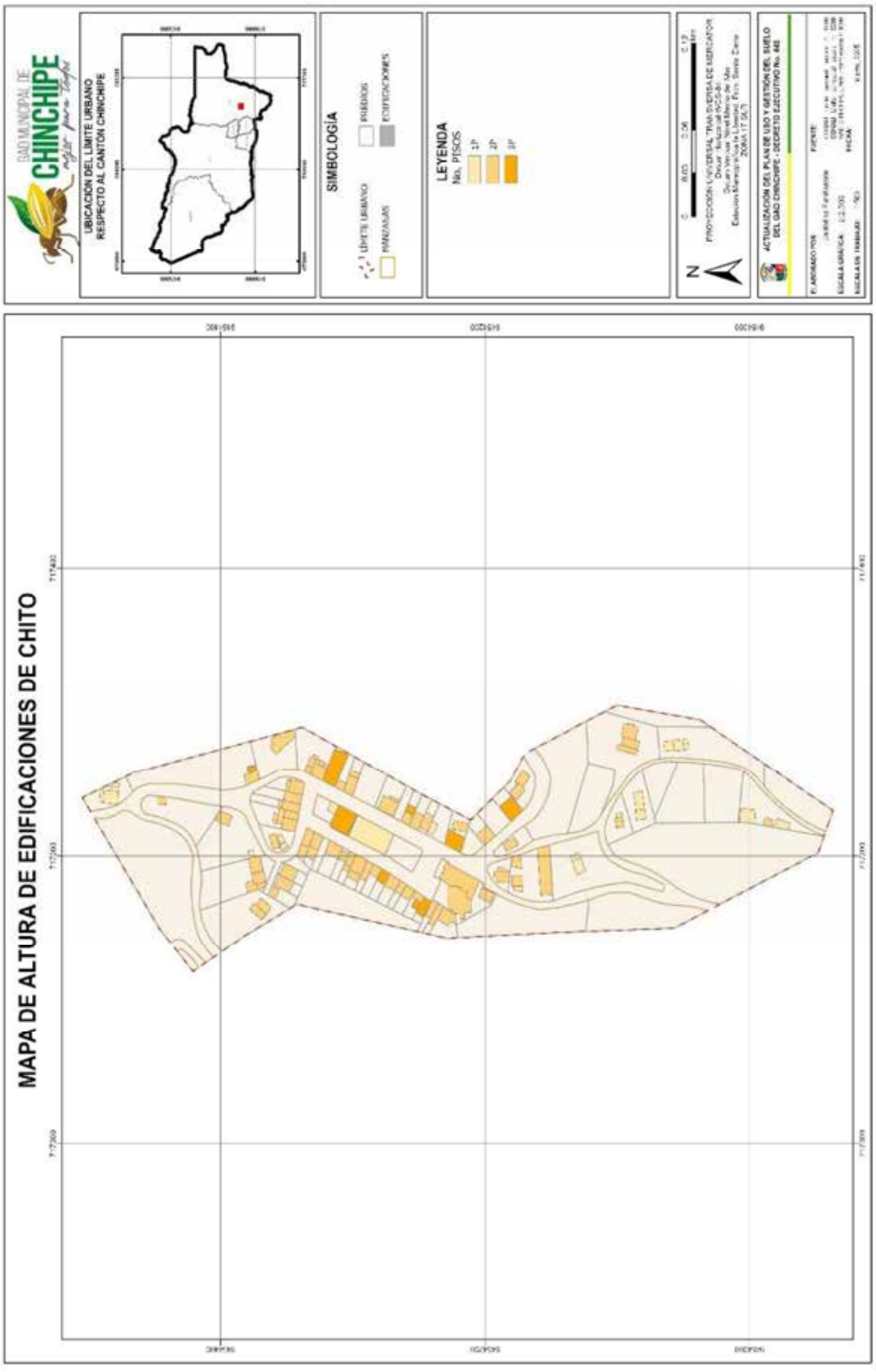


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 98. Altura de las edificaciones de La Balsa

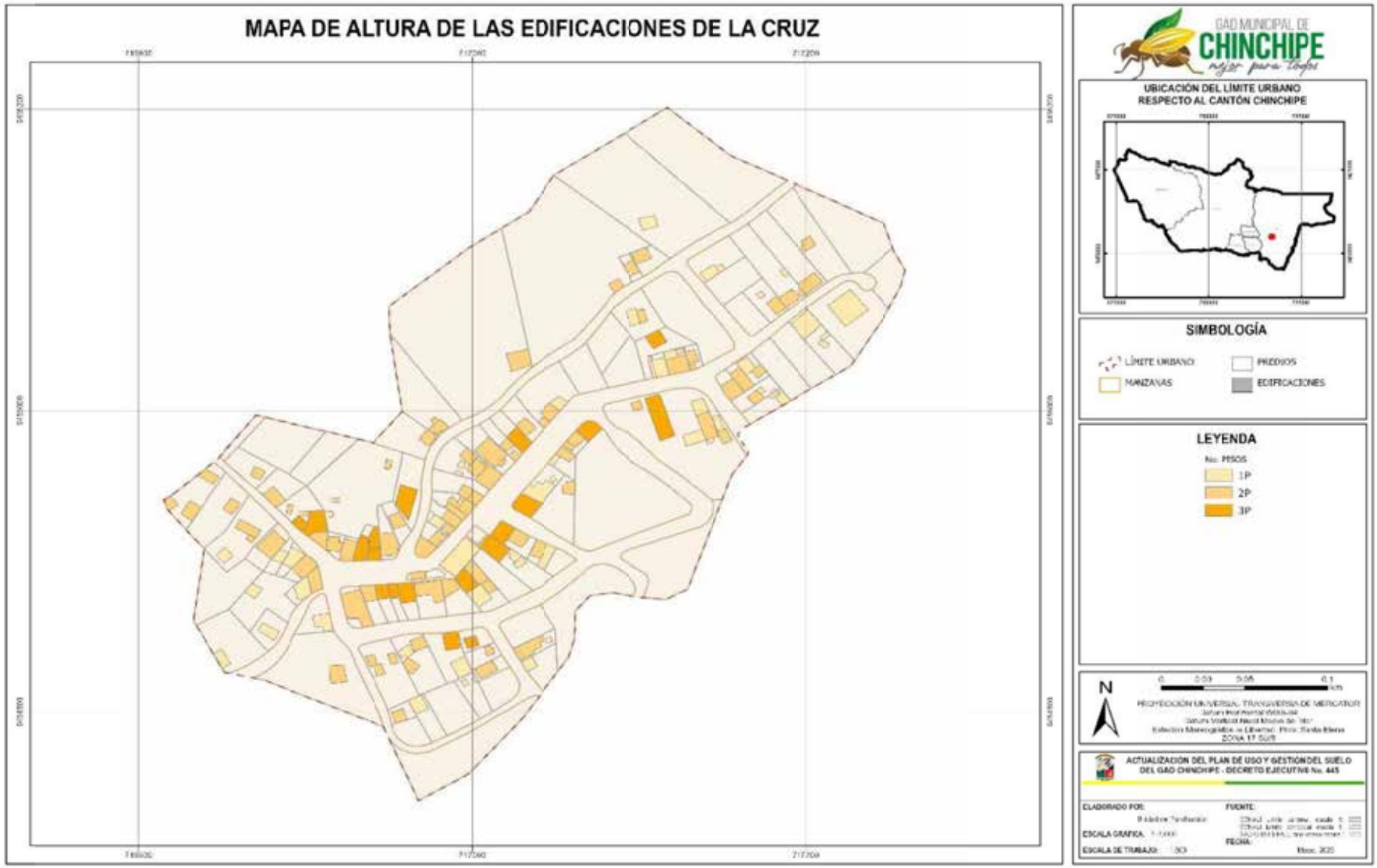
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



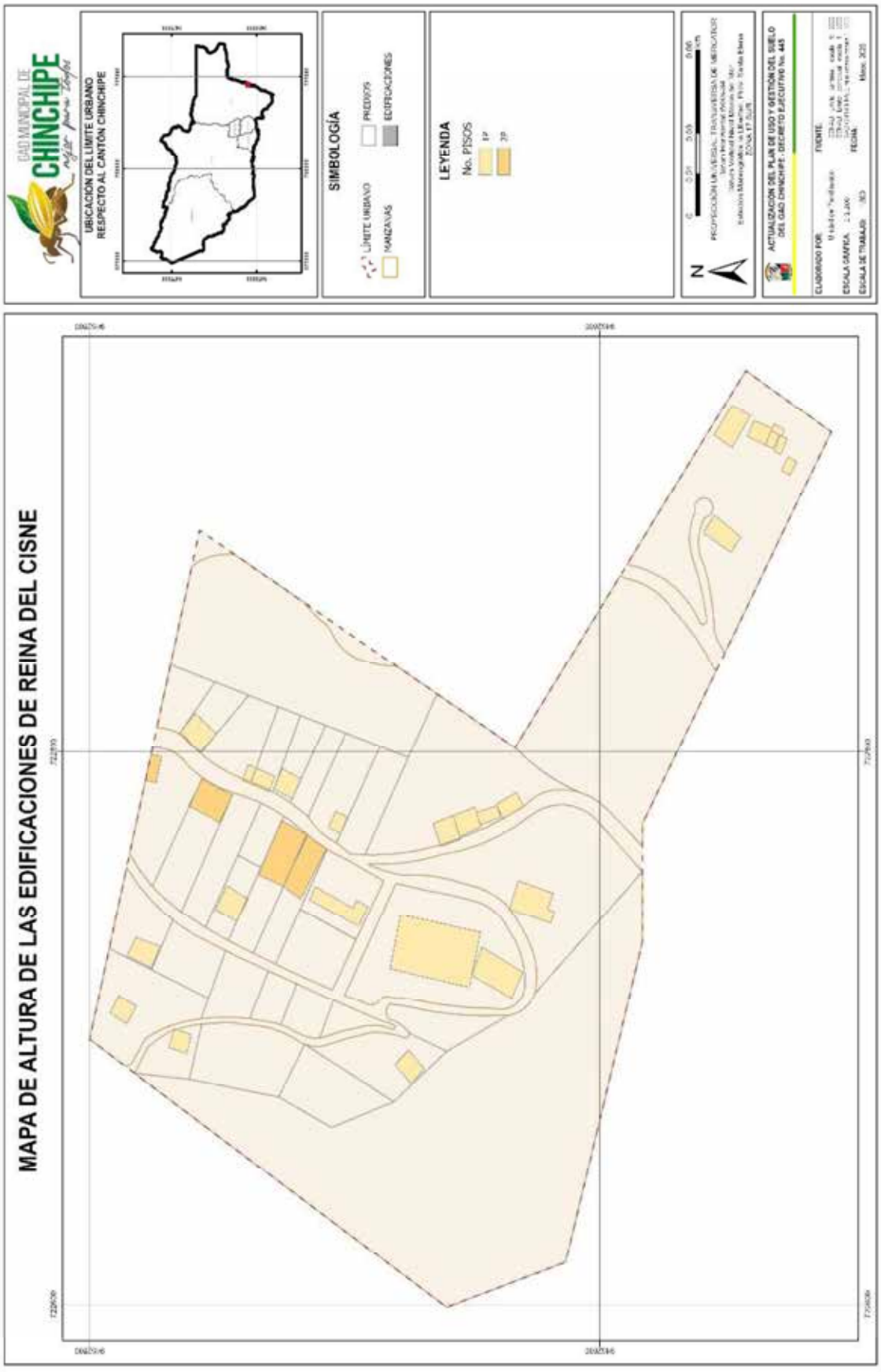
Mapa 99. Altura de las edificaciones de Chito

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 100. Altura de las edificaciones de La Cruz

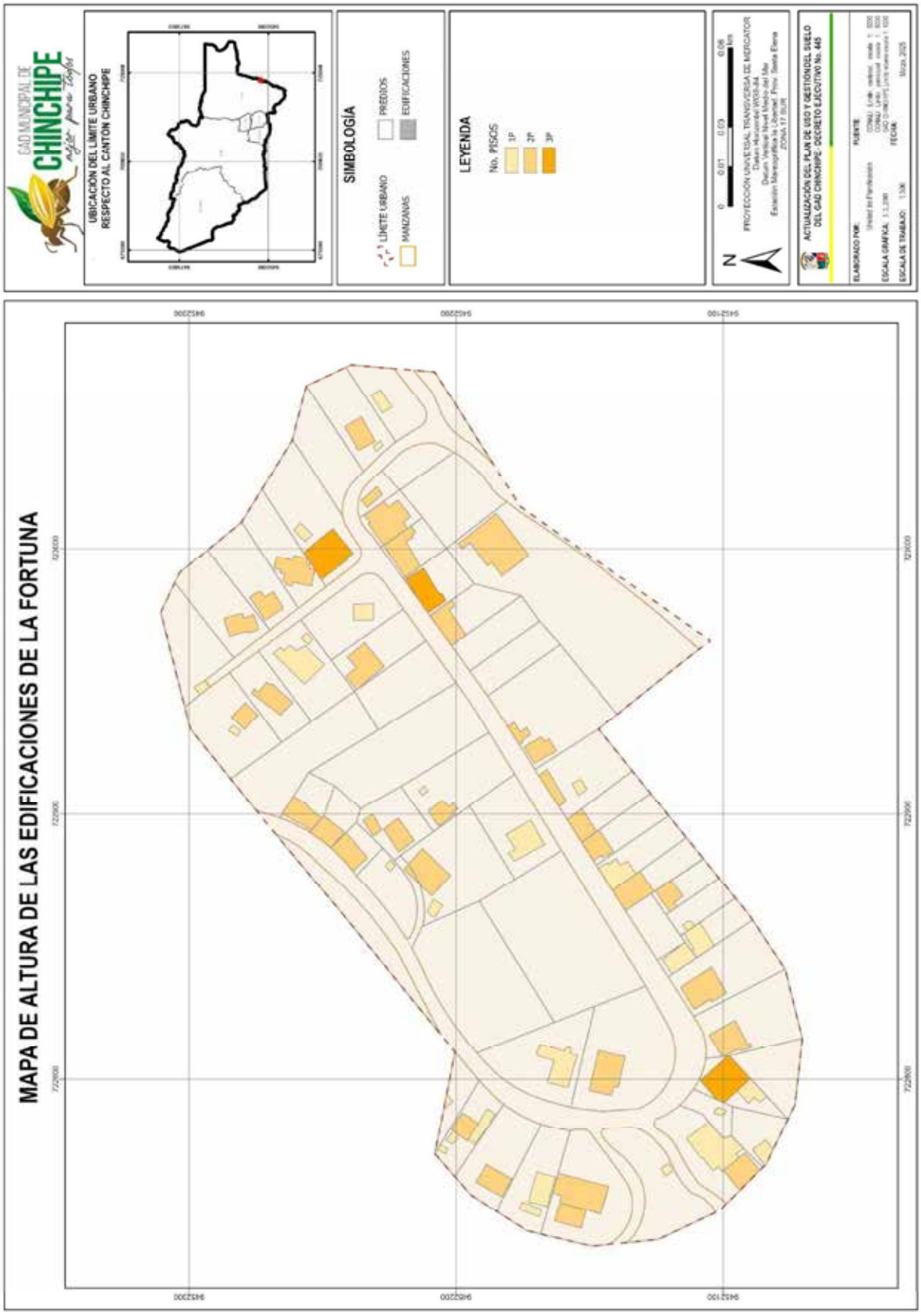


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 101. Altura de las edificaciones de Reina del Cisne

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 102. Altura de las edificaciones de La Fortuna

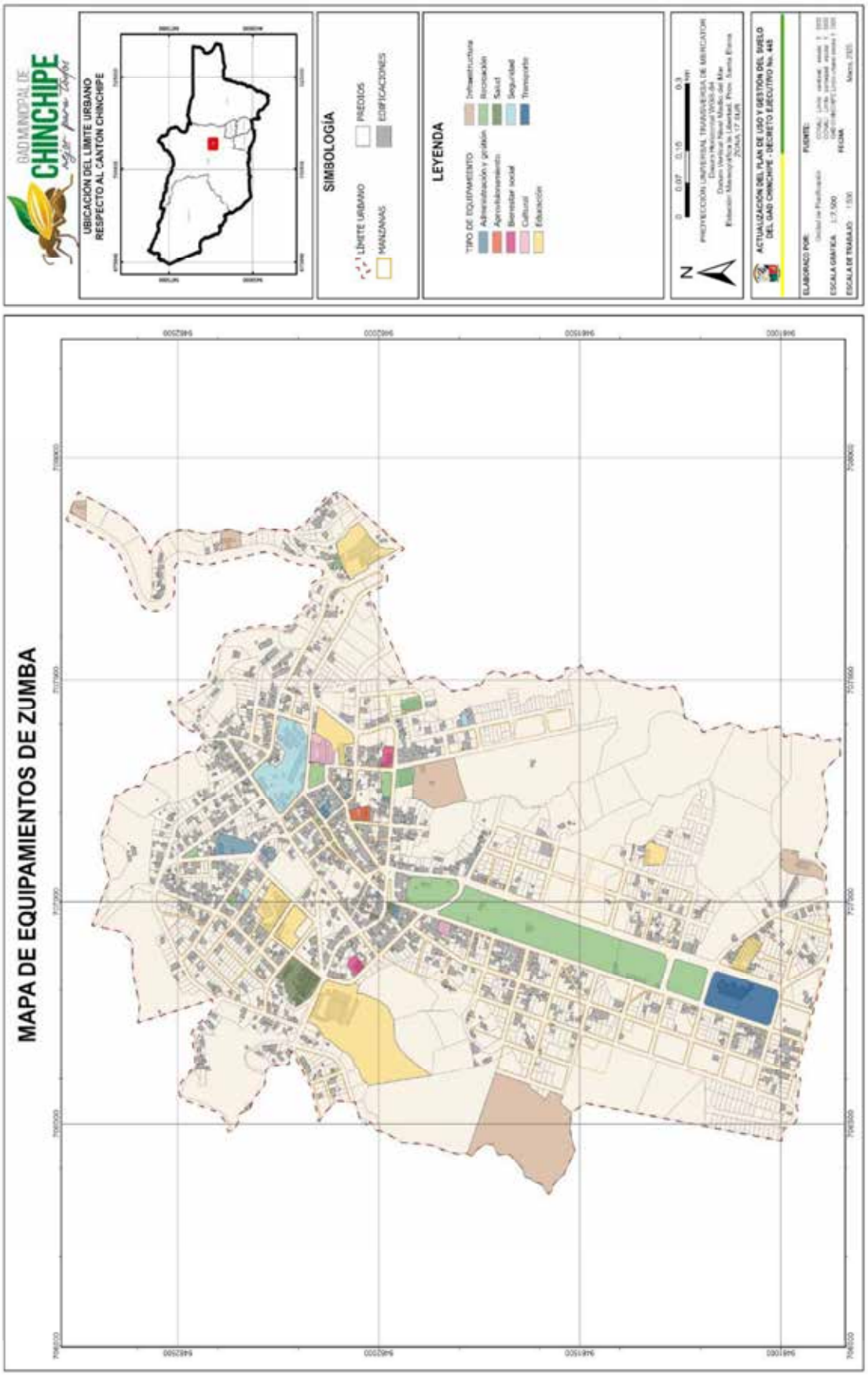
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.8 Equipamientos

La dotación de equipamientos es esencial para el bienestar de la comunidad, ya que proporcionan servicios fundamentales y contribuyen al desarrollo social y cultural de la población. Además, que es un factor fundamental para el proceso de concentración y consolidación de los asentamientos humanos.

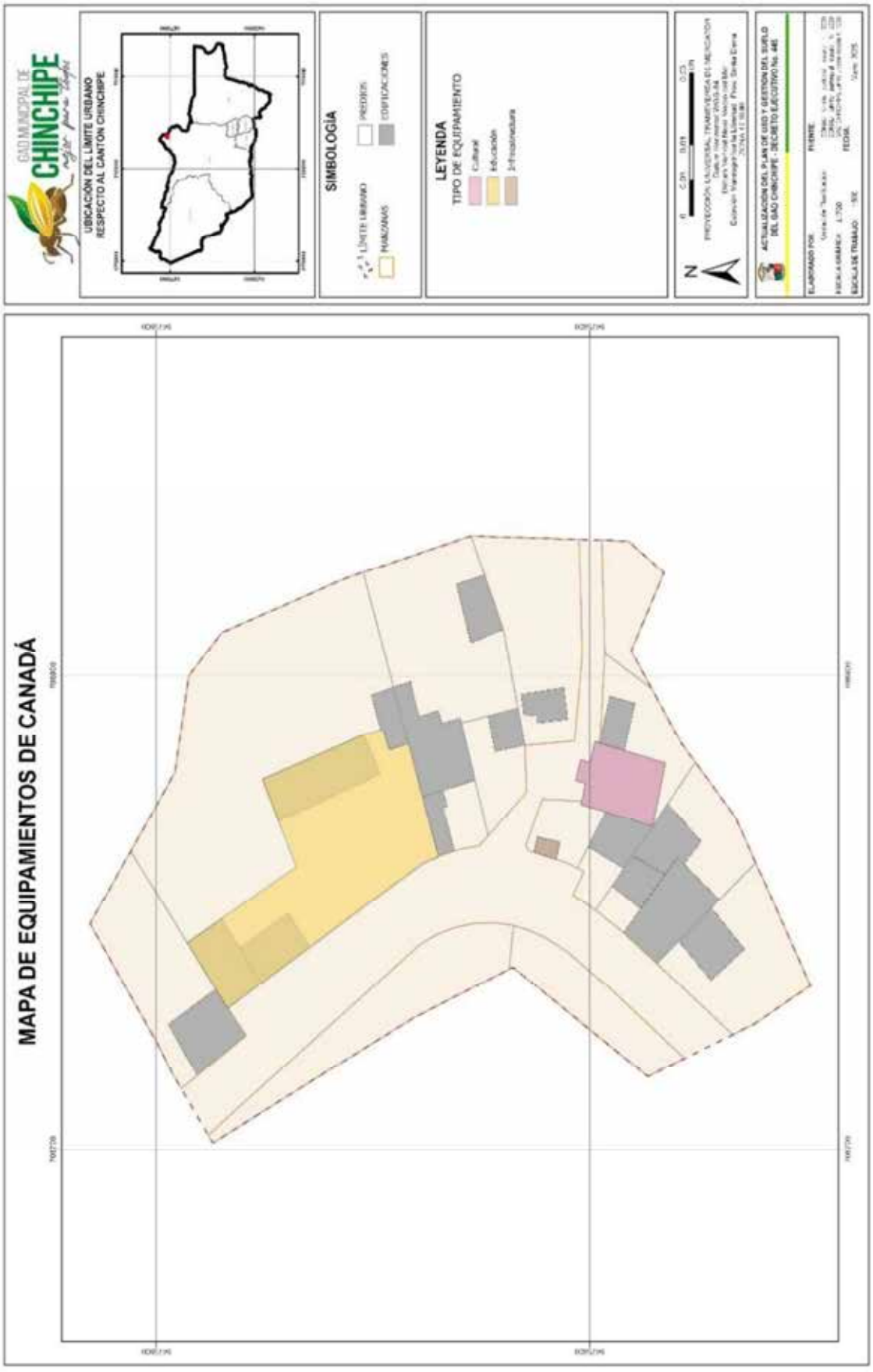
La LOOTUGS establece que los planes de uso y gestión del suelo (PUGS) deben incluir políticas y actuaciones orientadas a la recuperación de espacios para usos colectivos y de equipamiento público, garantizando así que las comunidades cuenten con la infraestructura necesaria para satisfacer sus necesidades básicas y mejorar su calidad de vida.

La localización de equipamientos en el territorio permite identificar zonas consolidadas y no consolidadas, con la finalidad de otorgar urna norma urbanística específica para ellas.



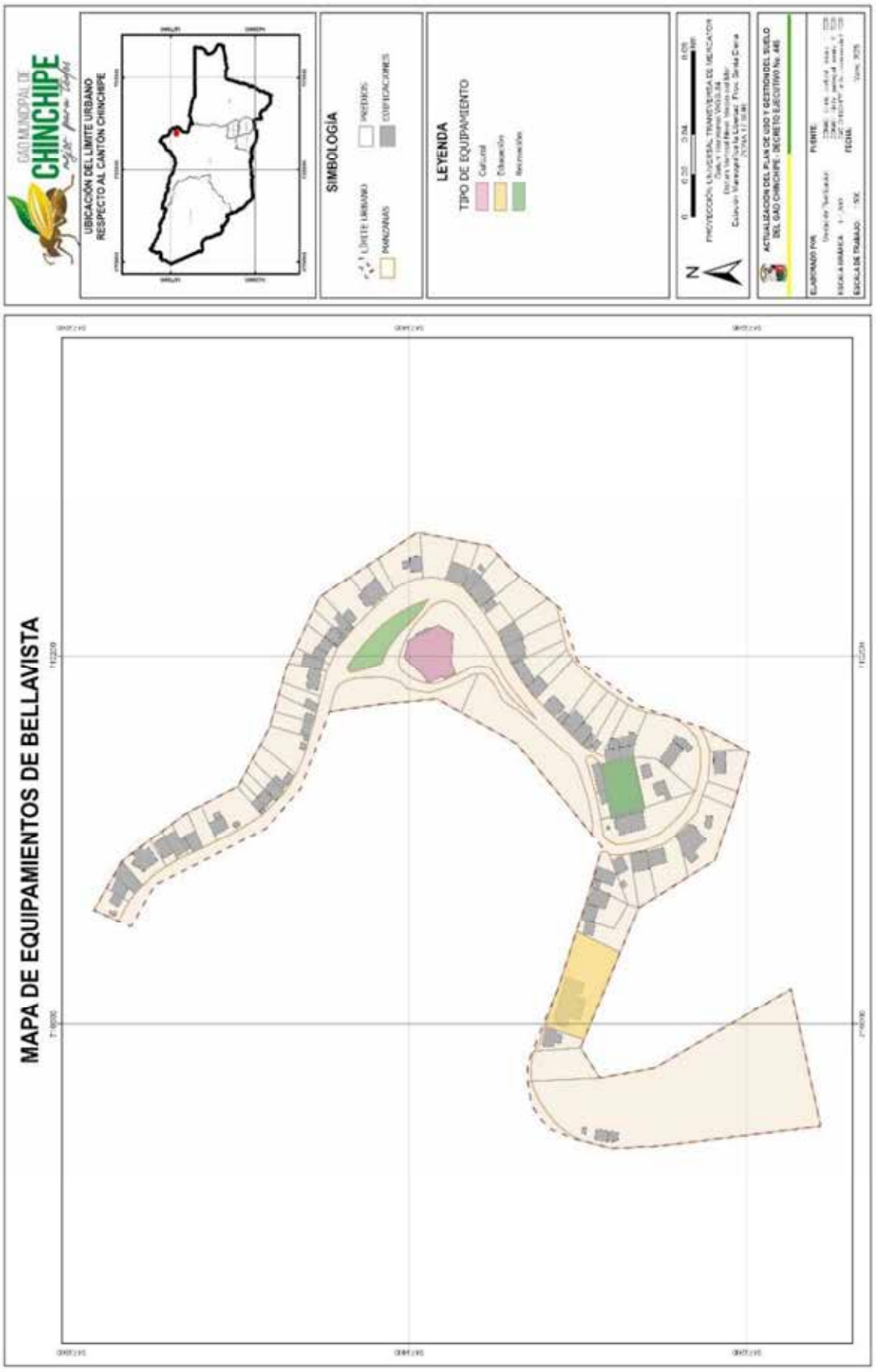
Mapa 103. Equipamientos de Zumba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 104. Equipamientos de Canadá

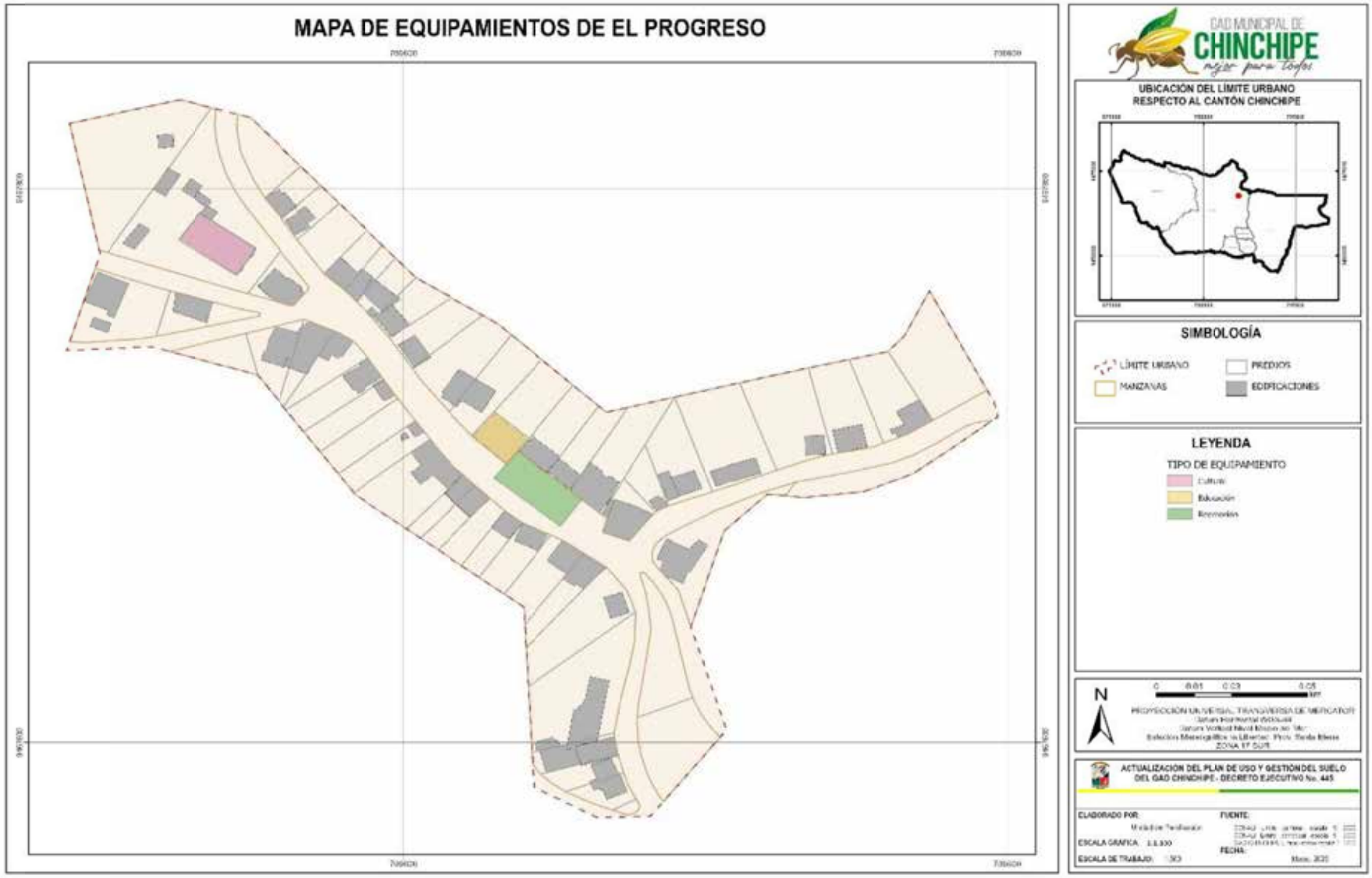
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 105. Equipamientos de Bellavista

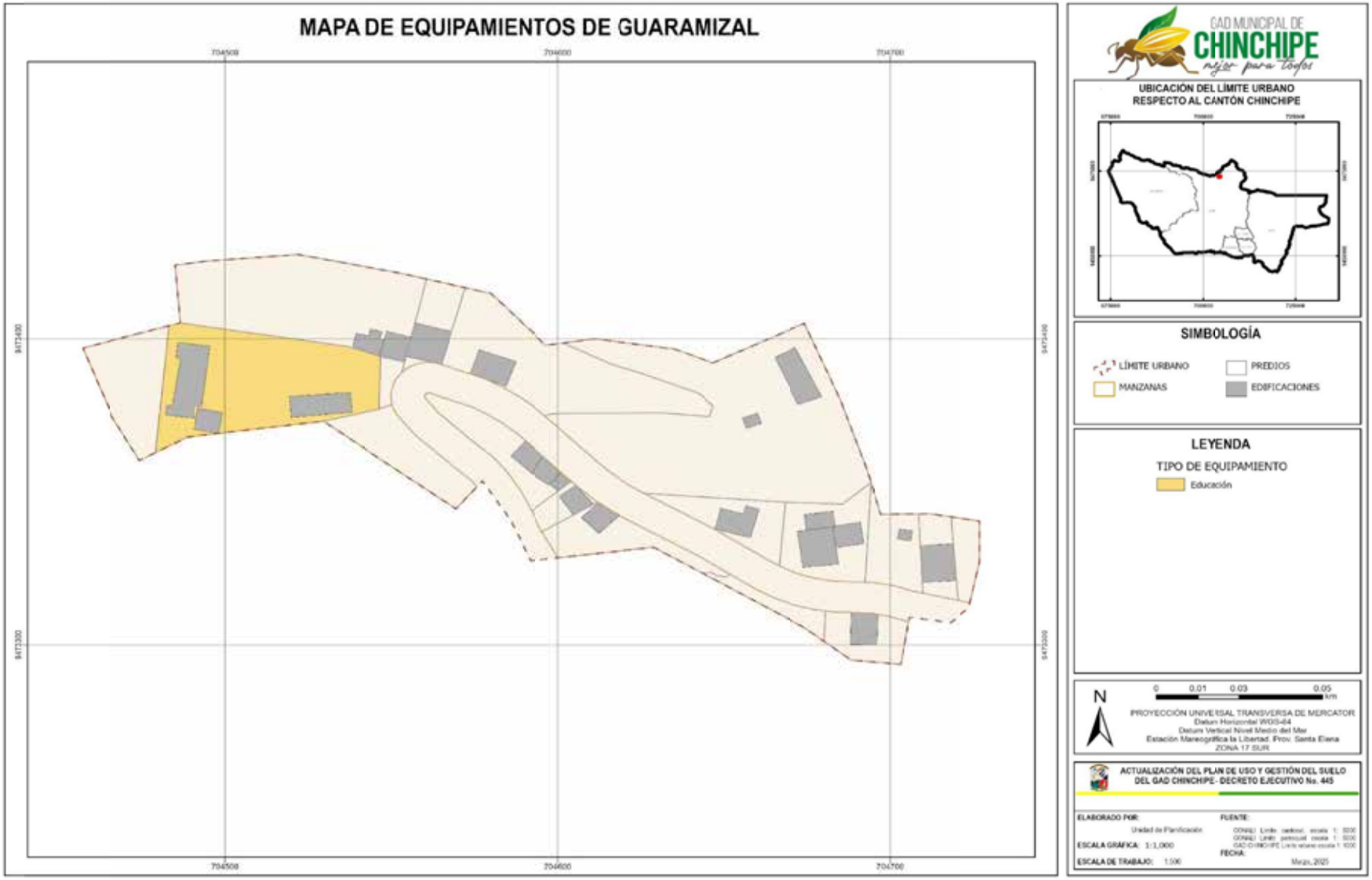
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 106. Equipamientos de El Progreso

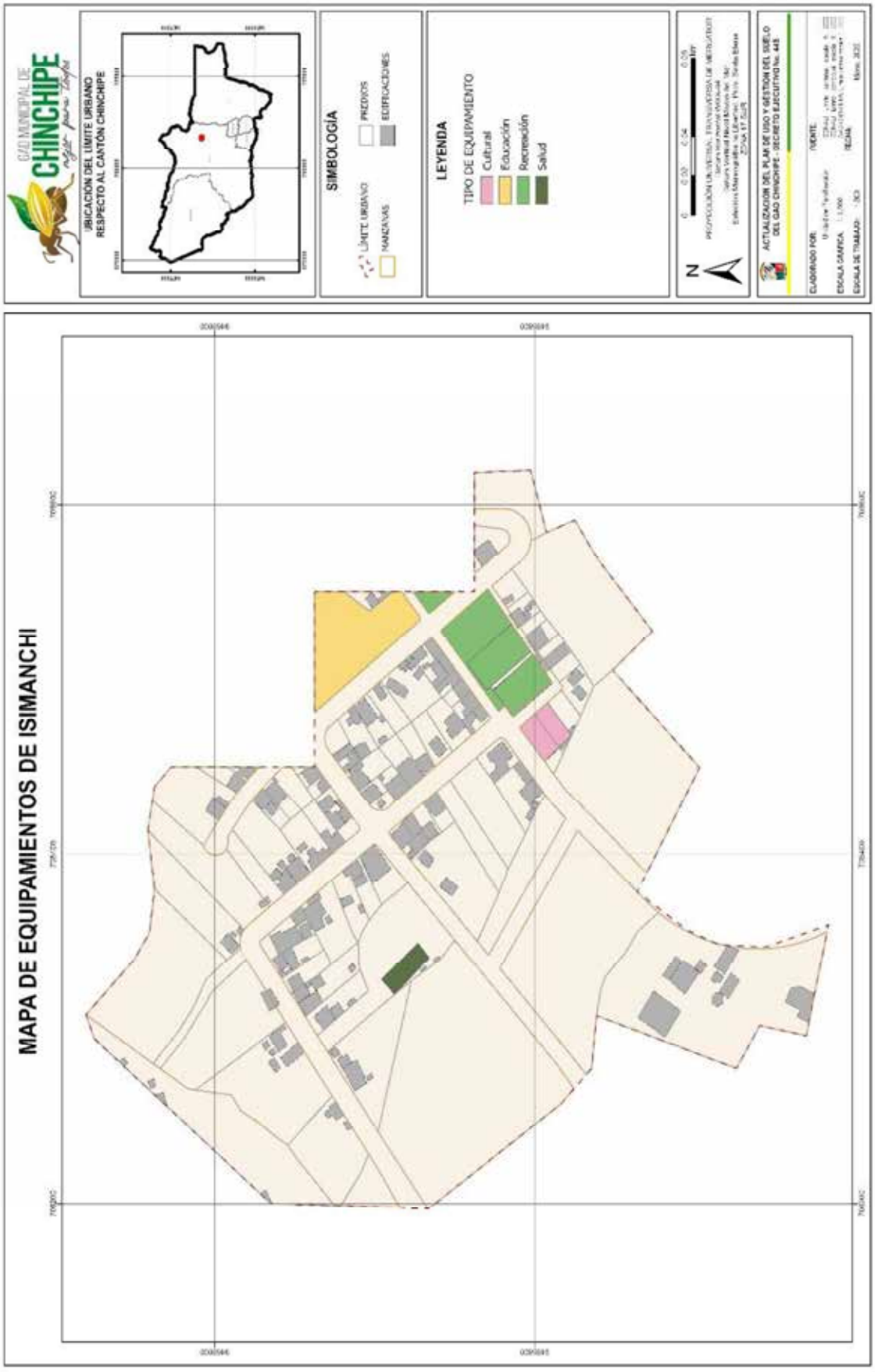


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 107. Equipamientos de Guaramizal



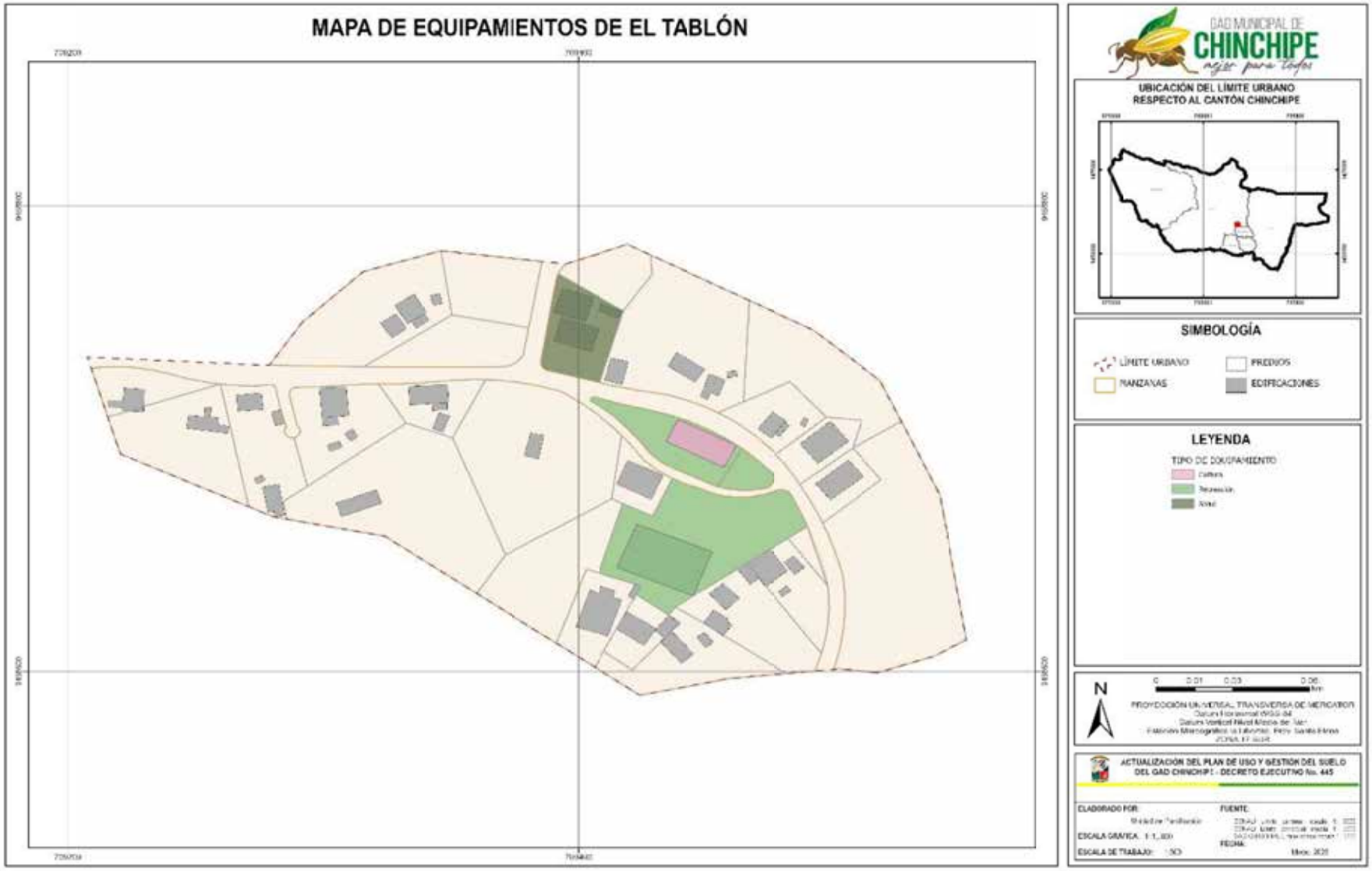
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



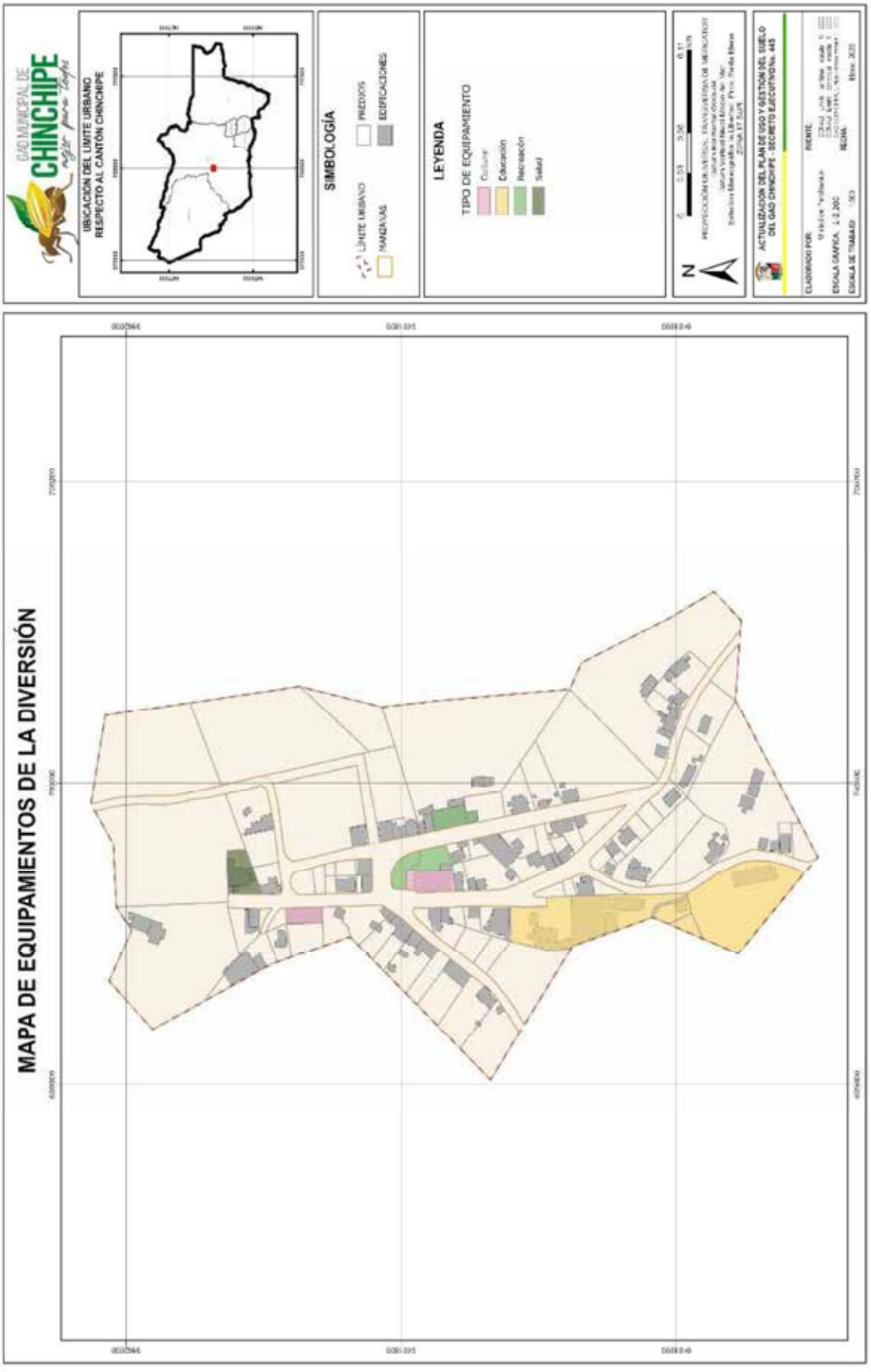
Mapa 108. Equipamientos de Isimanchi

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 109. Equipamientos de El Tablón

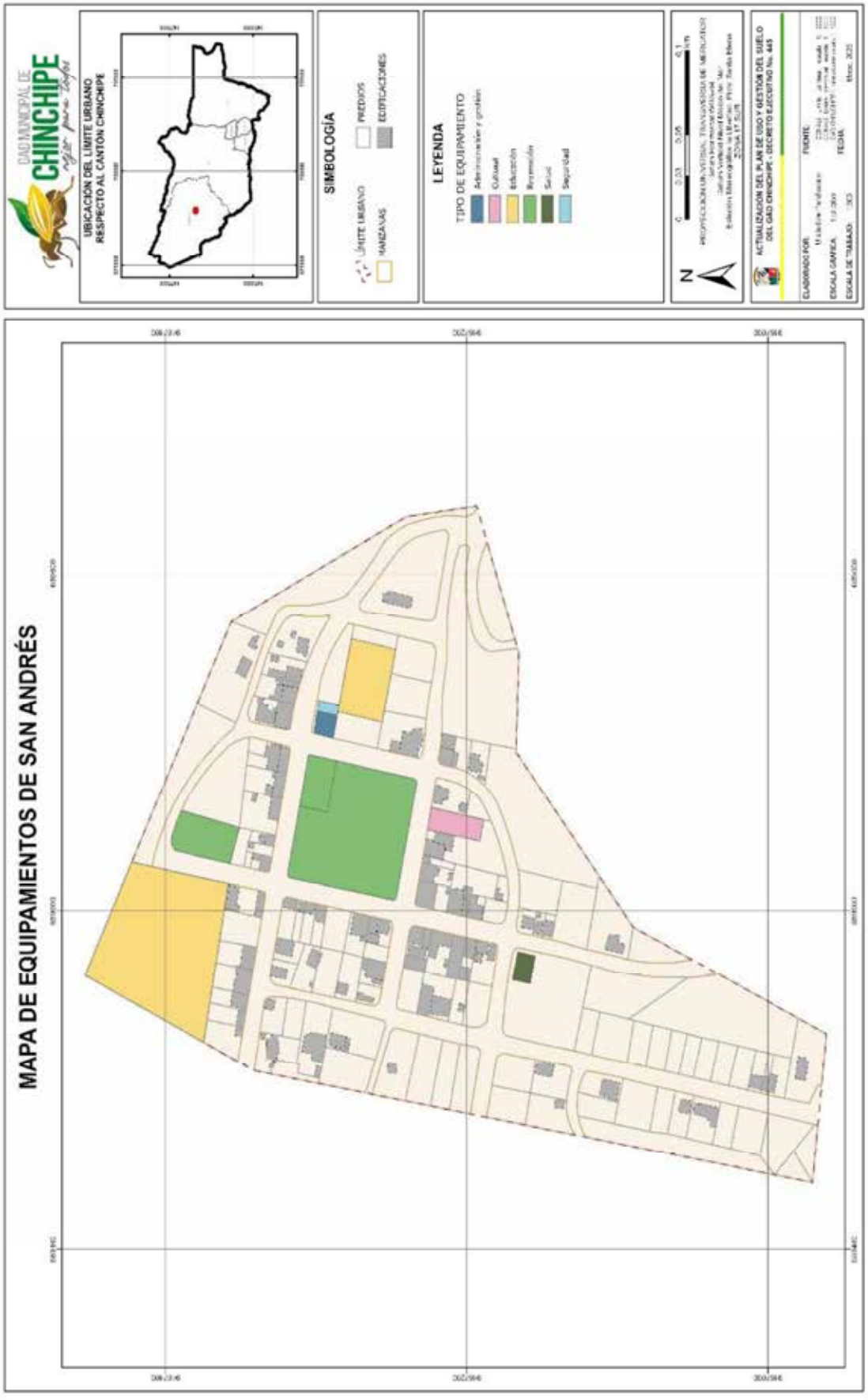


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



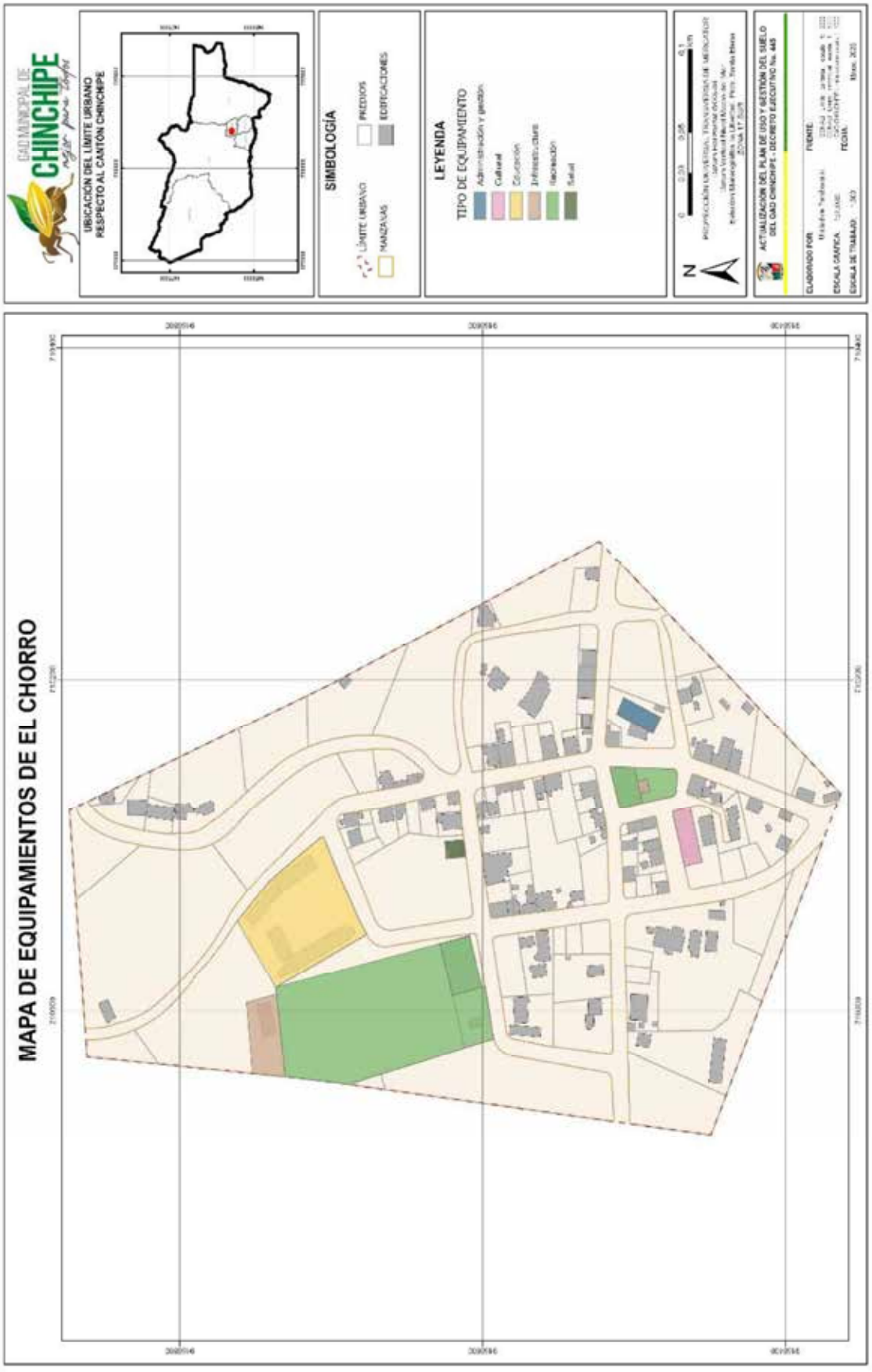
Mapa 110. Equipamientos de La Diversión

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 111. Equipamientos de San Andrés

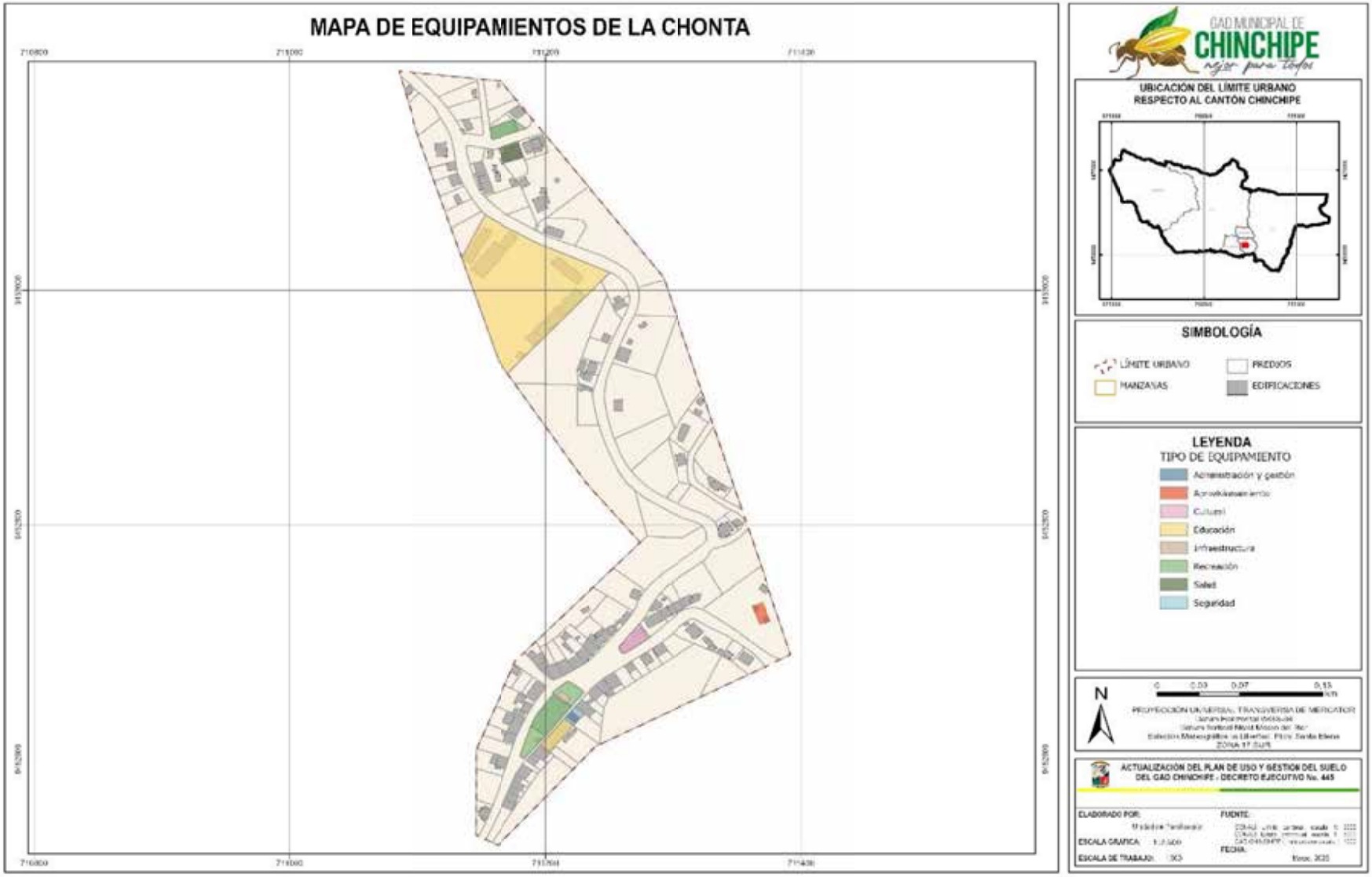
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



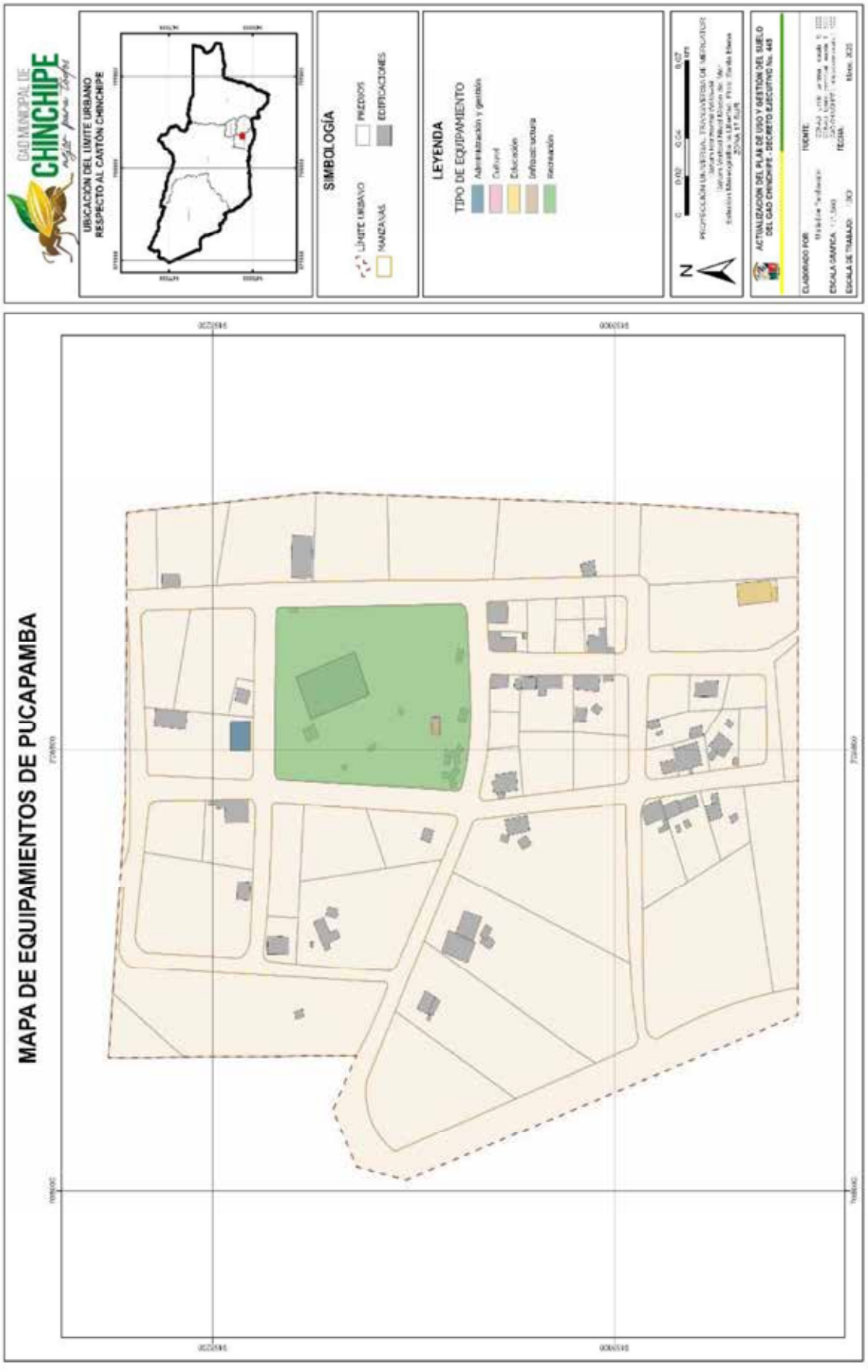
Mapa 112. Equipamientos de El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 113. Equipamientos de La Chonta



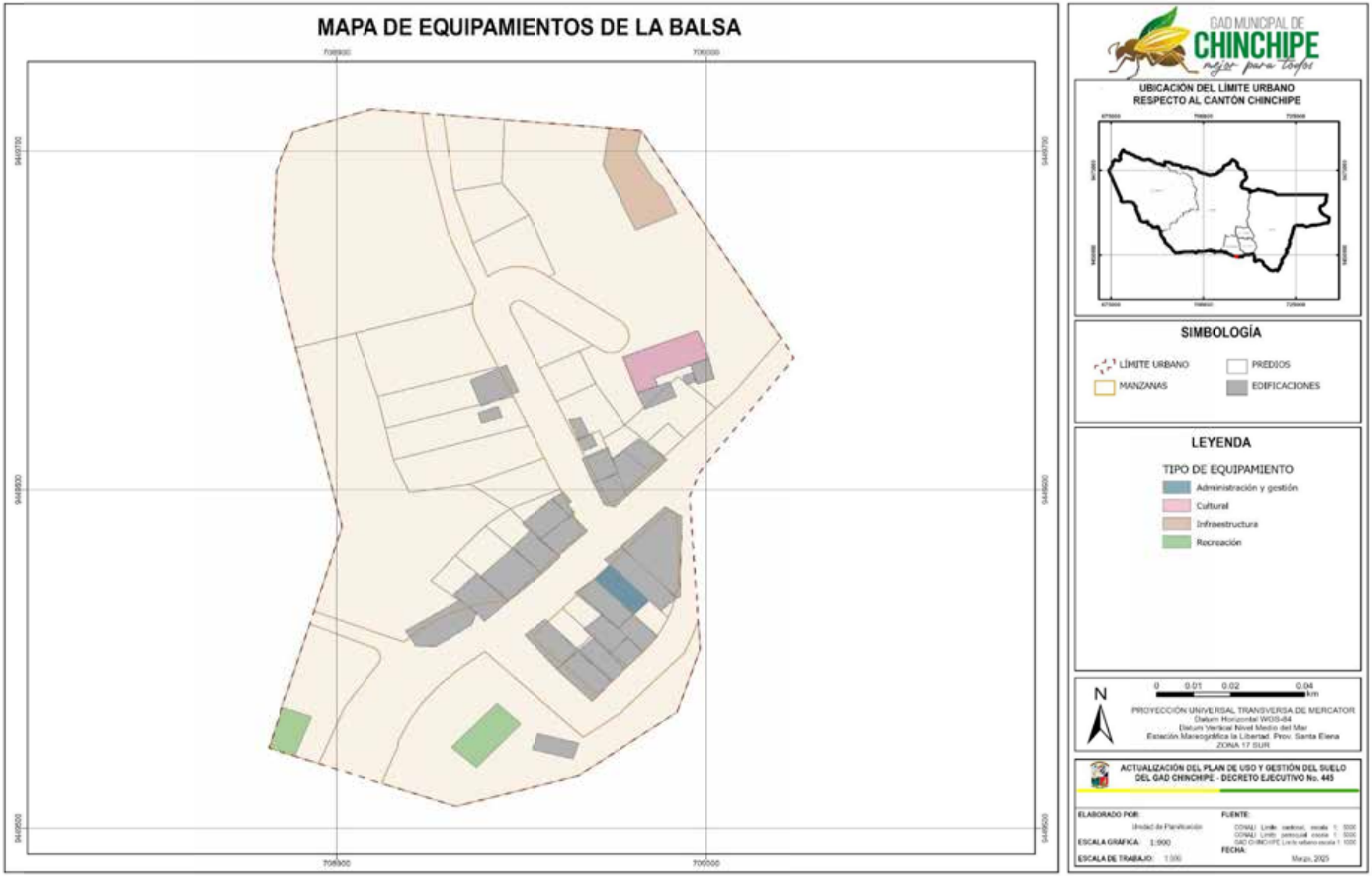
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



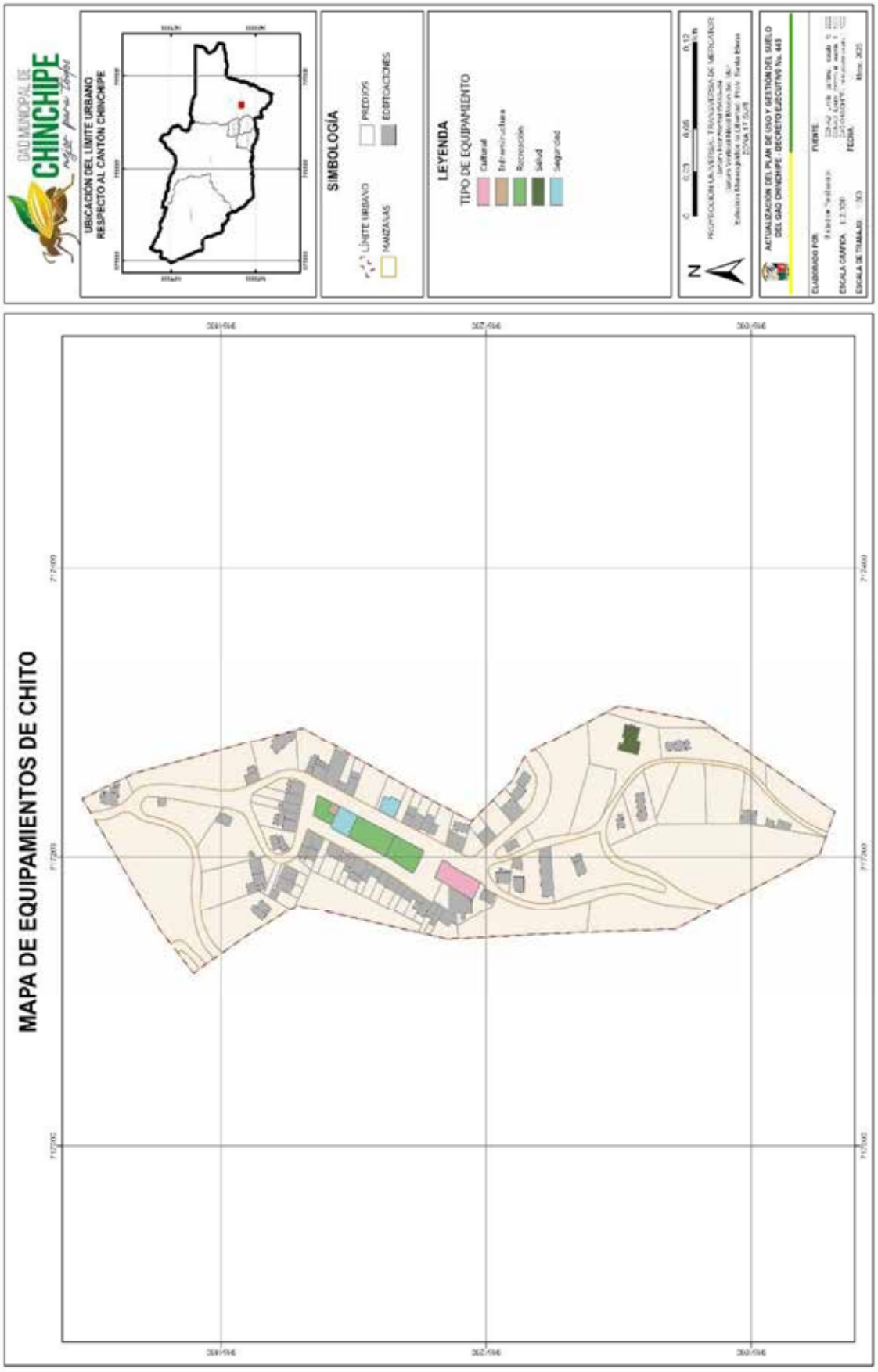
Mapa 114. Equipamientos de Pucapamba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 115. Equipamientos de La Balsa

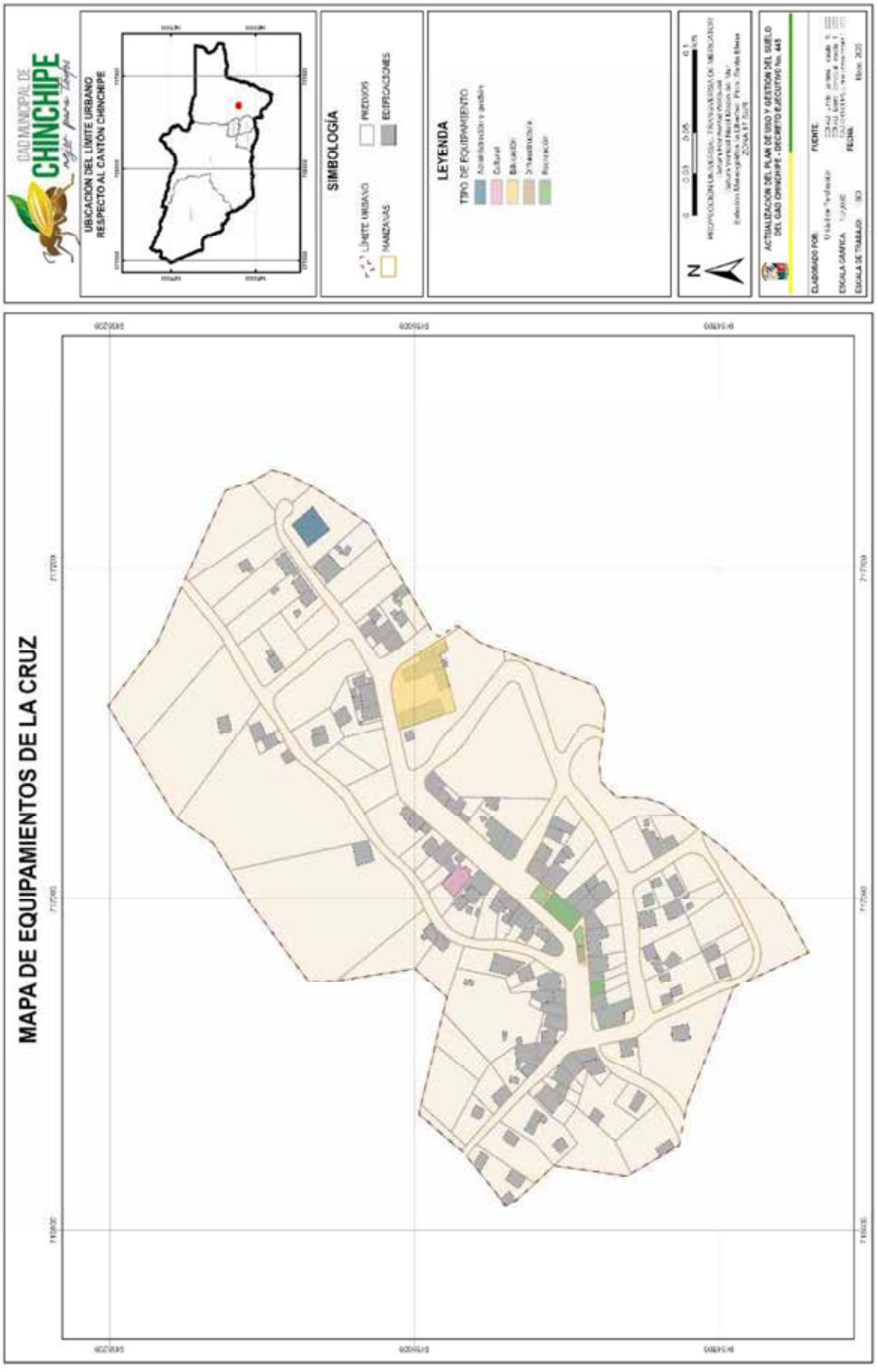


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 116. Equipamientos de Chito

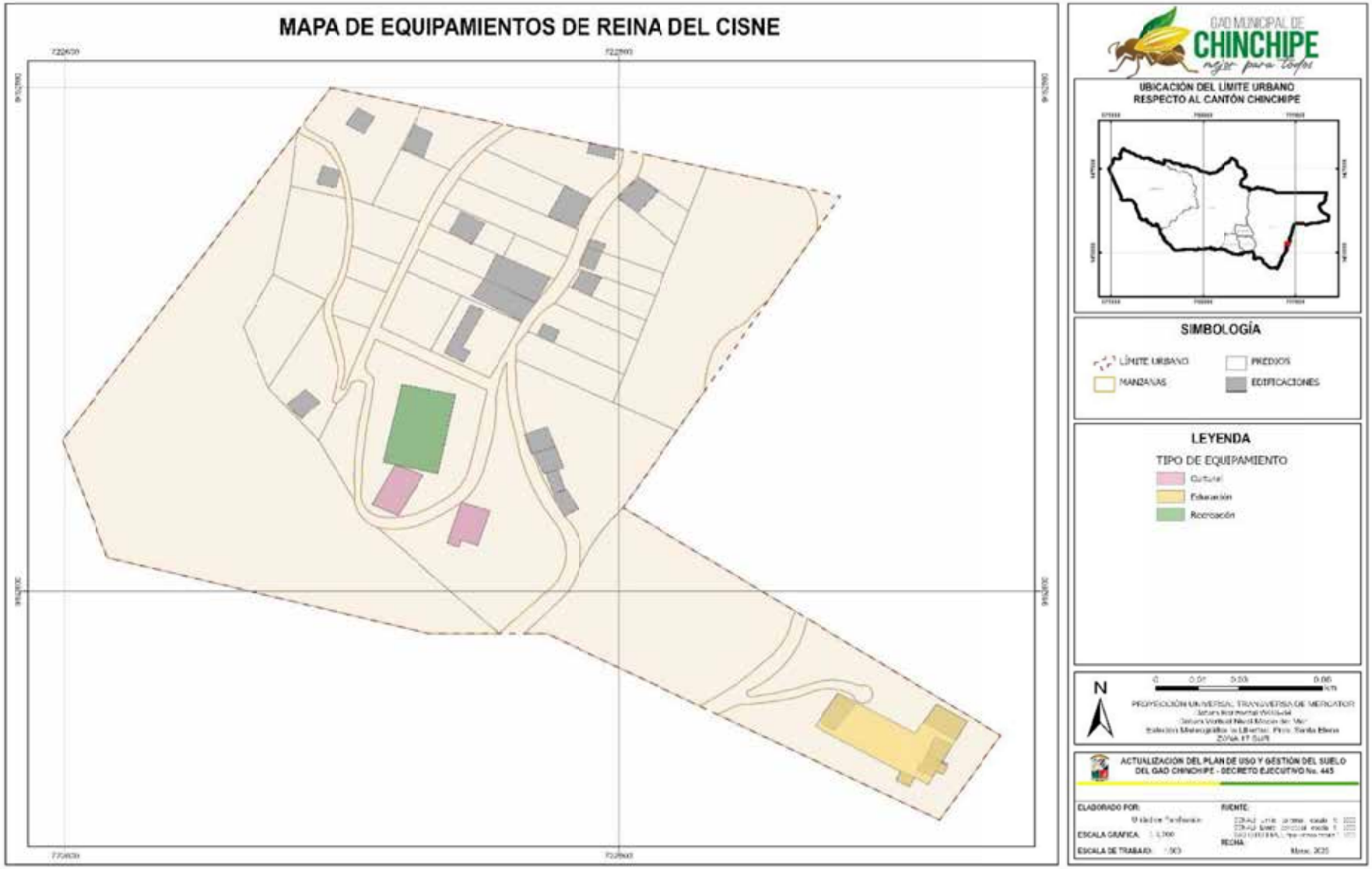
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 117. Equipamientos de La Cruz

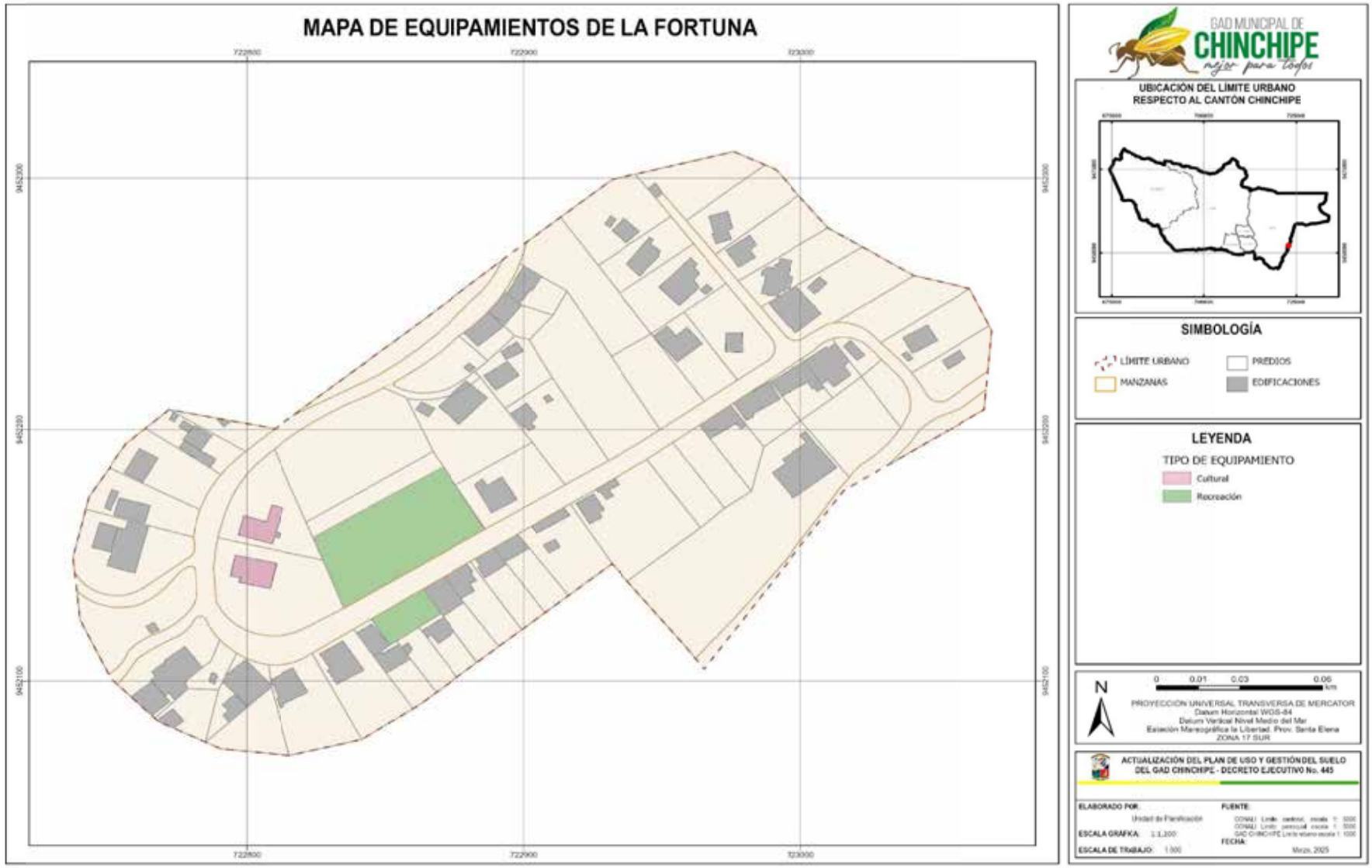
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 118. Equipamientos de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 119. Equipamientos de La Fortuna



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.3.9 Infraestructura básica (agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, servicio de energía eléctrica)

Para el establecimiento de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), se ha analizado la cobertura de las infraestructuras de soporte: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, servicio de energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, alumbrado público.

Este análisis permite identificar zonas homogéneas dentro del territorio, a fin de que a capacidad máxima de utilización de estas infraestructuras es un factor determinante para establecer el aprovechamiento del suelo en una determinada área.

La capacidad de soporte de estas infraestructuras se ha ubicado en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Tabla 7. Porcentaje de cobertura de infraestructura básica de las áreas urbanas del cantón Chinchipe

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	ZUMBA	CHITO	EL CHORRO	LA CHONTA	PUCAPAMBA	SAN ANDRÉS	BELLAVISTA	CANADÁ	EL PROGRESO	EL TABLÓN	GUARAMIZAL	ISIMANCHI	LA DIVERSIÓN	LA CRUZ	REINA DEL CISNE	LA FORTUNA	LA BALSA
AGUA POTABLE	76	95	93	88	100	89	100	0	100	89	0	78	92	85	81	95	84
ALCANTARILLADO SANITARIO	70	97	89	88	100	89	0	0	56	0	0	86	64	59	0	84	82
ALCANTARILLADO PLUVIAL	17	97	89	88	71	89	0	0	52	0	0	78	58	50	0	0	0
ENERGÍA ELÉCTRIA EN EDIFICACIONES	98	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALUMBRADO PÚBLICO	70	71	63	79	100	81	67	48	46	91	27	100	79	53	90	53	45
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0	100	100	100	0	0	100

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.1.4 *Polígonos de Intervención Territorial y Aprovechamientos Urbanísticos para el área urbana del Cantón Chinchipe*

Para consolidar las conceptualizaciones realizadas en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), del cantón Chinchipe, es importante la construcción de Polígonos de Ordenamiento Territorial (PIT), los cuales se definen como herramientas de planificación, definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Estos polígonos son áreas urbanas o rurales identificadas en los planes de uso y gestión de suelo, caracterizadas por atributos homogéneos de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural. Además, consideran la capacidad de soporte del territorio o la presencia de infraestructuras de gran impacto. La finalidad de definir estos polígonos es aplicar tratamientos urbanísticos específicos que orienten las estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial en función de sus particularidades.

La definición de los PITS urbanos y rurales permitirán, administrar adecuadamente el territorio cantonal de Chinchipe, potencializando su suelo urbano a través de estándares urbanísticos que permitan un crecimiento urbano sostenible y organizado.

En cuyo caso el presente PUGS, se enfoca en la construcción de un modelo urbano concentrado y consolidado evitando la dispersión de los asentamientos humanos a lo largo del territorio.

Tabla 8. PITS urbanos del cantón Chinchipe

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	16,80
		SU-C-50-Z-02	18,03
		SU-C-50-Z-03	24,46
		SU-C-50-Z-04	9,20
		SU-C-50-Z-05	46,30
		SU-C-50-Z-06	28,76
		SU-C-50-Z-07	35,10
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	1,21
		SU-NC-50-C-02	0,11
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	0,86
		SU-NC-50-B-02	2.71
		SU-NC-50-B-03	0.17
		SU-NC-50-B-04	0.09
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	2.27
		SU-NC-50-EP-02	0.40
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	1.20
		SU-NC-50-G-02	0.43
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	3.74
		SU-NC-50-I-02	5.39
		SU-NC-50-I-0	1.13
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	4.07
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	4.64

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
		SU-NC-50-LD-02	4.94
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	4.73
		SU-NC-57-SA-0	5.27
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	3.77
		SU-NC-52-EC-02	3.08
		SU-NC-52-EC-03	2.65
		SU-NC-52-EC-04	2.56
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	0.95
		SU-NC-54-LC-02	0.35
		SU-NC-54-LC-03	0.65
		SU-NC-54-LC-04	0.73
		SU-NC-54-LC-05	1.33
		SU-NC-54-LC-06	1.27
		SU-NC-54-LC-07	1.75
		SU-NC-54-LC-08	0.96
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	0.65
		SU-NC-56-P-02	1.12
		SU-NC-56-P-03	3.45
		SU-NC-56-P-04	3.78
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	1.81
		SU-NC-56-LB-02	0.33
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	3.69
		SU-NC-51-CH-02	2.52
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	5.44
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	2.57
		SU-NC-51-RC-02	2.03
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	4.37

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.2 USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO EN LOS PIT URBANOS Y RURALES

optimización de los servicios públicos de soporte, de forma integral es necesario establecer una mixtura de usos en los diferentes PIT con el fin de acercar a la ciudadanía los bienes y servicios que los núcleos urbanos ofertan.

2.2.1 *Cobertura de Usos*

Los usos de suelo se definen de acuerdo a una clasificación por cobertura considerando los niveles de servicio, el esquema funcional y jerarquía establecida para los equipamientos por los diversos ministerios y desarrollada en el PUGS 2021 del cantón Cuenca; conforme a ello se realiza de manera similar una cobertura de acuerdo al nivel de servicio (escala) que presta dentro de la ciudad y considerando las disposiciones de las entidades sectoriales competentes en la materia de acuerdo al funcionamiento de la actividad.

Cobertura Barrial: Son aquellos cuya cobertura no supera el área de una urbanización, barrio o PIT, áreas de funcionamiento hasta 50 m^2, capacidad máxima de 10 personas, en general son usos cotidianos o de proximidad.

Cobertura Sectorial: Su alcance supera el barrio o PIT, puede estar considerado para abastecer a dos PIT, se define para aquellos usos cuya cobertura está entre los 300 m. hasta un radio de 500 m.

Cobertura Zonal o Distrital: Son aquellos usos destinados a cubrir una zona o a varios sectores de población, su radio alcanza radios de cobertura superiores a 1000 m. y puede considerarse para abastecer tres o más PIT.

2.2.1.1 Clasificación de Usos

3.4.1.1.1 Clasificación General de Usos

1 Uso residencial:

Destinado para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas, puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Tabla 9. Uso de suelo residencial

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Residencial	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

a1. Como principal: se considerará principal cuando sea permitido en la totalidad del PIT, pudiendo establecerse en suelo urbano o de expansión urbana de acuerdo con el modelo territorial propuesto y la designación de uso en el PIT correspondiente; se incluyen los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, condominios o conjuntos habitacionales como

actividades, para de esta forma definir en cada proyecto urbanístico, plan parcial o unidad urbanística el tipo de vivienda a desarrollar, de acuerdo con la densidad planificada y las correspondientes determinantes urbanísticas y de edificabilidad asignadas a cada PIT.

a2. Como complementario: podrá implantarse en el suelo urbano y rural bajo ciertas condiciones, de la misma forma en áreas de uso industrial de mediano y alto impacto y áreas de uso patrimonial o arqueológico.

Condiciones para su implantación y funcionamiento:

- ***En el área rural de acuerdo a los lineamientos del PIT correspondiente:***

- En parcelas mínimas y hasta una determinada superficie de construcción máxima permitida, en función de las disposiciones del PIT.
- Que se encuentre a menos de 300 m de las redes de infraestructura o justifiquen algún tipo de mecanismo alternativo para abastecerse de servicios básicos.

- ***En áreas de protección patrimonial para su emplazamiento en la zona urbana y rural:***

- Respetar el área o franja de protección del bien patrimonial a preservarse, de conformidad con lo establecido por la entidad competente.
- Que no constituya un riesgo y ponga en peligro la conservación del bien patrimonial, previo al estudio y regulaciones de la entidad de control competente, DAHP, INPC o la que exista para el manejo, control y gestión.
- En áreas productivas e industriales para zonas urbanas y rurales, su emplazamiento considerará el tipo de impacto y la residencia en algunos casos será complementaria o restringida, según el cuadro de compatibilidades del uso y definidos en el PIT.
- Se considerará la proximidad a la industria, estableciendo franjas de protección.

a3. Como restringido: se podrá implantar de acuerdo a las condiciones y regulaciones del PIT correspondiente y que no generen conflictos con otros usos.

Condiciones para su implantación y funcionamiento:

- En el área rural, en suelo de protección para cumplir con actividades de guardianía se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m^2.
- En áreas industriales de alto impacto y riesgo para cumplir con actividades de guardianía se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m^2.
- En áreas de patrimonio natural y arqueológico para cumplir con actividades de guardianía, para vivienda de guardaparques, se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m^2.
- Se exceptúa el caso de edificaciones para actividades científicas culturales en donde el área para residencia puede ser mayor, los lineamientos del proyecto serán definidos por el GMCM.
- En áreas especiales como centros de tolerancia o equipamientos especiales, a nivel de guardianía hasta 42 m^2.

2 Uso múltiple o mixto:

Aquel con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Se ubican en la zona consolidada o central de la ciudad o en ejes de vías principales.

Tabla 10. Uso de suelo múltiple

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Mixto / Múltiple	Múltiple	M1	Zonas donde pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

3 Uso Comercial y de servicios:

Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 11. Uso de suelo comercial y servicios

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Comercio y servicio barrial	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristerías, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas, pizzerías, pollerías, picanterías, marisquerías, taquerías, comida rápida en general.
	Servicios básicos	CB2	Venta de muebles entre otros, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m^2.
	Alojamiento doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio y servicio sectorial	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblería y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), funerarias, venta de alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, compañías de seguros. Bienes raíces. Agencias de viaje y turismo. Servicios de papelería e impresión. Laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, oficinas de servicios profesionales. Reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico, academia de artes marciales, agencia de modelos.

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			Consultorios y clínicas veterinarias. Sala de velaciones. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios especializados: B	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg. Mecánicas livianas, mecánica de bicicletas. Mecánicas semipesadas. Mecánica general: Electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica. Vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de precisión, alquiler de artículos en general.
	Comercio de menor escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m^2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centro de juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping-pong, bingos, salas de bolos.
Comercio y servicio distrital y zonal	Centro de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, orquestas y conjuntos musicales, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos livianos (con taller en local cerrado), accesorios y repuestos para vehículos. Venta de maquinaria liviana y equipos en general: Textil, de coser, de escribir, fax, de imprenta, copiado, equipos y suministros de oficina, computación, telecomunicación, radiocomunicación, comunicación audiovisual, equipos para bares, restaurantes y hoteles, refrigeración, equipos médicos y odontológicos, de seguridad, de piscinas, plantas de agua, bombas de agua, compresores, herramientas neumáticas, equipos para riego, bombas de fumigación, motosierras, desbrozadoras, cortadoras de césped, instrumental especializado, balanzas, equipos para procesos electrolíticos, herramientas manuales y eléctricas, equipos para lecherías, minería.
	Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m^2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
	Comercio restringido	CZ6	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta vehículos y maquinaria pesada	CZ7	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres, servicios y venta especializada	CZ8	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50kg
	Centros comerciales mayoristas	CZ9	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m^2 de área útil, central de abastos.

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Para el uso comercial y servicios se establecen las siguientes consideraciones de uso específico:

a. Lineamientos específicos para uso comercial

a.1. Como principal, Actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, en uso exclusivo o combinado con otros usos.

- ***Comercio barrial*:** Agrupa actividades de intercambio de bienes en suelo urbano y rural, relacionadas al comercio básico de escala barrial.

  Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán como complementarios a los usos residenciales.
- No generarán alguna clase de impacto, de hacerlo deberán cumplir con acciones para su mitigación.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala barrial.
- Para su comercialización no requerirán estacionamiento.
- Área de funcionamiento hasta 50 m^2 como área neta de atención al público y un aforo máximo de 5 a 10 personas.

- **Comercio sectorial:** Agrupa las actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, que corresponden al comercio de mediana escala, que abastezca a dos o más barrios o PIT.

  Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán en uso exclusivo o combinado con otras actividades según las condiciones del PIT, en donde se vaya a implantar.
- No generarán ninguna clase de impacto, de hacerlo deberán cumplir con acciones para su mitigación.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala media o sectorial.
- Área de funcionamiento hasta 200 m^2 como área neta de atención al público, aforo máximo de 50 personas.
- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 30 m^2 de área neta de atención al público.
- Área de cobertura, un radio de 500 m.

- **Comercio distrital:** Actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, que corresponden a usos de comercio que abastecen a dos sectores, una zona o distrito, tiene un alcance de escala zonal o distrital.

  Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán en uso exclusivo o combinado con otras actividades según las condiciones del PIT, en donde se vaya a implantar.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala zonal.
- Área de funcionamiento hasta 400 m^2 como área neta de atención al público, aforo máximo de 150 personas.

- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 25 m^2 de área neta para la atención al público.
- Cumplirán con acciones para mitigar el impacto generado por su uso.
- Compatible con el uso residencial, y actividades que complementan el buen funcionamiento de la zona y no causen conflicto con otros usos, permiten un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas a mayor escala.
- Área de cobertura, un radio 1000 m.

➢ **Comercio a gran escala de ciudad o regional:** Actividades de intercambio de bienes a gran escala y especializados de alcance cantonal, provincial o regional, por su nivel de especialidad se consideran usos restringidos ya que generan un impacto ambiental urbano, en la movilidad, capacidad de soporte de infraestructuras y manejo de desechos, por lo que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

Entre los usos de comercio a gran escala se consideran: Central de abastos, comercio mayorista, comercios en general agrupados en áreas útiles mayores a 5.000 m^2.; centros de acopio Tipo (A) de 1001 a 3000 cilindros de gas (GLP) de 15 kg., distribuidoras de gas (GLP) de más de 500 cilindros de 50 kg., estaciones de servicio, gasolineras, depósitos industriales.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Desde 400 m^2 de área neta de atención al público, aforo desde 150 a 330 personas máximo, 1 parqueo cada 25 m^2 de área neta para atención al público.
- Para locales superiores a 400 m^2 de área neta de atención al público, aforo de 330 a 1000 personas máximo, 1 parqueo por cada 15 m^2 de área neta para la atención al público, siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los indicados para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen.
- Su localización se permitirá en vías de jerarquía arteriales y colectoras (50–70 km/h).
- El radio de cobertura estará sujeto a los estándares urbanísticos para este tipo de comercio, sin embargo, se estima un radio de 1500 m. a 3000 m.

a.2. Como complementario: Por sus condiciones especiales no se admitirá como uso principal en ningún PIT; se permitirá como actividad compatible siempre que no genere conflicto con otros usos o con el principal, considerando las normas establecidas para su funcionamiento según la entidad de control y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

a.3. Como restringido: De conformidad con la compatibilidad de usos de suelo y radio de cobertura del comercio ofertado, por los impactos que produce se solicitará el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad, de capacidad de soporte de las infraestructuras. Para los hidrocarburíferos, se atenderá a lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero.

a.4. Comercio temporal: Constituido por las actividades realizadas de forma temporal, permitidas previa autorización de la entidad competente en un determinado predio o en el espacio público, para las actividades de intercambio de bienes. En este uso se consideran las ferias, espectáculos y exposiciones al aire libre.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Su funcionamiento temporal estará conforme a las normas de arquitectura establecidas para el efecto y de acuerdo a las entidades competentes que regulen el uso en los predios y/o en el espacio público.
- Este tipo de comercio deberá situarse en sectores urbanos no consolidados o en zonas de expansión urbana, con superficie de terreno adecuada para su funcionamiento.

b. Lineamientos específicos para uso de servicios

b.1. Servicios barriales o básicos: Destinado a actividades de servicio cotidiano en suelo urbano y rural, corresponde a los usos de servicios de alcance barrial.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Como complementario o compatible con el residencial, actividades cotidianas que complementan el buen funcionamiento del barrio o PIT.
- Combinado con otros usos de suelo de escala barrial.
- Hasta 50 m^2 de área neta de atención al público, aforo máximo de 5 a 10 personas, no requiere estacionamiento.

b.2. Servicios sectoriales: Relacionado a las actividades de servicio en suelo urbano, corresponden a los usos de servicio con un mayor grado de especialización que abastece a un sector más amplio de la población.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Compatible con el residencial y actividades que complementan el buen funcionamiento del sector, que permitan un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas; compatible con el comercio e industria de bajo impacto; en un predio exclusivo o combinado con otros usos.
- Hasta 200 m^2 de área neta de atención al público, aforo máximo de 50 personas, 1 parqueo cada 30 m^2 de área neta para la atención al público.

b.3. Servicios de gran escala: Destinado a las actividades de servicios en suelo urbano, en uso exclusivo o combinados con otros usos, considerados como usos restringidos de acuerdo con las regulaciones dispuestas por la entidad competente y en concordancia con lo dispuesto en el PUGS; responden a una escala y cobertura de ciudad.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Uso condicionado a la compatibilidad con el uso principal.
- Hasta 400 m^2 de área neta de atención al público, aforo máximo de 150 personas, 1 parqueo cada 25 m^2 de área neta para la atención al público.
- Para locales mayores a 400 m^2 de área neta de atención al público, aforo entre 150 a 1000 personas máximo, 1 parqueo cada 15 m^2 de área neta para atención al público, siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad y

otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los indicados para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen.

- Como uso restringido deberá cumplir con los requerimientos ambientales y las políticas generales definidas en el PUGS.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad a las personas con discapacidad, eliminando las barreras arquitectónicas.
- Su localización se permitirá en vías de jerarquía arteriales y colectoras (50–70 km/h).
- El radio de cobertura estará sujeto a los estándares urbanísticos para este servicio, sin embargo, se estima un radio de 1500 m. a 3000 m.

b.4. Servicios Especiales:

b.4.1. Alojamiento (B): Es el que tiene como destino la vivienda o habitación temporal, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles; están conformados por CS7A: Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones, y; CS7B: Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Admitirá como usos compatibles permitidos a aquellos definidos en el uso general, equipamientos y servicios públicos, son especialmente compatibles en sectores residenciales de baja y media densidad, su funcionamiento está regulado por el ministerio de turismo, del interior y las entidades vinculadas a su control.
- Se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la norma vigente y condiciones óptimas.
- Los alojamientos regulados por el Ministerio de Turismo cumplirán las normas establecidas por la entidad competente para obtener los permisos correspondientes.
- Las condiciones para su emplazamiento y funcionamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Se considerarán como usos restringidos, los casos que requieran permisos y estudios especiales para su funcionamiento, como estudios de impacto ambiental, a la movilidad y de demanda de mercado.

b.4.2. Centros de juegos (CS8): Tienen como fin las actividades referidas a la recreación y esparcimiento, se admitirá como uso compatible con el uso general, equipamientos y servicios públicos, corresponden a Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping-pong, bingos, salas de bolos.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Para su funcionamiento se considera todas las disposiciones de las entidades competentes.
- Las condiciones para el emplazamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Para su funcionamiento deberán cumplir los planes de contingencia y mitigación de impactos acústicos por encima de 60dB, cantidad de plazas requeridas de parqueo y manejo de desechos.

- Aforos superiores a 100 usuarios deben contemplar planes de contingencia y evacuación, estudios de impacto ambiental, movilidad y riesgos.
- Sujetos a capacidad de aforos y radio de cobertura, según los estándares urbanísticos o las normas de arquitectura para estos tipos de locales.

b.4.3. Centros de diversión para público adulto (CZ1A y CZ1B): Usos y actividades destinadas a la diversión de la población adulta, se consideran como usos restringidos por generar impactos negativos en la población y por los horarios especiales para su funcionamiento, corresponden a CZ1A: Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos y, CZ1B: Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, orquestas y conjuntos musicales, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Las categorías esta definidas por el Ministerio de Turismo (MINTUR).
- Las condiciones para el emplazamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Para su funcionamiento deberán cumplir los planes de contingencia y mitigación de impactos acústicos por encima de 60dB, cantidad de plazas requeridas de parqueo, manejo de desechos.
- Para aforos superiores a 100 usuarios deben contemplar planes de contingencia y evacuación, así como medidas de control en coordinación con el municipio, riesgos y cuerpo de bomberos.
- No podrán ubicarse dentro de un radio de influencia de 100m los equipamientos: educativos, salud.

b.4.4. **Comercios Restringidos (CZ6: Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos):** Corresponden a usos en suelo rural que por sus actividades le confiere condiciones especiales que lo hacen incompatible con otros usos. Este tipo de usos no podrán emplazarse en zonas urbanas o en asentamientos humanos concentrados planificados por el municipio.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Estos usos se caracterizan por ser de carácter prohibido y/o restringido, previo a su implantación considerará las normas vigentes y compatibilidad de usos, caso contrario estará prohibido.
- Para su funcionamiento se considerarán todas las disposiciones de las entidades competentes, como municipio, ministerio de salud, ministerio del interior, etc.

b.4.5. Almacenamiento y Bodega: Se considera a las actividades para albergar productos y mercancías que son parte de la cadena de suministros, dentro de los servicios logísticos, comprenden bodegas de productos perecibles, bodegas comerciales de productos no perecibles, venta al por mayor de cerveza, bodega de almacenamiento sin tratamiento, bodega de productos elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo, distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios;

- Dependiendo de la naturaleza del producto, será regulado por la entidad de control para su almacenamiento y/o bodega de acuerdo con el impacto acústico y manejo de desechos que genere.

b.4.6. Talleres y Servicios Especializados: Son usos destinados a la venta, talleres de servicio de vehículos y maquinaria pesada; se admitirá como uso complementario

considerando las normas correspondientes y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

b.4.7. Como complementario, se permiten aquellos que no produzcan impactos, de generar impactos, tendrán que cumplir las normas y disposiciones para su buen funcionamiento, tales como impacto ambiental, a la movilidad, etc., caso contrario estarán prohibidos.

4 Uso industrial:

Acoge actividades industriales en suelo rural o urbano, de acuerdo a su grado de impacto se realiza la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como para la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

Tabla 12. Uso de suelo industrial

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Bajo impacto	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámicas en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas, encuadernación, adhesivos (No incluye la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión, (óptico, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niños o similares). Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, industrias panificadoras.
	Mediano impacto	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios.
			Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos de textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o producción de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de prueba.
	Alto impacto	I3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de

USO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			productos semi- acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfalticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cementos. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamientos de productos de fibras artificiales, curtiembres (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industrias tabacaleras. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, platas frigoríficas. Procesamientos de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
	Alto riesgo	I4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácidos sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico (Trinitrofeno), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Se consideran los siguientes lineamientos y determinaciones adicionales para este uso, acogiendo lo establecido en la Resolución CTUGS-005-2020 y tomado de referencia el PUGS 2021 del cantón Cuenca. Se inicia indicando que el uso industrial de acuerdo al grado de impacto en el que se desenvuelve la actividad realizada se puede subclasificar en:

- **Industrial Bajo Impacto**: Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

  Este tipo de Industrias se podrán emplazar en el suelo urbano consolidado y en los asentamientos humanos concentrados que poseen un trazado vial planificado por el Municipio del Cantón Chinchipe.

- **Industrial Mediano Impacto**: Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cobertura y distribución a gran escala, genera un impacto ambiental mitigable (Vibración, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos) y que no deteriora el entorno, producen ruido desde los 60 dB. Su uso está condicionado o no son compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas). Su regularización es obligatoria mediante licencia ambiental y cumpliendo todos los requisitos establecidos por el ente competente para su funcionamiento.

  Este tipo de Industrias se podrán emplazar en el suelo urbano no consolidado y en el sector rural fuera de los asentamientos humanos concentrados que poseen un trazado vial planificado por el Municipio del Cantón Chinchipe.

- **Industrial Alto Impacto**: Es aquella industria que genera impactos ambientales no mitigables, considerados de alto impacto y/o riesgo ambiental. 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 (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfalticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes), además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgo. Además, implican impactos críticos al ambiente.

  Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas designadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo a través de un Plan urbanístico complementario o bajo el proceso establecido para el efecto. Se regulariza mediante licencia ambiental obligatoria y cumpliendo todos los requisitos establecidos por el ente competente para su funcionamiento y las normas nacionales pertinentes.

- **Industrial de Alto Riesgo**: Son establecimientos donde se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y generan alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de sus productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenadas en las mismas (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos), que requieren soluciones técnicas especializadas, de alto nivel para la prevención, mitigación, control de todo tipo de contaminación y riesgos.

  Estas industrias deben localizarse en áreas específicas reguladas por normas nacionales específicas de acuerdo a la naturaleza del riesgo y aquellas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Condiciones para la categorización del uso industrial

Se ha establecido como base conceptual la normativa ambiental vigente y normas conexas en materia de productividad, seguridad, control y normas urbanísticas.

Se plantea la metodología propuesta por el GAD Municipal de Cuenca que mide el grado de impacto general de las actividades industriales, categorizando el uso industrial bajo las siguientes condiciones:

- Valoración de las características de funcionamiento por tipo de impacto ambiental.
- Análisis del tamaño de la empresa.
- Impacto urbanístico derivado de las anteriores.

Las actividades relacionadas con el uso industrial deberán ser calificadas bajo la tabla del grado de impacto general, esto permitirá definir su localización y compatibilidad por puntaje. Las actividades pormenorizadas descritas constan en la Tabla 129 de usos de suelo clasificadas por su impacto ambiental.

La metodología se aplicará para las actividades que por primera vez se vayan a implantar posterior a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las actividades existentes deberán ser evaluadas (auditoría ambiental) y recategorizadas de acuerdo con esta metodología cuando se requiera renovación, cambio de domicilio o existan denuncias ciudadanas por mal funcionamiento.

Tabla 13. Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales

	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
GRADO DE IMPACTO GENERAL	Mínimo impacto	0
	Bajo impacto	Menor o igual a 2
	Mediano impacto	Mayor a 2 y menor o igual a 5
	Alto impacto	Mayor a 5
	Alto riesgo	Requiere de normativa específica

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Las edificaciones destinadas para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo de industria, cumplirán con las siguientes disposiciones:

- Para su emplazamiento y/o funcionamiento, las actividades industriales cumplirán con las normas ambientales, normas de arquitectura y urbanismo, normas de prevención de riesgos, entre otras, con la finalidad de prevenir o reducir todo tipo de impacto ambiental producido por dichas actividades, por lo que contarán con la respectiva regularización ambiental emitida por la autoridad ambiental competente.
- En industrias calificadas como alto impacto y riesgo ambiental, que por su condición intrínseca requieran dimensiones arquitectónicas especiales mayores a las previstas en el aprovechamiento asignado, éstas serán revisadas y definidas por la entidad municipal, previo informe de la autoridad ambiental competente; para el efecto se aplicarán los instrumentos de gestión previstos en la ley y este documento.
- La disposición de desechos peligrosos y/o especiales se sujetarán a la legislación ambiental vigente, a las disposiciones de la autoridad ambiental competente y demás organismos relacionados con la materia.
- La prevención y control de las emisiones, vertidos y descargas de contaminantes se realizarán conforme a la legislación ambiental, a las disposiciones de la autoridad ambiental competente y demás organismos relacionados con la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a las normas y reglamentos ambientales nacionales y locales vigentes para operaciones hidrocarburíferas, a las normas de arquitectura y urbanismo y a todo lo que dispongan los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para el funcionamiento de los establecimientos industriales, las cantidades de consumo (kg/día) y almacenaje (kg) de combustibles líquidos y sólidos, sustancias inflamables o explosivas su rango de consumo y almacenamiento será determinado por la autoridad ambiental competente y demás organismos nacionales y locales relacionados con la materia para operaciones hidrocarburíferas, sujetos a las normas de arquitectura y urbanismo, conforme a la ley.

Tabla 14. Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria

CLASIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA	CARACTERÍSTICAS DE FUNCIONAMIENTO	PUNTAJE
Industrial bajo impacto	No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material particulado, en el caso de tenerlos la contaminación es mitigable. Nivel máximo de presión sonora hasta los 60 dB. Utilizan combustibles líquidos en baja proporción de consumo. Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable. Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales. Almacenan insumos que no producen contaminación. No produce vibraciones. Su construcción se adapta a la topografía existente, por lo tanto, no requiere de grandes movimientos de tierra que alteren las condiciones naturales del terreno.	1
Industrial mediano impacto	Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 dB. Utilizan combustibles líquidos y sólidos para su funcionamiento en proporción de consumo media. Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles para almacenamiento. Producen contaminación del aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores o partículas al aire con niveles permisibles por las entidades de control. Producen efluentes líquidos de interés sanitario, en niveles permisibles por las entidades de control. Producen residuos sólidos industriales que necesitan de bodegaje y tratamiento previo a su disposición final. Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales. Para su construcción, debe realizar movimientos de tierra que modifican las condiciones naturales del terreno.	2
Industrial alto impacto	Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 dB. Utilizan combustibles líquidos y sólidos en proporciones de consumo superior a las de mediano impacto respectivamente para el funcionamiento de calderas, maquinaria y dispositivos de cualquier tipo. Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles para almacenamiento. Producen contaminación al aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores y/o partículas de cualquier tipo. Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo. Producen efluentes con PH por fuera de los límites que afectan la red de alcantarillado. Producen efluentes líquidos con algún residuo de cromo, mercurio y/o cadmio. Producen líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno. Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales. Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica.	3
Industrial alto riesgo	Su funcionamiento requiere de normativa específica emitida por el ente rector sobre la actividad identificada y requieren extremas medidas de seguridad y control.	4

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 15. Valoración según el tamaño de la empresa

TIPO DE EMPRESA	TAMAÑO POR NÚMERO DE TRABAJADORES	SUPERFICIES A PERMITIRSE	PUNTAJE
Microempresa	Unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores.	No supera los 200 m^2 de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	0
Pequeña empresa	Unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores.	No supera los 450 m^2 de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	1
Mediana empresa	Unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	2
Gran empresa	Unidad de producción que tiene de 200 o más trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	3

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 16. Valoración según el impacto urbanístico

TIPO DE IMPACTO	CARACTERÍSTICAS	PUNTAJE
Bajo impacto urbanístico	Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t. con frecuencia de viajes no superior a 10 veh/día. Requieren una potencia de carga instalada hasta 10 KW (Industrial artesanal) Laboran en jornada diurna únicamente. Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios púbicos. No requieren consumo de servicios de agua potable y alcantarillado superiores a los residenciales.	0
Medio impacto urbanístico	Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 t. hasta 20 t. con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día. Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW (Industrial con demanda). Laboran en jornada diurna y nocturna. Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios púbicos. El consumo de agua potable es mayor a 50 m^3 mensuales.	1
Alto impacto urbanístico	Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día. Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW (Industrial con demanda). Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan por fuera del predio. Desarrollan actividades que afectan la movilidad de las áreas de influencia. Desarrolla actividades que afectan el funcionamiento de parques lineales y espacios púbicos. El consumo de agua potable es mayor a 50 m^3 mensuales.	2

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

5 Uso Producción Artesanal:

Relacionado con la actividad artesanal, conforme lo establece el Reglamento General de la Ley de Defensa del Artesano, se entiende el desarrollo de un trabajo manual para la transformación de la materia prima destinada a la producción de bienes y servicios con auxilio de máquinas, equipos o herramientas, sin embargo, predomina la actividad manual sobre la mecanizada. El uso podrá considerarse como una subcategoría del uso industrial.

Tabla 17. Uso de suelo de producción artesanal

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	REGULARIZACION AMBIENTAL
Producción artesanal	PA1	Panaderías, pastelerías, tortillas y otros	Certificado ambiental
		Elaboración de panela artesanal	Certificado ambiental
		Elaboración artesanal de confites y chocolates	Certificado ambiental
		Fabricación de mermeladas y jaleas de forma artesanal	Certificado ambiental
		Procesamiento de café, té y miel de abeja de forma artesanal	Certificado ambiental
		Elaboración artesanal de otros productos alimenticios	Certificado ambiental
	PA2	Producción y/o confección artesanal de prendas de vestir y accesorios no incluye prelavado ni tinturado (Modistería, sastrería, corte, confección y bordado, ropa interior, camisería, sombrería en general, diseño, patronaje, confecciones de ropa deportiva)	Certificado ambiental
	PA3	Curtiduría, cueros y afines (Curtiduría, talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado en cuero, hornería en general)	Certificado ambiental

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	REGULARIZACION AMBIENTAL
	PA4	Rama de madera y carpintería (Carpintería de construcciones, carrocerías)	Certificado ambiental
	PA5	Producción de muebles (Ebanistería, muebles de mimbre, bambú y esterilla, calado, lacado, dorado, taraceado, marquetería, tornería, policromado, decorado en madera, escultura en madera, tallado, tapicería de muebles, enmarcado, tallado y decorado en balsa)	Certificado ambiental
	PA6	Productos de hilado y tejido (Tejeduría de alfombras, tejeduría de bayetas, tejeduría de casimires, tejeduría de cobijas, tejeduría de chalinas, tejeduría de punto, tejeduría de tapices, tejeduría a mano (Fajas, macanas, alpargatas y cestos), confección de gualdrapas y fieltros, hilatura manual, tejeduría típica en telar, pintura en tela, cuero y crines)	Certificado ambiental
		Artículos confeccionados con materiales textiles excepto prendas de vestir (cortinería, sábanas, mantelería y bordado en general)	Certificado ambiental
	PA7	Producción de cordelería (Cordelería; sacos de cabuya, haZumba y redes en general)	Certificado ambiental
		Producción en cerdas y crines (brochas, cepillos y adornos, confección de cedazos, pinceles y escobería)	Certificado ambiental
	PA8	Fabricación artesanal de cuadernos, carpetas y afines	Certificado ambiental
		Elaboración de artículos de pulpa, papel y cartón no especificados. (Reciclaje de papel)	Certificado ambiental
		Imprentas, editoriales e industrias conexas (Offset, serigrafía, litografía, fotomecánica, xilografía, tipografía, fotograbado, diseño gráfico, elaboración de sellos, encuadernación)	Certificado ambiental
	PA9	Producción artesanal de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad de 1-500 litros)	Certificado ambiental
		Elaboración artesanal de embutidos	Certificado ambiental
		Faenado de carnes	Certificado ambiental
	PA10	Operación artesanal de cervecerías, vinerías y destilerías	Certificado ambiental
	PA11	Productos de barro, loza y porcelana (Cerámica, alfarería, bloques, moriscos, yesería (Estucado), picapedrería, marmolería, tallado en general)	Certificado ambiental
	PA12	Productos de artículos de vidrio (Vidriería, soplado, moldeado, biselado, esmerilado, tratamiento de vidrio)	Certificado ambiental
	PA13	Producto de metales no ferrosos (Aluminio y vidrio)	Certificado ambiental
	PA14	Producción artesanal de carbón vegetal	Certificado ambiental
	PA15	Producción de artículos de metal (Herrería, cerrajería, moldelería, matricería, hojalatería)	Certificado ambiental
	PA16	Producción de joyas y artículos conexos (Orfebrería)	Certificado ambiental
	PA17	Producción de instrumentos musicales (Instrumentos musicales de viento y percusión, Instrumentos musicales de cuerda, Instrumentos musicales de teclado)	Certificado ambiental
	PA18	Otros artículos artesanales no especificados (Juguetería, bisutería, floristería, adornos para el hogar, artículos de hueso y tagua, imaginería, miniaturista en madera, hueso y tagua, Citoplástica, colchonería)	Certificado ambiental
	PA19	Productos de Ceras (Cecería, cirios, moldes)	Certificado ambiental

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Con base a lo dispuesto en la Ley del Artesano se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes.

En primer lugar, se considera un uso artesanal a aquella actividad que se realiza en un Taller Artesanal que es el establecimiento en el cual el artesano ejerce habitualmente su profesión, arte, oficio o servicio, y cumple con los siguientes requisitos:

a. La actividad debe ser eminentemente artesanal;
b. La cantidad de operarios no será mayor de quince y el de aprendices no mayor de cinco;
c. El capital invertido no debe sobrepasar el monto establecido en la Ley;
d. La dirección y responsabilidad del taller esté a cargo del Maestro de Taller; y,
e. El taller debe estar calificado por la Junta Nacional de Defensa del Artesano.

Categorización para el uso específico Producción Artesanal

Se categoriza en función de la cantidad de operarios y aprendices, que influyen directamente sobre las dimensiones del taller artesanal, su impacto urbanístico y sobre los servicios de infraestructura requeridos; por lo expresado, se definen dos categorías:

- Talleres Artesanales Tipo 1: Máximo 7 operarios y 2 aprendices.
- Talleres Artesanales Tipo 2: Máximo 15 operarios y 5 aprendices.

Para su categorización solo se consideran las actividades de tipo artesanal de mínimo y bajo impacto, aquellas actividades artesanales que impliquen impactos medios y altos se incluyen dentro de los parámetros de categorización del Uso Industrial.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- **Talleres Artesanales Tipo 1**: Corresponden a pequeñas unidades productivas donde el nivel de empleo es reducido, generalmente son actividades con aporte laboral familiar. Poseen reducida afluencia de visitas y no requieren mayores áreas de bodegaje de materia prima y productos terminados. Se consideran funcionalmente compatibles con la vivienda unifamiliar, podrán compartir el acceso principal siempre que se disponga en planta baja con el espacio diferenciado para el desarrollo de la actividad y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico. Se admitirán talleres artesanales en edificios de viviendas colectivas, en las plantas bajas de las edificaciones siempre que la actividad requiera consumo de servicios iguales o menores a los destinados al uso residencial.

  Las superficies (áreas cubiertas y descubiertas) destinadas a un Taller Artesanal Tipo 1 no serán superiores a 100 m^2, nivel máximo de ruido permitido 60 dB, horario de funcionamiento diurno. Podrán implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de calzada de 10 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado y agua potable.

- **Talleres Artesanales Tipo 2**: Corresponden a unidades medias productivas (cantidad de operarios mayor a la pequeña industria), si bien se constituyen talleres de trabajo familiar también requieren de personal adicional para su desarrollo. Son compatibles con la vivienda unifamiliar, los accesos deben ser independientes y su implantación será únicamente en planta baja sin espacios compartidos con las áreas residenciales domésticas. No se admiten talleres artesanales de este tipo en edificios de viviendas colectivas. Las actividades no podrán demandar consumos de servicios mayores a los establecidos para el uso principal del PIT.

  Las superficies (áreas cubiertas y descubiertas) destinadas a un Taller Artesanal Tipo 2 no serán superiores a 200 m^2 y deberán contar con espacio de parqueo interior para al menos 2 vehículos, nivel máximo de ruido permitido 60 dB, horario de funcionamiento diurno. Podrán implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de calzada de 12 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado y de agua potable.

En caso de que el taller requiera superficies mayores a las establecidas, éstas no serán mayores a las definidas en el PIT en el que se localiza y tampoco superarán los 450 m^2 de áreas cubiertas y descubiertas para el desarrollo de la actividad, además deberá presentar un plan de manejo ambiental ante la autoridad ambiental competente donde se establezca claramente el flujograma de proceso artesanal y la justificación del requerimiento de superficie.

a1. Como uso principal: Se asigna al polígono identificado exclusivamente para el desarrollo de actividades artesanales especializadas para Talleres Artesanales Tipo 2 que superan los 200 m^2.

a2. Como uso complementario: Se considera la producción artesanal complementaria en el suelo urbano y suelo de expansión urbana, cuando el uso residencial es principal, siempre que el Taller Artesanal sea del Tipo 1 (No supere el máximo de operarios-aprendices y los 100 m^2 entre áreas cubiertas y descubiertas).

a3. Como uso restringido: Los Talleres Artesanales Tipo 1, se consideran restringidos cuando superan los 100 m^2 hasta 200 m^2 de superficie (área cubierta y descubierta), debiendo cumplir con las condiciones de emplazamiento y funcionamiento.

a4. Como uso prohibido: Las siguientes actividades artesanales se consideran prohibidas en áreas residenciales urbanas y/o en donde el Plan de Uso y Gestión del Suelo lo detalle:

- Producción de muebles (Ebanistería), muebles de mimbre, bambú y esterilla, calado, lacado, dorado, taraceado, marquetería, tornería, policromado, decorado en madera, escultura en madera, tallado, tapicería de muebles, enmarcado, tallado y decorado en balsa. (Taller Artesanal Tipo 2).
- Rama de madera y carpintería (Carpintería de construcciones, carrocerías). (Taller Artesanal Tipo 1 y 2)
- Elaboración artesanal de embutidos. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Faenado de carnes. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Producción artesanal de carbón vegetal. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Productos de barro, loza y porcelana (Cerámica, alfarería, bloques, moriscos, yesería (estucado), picapedrería, marmolería, tallado en general). (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).

6 Uso Equipamiento:

Aquel destinado a las actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y radio de influencia.

Tabla 18. Uso de suelo para equipamiento

USO	TIPOLOGÍA	SIMBÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Educación	Barrial	EEB	Centros de desarrollo infantil.
	Sectorial	EES	Establecimiento eje (Inicial + Básico o Bachillerato), unidades del milenio, estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centros bilingües de lengua extranjera.
	Distrital	EED	Extensión universitaria, institutos tecnológicos, institutos de educación especial, centros e institutos tecnológicos superiores, centros de investigación y experimentación-forma parte de una institución pública o privada, centros artesanales y ocupacionales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de

USO	TIPOLOGÍA	SIMBÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			modelos, centros de enseñanza para conductores profesionales centro de nivelación académica.
	Zonal	EEZ	Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada.
Cultura	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
	Sectorial	ECS	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo. Centro cultural rural: Auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
	Distrital	ECD	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. Centro cultural zonal con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.
	Zonal	ECZ	Centro de convenciones y tecnologías, teatro de ciudad, pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad, casa de la música, de la cultura, cinematecas y hemerotecas, archivo histórico. Complejo cultural con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacio Administrativo.
Salud	Barrial	ESB	Puesto de Salud.
	Sectorial	ESS	Primer Nivel de Atención: Centro de Salud–A, Centro de Salud–B, Centro de Salud–C.
	Distrital	ESD	Segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico–quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico-quirúrgico ambulatorio (hospital del día), hospital básico, hospital general.
	Zonal	ESZ	Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, hospital especializado, hospital de especialidades.
Bienestar social	Barrial	EBB	Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, centros infantiles, casas cuna y guarderías, centros de estimulación temprana.
	Sectorial	EBS	Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (cuidado diario + Inicial): Tipo B, Tipo C.
	Distrital	EBD	Centro de Reinserción Social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria).
	Zonal	EBZ	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad, centro de menores de edad en conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad.
Recreación y deporte	Barrial	EDB	Parques infantiles (parques de bolsillo), parque barrial, parques de recreación pasiva.
	Sectorial	EDS	Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parque Lineal.
	Distrital	EDD	Parque de ciudad, piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, parque de bosque protector, complejo deportivo o polideportivo (contienen: piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes; opcionales velódromo y pista de bicicross.
	Zonal	EDZ	Parque nacional, cantonal, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, termas y balnearios, complejo ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, autódromos.
Seguridad	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).
	Sectorial	EGS	Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).

USO	TIPOLOGÍA	SIMBÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Distrital	EGD	Unidad de control del medio ambiente, estación de bomberos, centros de detención provisional.
	Zonal	EGZ	Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias.
Aprovisionamiento	Barrial	EPB	Ferias Libres (de productos perecibles y de productos no perecibles).
	Sectorial	EPS	Mercados Minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles).
	Distrital	EPD	Mercado de Transferencia de Víveres.
	Zonal	EPZ	Mercados Mayoristas.
Administración pública	Barrial	EAB	Sede de administración y gestión barrial o vecinal
	Sectorial	EAS	Sede de administración y gestión parroquial.
	Distrital	EAD	Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
	Zonal	EAZ	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados.
Transporte	Barrial	ETB	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Sectorial	ETS	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Distrital	ETD	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	Zonal	ETZ	Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional.
Infraestructura	Barrial	EIB	Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Distrital	EID	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, captación, tratamiento y distribución de agua, evacuación de aguas residuales, recuperación de materiales, recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos.
	Zonal	EIZ	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, fabricación de gas, distribución de combustibles gaseosos por tuberías.
Especial	Zonal	ESPZ	Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios.

Fuente: Resolución CTUGS-005-2020, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Quito 2016.
Elaboración: Equipo Consultor 2025

7 Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

8 Uso Agropecuario (UA).

Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

9 Uso Forestal (UF).

Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

10 Uso Acuícola (UA).

Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

11 Uso de Protección Ecológica. (PE)

Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

12 Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE).

Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

13 Uso de protección de Riesgos (PR).

Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los aprovechamientos urbanísticos o de suelo “implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de intervención territorial y definido el

tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural" (ONU-HABITAT, 2017), y podrán ser:

- *Uso principal:* aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo

- *Uso complementario:* corresponde a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

- *Uso restringido:* es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

- *Uso prohibido:* será aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos. (AME, 2019)

Los aprovechamientos urbanísticos urbanos que se tomaran en consideración se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 19. Clasificación de Usos de suelo urbano generales y específicos

Categorías de Uso de Suelo	**CÓDIGO**	
MIXTO O MÚLTIPLE		**90**
INDUSTRIAL		**100**
Industrial de bajo impacto		**100-a**
De Alimentos y Productos Afines	**110**	
Productos alimenticios excepto bebidas		111
Alimentos preparados para animales		112
Bebidas alcohólicas		113
Bebidas no alcohólicas		114
Molinos		115
Industrial de alto impacto		**100-b**
Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines	**120**	
Laboratorios Farmacéuticos		121
Productos Químicos		122
Llantas y Afines		123
Abonos y Plaguicidas		124
Productos de Plástico		125
Industrial de mediano impacto		**100-c**
Del Papel	**130**	
Imprentas y Editoriales		131
Artículos de cartón, papel, excepto imprenta		132
Vestimenta y Afines	**140**	
Textiles		141
Curtiembres		142
Ropa y prendas de vestir excepto calzado		143
Calzado		144

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Mueblería	**150**	
De madera		151
De metal		152
De plástico		153
Arcilla, Cerámica y Cemento	**160**	
Cerámica, loza y porcelana		161
Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla		162
Productos y materiales de construcción derivados de cemento		163
Maquinaria, Motores y Metales	**170**	
Electrodomésticos		171
Maquinaria excepto eléctrica		172
Maquinaria eléctrica		173
Metal Mecánica		174
Montaje de vehículos de dos ruedas		175
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA		**200**
Vestimenta	**210**	
Sastrería, costura, bordado, tejido		211
Sombrerería		212
Talabartería		213
Zapatería		214
Artística	**220**	
Joyería		221
Cerámica		222
Mueblería	**230**	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado		231
Tapicería		232
De la Construcción y Afines	**240**	
Hojalatería		241
Herrería, forja, cerrajería		242
Alimentos y afines	**250**	
Panadería		251
SERVICIOS GENERALES		**300**
Seguridad	**310**	
Cuarteles		311
Estaciones, Puestos y Control Policial		312
Centros de Detención		313
Bomberos		314
Financieros	**320**	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas		321
Seguros		322
Industriales	**330**	
Aserraderos de madera		331
Lavandería de Ropa		332
Estaciones de Servicio Automotriz		333
Mecánica Automotriz		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Lavadora de carros		336
Transporte y Comunicaciones	**340**	
Servicios Postales y Teléfonos Públicos		341
Agencia de Viajes y Mudanzas		342

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Estaciones de Taxis		343
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		345
Turismo y Afines	**350**	
Hoteles, Hosterías		351
Pensiones y residenciales		352
Bares, salones sociales		353
Moteles		354
Alimentación	**360**	
Restaurantes		361
Picanterías		362
Servicios Profesionales	**370**	
Oficinas y consultorios profesionales		371
PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA		**400**
Reparación y Procesamiento	**410**	
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros		412
Personales	**420**	
Funerarias y Velaciones		421
Salones de Belleza, Peluquerías		422
Masajistas		423
Laboratorios de Fotografía	**430**	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS		**500**
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor	**510**	
Abarrotes, Lechería, Bebidas		511
Carnicería, panaderías, heladerías		512
Supermercados.		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos	**520**	
Boticas y Farmacias		521
Bazares		522
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles		526
Menaje	**530**	
Muebles y accesorios para el Hogar		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos y Maquinaria	**540**	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices		541
Almacenes de llantas, baterías		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes		543
Materiales de Construcción y elementos accesorios	**550**	
Ferreterías y Vidrierías		551
Materiales de Construcción y Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas	**560**	
EQUIPAMIENTO		**600**
Educativo y Afines	**610**	
Jardines de Infantes		611
Escuelas Primarias		612
Colegios Secundarios		613

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Colegio Técnico		614
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores		615
Conservatorio de Música		616
Escuela de Danza		617
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección		618
Centro de Formación y Capacitación Artesanal		619
Salud	**620**	
Puestos de Salud		621
Dispensario Médico		622
Subcentro de Salud		623
Centro de Salud		624
Clínica		625
Cruz Roja		627
Higiene	**630**	
Baños públicos, turcos, Saunas		631
Servicios Higiénicos Públicos		632
Lavanderías Públicas.		633
Aprovisionamiento	**640**	
Mercado Público, Productos Agrícolas		641
Mercado de Ganado		642
Camal.		643
Deportes y Recreación	**650**	
Estadios		651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas		652
Canchas abiertas y piscinas		653
Galleras		654
Parques y Plazas Públicas		655
Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos		656
Discotecas, salas de baile, clubes y similares		657
Culturales	**660**	
Museos		661
Cines. Teatros, conciertos		662
Salas de reuniones		663
Auditorio al Aire Libre		664
Galerías de Arte		665
Bibliotecas		666
Culto y Afines	**670**	
Iglesias, Conventos y similres		671
Cementerio.		672
Socio-Asistencial	**680**	
Guardería		681
Asilos		682
Centro de Rehabilitación Social		683
Terminal Terrestre		684
RESIDENCIAL		**700**
Residencial de baja densidad		710
Residencial de mediana densidad		720
Residencial de alta densidad		730
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES		**800**
Usos no Urbanos	**810**	
Agrícola		811
Bosques		812

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
Criaderos		813
Minas y Canteras		814
Usos Especiales	**820**	
Lotes Vacantes		821
Edificación Desocupada		822
Locales desocupados		823
Edificio en Construcción		824
Basurero		825
Mataderos		826
Agricultura urbana		827
GESTIÓN		**900**
Administración Pública	910	
Administración Religiosa (excepto iglesia)	920	
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos	930	
Colegios Profesionales		931
Asociaciones y Clubes	940	
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros	950	
Administración Privada	960	
INFRAESTRUCTURA		**1000**
Gasolineras	1100	
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros	1200	
PROTECCIÓN DE RIESGOS		**2000**

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3 APROVECHAMIENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL CANTÓN CHINCHIPE

2.3.1 *PIT Urbano Zumba*

Ilustración 2. Fotografía de Zumba



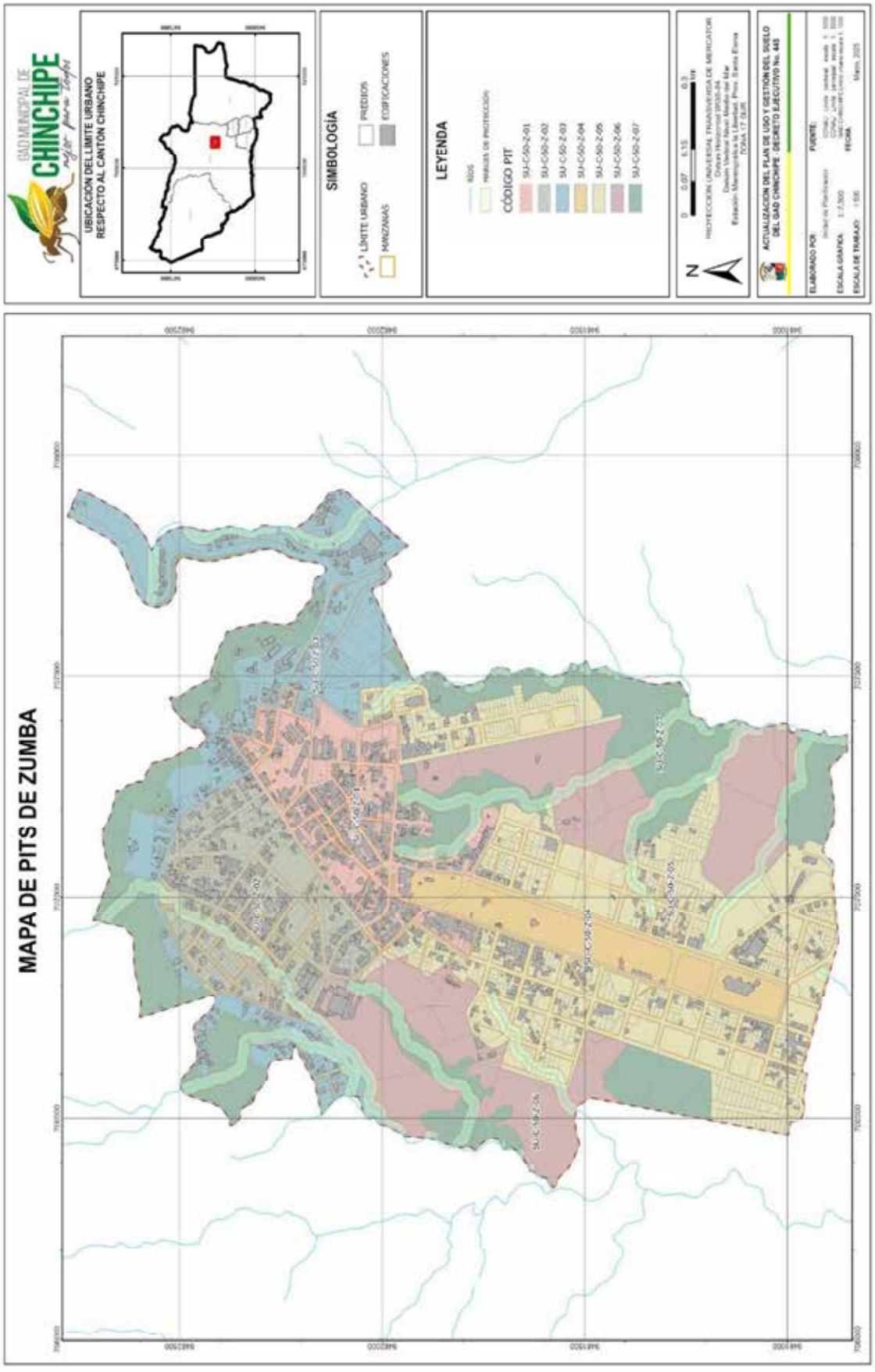
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En la ciudad de Zumba se han identificado 7 PITS urbanos, los cuales se han construido conforme la subclasificación de suelo consolidado, establecido en el Plan de Uso y Gestión del suelo formulado en el año 2021.

Tabla 20. Pits urbanos de Zumba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	16,83
		SU-C-50-Z-02	18,03
		SU-C-50-Z-03	24,46
		SU-C-50-Z-04	9,20
		SU-C-50-Z-05	46,28
		SU-C-50-Z-06	28,76
		SU-C-50-Z-07	35,10

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



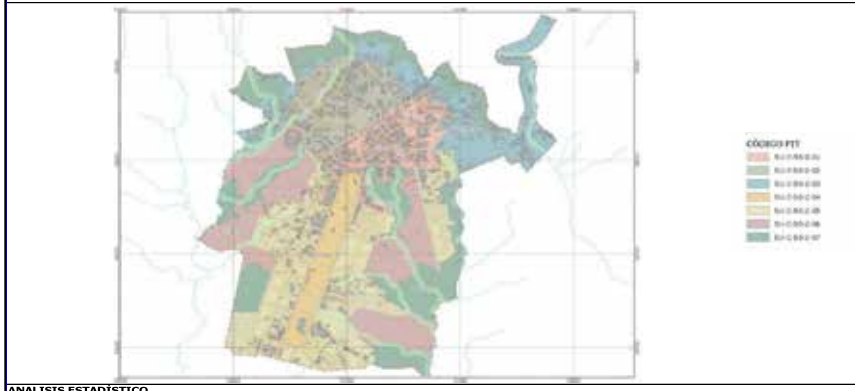
Mapa 120. Pits Urbanos de Zumba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

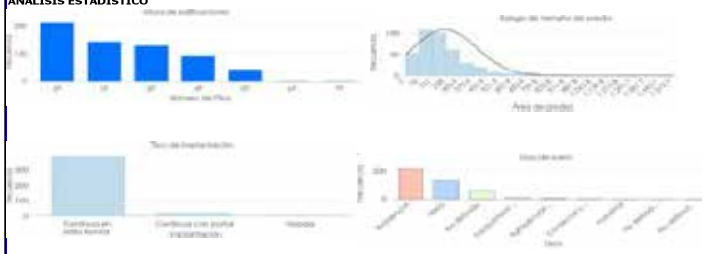
Tabla 21. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	SOSTENIMIENTO
SUPERFICIE PIT (HAS):	16,80
COORDENADA X	707165,01
COORDENADA Y	9462086,04
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación; Administración y gestión; Recreación; Aprovisionamiento; Educación; Recreación; Cultura; Salud; Bienestar Social; Seguridad
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	98%	ALCANTARILLADO SANITARIO	96%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	54%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOJINADO	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	85%
COST BÁSICO (%)	425%
COST MÁXIMO (%)	595%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Multifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	150
LOTE MÁXIMO (m2)	300
LOTE ÓPTIMO (m2)	200
FRENTE MÍNIMO (m)	7
FRENTE ÓPTIMO (m)	9
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	**Mixto (90)**	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113) Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Discotecas, salas de bailes, clubes y similares (657), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Bares, salones sociales (353)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170). industriales (330), , moteles (354), Vehiculos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, en el tramo de la calle 12 de febrero hasta la Av. Manuel Rodríguez, se mantendrá la vivienda continua con portal de 2 metros, dependiendo de la predominancia del tramo
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Excepto las edificaciones ubicadas en las manzanas Nro. 40, 52, 53, 54 con frente a la calle 12 de febrero, que se construirán a líneas de fábrica con portal.
Se exceptuan de esta normativa los predios ubicados frente a la Av. Del Ejército entre Av. Del colegio y calle 10 de agosto, ademas de los predios ubicados frente a la calle Ofelia, predios en la calle San Francisco entre calle Ofelia Av. Amazonas, que tendrán retiro frontal de 3m
Se exceptúa de esta normativa la calle Constitución desde la calle 10 de agosto hasta la calle Bolivar que tendrá un retiro frontal de 3m
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contablizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de relizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS indicado en la presnete normativa. El suelo adicional ocupado en planta baja se cobrará mediante la consesión onerosa de derechos

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 22. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-02

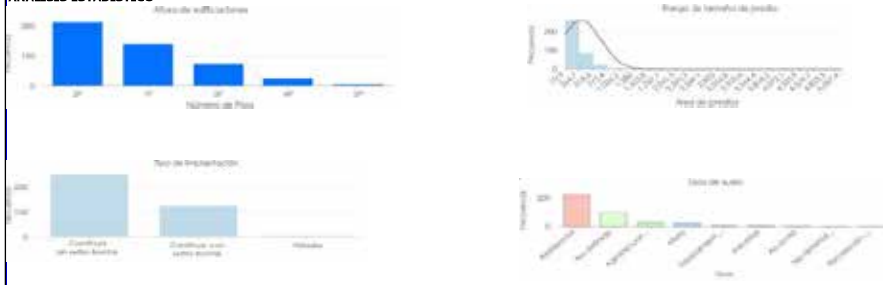
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN		
SUPERFICIE PIT (HAS):	18,03		
COORDENADA X	706982,41		
COORDENADA Y	9462326,30		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Educación, Salud, Seguridad, Administración y gestión, Bienestar Social		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	86%	**ALCANTARILLADO SANITARIO**	80%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	93%	**ACCESIBILIDAD VIAL**	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	**RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS**	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO, ASFALTO,	**ALUMBRADO PUBLICO**	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	70%		
COST BÁSICO (%)	350%		
COST MÁXIMO (%)	490%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1,5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
TIPO DE VIVIENDA	Bifamiliar		
PORTAL (m)	-		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	200		
LOTE MÁXIMO (m2)	400		
LOTE ÓPTIMO (m2)	260		
FRENTE MÍNIMO (m)	8		
FRENTE ÓPTIMO (m)	10		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (720)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe
		Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Bebidas alcohólicas (113), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), , cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100)	

OBSERVACIONES

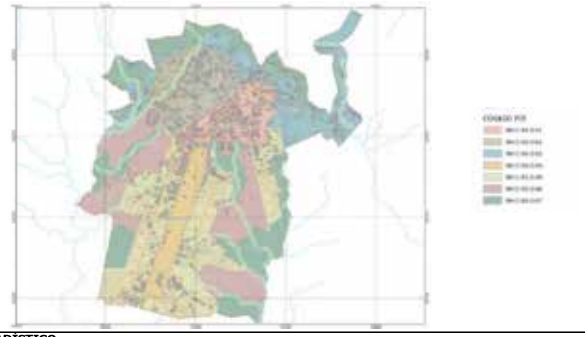
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.
Se exceptuan los predios que se ubiquen en las calles Av. Amazonas entre la Av. del ejército hasta la calle 5 de enero; asi mismo toda la proyección de la calle 5 de enero, calle 24 de mayo entre Av. Del Ejército y Av. Amazonas, Av. Del colegio, que tendrán una implantación continua a línea de fábrica, sin retiro frontal. Para dar continuidad al tipo de implantación existente.
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Se exceptúa: La calle Cariamanga entre Manuel Ordoñez y 9 de Octubre; El tramo de la calle 10 de agosto y el tramo de la Av. del Colegio, mantendrán una implantación contínua sin retiro frontal.
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

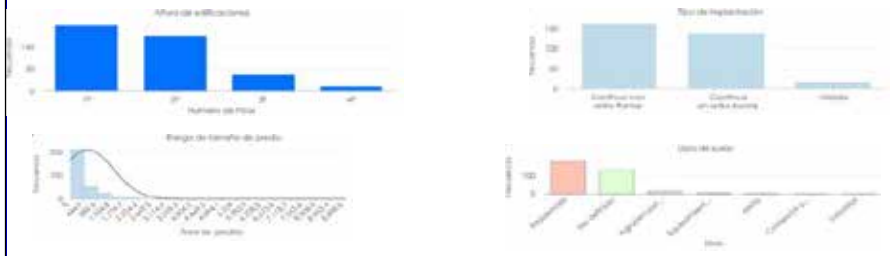
Tabla 23. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN		
SUPERFICIE PIT (HAS):	24,46		
COORDENADA X	707263,51		
COORDENADA Y	9462439,22		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	PENDIENTES ESCARPADAS		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	72%	ALCANTARILLADO SANITARIO	54%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	91%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO, ASFALTO,	ALUMBRADO PUBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	4		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	6		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	75%		
COST BÁSICO (%)	300%		
COST MÁXIMO (%)	450%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1,5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)		
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda unifamiliar		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	300		
LOTE MÁXIMO (m2)	600		
LOTE ÓPTIMO (m2)	400		
FRENTE MÍNIMO (m)	10		
FRENTE ÓPTIMO (m)	13		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200) , Bares, salones sociales (353), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), , Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), , cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810),	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

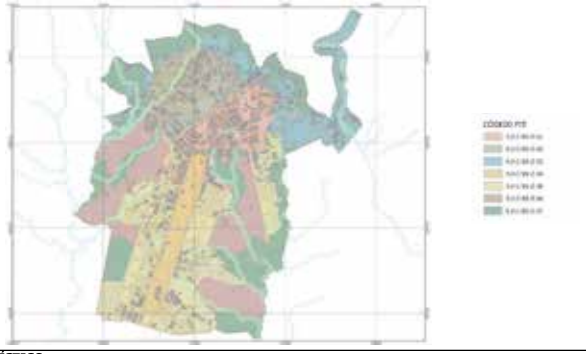
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +-10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00
Todas las edificaciones con frente a la calle Loja; La Av. Amazonas desde la calle Loja hasta la Av. Los Libertadores; además de la Av. Del Ejército desde la calle Loja hasta la Av. Amazonas; tendrán una implantación continua sin retiro frontal.
El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía
En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

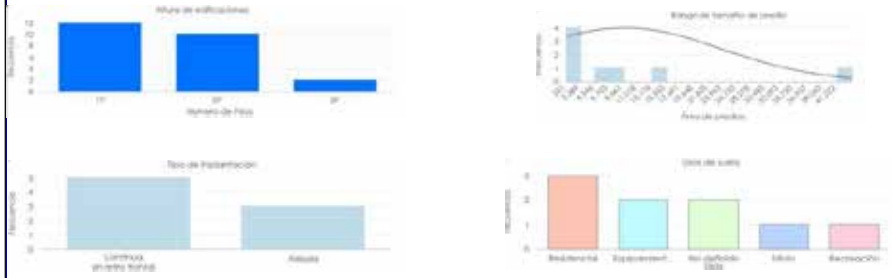
Tabla 24. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-04

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	9,20
COORDENADA X	706896,67
COORDENADA Y	9461511,97
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Transporte
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	63%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ASFALTO, LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	Norma urbanística vigente
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	Norma urbanística vigente
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	Norma urbanística vigente
COST BÁSICO (%)	Norma urbanística vigente
COST MÁXIMO (%)	Norma urbanística vigente
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda Multifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	Norma urbanística vigente
LOTE MÁXIMO (m2)	Norma urbanística vigente
LOTE ÓPTIMO (m2)	Norma urbanística vigente
FRENTE MÍNIMO (m)	Norma urbanística vigente
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Comercial y servicios (500)	Equipamiento (710)	**Residencial de baja densidad (710), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), Terminal Terrestre (684), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900),	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Mercado público, culturales (660)	**Industrial de alto impacto (100-b)** , Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), , Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672),, Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La norma urbanística que aplica en este polígono, son los estándares urbanísticos para equipamientos, establecidas en este PUGS
En aquellos predios cuyo uso se enfoque al uso Residencial, la implantación será continua con retiro frontal de 3m, retiro posterior de 4m, altura de edificación básica de 3 pisos, y un lote mínimo de 200 m2, COS del 70%, y COST de 210%
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

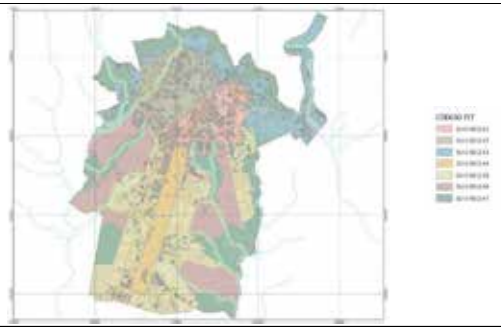
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 25. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-05

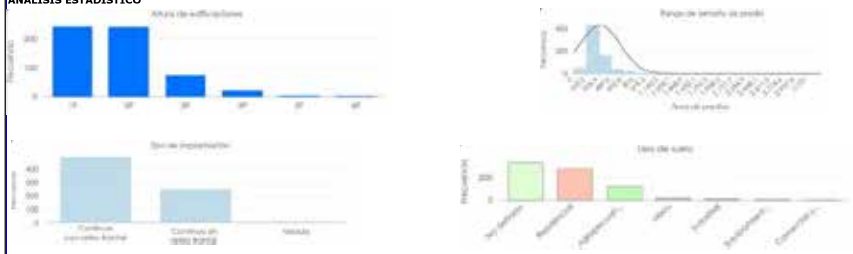
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-05

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:

DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	46,30
COORDENADA X	706957,43
COORDENADA Y	9461320,98

INFORMACIÓN BÁSICA

EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58

AFECTACIONES Y RIESGOS

AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS

AGUA POTABLE	60%	**ALCANTARILLADO SANITARIO**	61%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	**ACCESIBILIDAD VIAL**	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	96%	**RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS**	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE, ADOQUIN	**ALUMBRADO PÚBLICO**	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	6
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	8
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	420%
COST MÁXIMO (%)	560%

RETIROS

FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Unifamiliar, Multifamiliar
PORTAL (m)	0

HABILITACIÓN DEL SUELO

LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de mediana densidad (720), Residencial de alta densidad (730)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), , higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velatorios (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200), Bares, salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), Educativo y Afines (610), salud (620), Mercado público, culturales (660), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), camal (643)	Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), , estadio (651), galleras (654), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810),	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

En la calle Jaime Roldós Aguilera y Manuel Rodriguez,desde el redondel de la chonta hasta la calle Vergel y Vicente Rocafuerte se estableceran los locales con los siguientes usos: Bares, Salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657)

Los establecimientos correspondientes a educación, salud y bienestar social, se ubicarán lejos de centros de diversión: bares y discotecas, a un radio de 200 m de distancia.

Además de lo anterior el eje de la calle San Vicente, que acabarca la manzana 93 se construirá con una ocupación del suelo continua a línea de fábrica.

En la proyección de la calle 10 de agosto, desde la calle Constitución, la implantación será continua sin retiro frontal

Las viviendas que abarcan el frente de la Av. Del Colegio hasta la calle Los Libertadores; además de las viviendas con frente a la Av. Jaime Roldós Aguilera, desde hasta la calle10 de Agosto hasta la calle Primero de Mayo, se mantendrán con una implantación continua sin retiro frontal

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00

El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía

En el presente PIT, se podrá edificar hasta 1 planta bajo el nivel +-0,00 (subsuelo), en cuyo caso de exceder el número de plantas se pagará la concesión onerosa de derechos al GAD del cantón Chinchipe, conforme el número de pisos contabilizados para este PIT, establecidos en los aprovechamientos rubanisticos del PUGS, de realizarse fuera de estos rangos, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y/o encargado de la construcción.

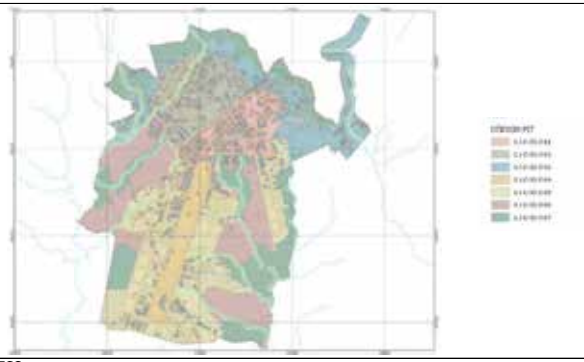
Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

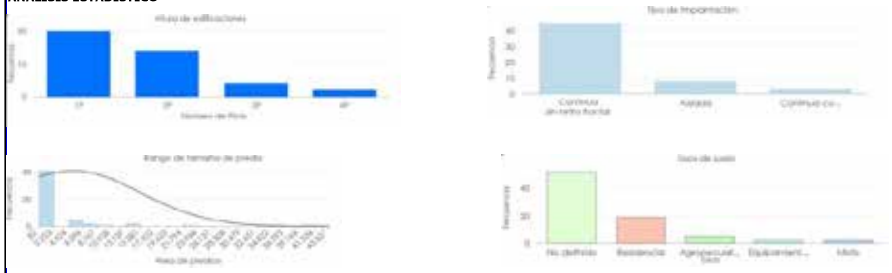
Tabla 26. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-06

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-06

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RENOVACIÓN
SUPERFICIE PIT (HAS):	28,76
COORDENADA X	707244,86
COORDENADA Y	9461532,15
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	53%	ALCANTARILLADO SANITARIO	62%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	50%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	84%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	10%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	5%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	-
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	100%
COST MÁXIMO (%)	-
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
TIPO DE VIVIENDA	Vivienda unifamiliar
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	1000
LOTE MÁXIMO (m2)	2000
LOTE ÓPTIMO (m2)	1300
FRENTE MÍNIMO (m)	20
FRENTE ÓPTIMO (m)	26
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), , higiene (630), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), (657), Educativo y Afines (610), salud (620), Mercado público, culturales (660), , Bares, salones sociales (353), Discotecas, salas de baile, clubes y similares, galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), cementerio (672)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

Zonas con pendientes escarpadas

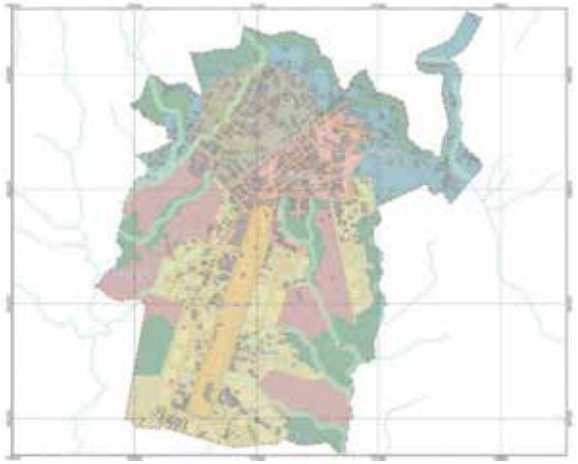
El volado en edificaciones sin retiro frontal y a línea de fábrica, siempre y cuando no interfieran con las redes del tendido eléctrico aéreo, será de un (1) metro, y se re realizará a partir de la segunda planta alta, o a partir de los seis (6) metros medidos desde el nivel +-0,00

El número de pisos se calculará desde el nivel de la rasante de la vía

Si la planta baja de la edificación se destina a uso comercial o de servicios exclusivamente, podrá tener un COS del 100% en planta baja, los demás pisos respetarán el COS

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 27. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Zumba Código SU-C-50-Z-07

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-07
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA ZUMBA	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	CONSOLIDADO	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN	
	SUPERFICIE PIT (HAS):	35,10	
	COORDENADA X	706551,29	
	COORDENADA Y	9461343,03	
	INFORMACIÓN BÁSICA		
	EQUIPAMIENTOS	Educación, Infraestructura	
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	28,58	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN	PENDIENTES ESCARPADAS MAYORES AL 40%	
	COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS		
	AGUA POTABLE 0%	ALCANTARILLADO SANITARIO 0%	
	ALCANTARILLADO PLUVIAL 0%	ACCESIBILIDAD VIAL 0%	
	COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA 0%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS 0%	
	CAPA DE RODADURA LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO 5%	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA	
	COS (%)	NO APLICA	
	COST BÁSICO (%)	NO APLICA	
	COST MÁXIMO (%)	NO APLICA	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	NO APLICA	
	LATERAL (m)	NO APLICA	
	POSTERIOR (m)	NO APLICA	
	ACERA (m)	NO APLICA	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA	
	PORTAL (m)	NO APLICA	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA	
	LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA	
	FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA	
	FRENTE-FONDO	NO APLICA	
	DENSIDAD NETA (HAB/HA)	NO APLICA	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO				
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras
Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.2 *PIT Urbano Canadá*

Ilustración 3. Fotografía de Canadá



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

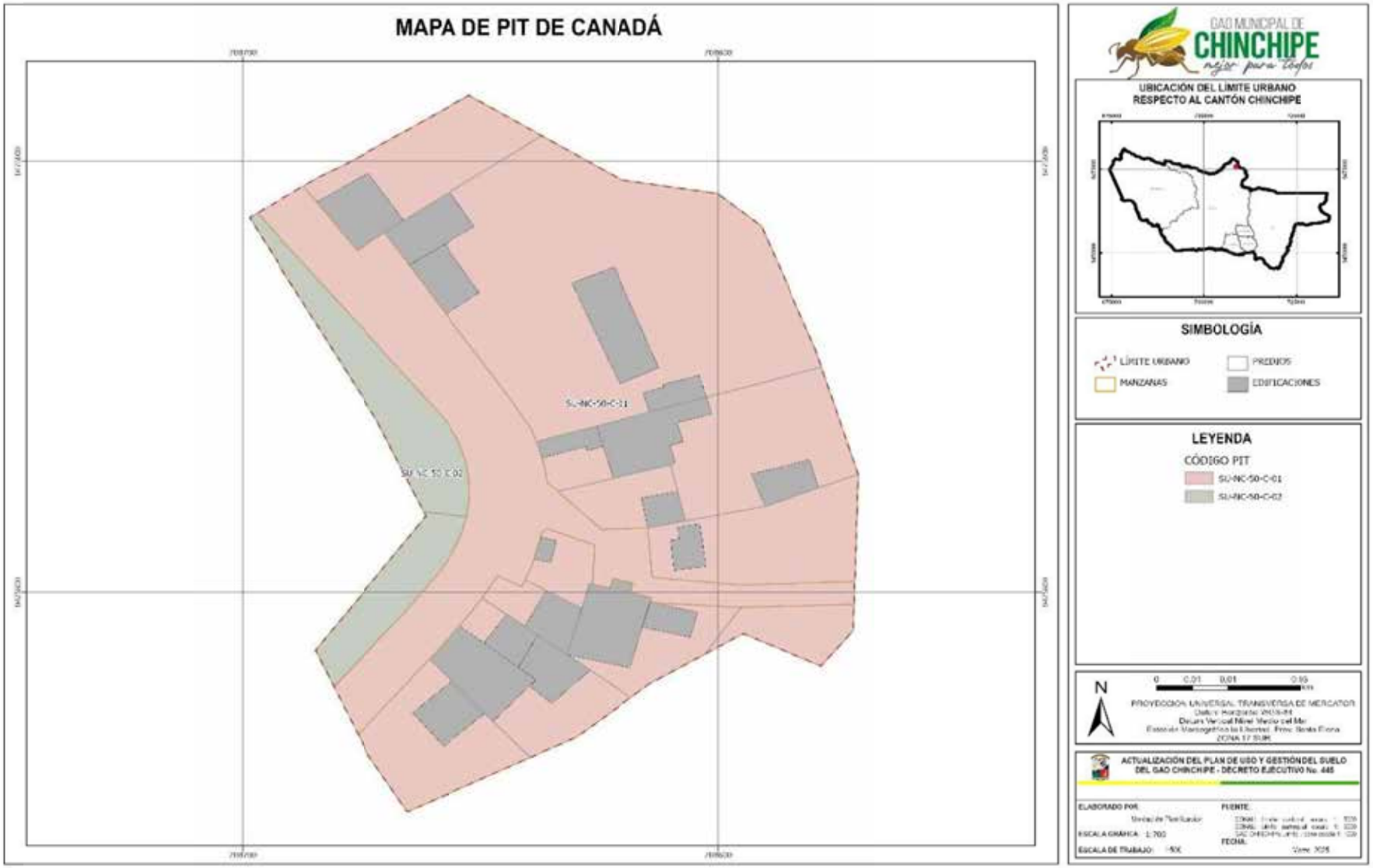
En el asentamiento humano urbano de Canadá se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 28. Pits urbanos de Canadá

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	1,21
		SU-NC-50-C-02	0,11

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 121. Pits Urbanos de Canadá

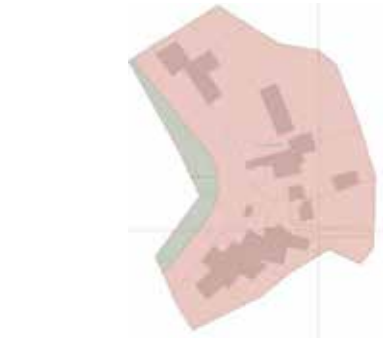


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

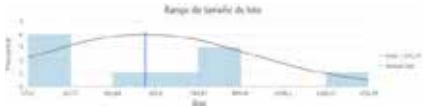
Tabla 29. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-01

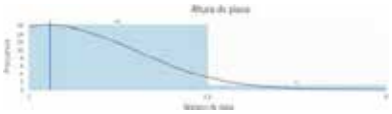
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-C-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO






DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1,21
COORDENADA X	708770,7768
COORDENADA Y	9475835,829
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); INFRAESTRUCTURA (BATERÍA SANITARIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 30% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	83%
COST BÁSICO (%)	249%
COST MÁXIMO (%)	332%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	428
LOTE MÁXIMO (m2)	855
LOTE ÓPTIMO (m2)	570
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	14
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	344,42

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

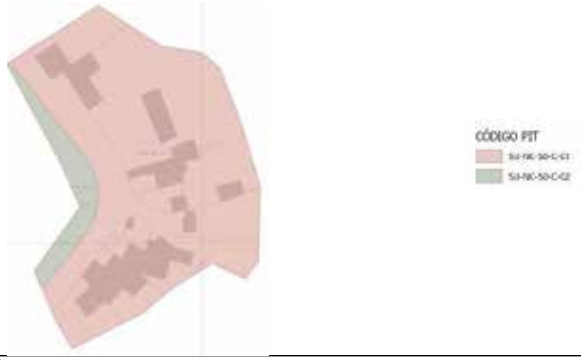
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

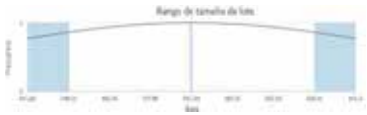
Tabla 30. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Canadá Código SU-NC-50-C-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-C-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO







DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,11		
COORDENADA X	708741,8595		
COORDENADA Y	9475826,494		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN	ALUMBRADO PÚBLICO	90%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA		
COS (%)	NO APLICA		
COST BÁSICO (%)	NO APLICA		
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA		
RETIROS			
FRONTAL (m)	NO APLICA		
LATERAL (m)	NO APLICA		
POSTERIOR (m)	NO APLICA		
ACERA (m)	NO APLICA		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA		
PORTAL (m)	NO APLICA		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA		
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA		
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA		
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA		
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA		
FRENTE-FONDO	NO APLICA		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	344,42		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.3 *PIT Urbano Bellavista*

Ilustración 4. Fotografía de Bellavista



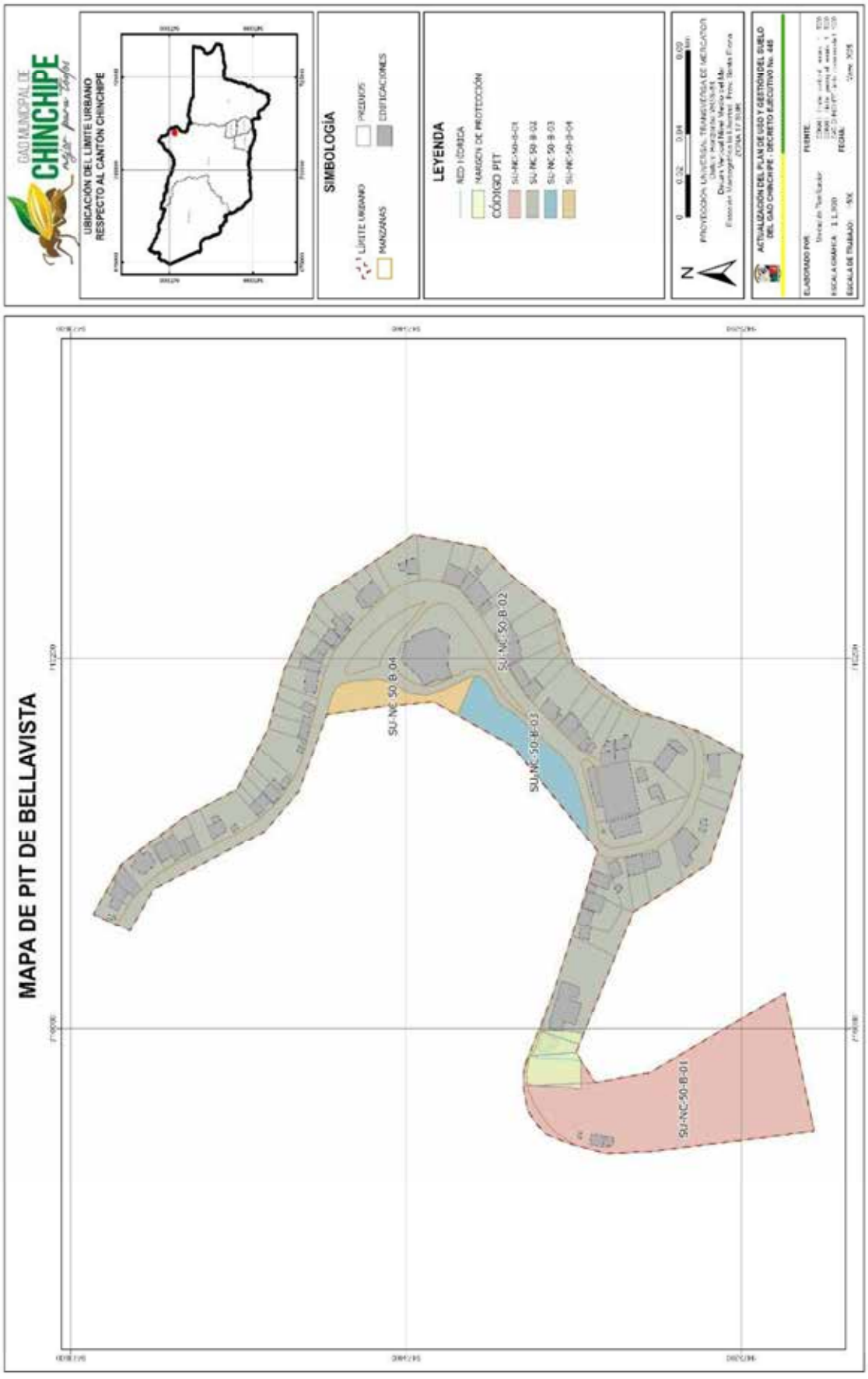
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento urbano de Bellavista se han identificado cerca de 4 PITS urbanos, dentro del suelo subclasificado como suelo no consolidado. Este asentamiento se ubica en la parroquia Zumba, siguiendo la trayectoria del IV Eje vial.

Tabla 31. Pits urbanos de Bellavista

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	0,86
		SU-NC-50-B-02	2,71
		SU-NC-50-B-03	0,17
		SU-NC-50-B-04	0,09

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



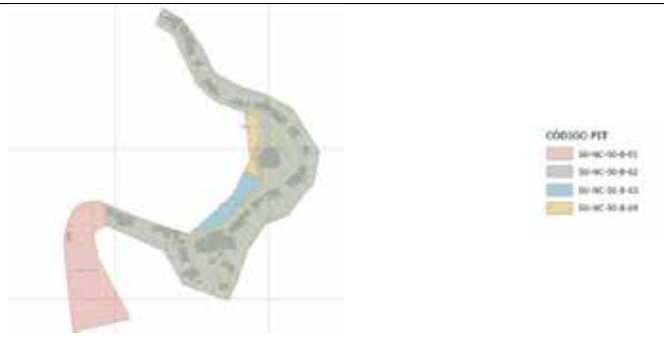
Mapa 122. Pits Urbanos de Bellavista

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

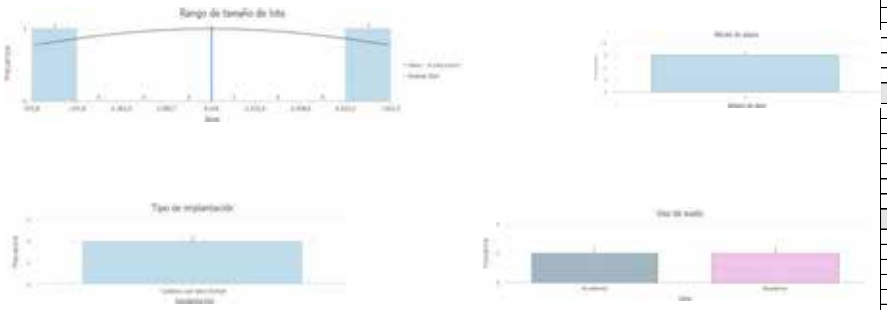
Tabla 32. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,86
COORDENADA X	709965,3761
COORDENADA Y	9473236,481

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	25%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	219%
COST MÁXIMO (%)	292%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	230
LOTE MÁXIMO (m2)	461
LOTE ÓPTIMO (m2)	307
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

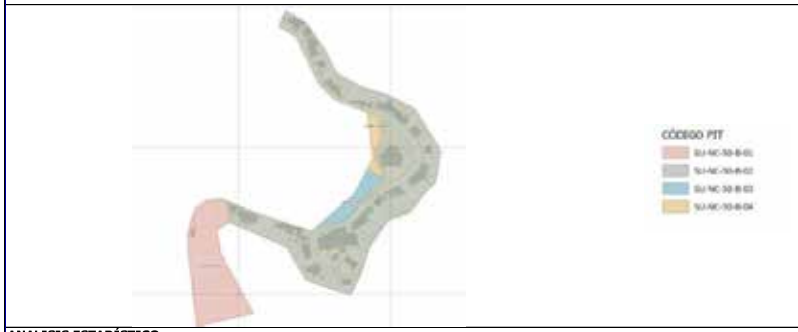
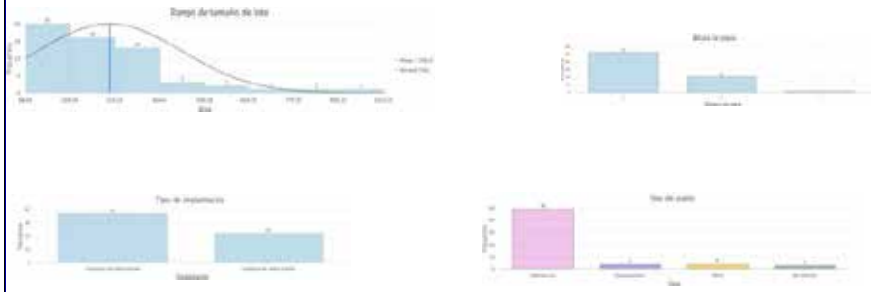
APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 33. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE					
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO				CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-02
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:			
		DESCRIPCIÓN PIT:		ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA	
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		URBANO	
		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:		NO CONSOLIDADO	
		TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		MEJORAMIENTO INTEGRAL	
		SUPERFICIE PIT (HAS):		2,71	
		COORDENADA X		710189,6411	
		COORDENADA Y		9473322,786	
		INFORMACIÓN BÁSICA			
		EQUIPAMIENTOS		RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA Y ÁREA VERDE); CULTURA (IGLESIA);	
		ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)		9,4	
		AFECTACIONES Y RIESGOS			
		AFECTACIÓN		PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS	
		COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
		AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
		ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
		COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
		CAPA DE RODADURA	HORMIGÓN Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	90%
		CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
		EDIFICACIÓN			
ANALISIS ESTADÍSTICO		EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)		3	
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)		4	
		CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)		1	
		TIPO DE IMPLANTACIÓN		CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	
		NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA		A NIVEL DE LA ACERA	
		COS (%)		73%	
		COST BÁSICO (%)		219%	
		COST MÁXIMO (%)		292%	
		RETIROS			
		FRONTAL (m)		3	
		LATERAL (m)		0	
		POSTERIOR (m)		4	
		ACERA (m)		1,5	
		VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)		0	
		RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)		-	
		PORTAL (m)		0	
		HABILITACIÓN DEL SUELO			
		LOTE MÍNIMO (m2)		230	
		LOTE MÁXIMO (m2)		461	
		LOTE ÓPTIMO (m2)		307	
		FRENTE MÍNIMO (m)		9	
		FRENTE ÓPTIMO (m)		10	
		FRENTE-FONDO		1:3	
		DENSIDAD NETA (HAB/HA)		118,49	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

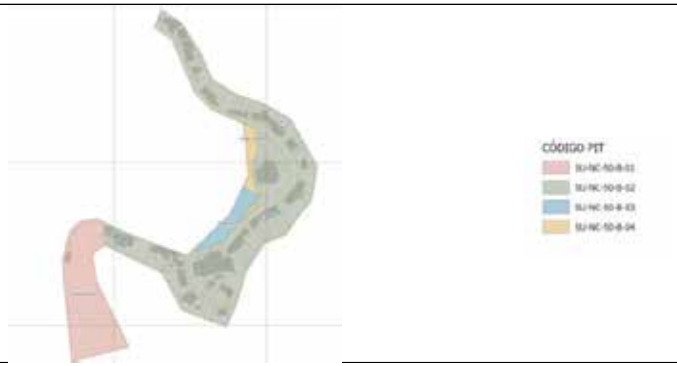
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 34. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO





DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0,17
COORDENADA X	710151,6095
COORDENADA Y	9473328,468
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	90%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

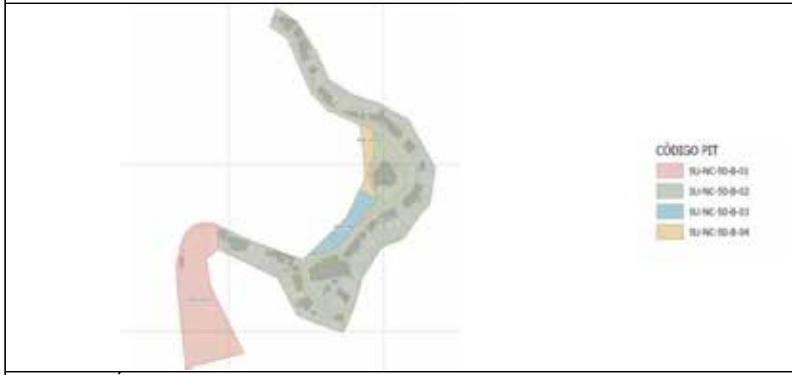
Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% y con riesgo de deslizamientos en masa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 35. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Bellavista Código SU-NC-50-B-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-B-04

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
	SUPERFICIE PIT (HAS):	0,09
	COORDENADA X	710179,4633
	COORDENADA Y	9473407,863
	INFORMACIÓN BÁSICA	
	EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	9,4
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	MOVIMIENTOS EN MASA POR APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	TIERRA	ALUMBRADO PÚBLICO	80%

ANALISIS ESTADÍSTICO	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
	COS (%)	NO APLICA
	COST BÁSICO (%)	NO APLICA
	COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	NO APLICA
	LATERAL (m)	NO APLICA
	POSTERIOR (m)	NO APLICA
	ACERA (m)	NO APLICA
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
	PORTAL (m)	NO APLICA
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
	LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
	LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
	FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
	FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
	FRENTE-FONDO	NO APLICA
	DENSIDAD NETA (HAB/HA)	118,49

APROVECHAMIENTO DEL SUELO					
USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Portección de riesgos (2000)	Aprovechamiento extractivo	NO APLICA	NO APLICA	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
Zonas con riesgo de movimientos en masa por aprovechamiento extractivo

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.4 *PIT Urbano El Progreso*

Ilustración 5. Fotografía de El Progreso



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

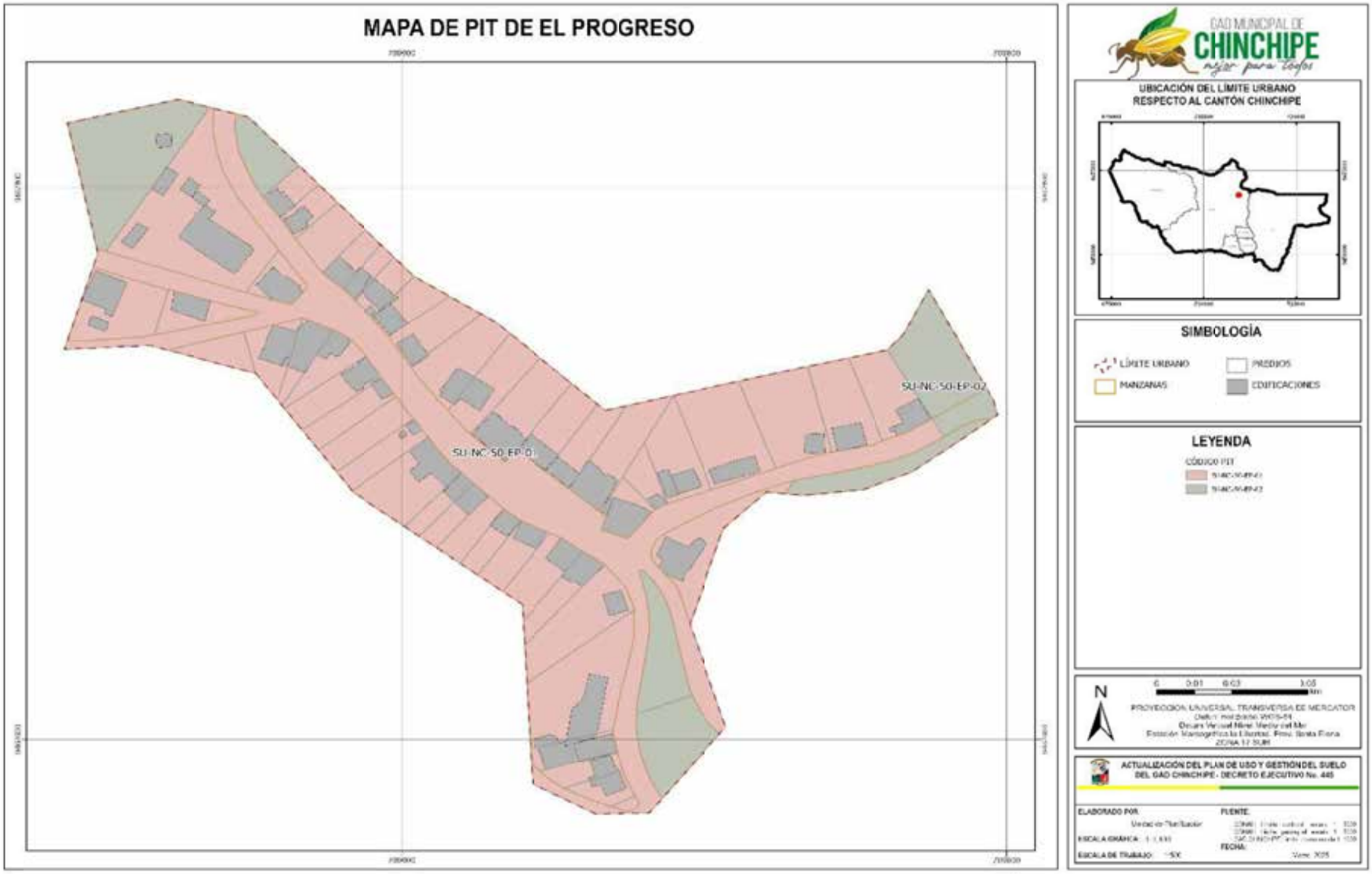
En el asentamiento urbano El Progreso, se han identificado 2 PITS, dentro del suelo subclasificado como no consolidado. Este asentamiento se emplaza a lo largo del IV Eje Vial, por esta razón toma una trascendencia importante, ya que su desarrollo urbano se ha consolidado debido a este factor.

Tabla 36. Pits urbanos de El Progreso

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	2.27
		SU-NC-50-EP-02	0.40

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 123. Pits Urbanos de El Progreso

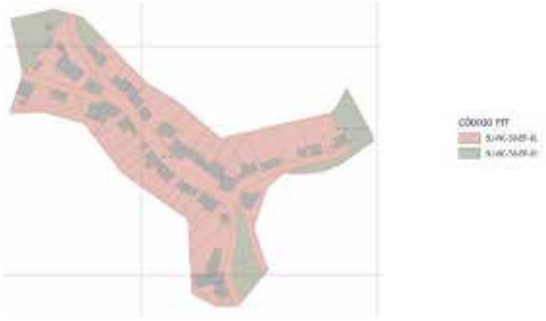


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

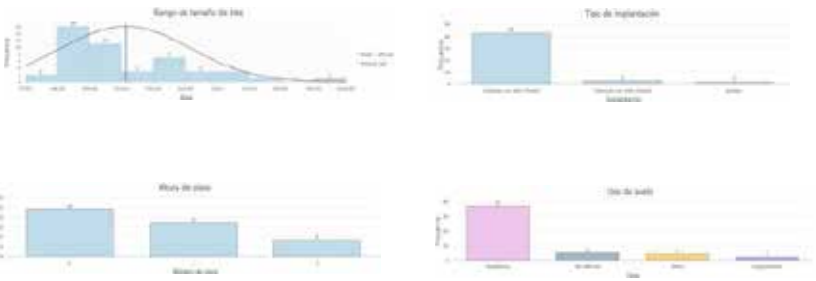
Tabla 37. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-EP-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.27
COORDENADA X	709628.0286
COORDENADA Y	9467710.528

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); RECREACIÓN (CANCHA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	3.03

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	45%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	45%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	375%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	259
LOTE MÁXIMO (m2)	518
LOTE ÓPTIMO (m2)	345
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	11
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	112.78

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones con retiro, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 38. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Progreso Código SU-NC-50-EP-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-EP-02

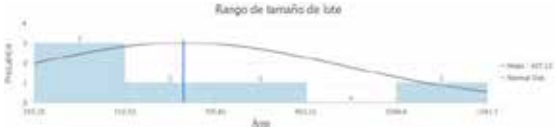
GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO







DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.40
COORDENADA X	709688.6308
COORDENADA Y	9467613,321
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	3.03
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	10%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	82%
COST BÁSICO (%)	246%
COST MÁXIMO (%)	328%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	478
LOTE MÁXIMO (m2)	956
LOTE ÓPTIMO (m2)	637
FRENTE MÍNIMO (m)	13
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	112.78

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40% , por lo que varía la edificabilidad máxima
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones con retiro, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.5 *PIT Urbano Guaramizal*

Ilustración 6. Fotografía de Guaramizal



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

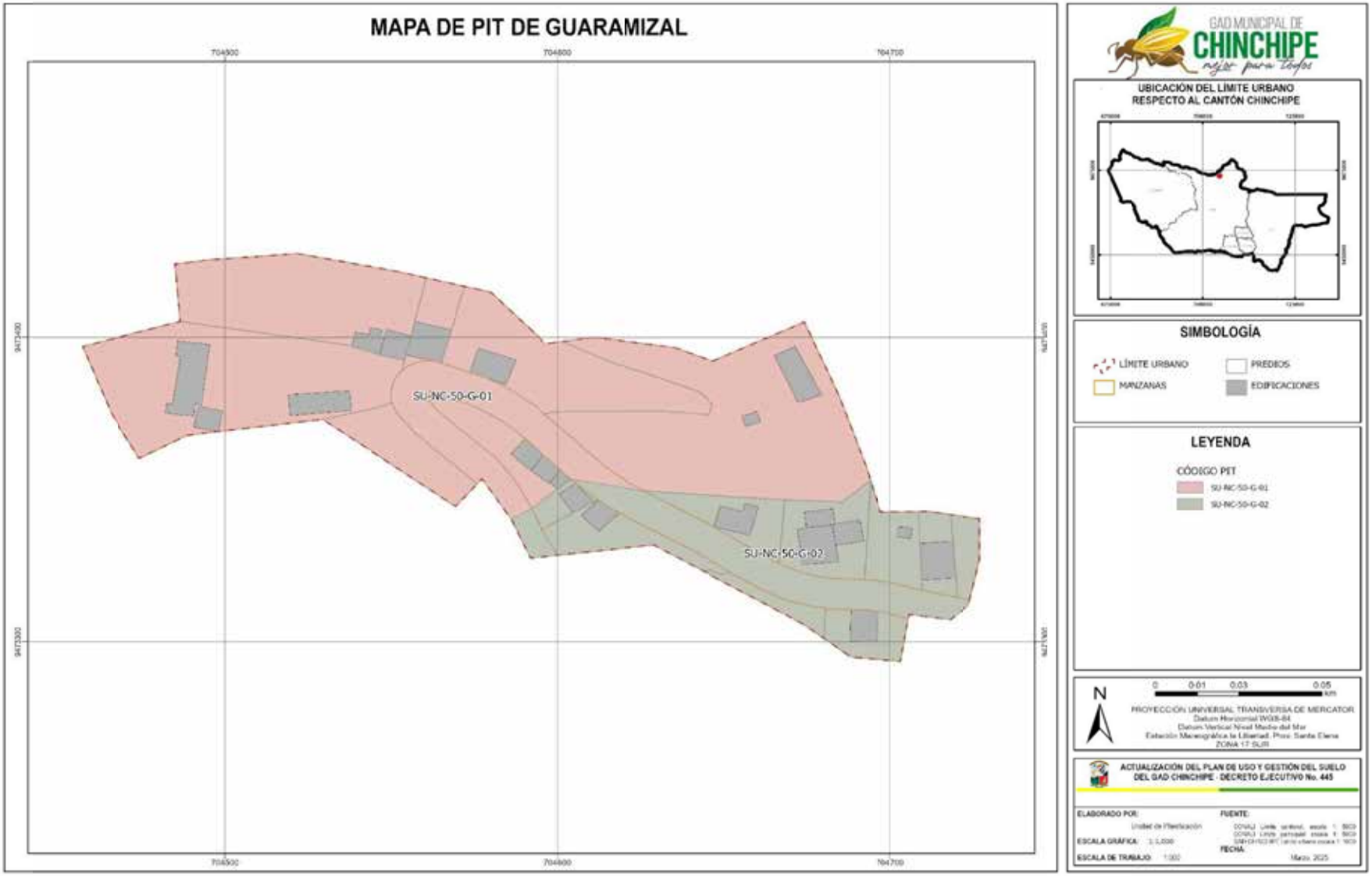
En el asentamiento urbano Guaramizal se han identificado 2 PITS, en el suelo urbano subclasificado como no consolidado. Este asentamiento tiene características dispersas, dentro de lo cual se puede acotar que se encuentra en la zona noroccidental del cantón Chinchipe.

Tabla 39. Pits urbanos de Guaramizal

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	1,20
		SU-NC-50-G-02	0,43

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 124. Pits Urbanos de Guaramizal



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

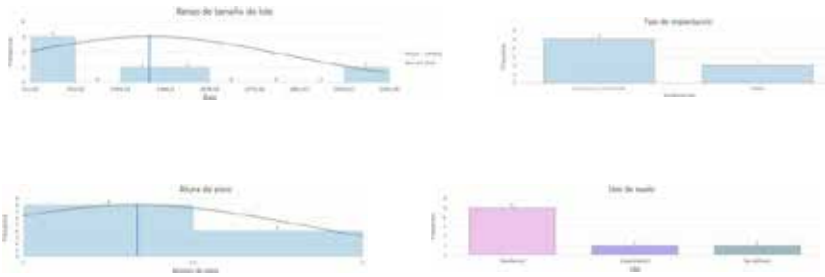
Tabla 40. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-G-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.20
COORDENADA X	704575.2319
COORDENADA Y	9473383.153
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	EDUCACIÓN (ESCUELA)
INDICE ACTUAL DE AREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	20%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	74%
COST BÁSICO (%)	148%
COST MÁXIMO (%)	222%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	340
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	11
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	143.28

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520)	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), gestión (900), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), salud (620)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones aisladas con retiros, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

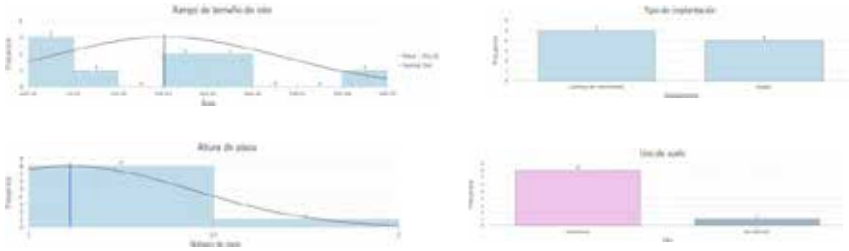
Tabla 41. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Guaramizal Código SU-NC-50-G-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-G-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.43
COORDENADA X	704668.0687
COORDENADA Y	9473329.047
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	0%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	74%
COST BÁSICO (%)	222%
COST MÁXIMO (%)	370%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	340
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	11
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	143.28

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua sin retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones aisladas con retiros, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

3.1.2.11 PIT Urbano Isimanchi

Ilustración 7. Fotografía de Isimanchi



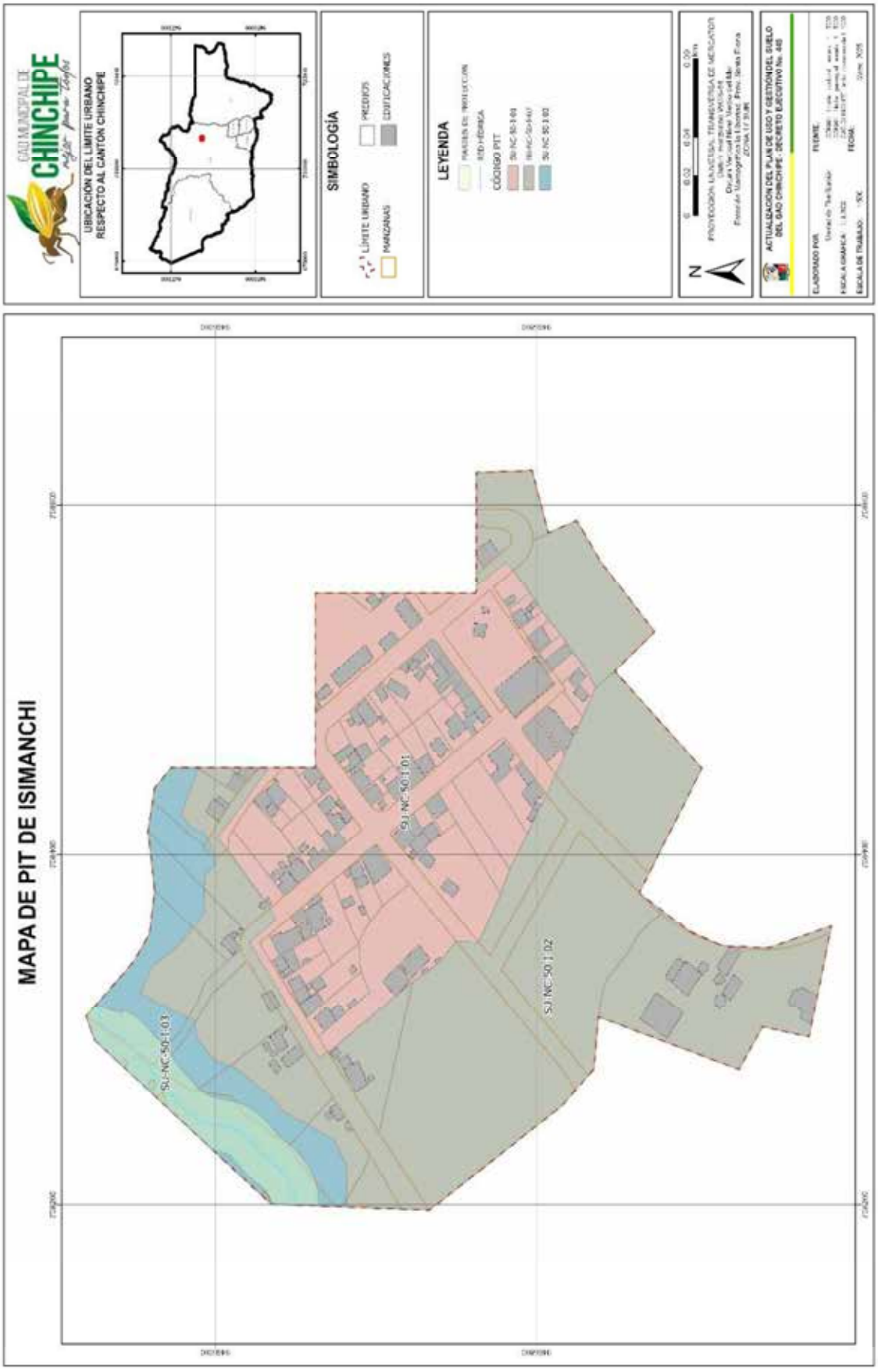
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El asentamiento urbano Isimanchi es una centralidad urbana que se ubica al norte de la cabecera cantonal Zumba, tiene una configuración urbana ortogonal, que ha permitido que se consolide como uno de los asentamientos urbanos mejor estructurados. Está atravesado por el IV Eje Vial, además se encuentra emplazado junto al río Isimanchi. Dentro de este asentamiento se han identificado 3 PITS, conforme lo establecido en la subclasificación de suelo urbano no consolidado.

Tabla 42. Pits urbanos de Isimanchi

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	3,74
		SU-NC-50-I-02	5,39
		SU-NC-50-I-0	1,13

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



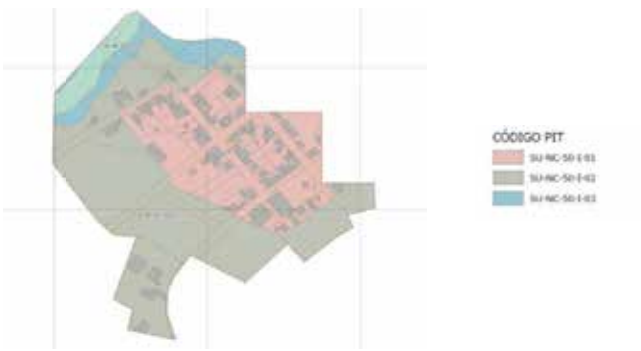
Mapa 125. Pits Urbanos de Isimanchi

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

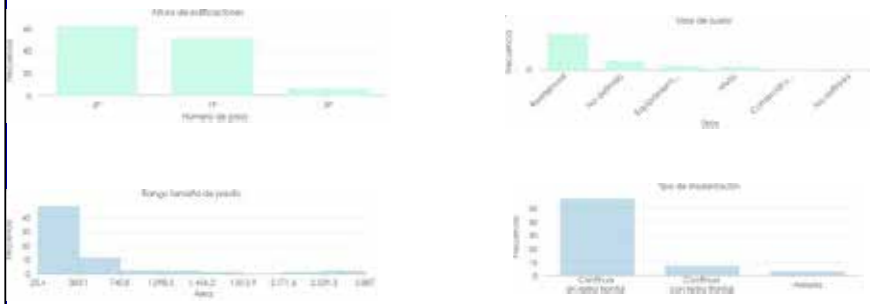
Tabla 43. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.74
COORDENADA X	708428.23
COORDENADA Y	9465888.41
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, CANCHA SINTÉTICA, PARQUE DE BARRIO); CULTURA (IGLESIA); EDUCACIÓN (ESCUELA); SALUD (SEGURO SOCIAL CAMPESINO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	87%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	87%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN Y TIERRA	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BASICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.87

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

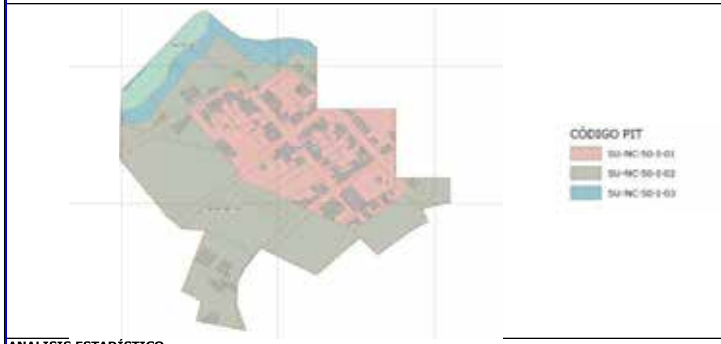
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

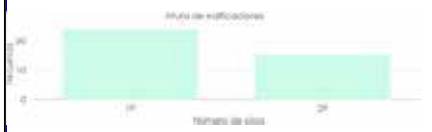
Tabla 44. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-02

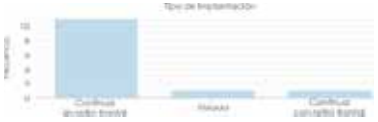
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO









DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO		
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.39		
COORDENADA X	708316.16		
COORDENADA Y	9465808.1		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%, FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA EN ALGUNAS ZONAS DEL PIT		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	58%	ALCANTARILLADO SANITARIO	53%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	53%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	400%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	16		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.87		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

Pendientes escarpadas mayores al 40%, franja de protección de quebradas en algunas zonas del PIT

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiro frontal, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 45. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Isimanchi Código SU-NC-50-I-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-I-03

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.13
COORDENADA X	708279.55
COORDENADA Y	9466044.63
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	4.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% Y FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	-	ALUMBRADO PÚBLICO	0%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	75.8715835

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riegos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras
Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico
Zonas con pendientes escarpadas mayores al 40%, con riesgo de deslizamientos en masa y franja de protección de la quebrada

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.6 *PIT Urbano El Tablón*

Ilustración 8. Fotografía de El Tablón



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

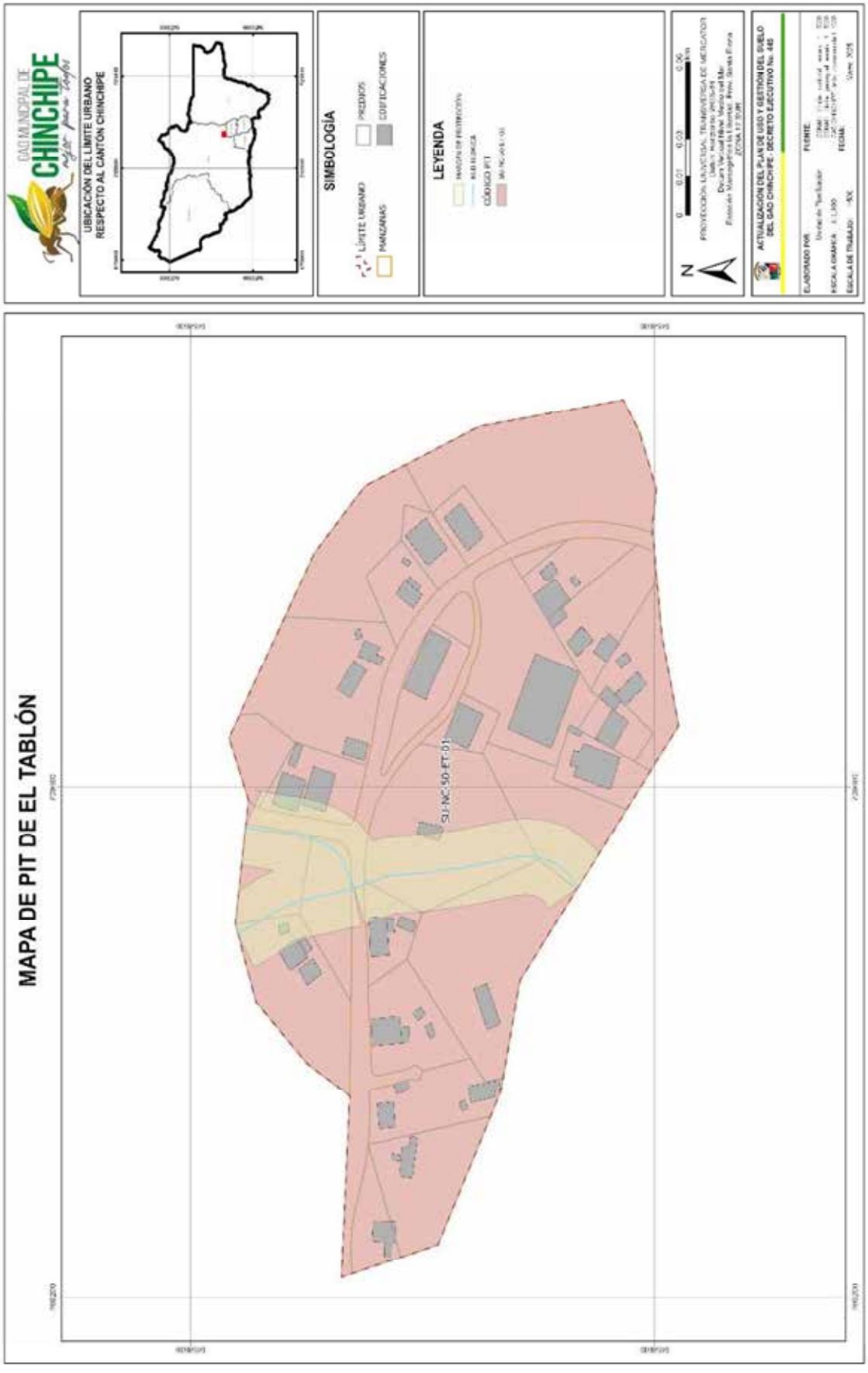
En el asentamiento urbano El Tablón se ha identificado un polígono de intervención territorial (PIT), dentro del suelo urbano no consolidado. Las características que resaltan dentro de este polígono, es que las viviendas en su mayoría son edificaciones aisladas con predios de un área considerable. Con una visión proyectada al desarrollo del turismo se plantea mantener las características urbanas de este centro poblado, para que abarque usos de suelo afines al turismo recreativo y gastronómico.

Este asentamiento se ubica en torno al IV eje vial en el tramo que conecta Zumba con El Chorro, la Balsa, Chito, entre otros asentamientos.

Tabla 46. Pits urbanos de El Tablón

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	4,07

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



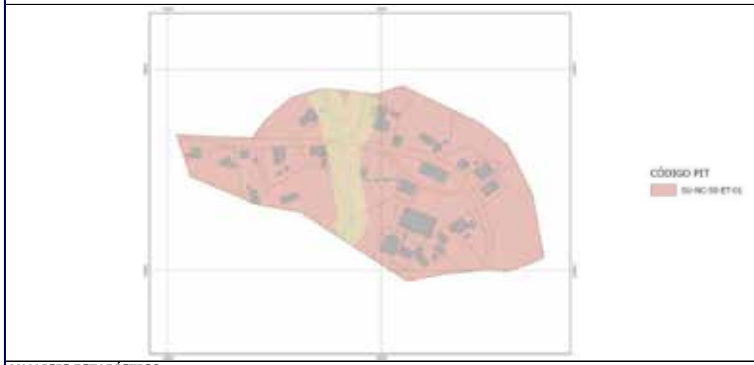
Mapa 126. Pits Urbanos de El Tablón

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

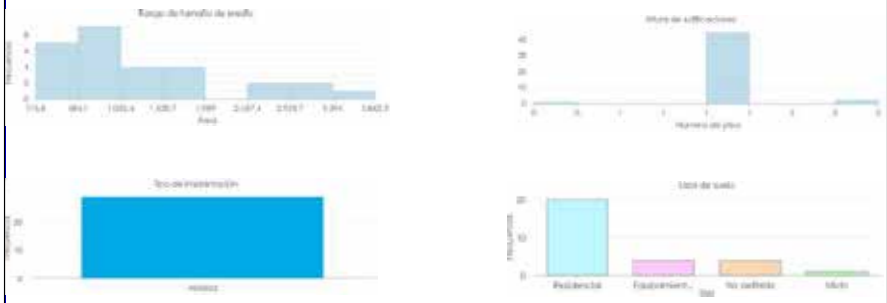
Tabla 47. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Tablón Código SU-NC-50-TB-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-ET-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4,06
COORDENADA X	709401,23
COORDENADA Y	9458698,89
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, ÁREA VERDE); CULTURA (CASA COMUNAL); SALUD (SEGURO SOCIAL CAMPESINO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	69,4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NINGUNO

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	69%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE Y TIERRA	ALUMBRADO PÚBLICO	91%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	40,77

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En tramos donde la predominacia de la implantación sea continua sin retiro frontal, se mantendrá dicha implantación, tomando en consideración que aquellas viviendas no estén ubicadas cerca del IV eje Vial. Las cuales deberán tener un retiro frontal

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente.

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.7 *PIT Urbano La Diversión*

Ilustración 9. Fotografía de La Diversión



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

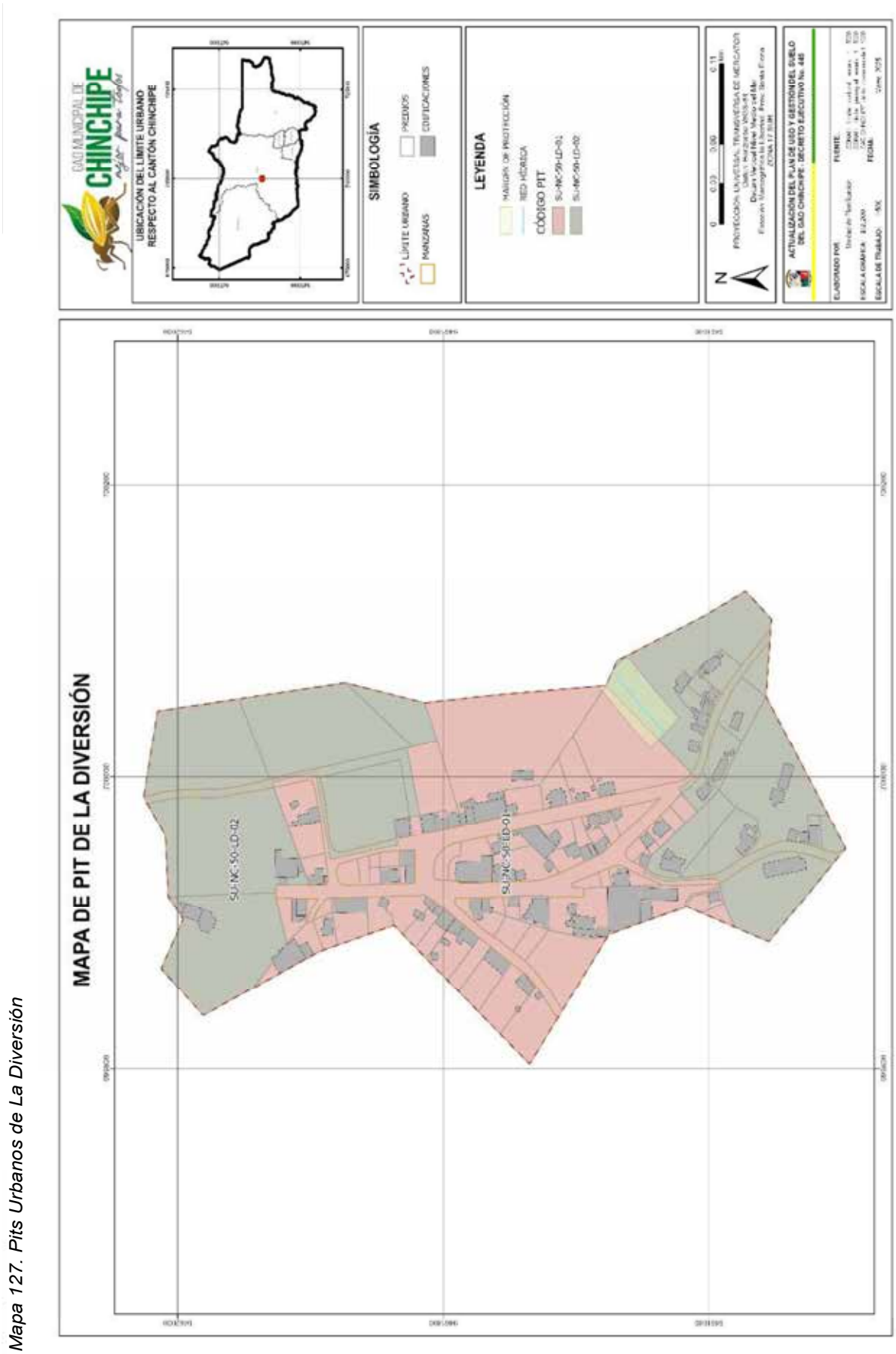
En el asentamiento urbano de La Diversión se han identificado 2 PITS, urbanos, dentro de la subclasificación de suelo urbano no consolidado. Este asentamiento se ubica al occidente del cantón Chinchipe, y se encuentra entre Zumba y la parroquia San Andrés.}

Este asentamiento posee una configuración espacial en torno a su plaza e iglesia central. Las morfologías de las manzanas se definen debido a la topografía de la zona, dejando como zonas urbanizables las áreas centrales de la centralidad urbana.

Tabla 48. Pits urbanos de La Diversión

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	4.64
		SU-NC-50-LD-02	4.94

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 127. Pits Urbanos de La Diversión

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

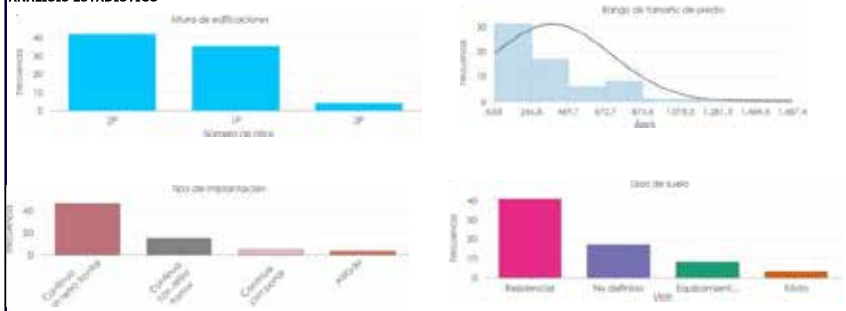
Tabla 49. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-LD-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.64
COORDENADA X	699375.71
COORDENADA Y	9461935.23
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA, CASA COMUNAL); RECREACIÓN (CANCHAS CUBIERTAS, ÁREA VERDE); EDUCACIÓN (UNIDAD EDUCATIVA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	2.6
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	92%	ALCANTARILLADO SANITARIO	77%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	68%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN,TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	240%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	57.56

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En los tramos frente a la Iglesia, se mantendrá la tipología de implantación de edificación continua con portal de 2 metros
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

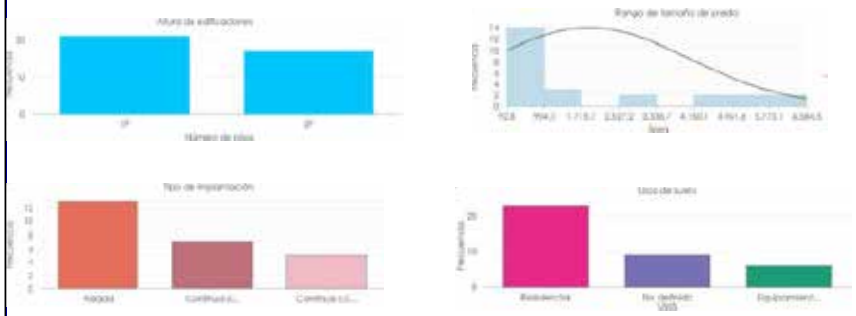
Tabla 50. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Diversión Código SU-NC-50-LD-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-50-LD-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA ZUMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.94
COORDENADA X	699949.84
COORDENADA Y	9461946.46
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	EDUCACIÓN (UNIDAD EDUCATIVA); SALUD (SUBCENTRO DE SALUD)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	2.6
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	90%	ALCANTARILLADO SANITARIO	76%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	76%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	40%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	3
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	150%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	57.56

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.8 *PIT Urbano San Andrés*

Ilustración 10. Fotografía de San Andrés



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El asentamiento urbano de San Andrés tiene una subclasificación de suelo urbano no consolidado. En cuyo caso se han identificado 2 PITS urbanos.

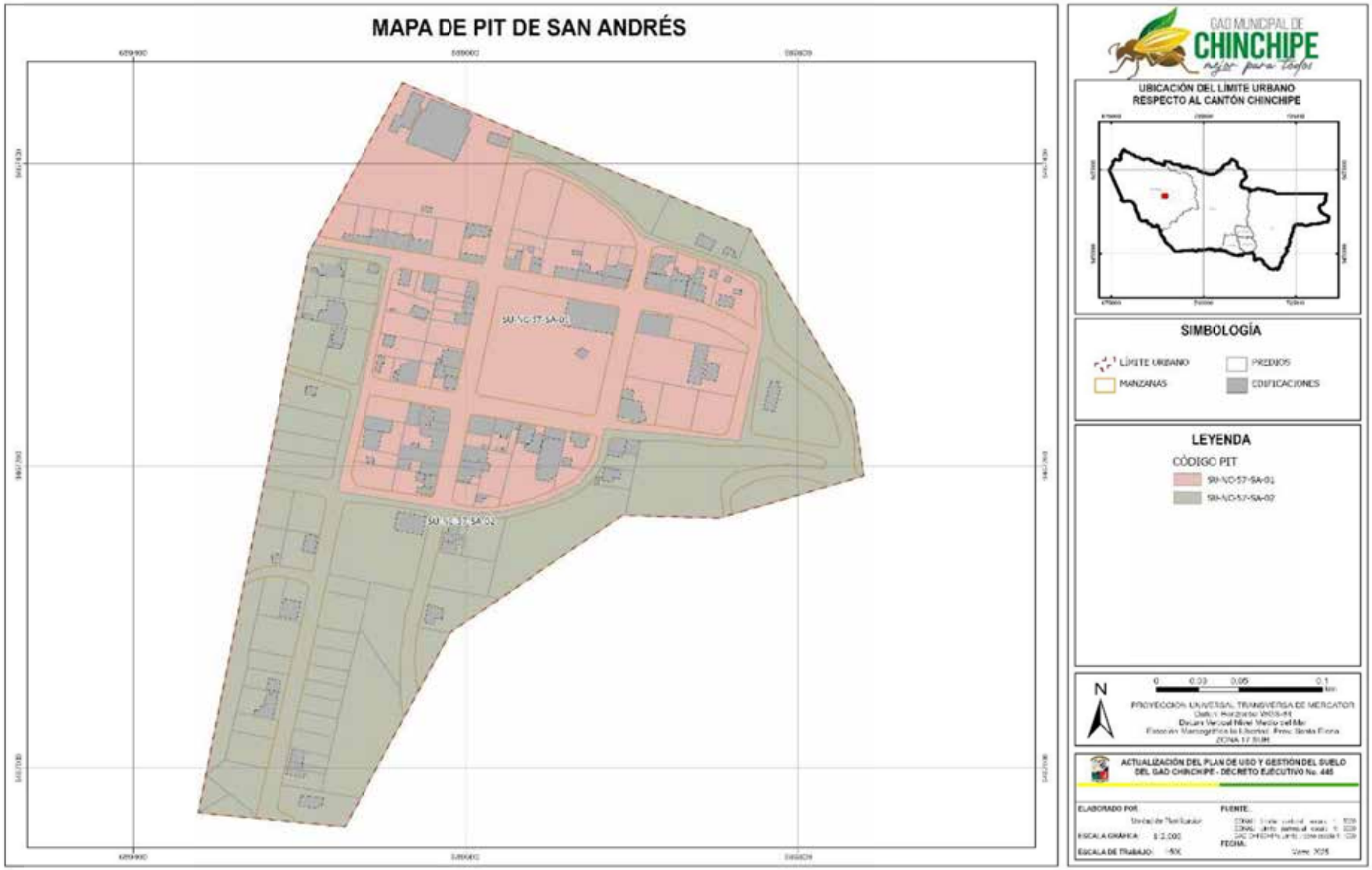
La estructura urbana de San Andrés tiene la característica de implantación en forma de damero, lo cual ha permitido un crecimiento de una forma estructurada. En este asentamiento, se han encontrado algunos recursos arquitectónicos como los portales y las estructuras de madera. Lo cual genera una composición homogénea dentro del centro urbano de este asentamiento.

Tabla 51. Pits urbanos de San Andrés

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	4.73
		SU-NC-57-SA-0	5.27

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 128. Pits Urbanos de San Andrés



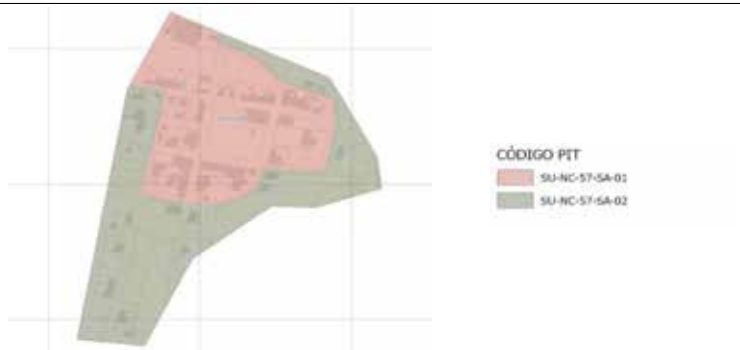
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 52. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de San Andrés Código SU-NC-57-SA-01

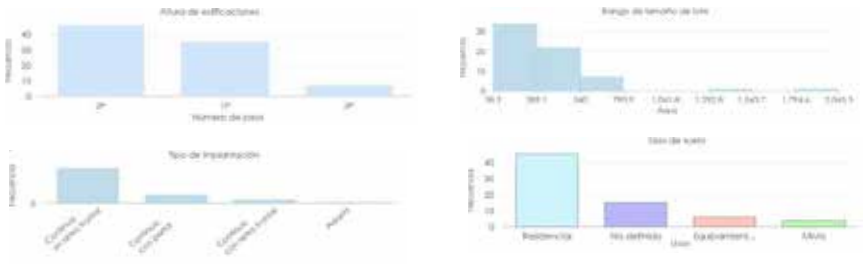
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-57-SA-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA SAN ANDRÉS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.73
COORDENADA X	689613,09
COORDENADA Y	9467296.07
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Cultura, Educación, Seguridad, Administración y gestión
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	21.62

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	320%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En los tramos frente al parque central de San Andrés se mantendrá el tipo de implantación; continua con portal de 2 metros.

Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

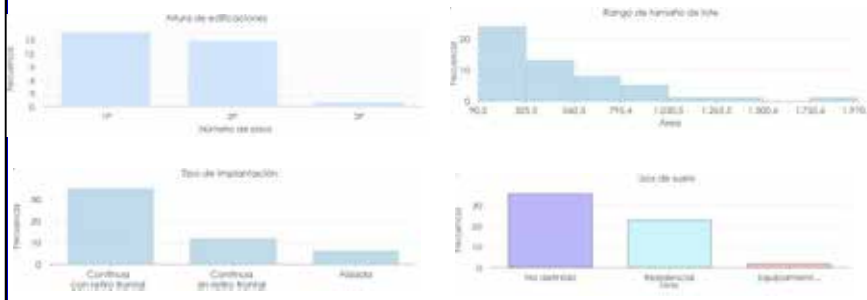
Tabla 53. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de San Andrés Código SU-NC-57-SA-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-57-SA-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA SAN ANDRÉS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.27
COORDENADA X	689531.07
COORDENADA Y	9467101.57
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Salud, Educación
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	21.62
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	77%	ALCANTARILLADO SANITARIO	77%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	77%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	80%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	4
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	210%
COST MÁXIMO (%)	280%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	240
LOTE MÁXIMO (m2)	480
LOTE ÓPTIMO (m2)	320
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.
		Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Para la habilitación del suelo se requiere de estudios geotécnicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.9 *PIT Urbano El Chorro*

Ilustración 11. Fotografía de El Chorro



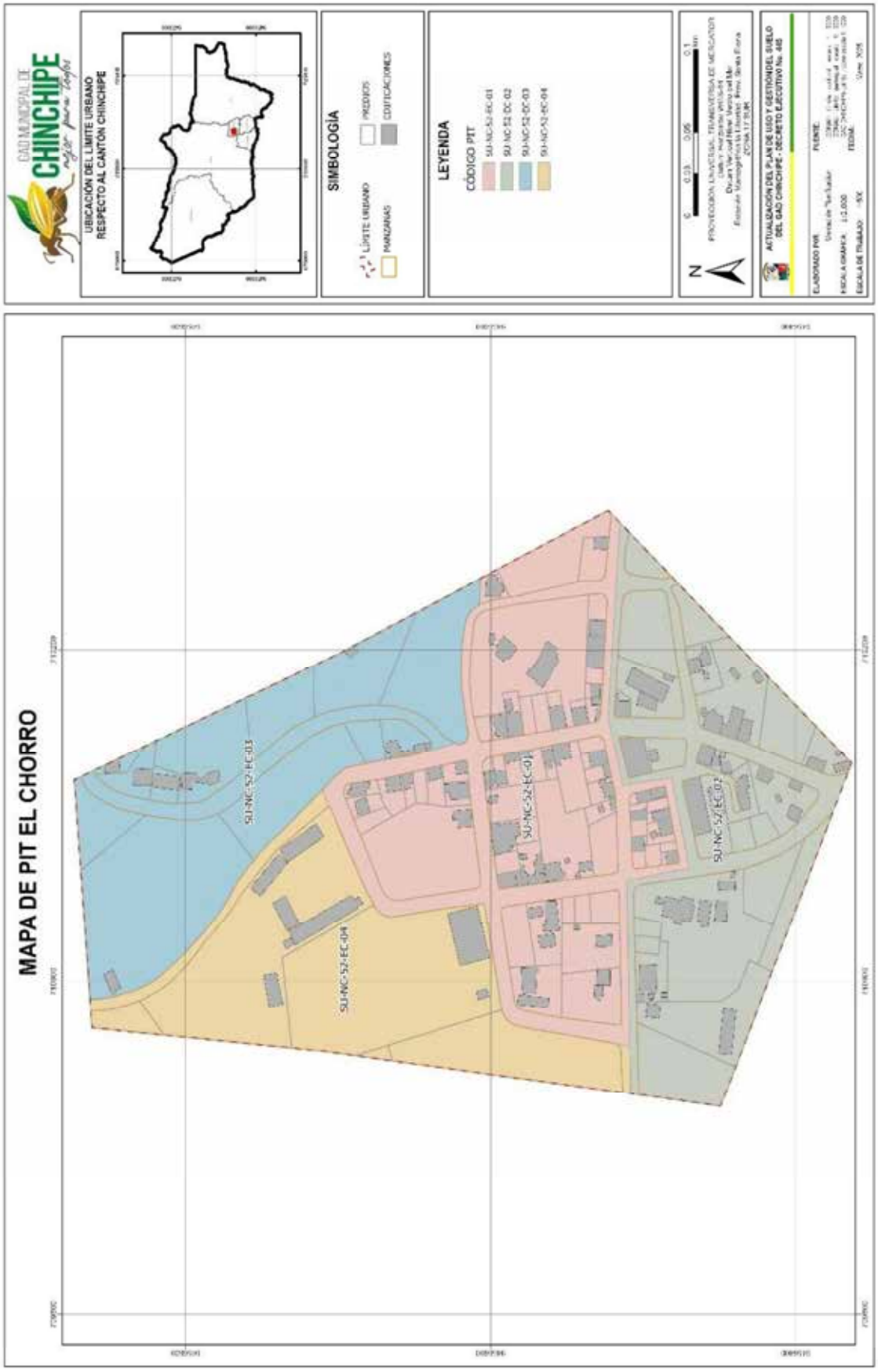
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

El Chorro es un asentamiento humano urbano cuyas características se basan en la composición de una estructura urbana que se construye en torno a su plaza central. Con una estructura urbana de forma de damero. Se han identificado 2 PITS, en el suelo urbano no consolidado.

Tabla 54. Pits urbanos de El Chorro

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	3.77
		SU-NC-52-EC-02	3.08
		SU-NC-52-EC-03	2.65
		SU-NC-52-EC-04	2.56

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 129. Pits Urbanos de El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

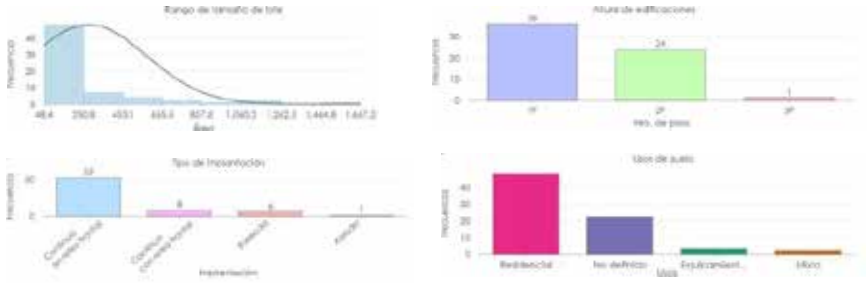
Tabla 55. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.77
COORDENADA X	710088,9
COORDENADA Y	9456590,31
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio), Recreación (Área verde), Salud (Unidad de Salud)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	88%	ALCANTARILLADO SANITARIO	83%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	83%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	85%
COST BÁSICO (%)	255%
COST MÁXIMO (%)	425%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	330
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18,23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.
		Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
En tramos homogéneos se mantiene la implantación de vivienda continua con portal de dos metros
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

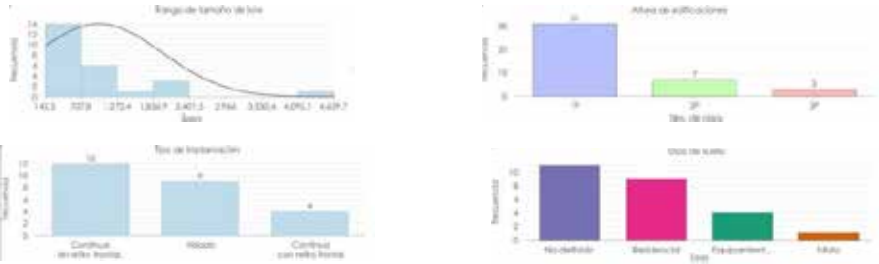
Tabla 56. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.08
COORDENADA X	710101.37
COORDENADA Y	9456435.96
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación (Parque central y cancha cubierta); Cultura (Iglesia); Administración y gestión (Gad Parroquial); Infraestructura (Baterías Sanitarias)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	96%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	96%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Equipamiento (600), Comercial y de servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

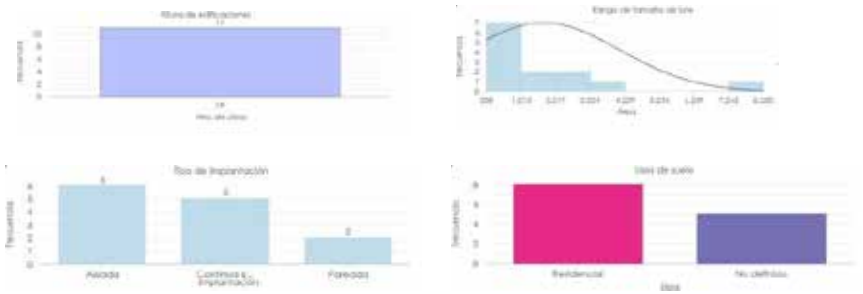
Tabla 57. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-C-50-Z-03

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.65
COORDENADA X	710123.2
COORDENADA Y	9456763.36
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	-
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas mayores al 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	92%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	92%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	50%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riegos (2000)	Protección de riegos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*, Vivienda	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación, además de vivienda	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo
El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines, además de la vivienda. Con la construcción de estructuras ligeras
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

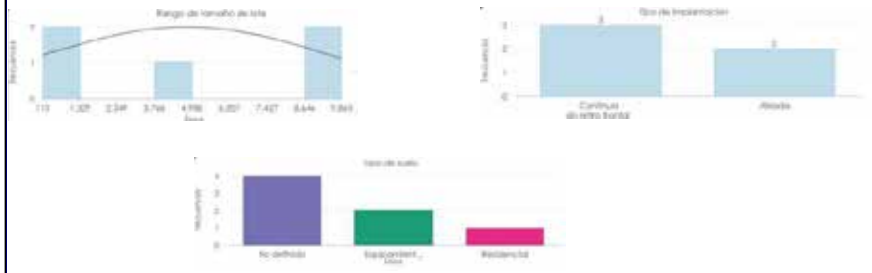
Tabla 58. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de El Chorro Código SU-NC-52-EC-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-52-EC-04

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA EL CHORRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.56
COORDENADA X	709986.00
COORDENADA Y	9456721.27
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio), Recreación (Cancha cubierta, Área verde y estadio); Infraestructura (Vivero)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	63.67
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ASFALTO, LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	18.23

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	Industrial de mediano impacto (100-c)	Industrial de alto impacto (100-b)	
Residencial (700)	Equipamiento (600)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), Terminal Terrestre (684), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900)	Alimentos preparados para animales (112), Bebidas alcohólicas (113), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641),)	, Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), , Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672),, Usos no Urbanos (810), Centro de Rehabilitación Social (683), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La norma urbanística que aplica en este polígono, son los estándares urbanísticos para equipamientos, establecidas en este PUGS
En aquellos predios cuyo uso se enfoque al uso Residencial, la implantación será continua con retiro frontal de 3m, retiro posterior de 4m, altura de edificación básica de 3 pisos, y un lote mínimo de 200 m2, COS del 70%, y COST de 210% Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.10 *PIT Urbano La Chonta*

Ilustración 12. Fotografía de La Chonta



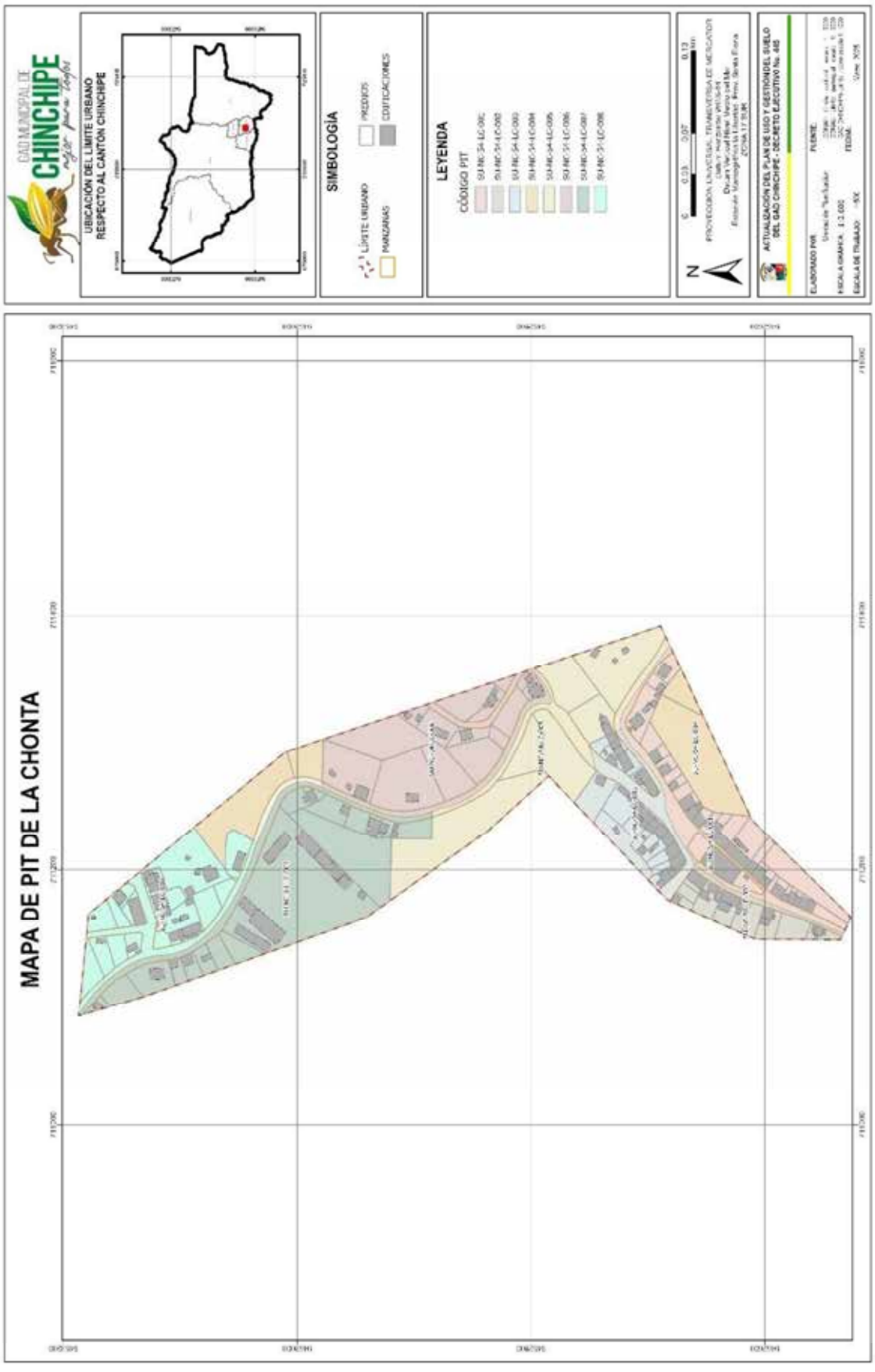
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

La Chonta es un asentamiento urbano, que se ubica entre la parroquia Chito y la parroquia Zumba. En esta zona urbana, se han identificado 8 PITS, en el suelo urbano subclasificado como no consolidado. En este asentamiento se han identificado zonas homogéneas, en cuanto a su implantación con portal y a línea de fábrica. Este asentamiento se ha consolidado en una zona con pendientes, las cuales han sido identificadas en la normativa urbanística respectiva.

Tabla 59. Pits urbanos de La Chonta

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	0.95
		SU-NC-54-LC-02	0.35
		SU-NC-54-LC-03	0.65
		SU-NC-54-LC-04	0.73
		SU-NC-54-LC-05	1.33
		SU-NC-54-LC-06	1.27
		SU-NC-54-LC-07	1.75
		SU-NC-54-LC-08	0.96

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



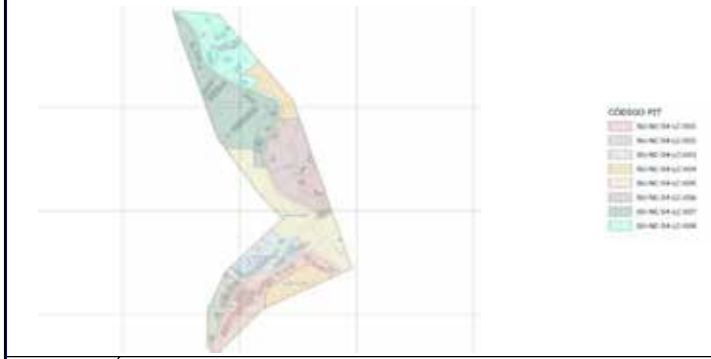
Mapa 130. Pits Urbanos de La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

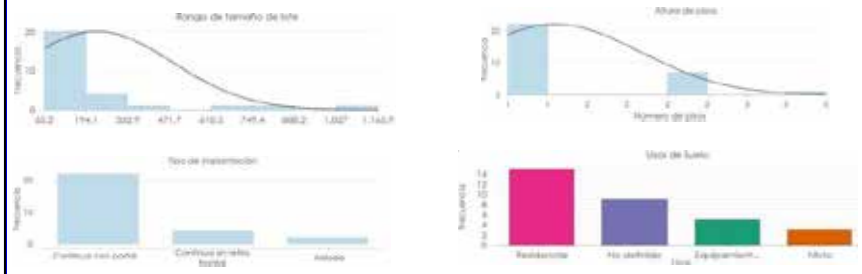
Tabla 60. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.95
COORDENADA X	711212.35
COORDENADA Y	9452659.13

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, PARQUE CENTRAL), ADMINISTRATIVO (GAD PARROQUIAL), SEGURIDAD (UPC, TENENCIA POLITICA), EDUCATIVO (ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA), INFRAESTRUCTURA (BATERÍAS SANITARIAS)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	190
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	250
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410) Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

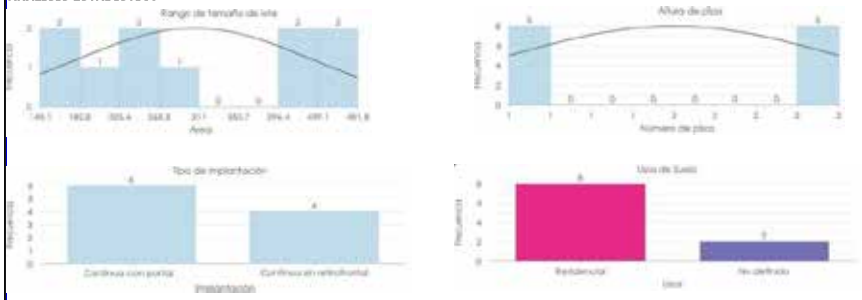
Tabla 61. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL		
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.35		
COORDENADA X	711170.11		
COORDENADA Y	9452626.94		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS			
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)			
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)			
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	160%		
COST MÁXIMO (%)	0%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	3		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	2		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	200		
LOTE MÁXIMO (m2)	550		
LOTE ÓPTIMO (m2)	300		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	15		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Industrial de mediano impacto (100-c)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Industrial de alto impacto (100-b)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

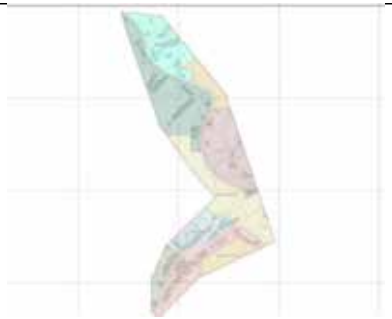
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

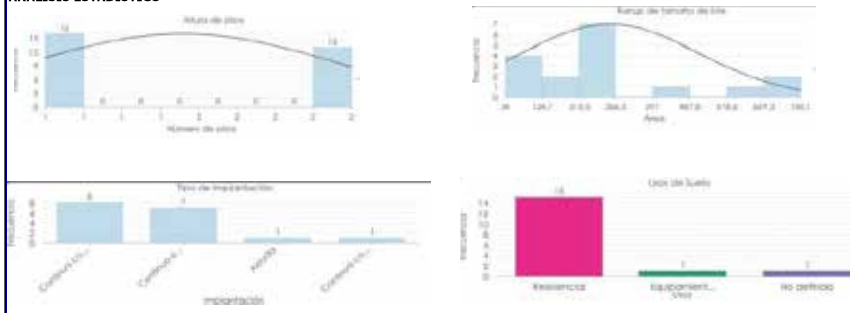
Tabla 62. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-003

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.65
COORDENADA X	711898.36
COORDENADA Y	9452449.91
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Cultura (Iglesia)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	3
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	2
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	550
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Industrial de mediano impacto (100-c)**	**Industrial de alto impacto (100-b)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 63. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-04

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	SUPERFICIE PIT (HAS):	0.73
	COORDENADA X	711265.55
	COORDENADA Y	9453032.27
	INFORMACIÓN BÁSICA	
	EQUIPAMIENTOS	
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas mayores al 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	50%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos (2000)	Protección de riesgos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*, Vivienda	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación, además de vivienda	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 64. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-05

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-05

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.33
COORDENADA X	711308.04
COORDENADA Y	9452780.44
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURA (Planta de tratamiento)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 65. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-06

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-06

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN
	SUPERFICIE PIT (HAS):	1.27
	COORDENADA X	711298.67
	COORDENADA Y	9452885.45
	INFORMACIÓN BÁSICA	
	EQUIPAMIENTOS	
	ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	53%	ALCANTARILLADO SANITARIO	53%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	53%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	375%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	300
LOTE MÁXIMO (m2)	600
LOTE ÓPTIMO (m2)	400
FRENTE MÍNIMO (m)	10
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO				
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (710).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

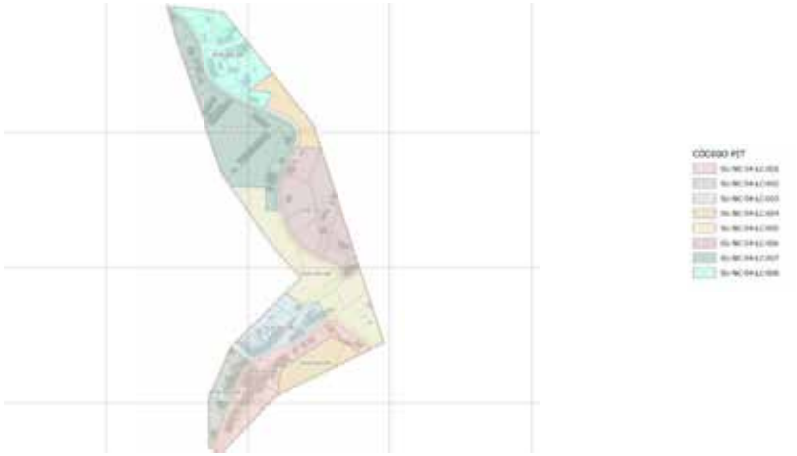
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 66. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-07

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-07

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN		
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.75		
COORDENADA X	711157.97		
COORDENADA Y	9453042.02		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Educación (Colegio)		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN			
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	50%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	70%		
COST BÁSICO (%)	210%		
COST MÁXIMO (%)	350%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	3		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	200		
LOTE MÁXIMO (m2)	400		
LOTE ÓPTIMO (m2)	260		
FRENTE MÍNIMO (m)	8		
FRENTE ÓPTIMO (m)	12		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

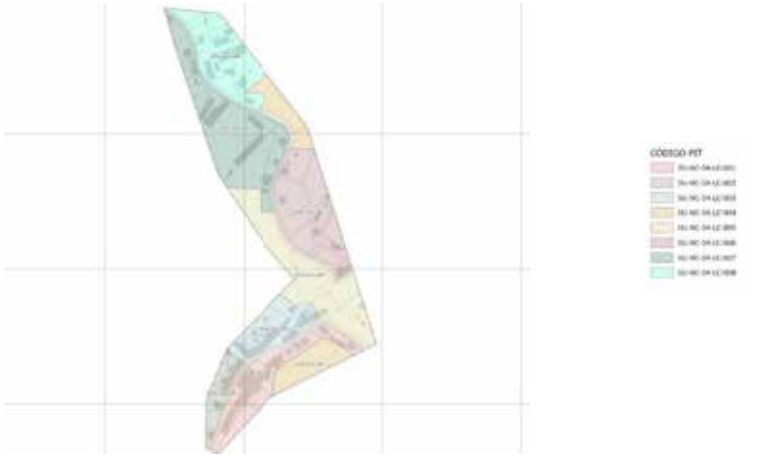
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 67. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Chonta Código SU-NC-54-LC-08

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-54-LC-08

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA LA CHONTA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.96
COORDENADA X	711171.16
COORDENADA Y	9453118.9

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación; Salud
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5.14

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	89%	ALCANTARILLADO SANITARIO	89%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	89%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	50%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	70%
COST BÁSICO (%)	210%
COST MÁXIMO (%)	350%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	42.85

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe.

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.11 *PIT Urbano Pucapamba*

Ilustración 13. Fotografía de Pucapamba



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

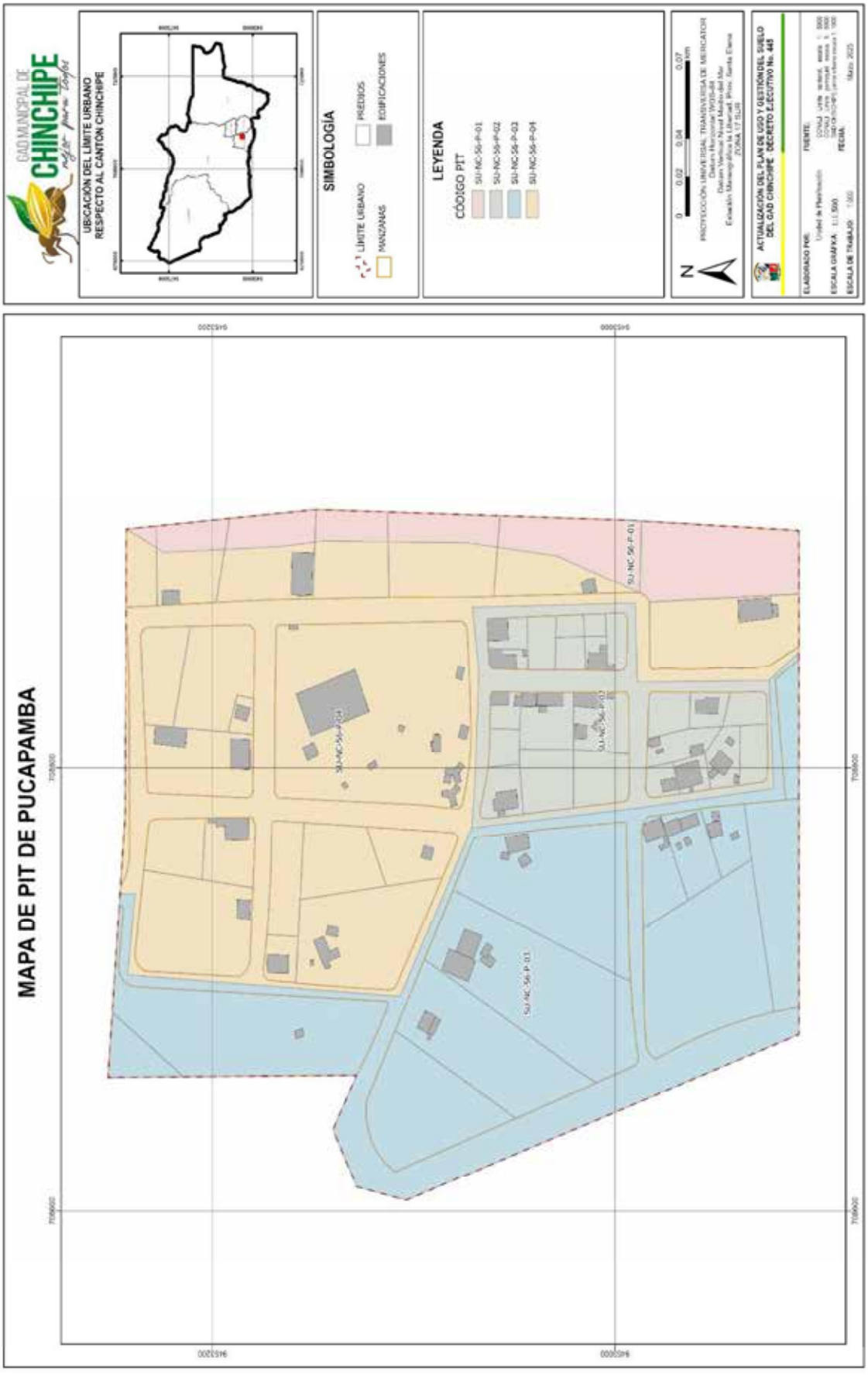
En el asentamiento urbano de Pucapamba se encuentran 4 PITS, definidos para el suelo subclasificado como no consolidado.

Este asentamiento urbano presenta características de una composición espacial ortogonal de las manzanas. Aquí se encuentran algunas viviendas con características de arquitectura tradicional, además de ello la composición urbana se desarrolla en torno al parque central.

Tabla 68. Pits urbanos de Pucapamba

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	0.65
		SU-NC-56-P-02	1.12
		SU-NC-56-P-03	3.45
		SU-NC-56-P-04	3.78

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



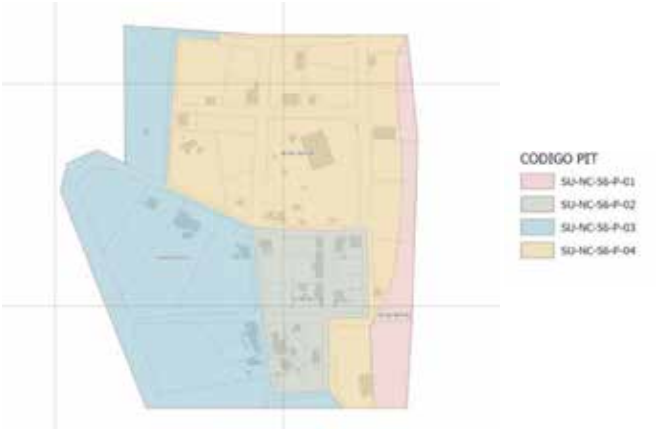
Mapa 131. Pits Urbanos de Pucapamba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 69. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-01

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.65
COORDENADA X	708891.81
COORDENADA Y	9452974.18

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PEDNEINTES ESCARPADAS DE MÁS DE 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	54%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOUINADO	ALUMBRADO PÚBLICO	29%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riegos (2000)	Protección de riegos (2000)	NO APLICA	Deportes y Recreación 650*	TODOS a excepción del uso de protección de riegos, deportes y recreación,	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 70. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-02

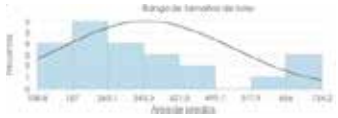
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-02

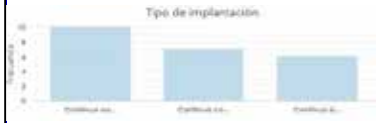
GRÁFICO:

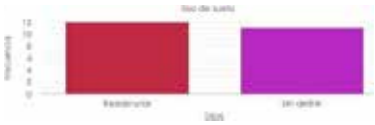


ANÁLISIS ESTADÍSTICO









DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSOLIDACIÓN		
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.12		
COORDENADA X	708823.53		
COORDENADA Y	9453018.3		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, PARQUE CENTRAL), ADMINISTRATIVO (GAD PARROQUIAL), SEGURIDAD (UPC, TENENCIA POLITICA), EDUCATIVO (ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA), INFRAESTRUCTURA (BATERÍAS SANITARIAS)		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	97%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	97%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PUBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON PORTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	80%		
COST BÁSICO (%)	240%		
COST MÁXIMO (%)	400%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	3		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se		
PORTAL (m)	2		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	180		
LOTE MÁXIMO (m2)	360		
LOTE ÓPTIMO (m2)	240		
FRENTE MÍNIMO (m)	7		
FRENTE ÓPTIMO (m)	10		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

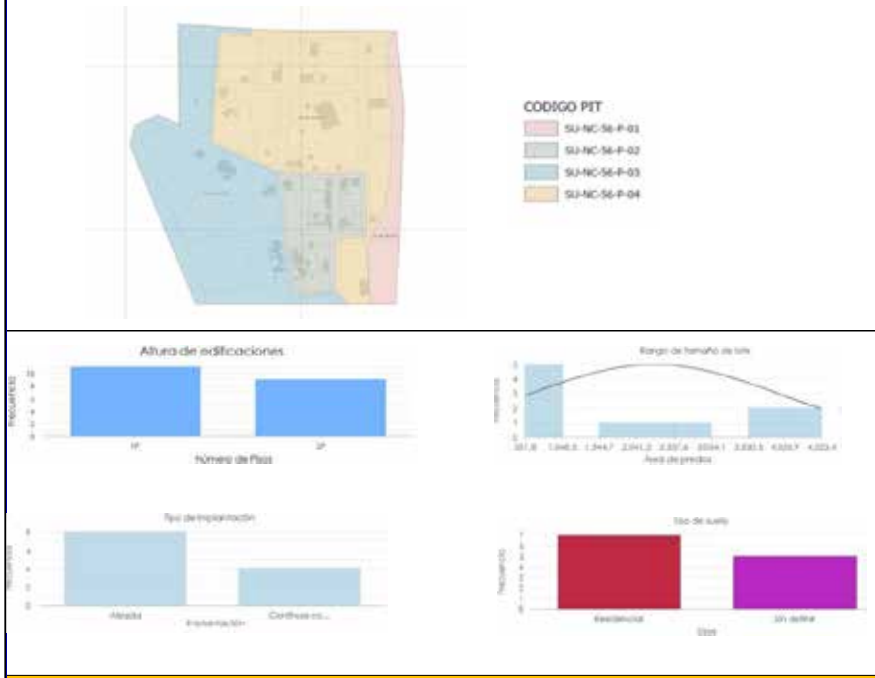
OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se consideraá el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 71. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-03

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-03

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.45
COORDENADA X	708714.28
COORDENADA Y	9453008.85

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	94%	ALCANTARILLADO SANITARIO	94%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	94%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	79%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	150%
COST MÁXIMO (%)	250%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	15
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Muebleria (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con portal de 2 m, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Para la habilitación del suelo mediante permiso de autorizaciones constructivas mayores y de subdivisiones urbanas se debe solicitar el respectivo estudio geotécnico que permita descartar riesgos geológicos

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

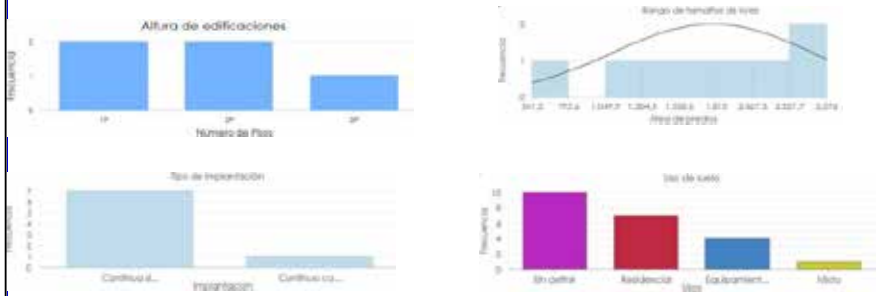
Tabla 72. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Pucapamba Código SU-NC-56-P-04

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-56-P-04

GRÁFICO:



ANÁLISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:			
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO		
SUPERFICIE PIT (HAS):	3.78		
COORDENADA X	708824.53		
COORDENADA Y	9453018.3		
INFORMACIÓN BÁSICA			
EQUIPAMIENTOS	Administración y Gestión; Cultura, Educación, Infraestructura, Recreación,		
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	74.83		
AFECTACIONES Y RIESGOS			
AFECTACIÓN	NO APLICA		
COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	50%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	50%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA	100%	RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PUBLICO	79%
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO			
EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2		
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL		
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA		
COS (%)	90%		
COST BÁSICO (%)	270%		
COST MÁXIMO (%)	450%		
RETIROS			
FRONTAL (m)	0		
LATERAL (m)	0		
POSTERIOR (m)	4		
ACERA (m)	1.5		
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 M, en tramos donde no interfiera con la red eléctrica aérea, en todo caso se		
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-		
PORTAL (m)	0		
HABILITACIÓN DEL SUELO			
LOTE MÍNIMO (m2)	500		
LOTE MÁXIMO (m2)	1000		
LOTE ÓPTIMO (m2)	660		
FRENTE MÍNIMO (m)	12		
FRENTE ÓPTIMO (m)	15		
FRENTE-FONDO	1:3		
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	16.51		

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La habilitación del suelo se podrá realizar, luego de presentar el estudio geotécnico que respalde la construcción o la subdivisión del mismo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.12 *PIT Urbano La Balsa*

Ilustración 14. Fotografía de La Balsa



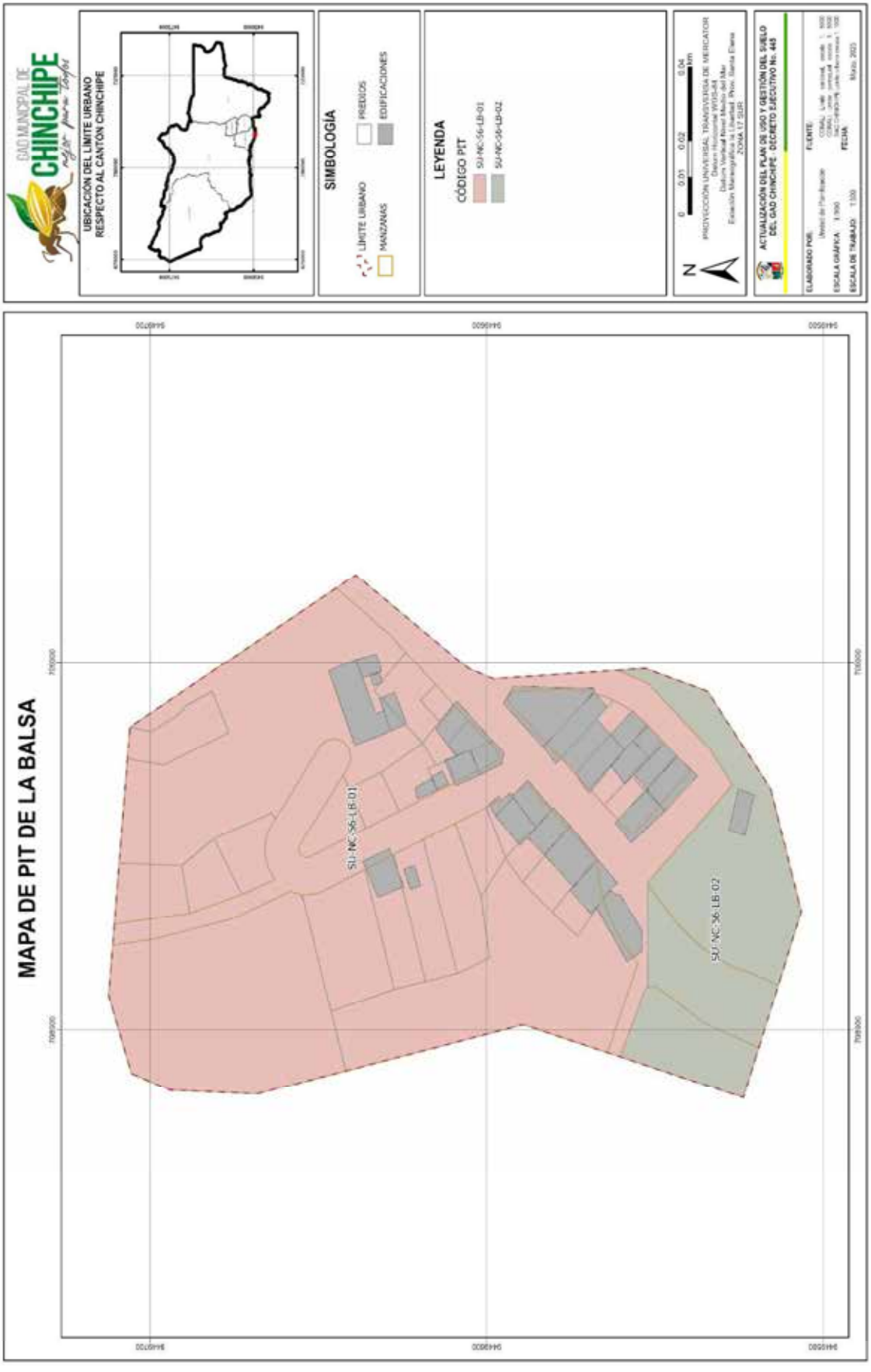
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento humano urbano de La Balsa se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 73. Pits urbanos de La Balsa

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	1.81
		SU-NC-56-LB-02	0.33

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



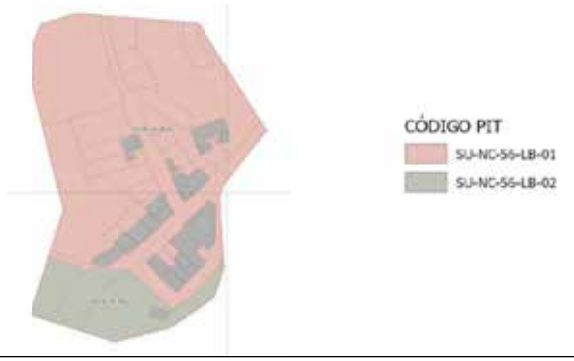
Mapa 132. Pits Urbanos de La Balsa

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

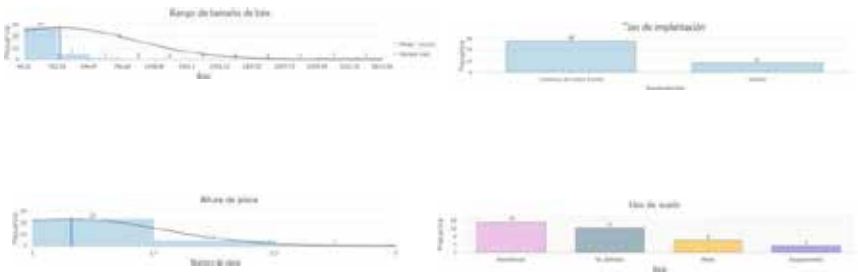
Tabla 74. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Balsa Código SU-NC-56-LB-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-LB-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	1.81
COORDENADA X	708947.8317
COORDENADA Y	9449629.343
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (CASA COMUNAL); INFRAESTRUCTURA (PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA); ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN (SECRETARÍA DE MIGRACIÓN)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	6.56
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	80%	ALCANTARILLADO SANITARIO	80%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	60%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	219%
COST MÁXIMO (%)	365%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	225
LOTE MÁXIMO (m2)	450
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	39.45

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), canal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, en todo caso se considerará el nivel de consolidación de la línea de fábrica existente en el tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

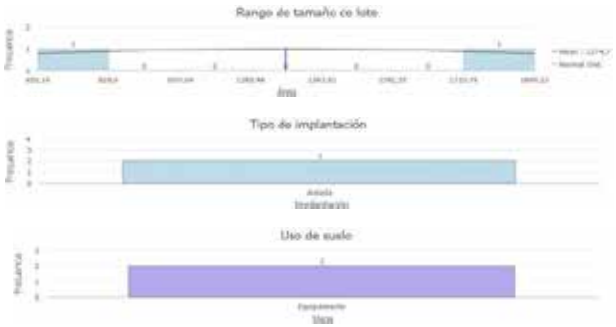
Tabla 75. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Balsa Código SU-NC-56-LB-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-56-LB-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA PUCAPAMBA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	0.33
COORDENADA X	708930.0657
COORDENADA Y	9449531.959
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHA, ÁREA VERDE)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	6.56
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	ALTO RIESGO DE MOVIMIENTOS EN MASA☐

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	0%	ALCANTARILLADO SANITARIO	50%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	NO APLICA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	NO APLICA
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	NO APLICA
TIPO DE IMPLANTACIÓN	NO APLICA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	NO APLICA
COS (%)	NO APLICA
COST BÁSICO (%)	NO APLICA
COST MÁXIMO (%)	NO APLICA
RETIROS	
FRONTAL (m)	NO APLICA
LATERAL (m)	NO APLICA
POSTERIOR (m)	NO APLICA
ACERA (m)	NO APLICA
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	NO APLICA
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	NO APLICA
PORTAL (m)	NO APLICA
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	NO APLICA
LOTE MÁXIMO (m2)	NO APLICA
LOTE ÓPTIMO (m2)	NO APLICA
FRENTE MÍNIMO (m)	NO APLICA
FRENTE ÓPTIMO (m)	NO APLICA
FRENTE-FONDO	NO APLICA
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	39.45

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Protección de riesgos	NO APLICA	Deportes y recreación (650)	TODOS a excepción del uso de protección de riesgos	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El uso restringido que puede permitirse dentro de este polígono es la creación de equipamientos de tipo recreativo como:parques, senderos, miradores y afines. Con la construcción de estructuras ligeras

Para proyectos de habilitación del suelo se requiere un estudio geotécnico

Zonas con alto riesgo de deslizamientos en masa

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.13 *PIT Urbano Chito*

Ilustración 15. Fotografía de Chito



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

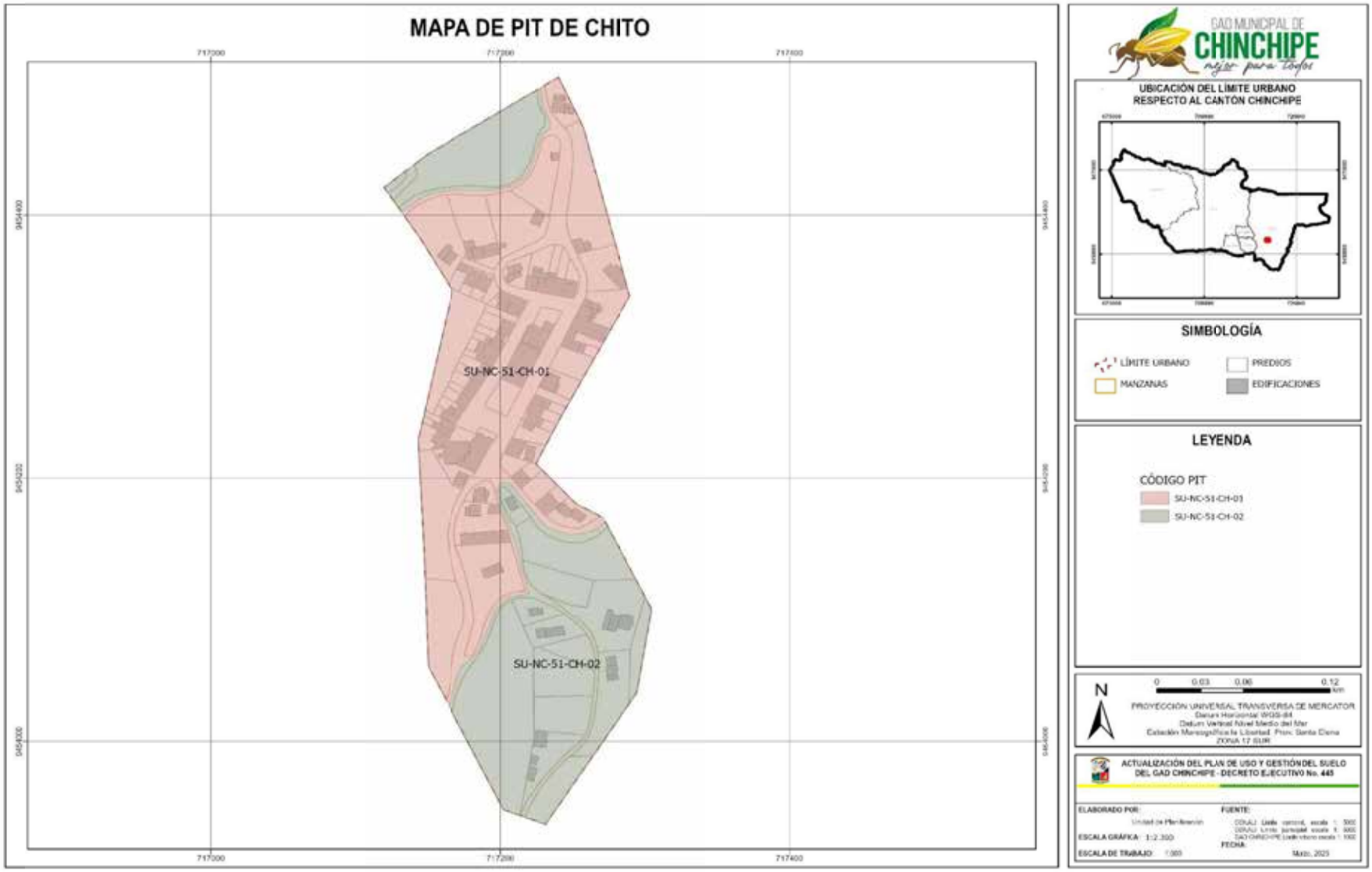
En la parroquia Chito se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 76. Pits urbanos de Chito

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	3,69
		SU-NC-51-CH-02	2,52

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 133. Pits Urbanos de Chito



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 77. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Chito Código SU-NC-51-CH-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-51-CH-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	3,69
COORDENADA X	717204,43
COORDENADA Y	9454282,64
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Recreación, Cultura, Segurida e infraetructura
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5,31
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	NO APLICA

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	98%	ALCANTARILLADO SANITARIO	97%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUINADO	ALUMBRADO PUBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	33,18

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700).	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), muebleria (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

Las edificaciones frente al parque central de Chito,mantendrán su implantación de tipo continua con portal de 2 metros

Las viviendas inventariadas como patrimoniales mantendrán su tipología de arquitectura tradicional, y cuya intervención se realizará bajos los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

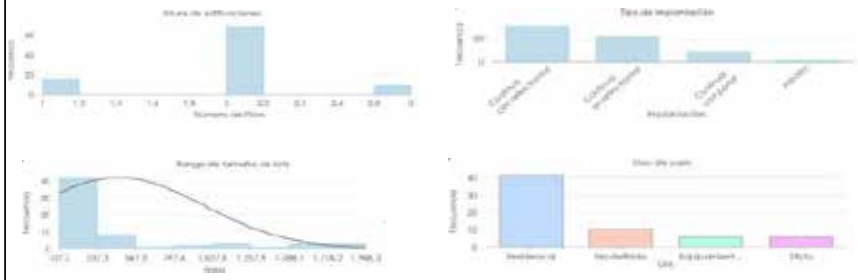
Tabla 78. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Chito Código SU-NC-51-CH-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-CH-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA URBANA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2,52
COORDENADA X	717243,99
COORDENADA Y	9454100,3
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	Salud
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	5,31
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	Pendientes escarpadas

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	100%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	100%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	50%
COST BÁSICO (%)	250%
COST MÁXIMO (%)	350%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1,5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	1 (Si el volado infiere con la red eléctrica aerea, no aplica)
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	500
LOTE MÁXIMO (m2)	1000
LOTE ÓPTIMO (m2)	660
FRENTE MÍNIMO (m)	12
FRENTE ÓPTIMO (m)	16
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	33,18

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	USOS ESPECIALES
	Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (710).	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, culturales (660), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), productos agrícolas (641), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES
El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.
La implantación es vivienda continua con retiro frontal, pero en tramos homogéneos se mantendrá la vivienda continua sin retiro frontal
Para la habitación del suelo se requiere de estudios geotécnicos
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.14 *PIT Urbano La Cruz*

Ilustración 16. Fotografía de La Cruz



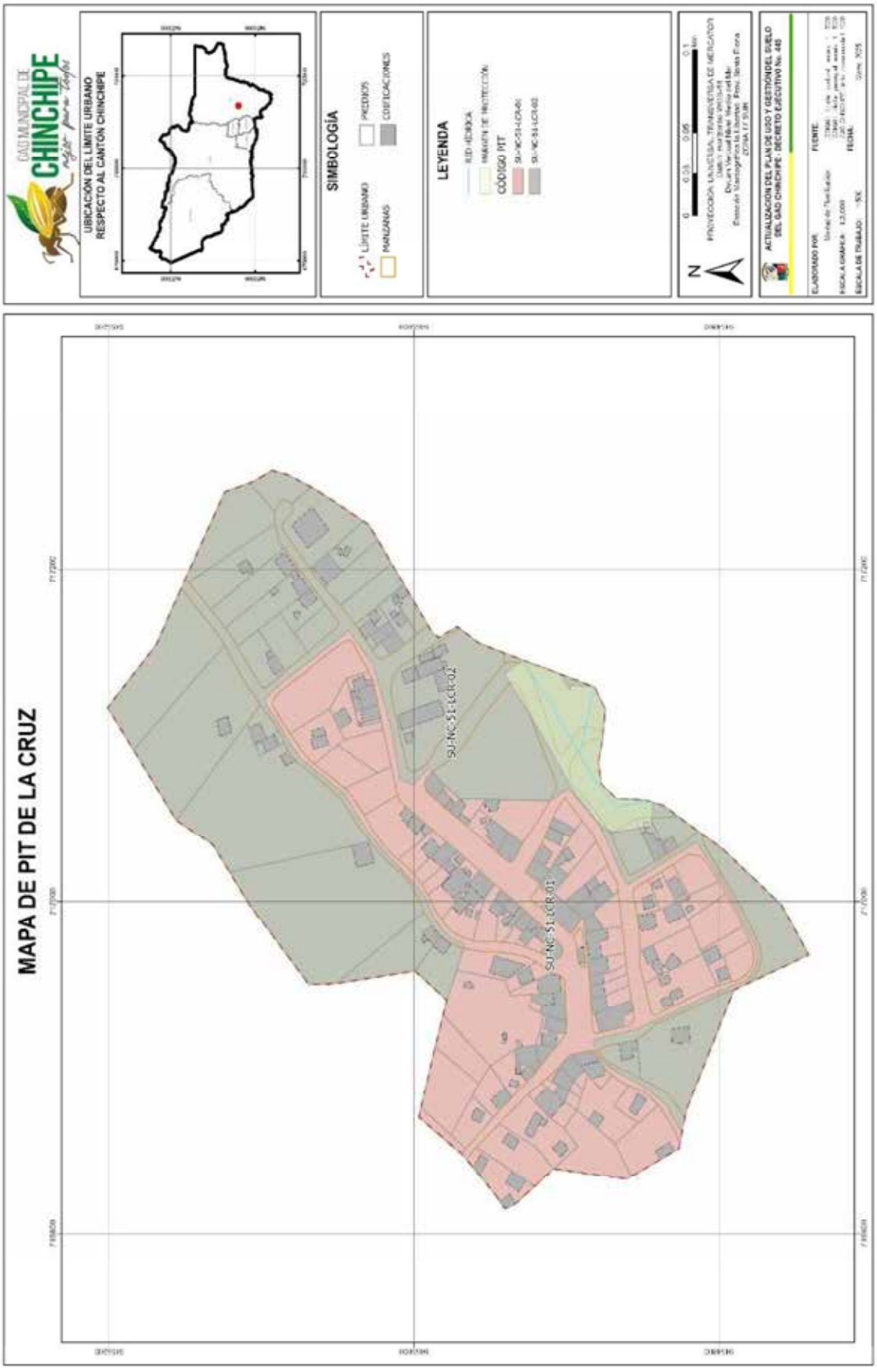
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento humano urbano de La Cruz se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 79. Pits urbanos de La Cruz

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	5.44

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



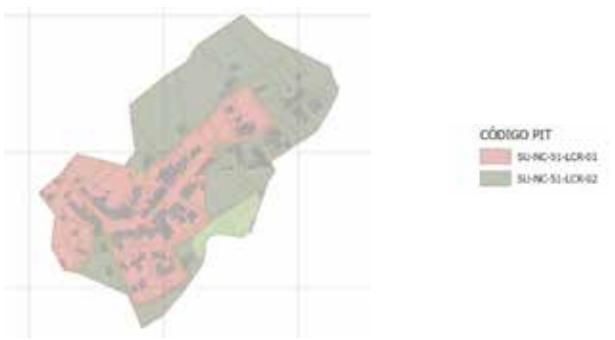
Mapa 134. Pits Urbanos de La Cruz

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

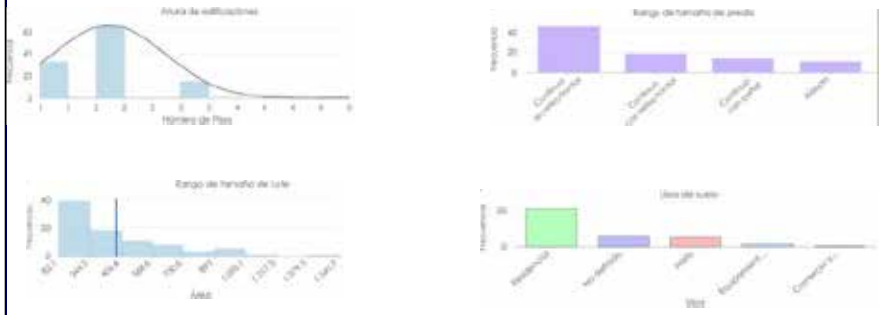
Tabla 80. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Cruz Código SU-NC-51-LCR-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-LCR-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.29
COORDENADA X	716980.14
COORDENADA Y	9454932.9
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA); RECREACIÓN (CANCHA CUBIERTA, ÁREAS VERDES); INFRAESTRUCTURA (BATERÍA SANITARIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0.84
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	87%	ALCANTARILLADO SANITARIO	69%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	60%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	79%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	100%
CAPA DE RODADURA	ADOQUÍN,TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	7
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	400%
COST MÁXIMO (%)	560%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	180
LOTE MÁXIMO (m2)	360
LOTE ÓPTIMO (m2)	240
FRENTE MÍNIMO (m)	7
FRENTE ÓPTIMO (m)	9
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	62.68

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), canal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros

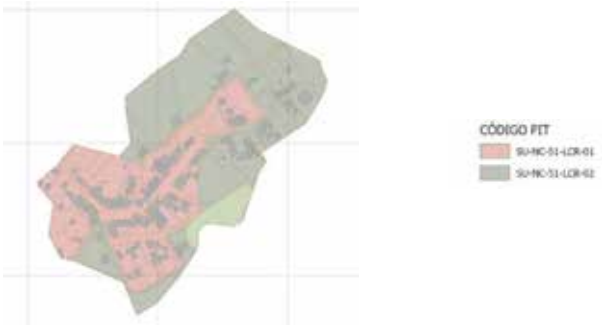
Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

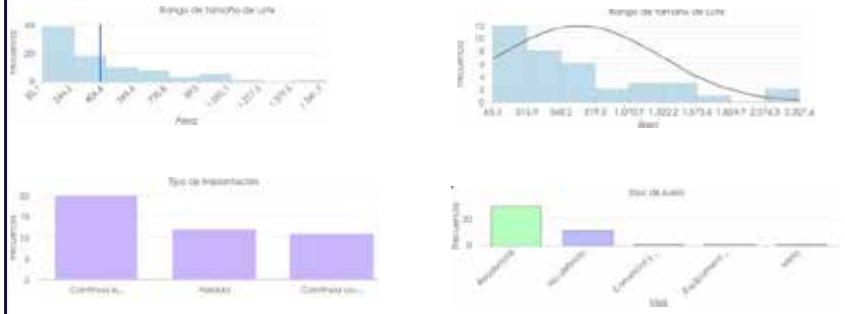
Tabla 81. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Cruz Código SU-NC-51-LCR-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-LCR-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	5.44
COORDENADA X	717183.76
COORDENADA Y	9455110.24
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN (OFICINAS MIES); EDUCACIÓN (COLEGIO)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	0.84
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	79%	ALCANTARILLADO SANITARIO	79%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	65%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	72%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	80%
COST BÁSICO (%)	240%
COST MÁXIMO (%)	400%
RETIROS	
FRONTAL (m)	0
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	200
LOTE MÁXIMO (m2)	400
LOTE ÓPTIMO (m2)	260
FRENTE MÍNIMO (m)	8
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	62.68

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

En el presente PIT, la implantación es continua sin retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista una predominancia de implantación con retiro frontal se mantendrá dicho estándar, con un retiro frontal de 3 metros

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.15 *PIT Urbano Reina del Cisne*

Ilustración 17. Fotografía de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

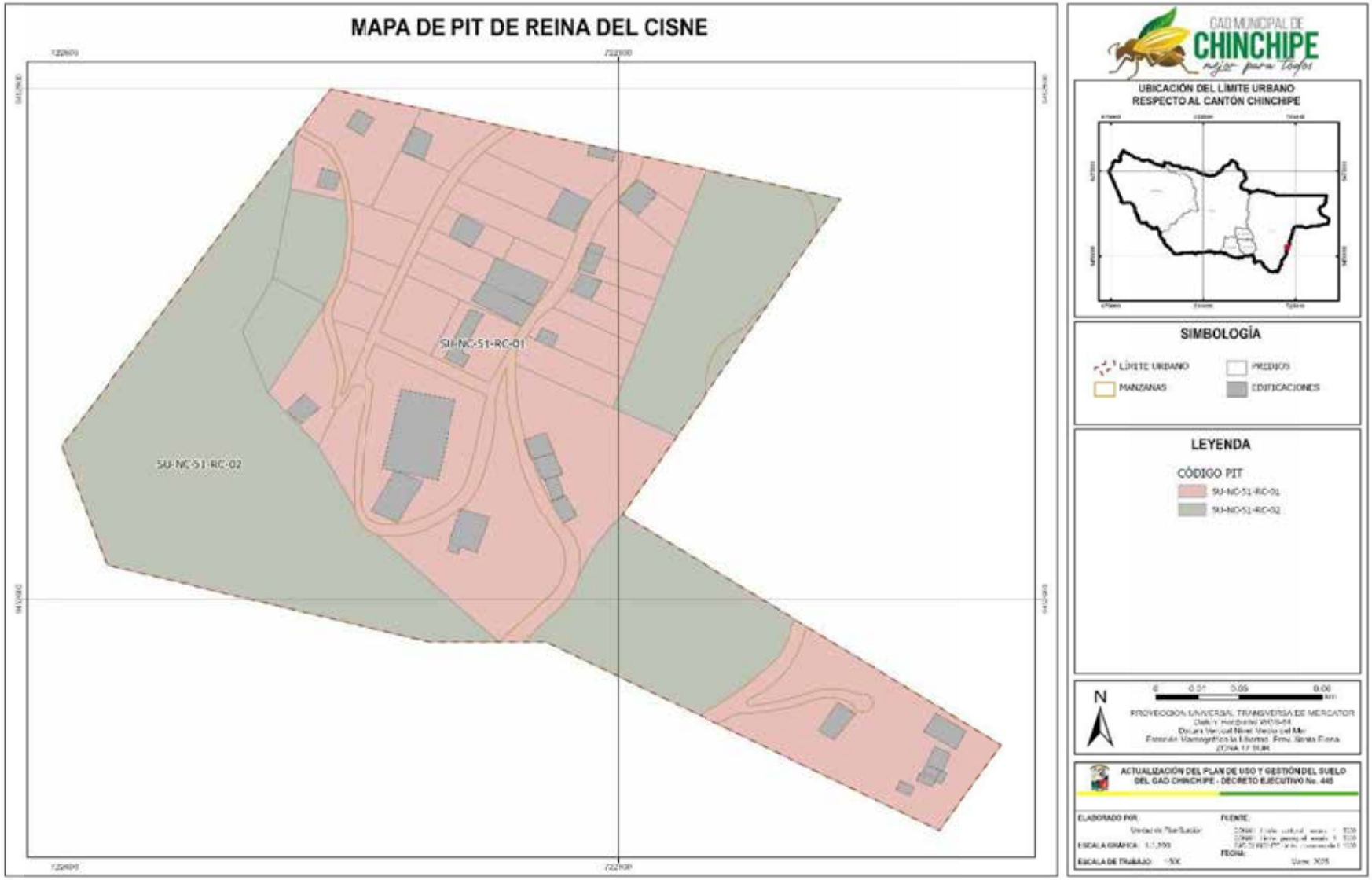
En el asentamiento humano urbano de Reina del Cisne se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 82. Pits urbanos de Reina del Cisne

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	2.57
		SU-NC-51-RC-02	2.03

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 135. Pits Urbanos de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

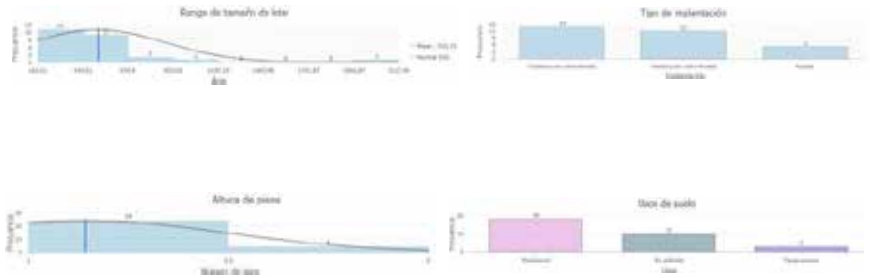
Tabla 83. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Reina del Cisne Código SU-NC-51-RC-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-RC-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.57
COORDENADA X	722772.8038
COORDENADA Y	9452633.49
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	CULTURA (IGLESIA, CASA COMUNAL; EDUCACIÓN (ESCUELA); RECREACIÓN (CANCHA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	11.02
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	100%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	79%
COST BÁSICO (%)	237%
COST MÁXIMO (%)	395%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	350
LOTE MÁXIMO (m2)	756
LOTE ÓPTIMO (m2)	504
FRENTE MÍNIMO (m)	11
FRENTE ÓPTIMO (m)	13
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	58.44

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
		Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)**	
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua con retiro frontal, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones sin retiros o aisladas, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

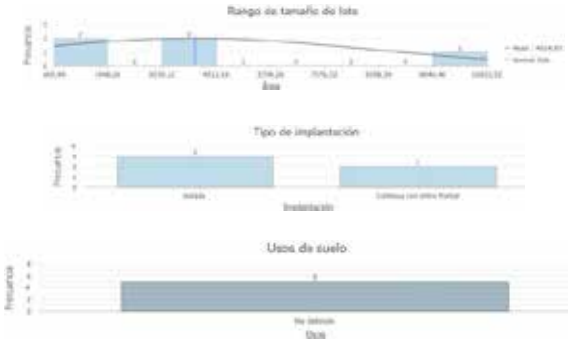
Tabla 84. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de Reina del Cisne Código SU-NC-51-RC-02

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO PIT	SU-NC-51-RC-02

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
SUPERFICIE PIT (HAS):	2.03
COORDENADA X	722691.6277
COORDENADA Y	9452659.954

INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	NINGUNO
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	11.02

AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40% EN EL 50% DE TODOS LOS PREDIOS

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	100%	ALCANTARILLADO SANITARIO	0%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	TIERRA Y LASTRE	ALUMBRADO PÚBLICO	30%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	A NIVEL DE LA ACERA
COS (%)	79%
COST BÁSICO (%)	237%
COST MÁXIMO (%)	395%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	0
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	350
LOTE MÁXIMO (m2)	756
LOTE ÓPTIMO (m2)	504
FRENTE MÍNIMO (m)	11
FRENTE ÓPTIMO (m)	13
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	58.44

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900), salud (620)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de la edificación en todo el PIT, es continua aislada, no obstante, si existe el caso de predominancia de tramos consolidados con edificaciones solo con retiros frontales, se mantendrá dicha predominacia, previo informe del análisis del tramo, elaborado por el profesional encargado del trámite correspondiente para la habilitación del suelo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.3.16 *PIT Urbano La Fortuna*

Ilustración 18. Fotografía de La Fortuna



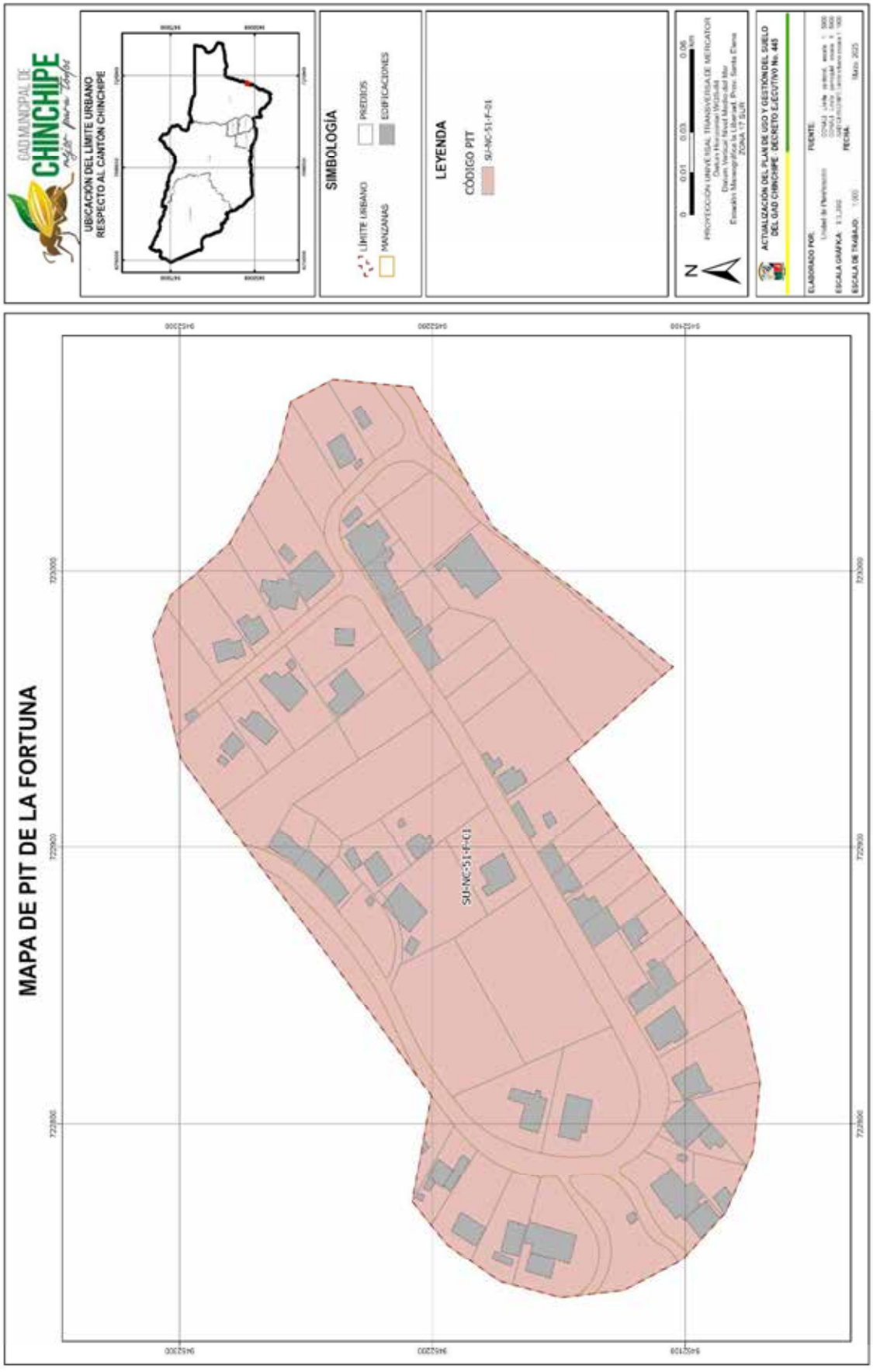
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

En el asentamiento humano urbano de La Fortuna se ha identificado 1 Polígono de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 85. Pits urbanos de La Fortuna

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	4.37

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 136. Pits Urbanos de La Fortuna

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 86. Ficha de planeamiento urbanístico del PIT urbano de La Fortuna Código SU-NC-51-F-01

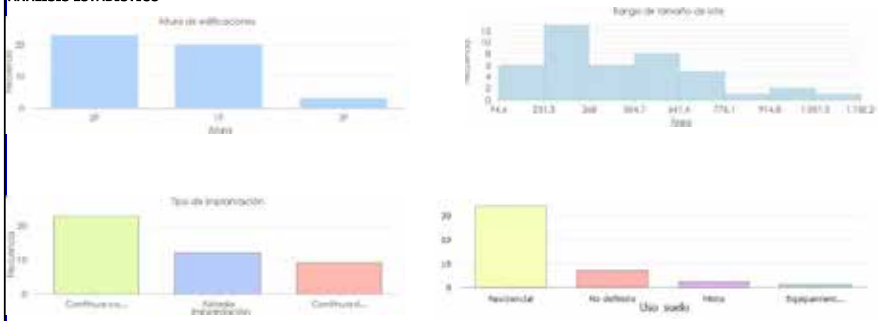
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO PIT	SU-NC-51-F-01

GRÁFICO:



ANALISIS ESTADÍSTICO



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ÁREA UBICADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PARROQUIA CHITO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUPERFICIE PIT (HAS):	4.37
COORDENADA X	722895.96
COORDENADA Y	9452191.5
INFORMACIÓN BÁSICA	
EQUIPAMIENTOS	RECREACIÓN (CANCHAS); CULTURA (CASA COMUNAL, IGLESIA)
ÍNDICE ACTUAL DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB)	10.4
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	PENDIENTES MAYORES AL 40%

COBERTURA SERVICIOS BÁSICOS			
AGUA POTABLE	95%	ALCANTARILLADO SANITARIO	84%
ALCANTARILLADO PLUVIAL	0%	ACCESIBILIDAD VIAL	100%
COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	100%	RECOLECCIÓN DESECHOS SÓLIDOS	0%
CAPA DE RODADURA	LASTRE Y TIERRA	ALUMBRADO PUBLICO	53%

CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	75%
COST BÁSICO (%)	225%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	0
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	1.5
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	330
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	12
FRENTE-FONDO	1:3
DENSIDAD NETA (HAB/HA)	89.53

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	RESTRICCIONES
Residencial (700)	Residencial de baja densidad (710)	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Productos alimenticios excepto bebidas (111), Bebidas no alcohólicas (114), Vestimenta (210), artística (220), alimentos y afines (250), alimentación, seguridad (310), financieros (320), Transporte y Comunicaciones (340), Hoteles, Hosterías (351), Pensiones y residenciales (352) (360), Servicios Profesionales (370), Salones de Belleza, Peluquerías (422), masajistas (423), Laboratorios de Fotografía (430), Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor (510), Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos (520), culturales (660), Parques y Plazas Públicas (655), gestión (900).	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Alimentos preparados para animales (112), Mueblería (230), De la Construcción y Afines (240), , Reparación y Procesamiento (410), Funerarias y Velaciones (421), menaje (530), Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas (560), Educativo y Afines (610), salud (620), higiene (630), Mercado público, productos agrícolas (641), Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas (652), Iglesias, Conventos y similares (671), guardería (681), asilos (682), Centro de Rehabilitación Social (683),	**Comercial y servicios (500), Industrial de bajo impacto (100-a)** Bebidas alcohólicas (113), Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines (120), de papel (130), vestimenta y afines (140), mueblería (150), arcilla, cerámica y cemento (160), maquinaria, motores y metales (170), industriales (330), Bares, salones sociales (353), moteles (354), Vehículos y Maquinaria (540), Materiales de Construcción y elementos accesorios (550), Mercado de ganado (642), camal (643), estadio (651), galleras (654), Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (656), Discotecas, salas de baile, clubes y similares (657), cementerio (672), Terminal Terrestre (684), Usos no Urbanos (810), Gasolineras (1100), Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros (1200)	Para los usos restringidos se permitirán, bajo las respectivas factibilidades emitidas mediante informe técnico, de la Dirección de Planificación del GAD cantonal de Chinchipe

OBSERVACIONES

El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un 10%.

La implantación de este PIT es continua con retiro frontal, sin embargo en tramos donde exista la predominancia de edificaciones continuas sin retiro frontal, se mantendrá dicha tipología de acuerdo a la predominancia del tramo

Existe en este polígono, un sector con riesgo geológico, por lo que será requisito para todos los predios ubicados en este sector (riesgo), previo la aprobación de planos y permiso de construcción, los estudios: geológicos-geotécnicos para determinar la aptitud del suelo para construir así como los estudios estructurales correspondiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.4 Tratamientos urbanísticos del suelo urbano

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico físico – ambiental y socioeconómico. (AME, 2019)

Tabla 87. Descripción de los tratamientos urbanísticos urbanos

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Características
Consolidado	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones.	Permiten la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos.	Definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la perdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.	El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
No Consolidado	Mejoramiento Integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención	Sirven para para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público y mitigar zonas de riesgo, producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
	Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público.	Requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.	Alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental.	Orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

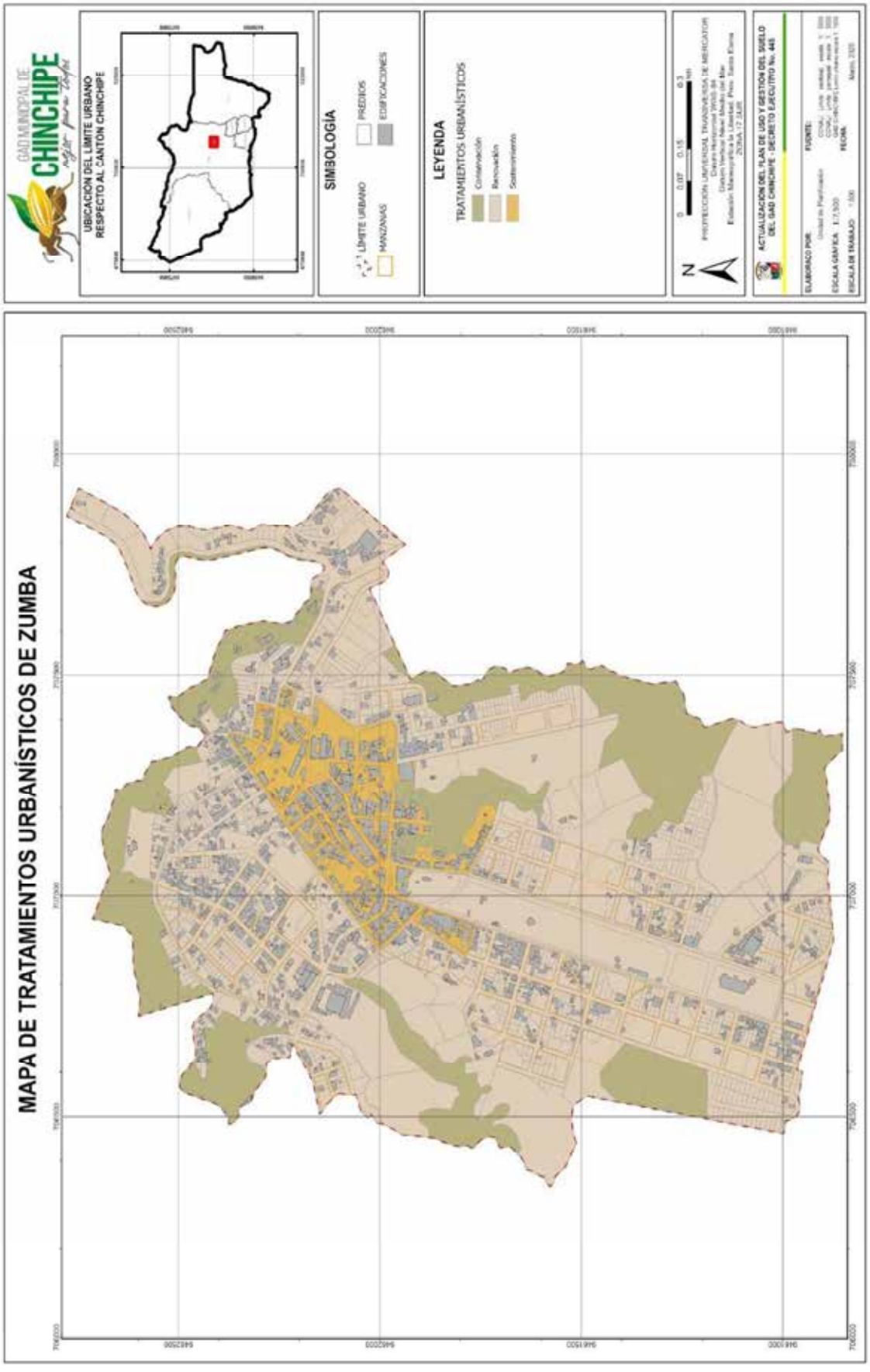
Fuente: Ame,2019
Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 88. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano del cantón Chinchipe

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
Zumba	Consolidado	SU-C-50-Z-01	Sostenimiento	16,83
		SU-C-50-Z-02	Renovación	18,03
		SU-C-50-Z-03	Renovación	24,46
		SU-C-50-Z-04	Renovación	9,20
		SU-C-50-Z-05	Renovación	46,28
		SU-C-50-Z-06	Renovación	28,76
		SU-C-50-Z-07	Conservación	35,10
Canadá	No Consolidado	SU-NC-50-C-01	Mejoramiento Integral	1,21
		SU-NC-50-C-02	Mejoramiento Integral	0,11
Bellavista	No Consolidado	SU-NC-50-B-01	Desarrollo	0,86
		SU-NC-50-B-02	Mejoramiento Integral	2.71
		SU-NC-50-B-03	Mejoramiento Integral	0.17
		SU-NC-50-B-04	Desarrollo	0.09
El Progreso	No Consolidado	SU-NC-50-EP-01	Mejoramiento Integral	2.27
		SU-NC-50-EP-02	Desarrollo	0.40
Guaramizal	No Consolidado	SU-NC-50-G-01	Mejoramiento Integral	1.20
		SU-NC-50-G-02	Mejoramiento Integral	0.43
Isimanchi	No Consolidado	SU-NC-50-I-01	Mejoramiento Integral	3.74
		SU-NC-50-I-02	Desarrollo	5.39
		SU-NC-50-I-0	Mejoramiento Integral	1.13
El Tablón	No Consolidado	SU-NC-50-ET-01	Mejoramiento Integral	4.07
La Diversión	No Consolidado	SU-NC-50-LD-01	Mejoramiento Integral	4.64
		SU-NC-50-LD-02	Desarrollo	4.94
San Andrés	No Consolidado	SU-NC-57-SA-01	Mejoramiento Integral	4.73
		SU-NC-57-SA-0	Desarrollo	5.27
El Chorro	No Consolidado	SU-NC-52-EC-01	Mejoramiento Integral	3.77
		SU-NC-52-EC-02	Mejoramiento Integral	3.08
		SU-NC-52-EC-03	Desarrollo	2.65
		SU-NC-52-EC-04	Desarrollo	2.56
La Chonta	No Consolidado	SU-NC-54-LC-01	Mejoramiento Integral	0.95
		SU-NC-54-LC-02	Mejoramiento Integral	0.35
		SU-NC-54-LC-03	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-54-LC-04	Mejoramiento Integral	0.73
		SU-NC-54-LC-05	Desarrollo	1.33
		SU-NC-54-LC-06	Consolidación	1.27
		SU-NC-54-LC-07	Consolidación	1.75
		SU-NC-54-LC-08	Mejoramiento Integral	0.96
Pucapamba	No Consolidado	SU-NC-56-P-01	Mejoramiento Integral	0.65
		SU-NC-56-P-02	Consolidación	1.12
		SU-NC-56-P-03	Desarrollo	3.45
		SU-NC-56-P-04	Desarrollo	3.78
La Balsa	No Consolidado	SU-NC-56-LB-01	Mejoramiento Integral	1.81
		SU-NC-56-LB-02	Mejoramiento Integral	0.33

Asentamiento Urbano	Subclasificación del suelo Urbano	PIT - CÓDIGO	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Área (Has)
Chito	No Consolidado	SU-NC-51-CH-01	Mejoramiento Integral	3.69
		SU-NC-51-CH-02	Desarrollo	2.52
La Cruz	No Consolidado	SU-NC-51-LCR-01	Mejoramiento Integral	4.29
		SU-NC-51-LCR-02	Desarrollo	5.44
Reina del Cisne	No Consolidado	SU-NC-51-RC-01	Mejoramiento Integral	2.57
		SU-NC-51-RC-02	Desarrollo	2.03
La Fortuna	No Consolidado	SU-NC-51-F-01	Mejoramiento Integral	4.37

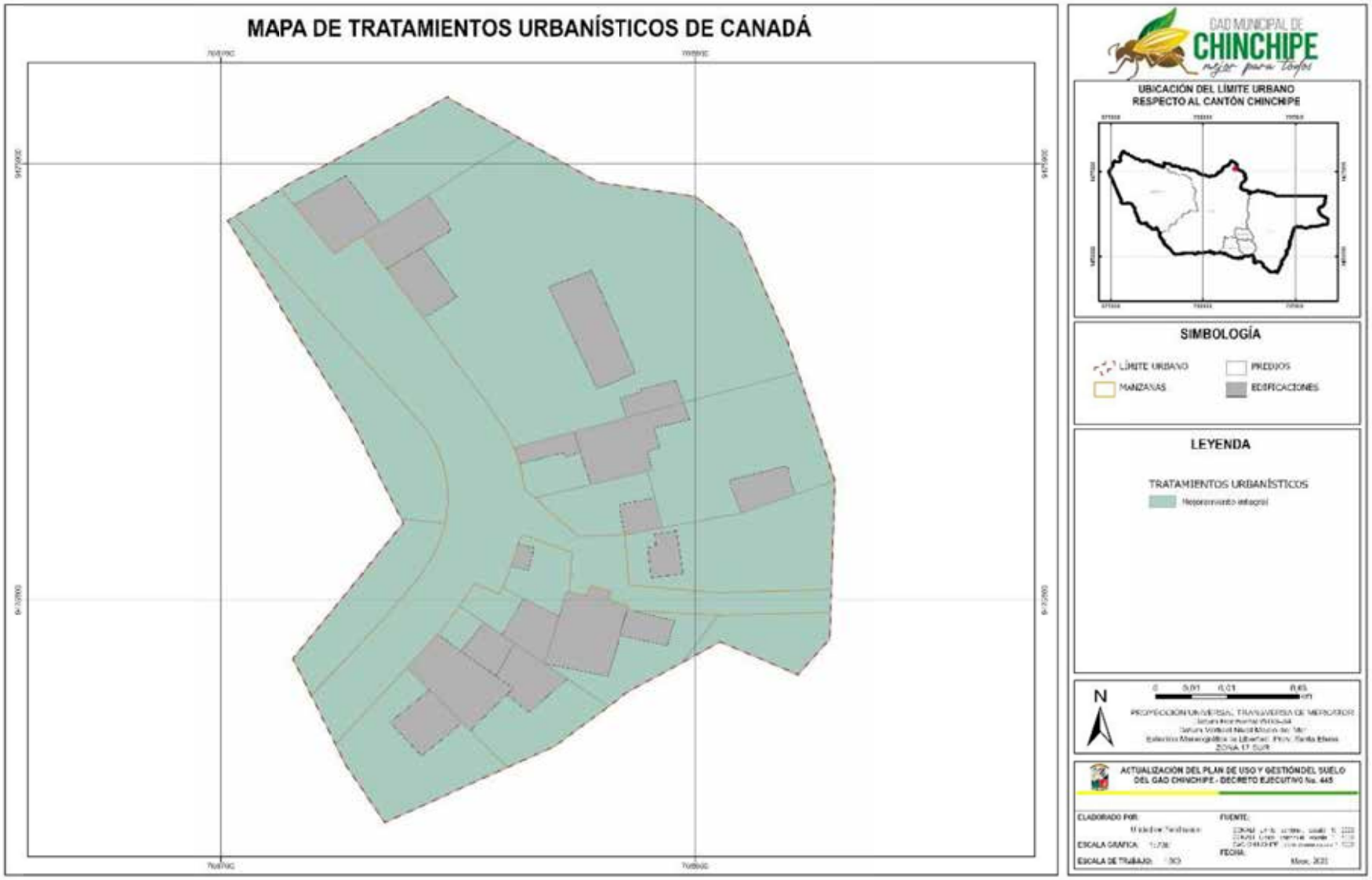
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



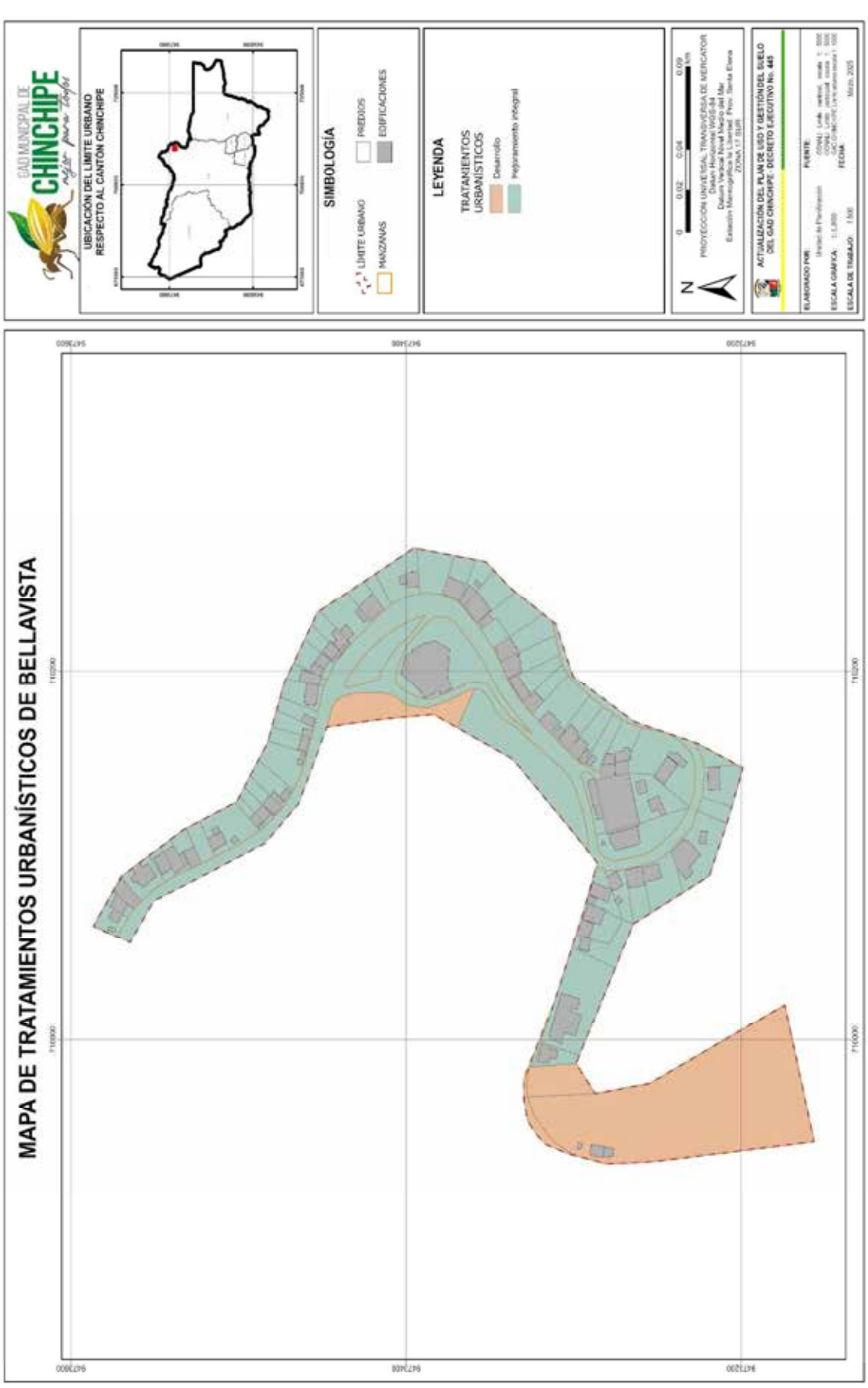
Mapa 137. Tratamientos urbanísticos de Zumba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 138. Tratamientos urbanísticos de Canadá

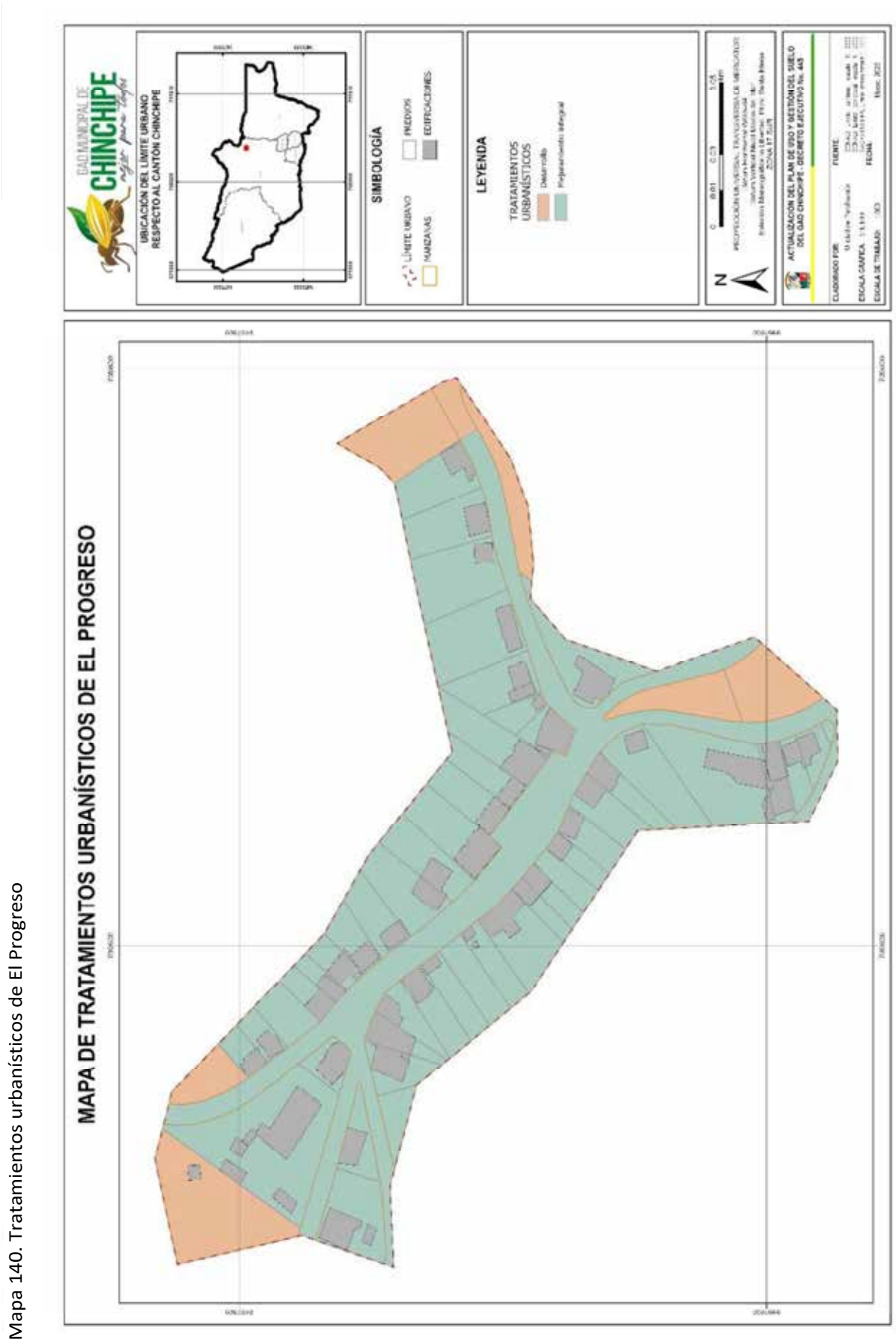


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 139. Tratamientos urbanísticos de Bellavista

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



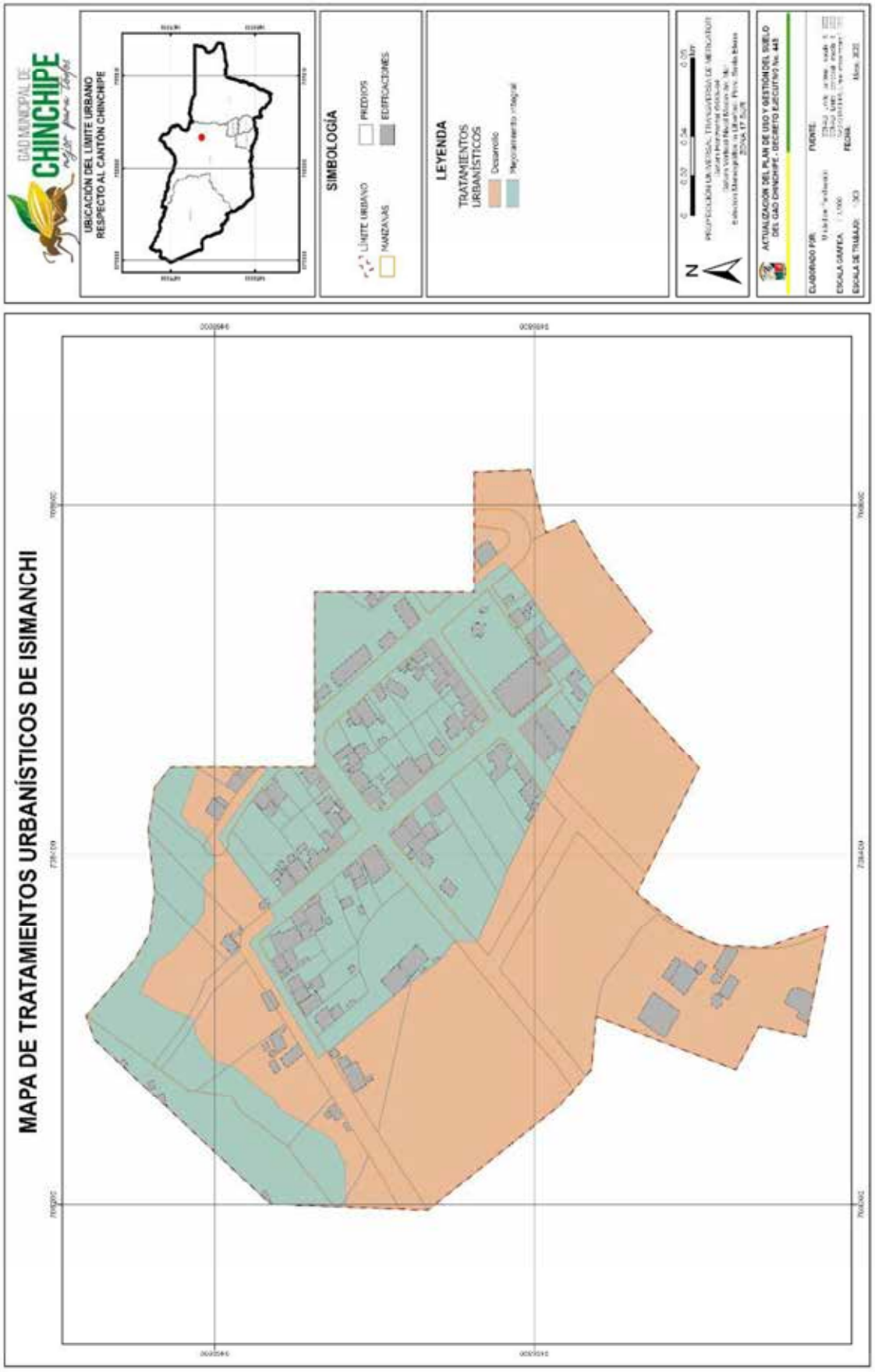
Mapa 140. Tratamientos urbanísticos de El Progreso

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 141. Tratamientos urbanísticos de Guaramizal

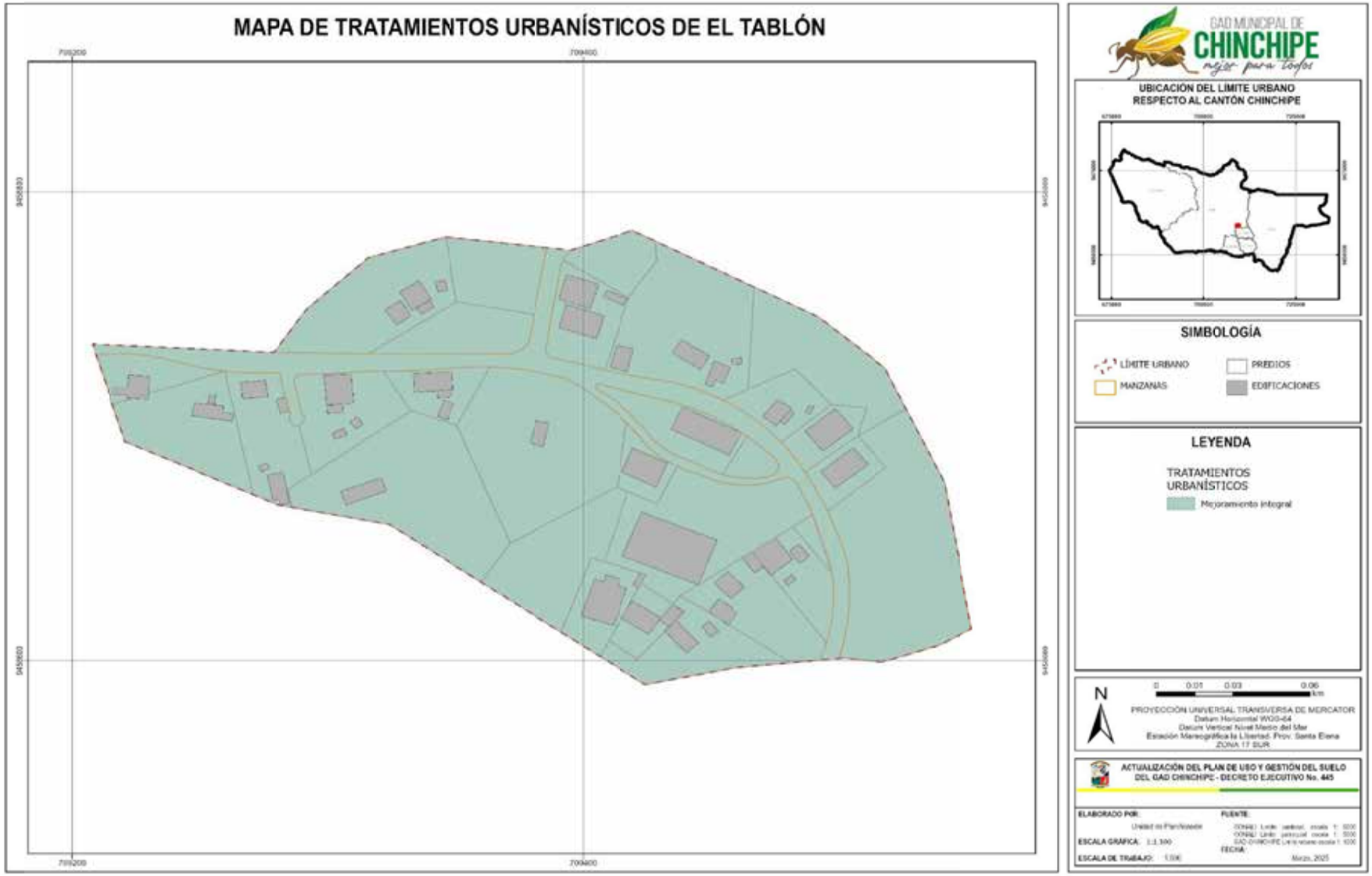
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 142. Tratamientos urbanísticos de Isimanchi

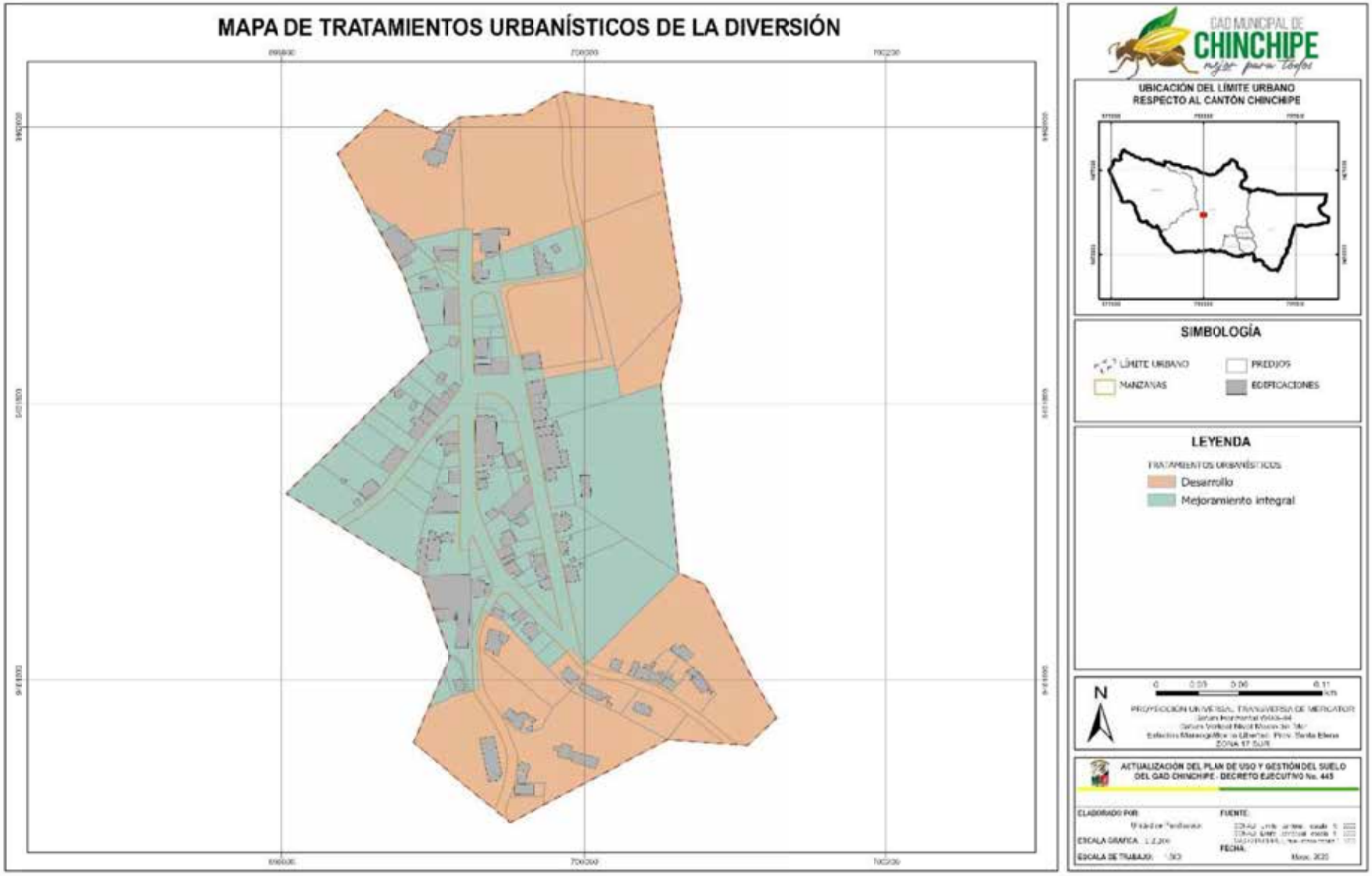
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 143. Tratamientos urbanísticos de El Tablón



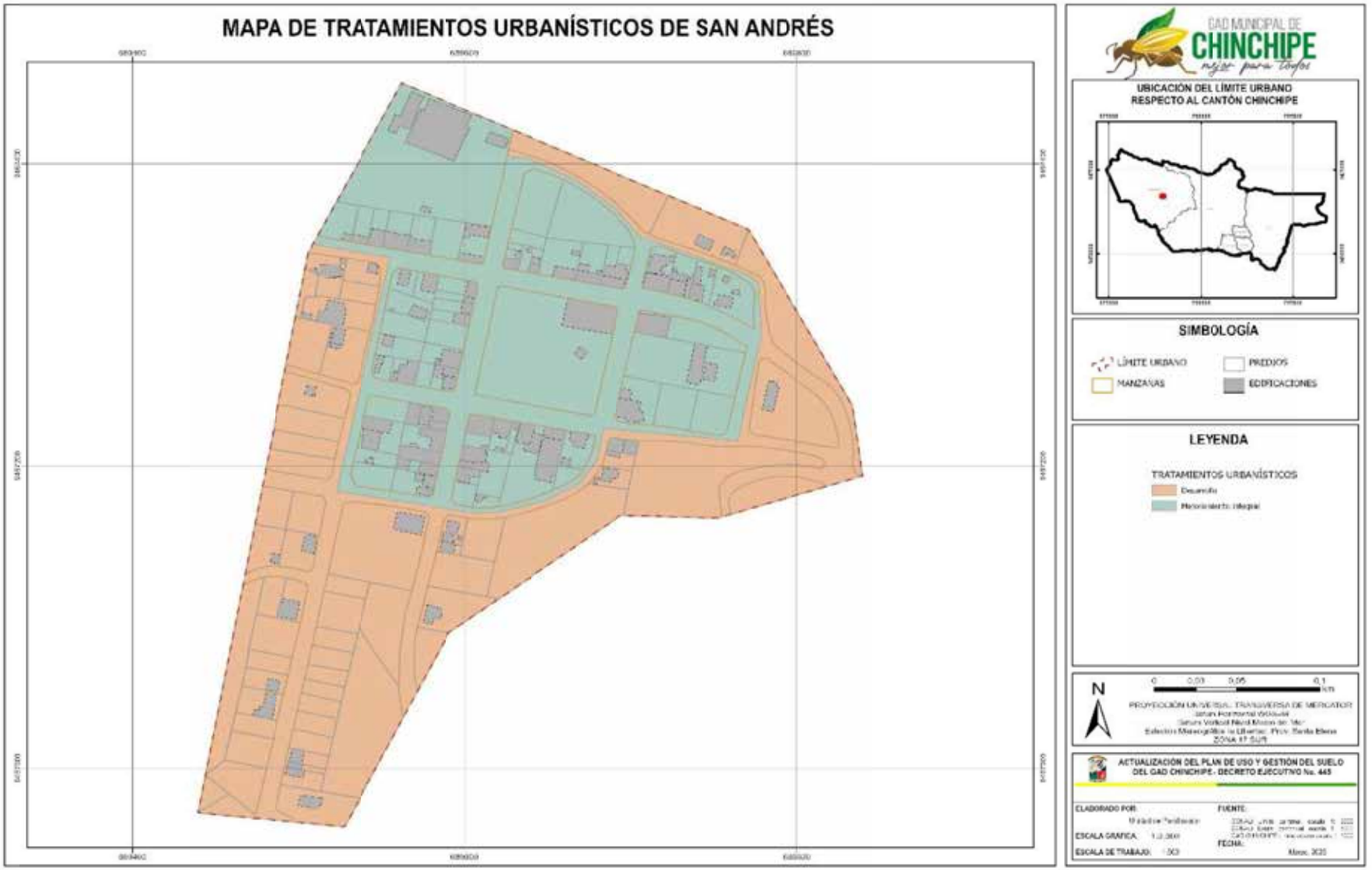
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 144. Tratamientos urbanísticos de La Diversión

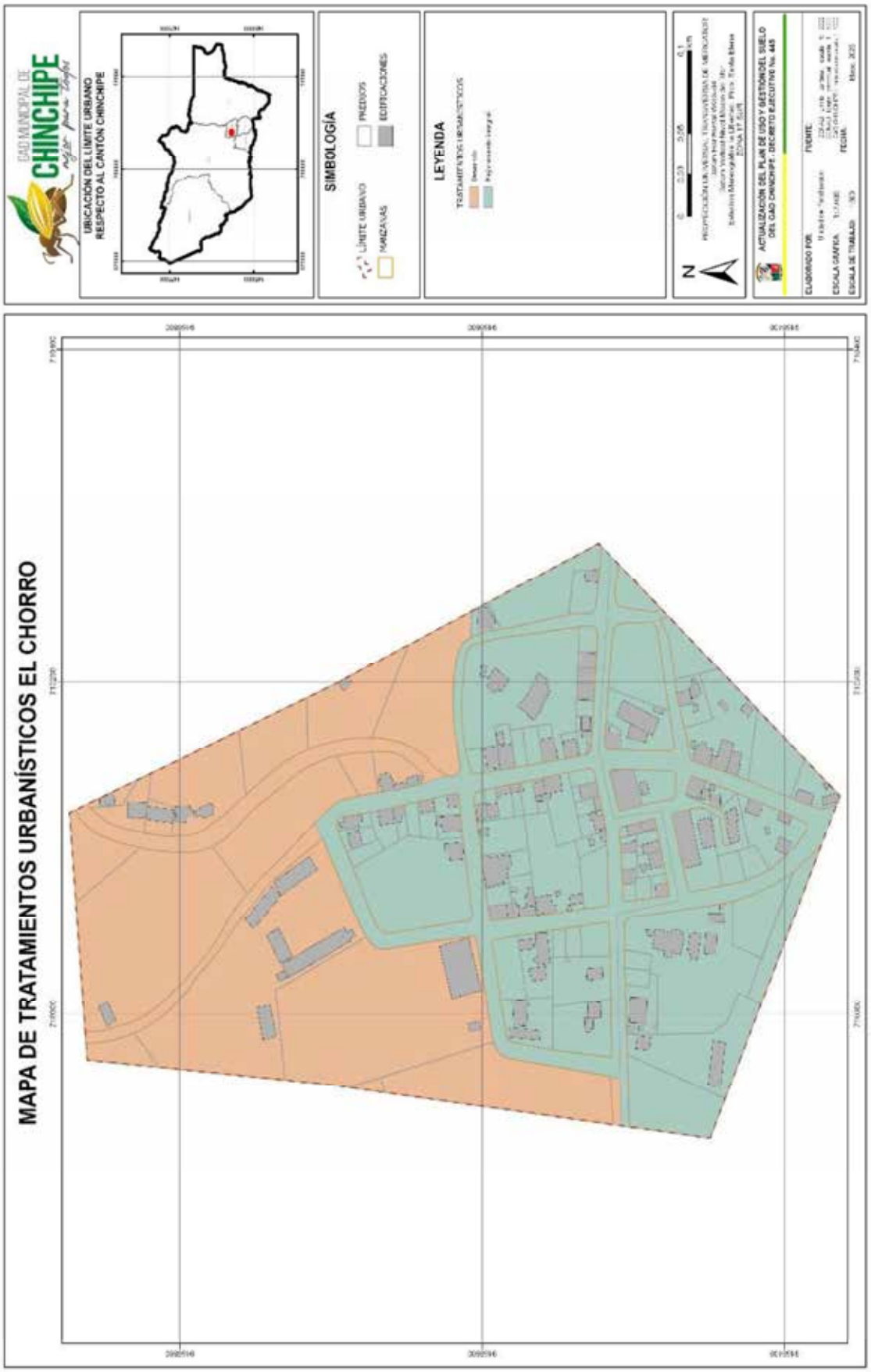


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 145. Tratamientos urbanísticos de San Andrés

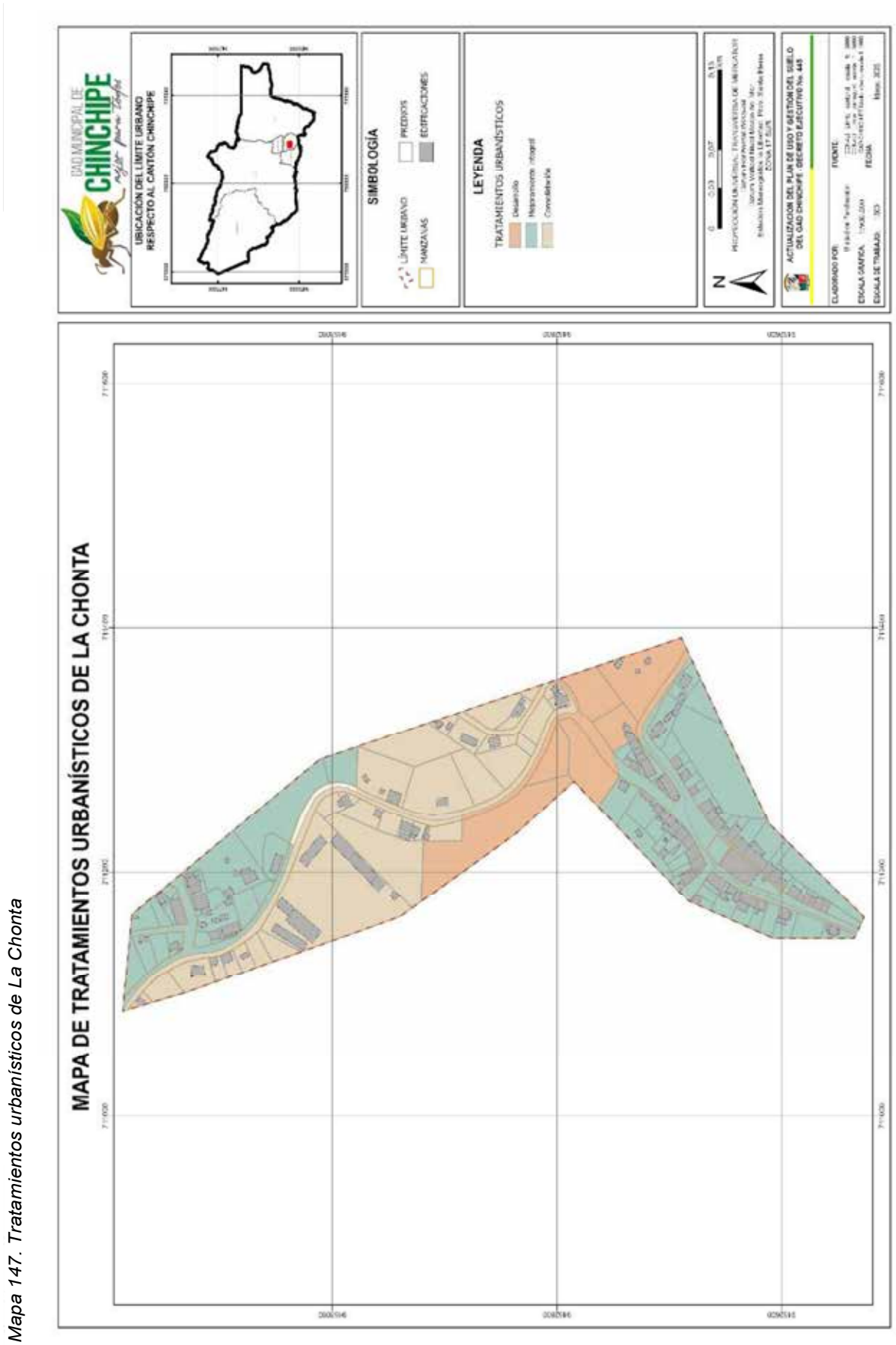


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



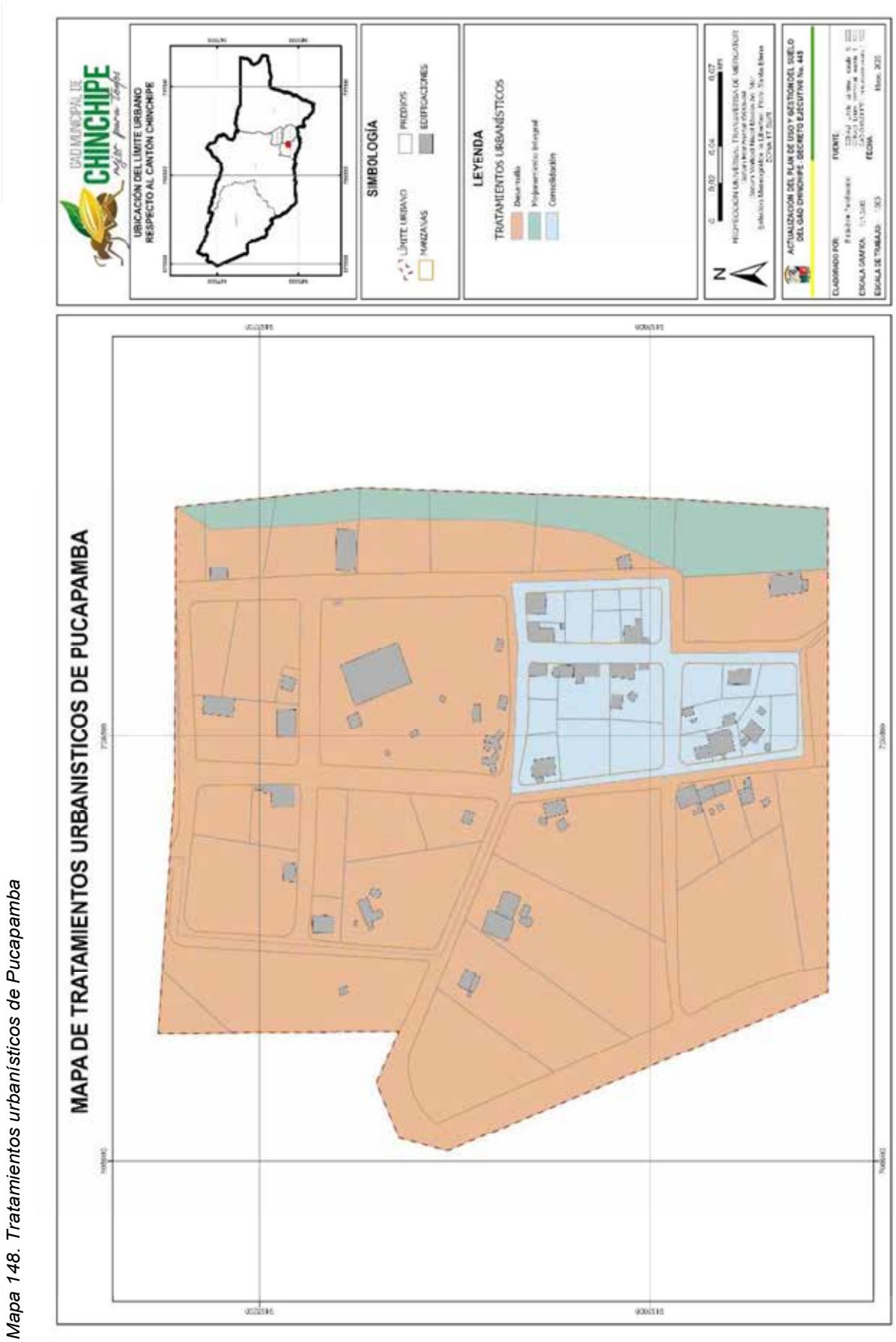
Mapa 146. Tratamientos urbanísticos de El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



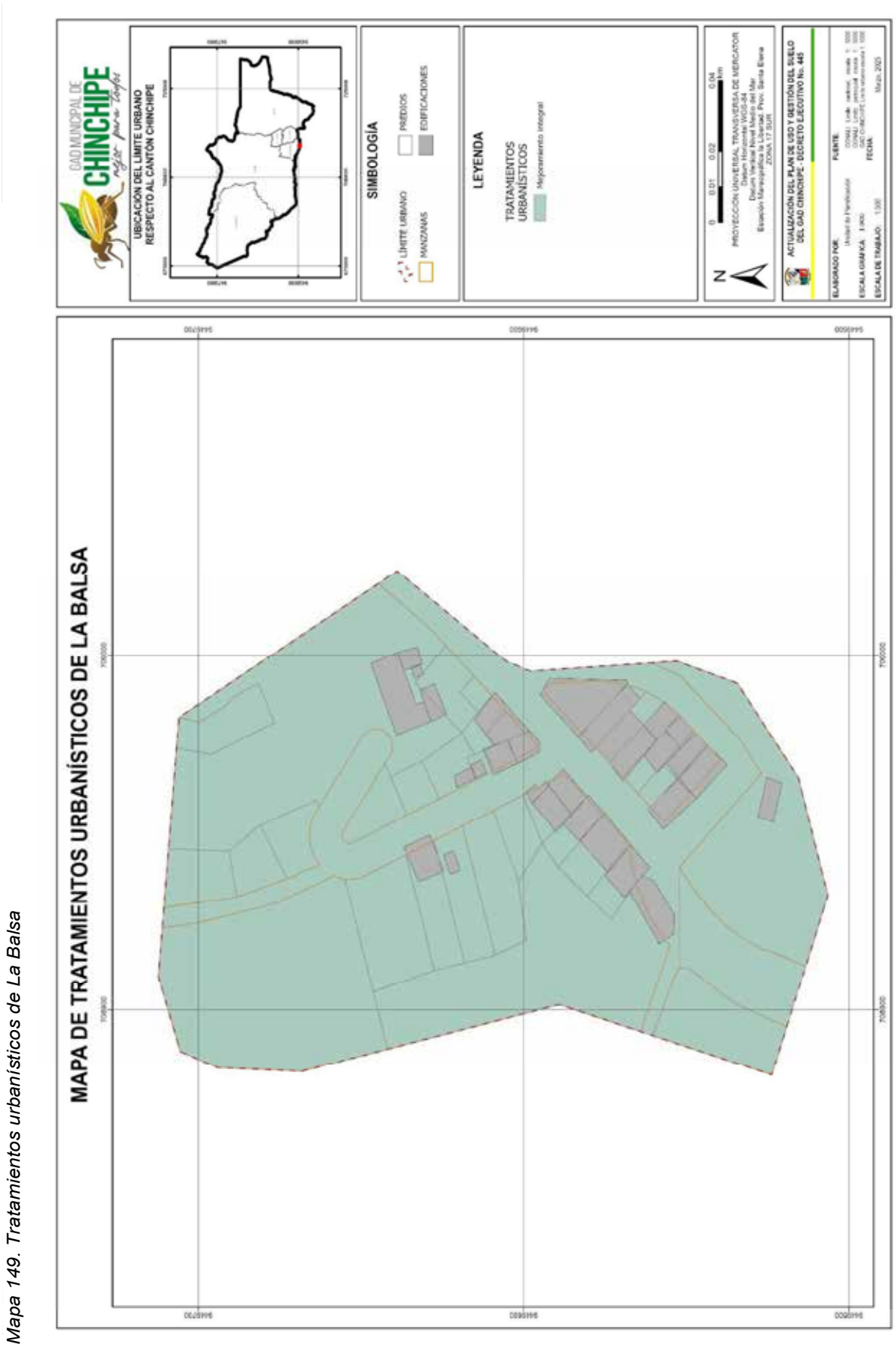
Mapa 147. Tratamientos urbanísticos de La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



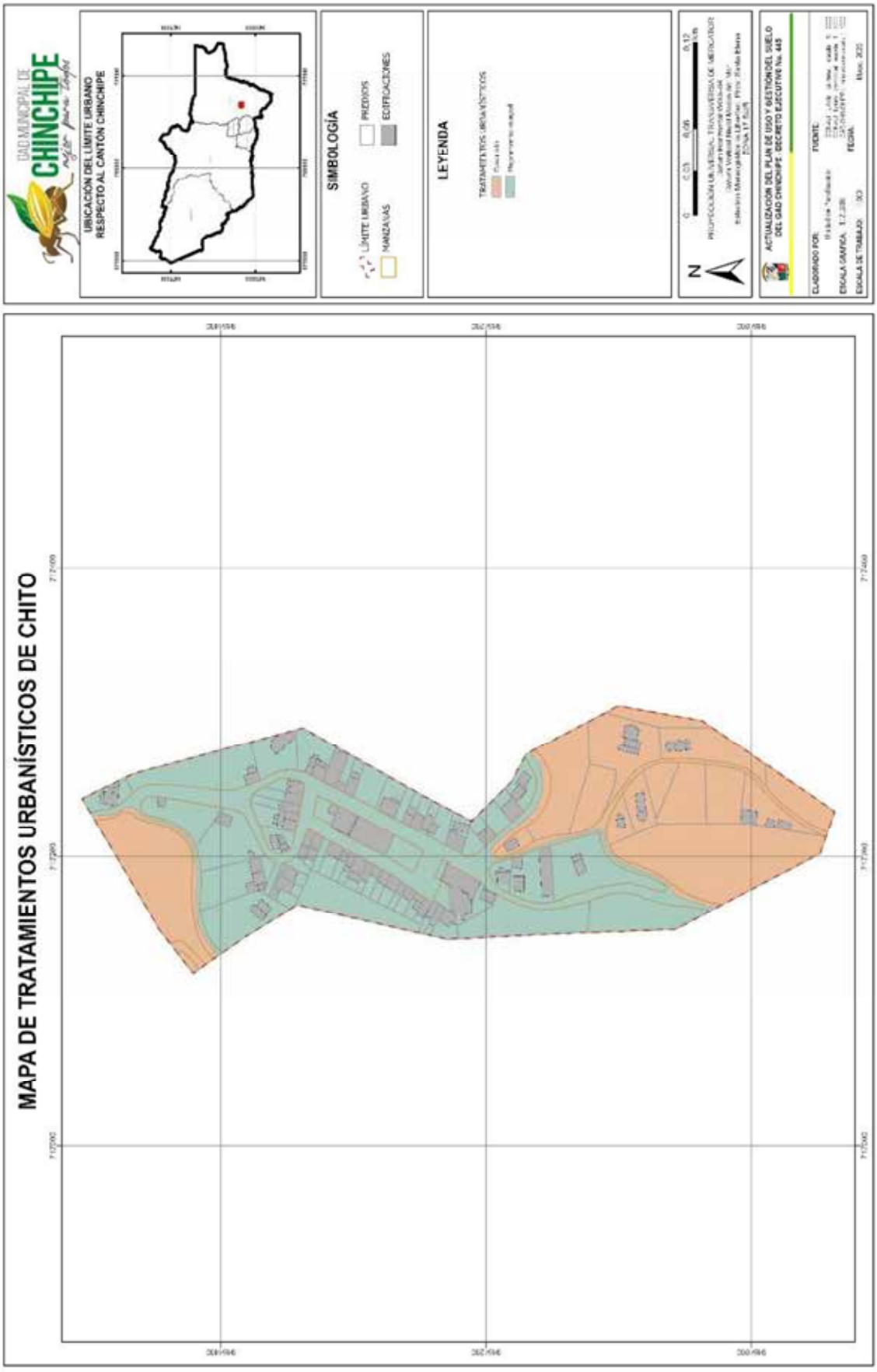
Mapa 148. Tratamientos urbanísticos de Pucapamba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 149. Tratamientos urbanísticos de La Balsa

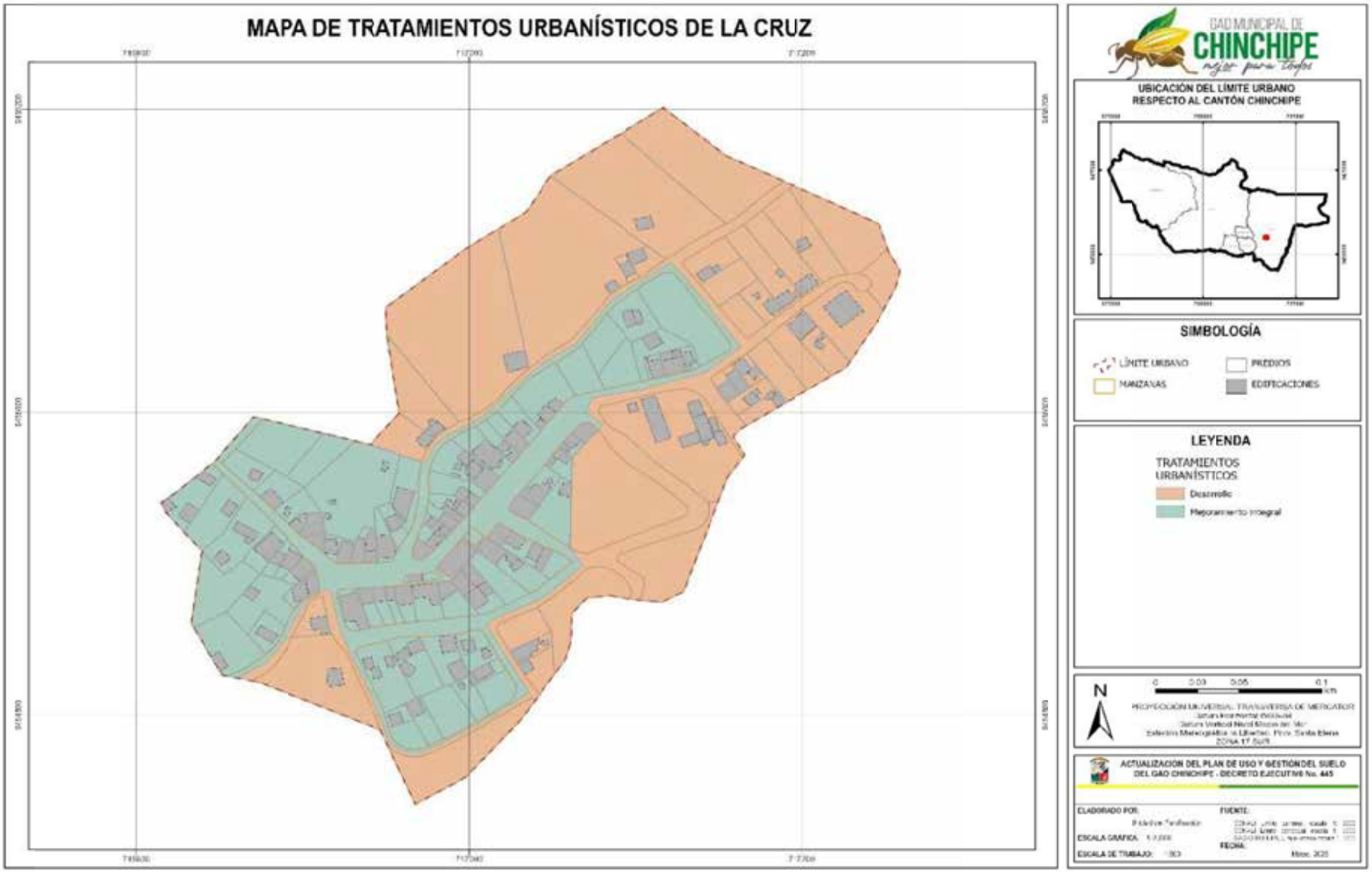
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 150. Tratamientos urbanísticos de Chito

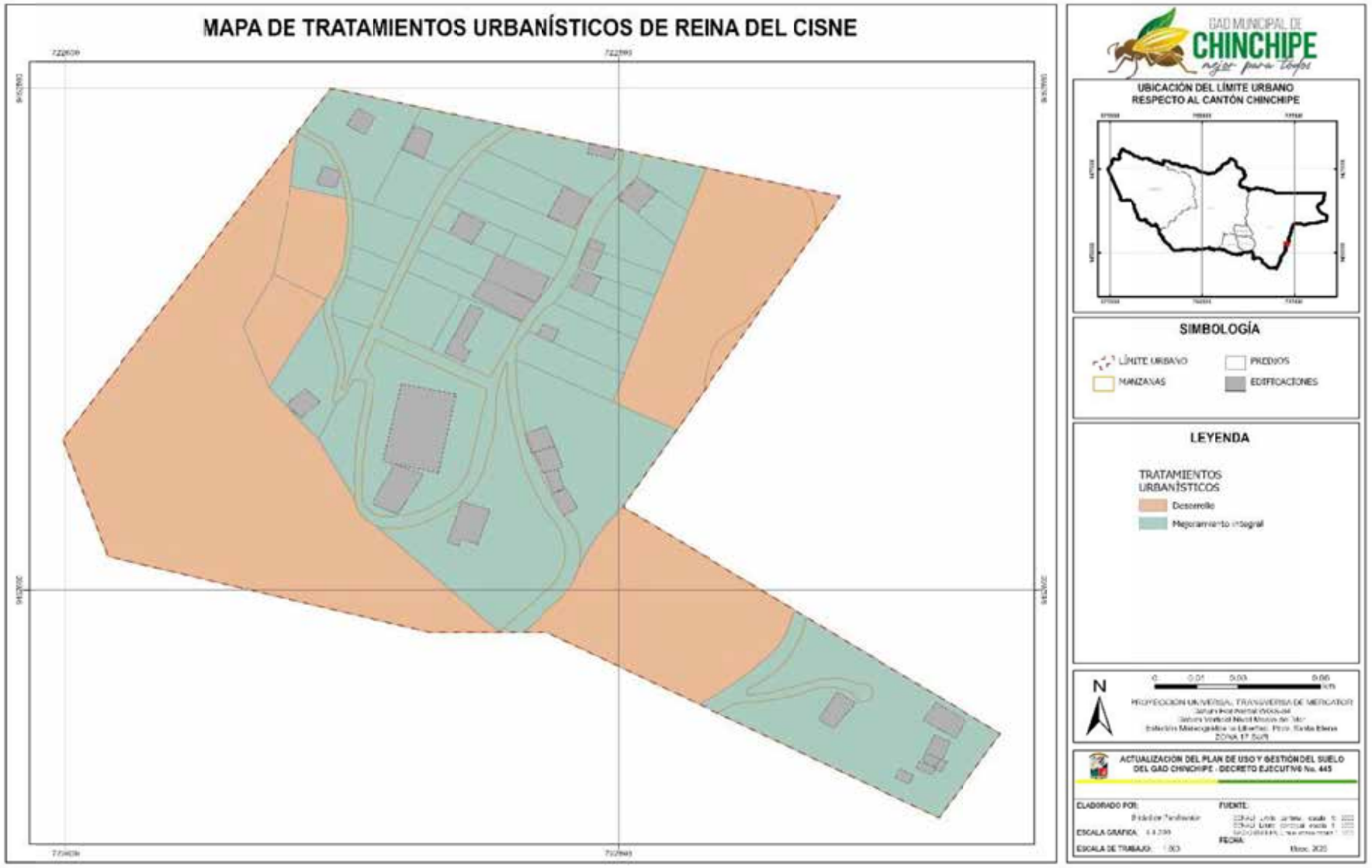
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 151. Tratamientos urbanísticos de La Cruz



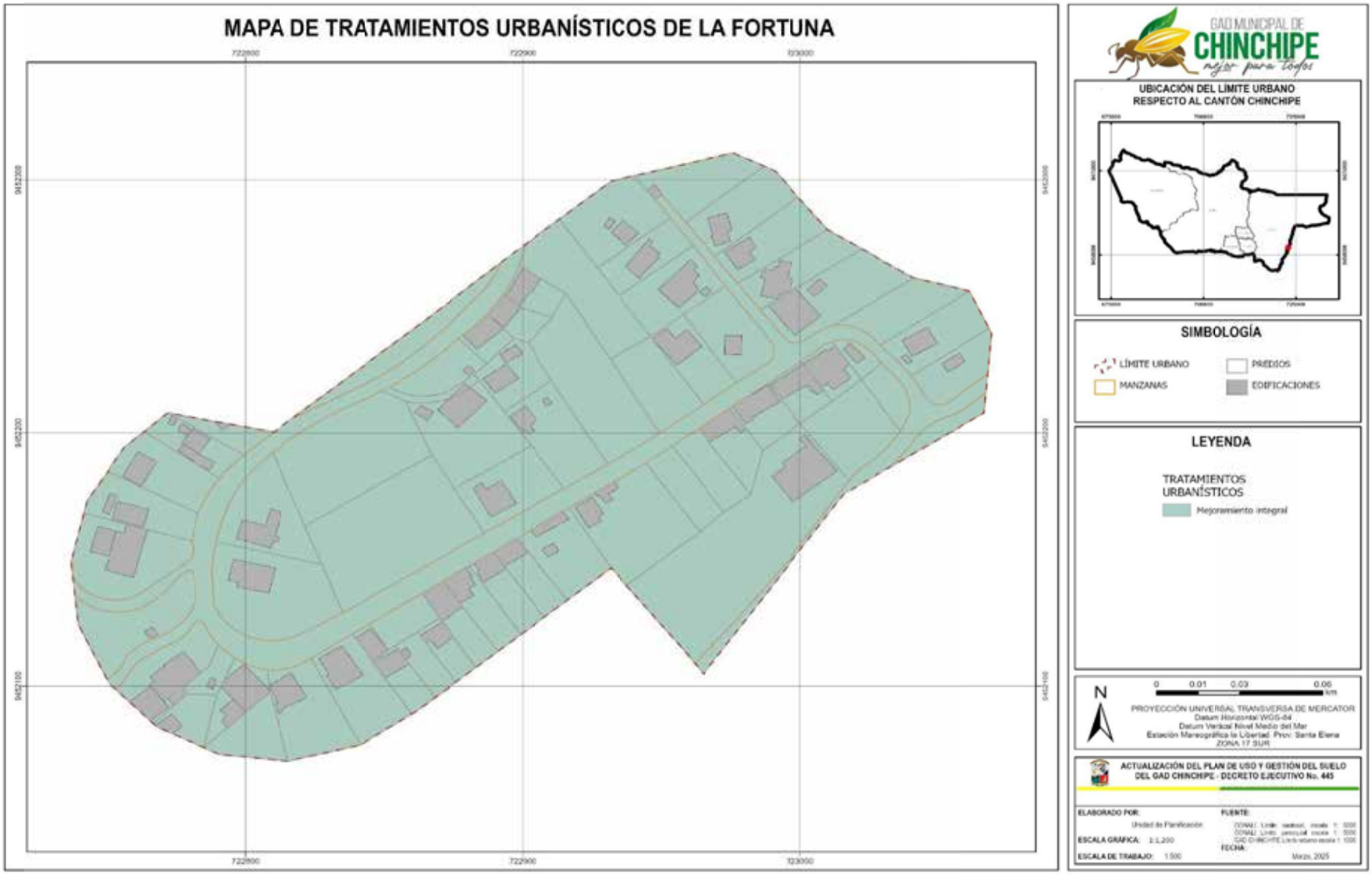
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 152. Tratamientos urbanísticos de Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 153. Tratamientos urbanísticos de La Fortuna



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.5 Estándares urbanísticos de márgenes de protección de ríos y quebradas urbanas

Es importante mencionar que dentro de cada PIT urbano, el manejo de **TODAS** las franjas de protección, de la red hídrica urbana, se regularán bajo las siguientes especificaciones:

Tabla 89. Márgenes de protección para el área urbana

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máxima crecida
Ríos principales	30
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Reservorios de agua	15

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Por lo cual los predios afectados con las franjas de protección de la red hídrica, no podrán realizar ningún tipo de habilitación del suelo, ya sean autorizaciones constructivas mayores y menores y subdivisión predial. Únicamente los usos permitidos se basan en el empleo para reforestación y huertos urbanos familiares.

2.6 Excepcionalidades de la normativa urbana

En los proyectos de viviendas de Interés Social y Público promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); las determinantes urbanísticas para estas zonas; lote mínimo, índice de ocupación e índice de edificabilidad, deberán corresponder a las emitidas por el ente rector de la vivienda (MIDUVI), y explicitadas en el respectivo Plan Parcial, con la finalidad de que la norma urbanística planteada para cada PIT, no sea una limitante para que las personas objetivo del plan nacional, puedan acceder a estos planes de vivienda. Únicamente en estos casos la normativa urbana planteada en las tablas de aprovechamientos urbanísticos urbanos, pueden ser sujeto a modificaciones.

2.7 Polígonos de Intervención Territorial y Aprovechamientos Urbanísticos para el área rural del Cantón Chinchipe

En las zonas rurales se proyecta, evitar la expansión de la frontera agrícola, además de la implementación de estrategias productivas que se viabilicen a través de la implementación de aprovechamientos urbanísticos y una habilitación del suelo, acordes al territorio y la vocación productiva de los suelos.

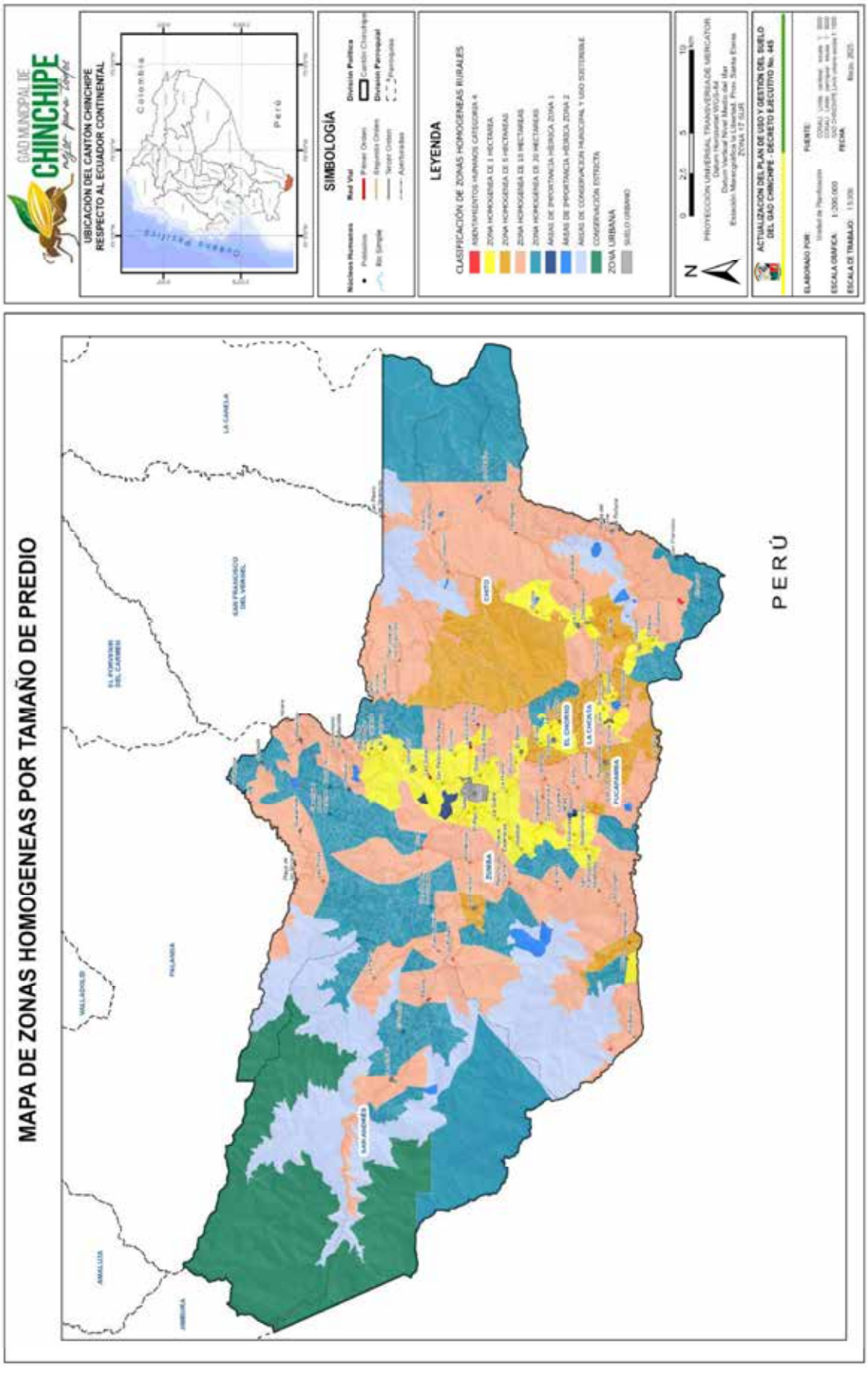
Así mismo es importante señalar que las áreas de conservación son un tema de gran importancia dentro del territorio, ya que la identidad amazónica del cantón Chinchipe, permite identificar zonas de un interés ecológico muy relevante, además de zonas de aprovechamiento hídrico que abastecen al 100% de la población del cantón Chinchipe.

Se delimitaron los PITS, mediante la agrupación de zonas homogéneas, tomando en cuenta características similares, subclasificación del suelo y tamaños de predios, como se muestra en la tabla

Tabla 90. Zonas homogéneas para Pits rurales

Zona homogénea	Característica similar	Código
Zona 1	Tamaño de predio 1 Has	Z1
Zona 2	Tamaño de predio 5 Has	Z2
Zona 3	Tamaño de predio 10 Has	Z3
Zona 4	Tamaño de predio 20 Has	Z4
Zona 5	Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS)	AM
Zona 6	Áreas de importancia hídrica	AIH
Zona 7	Áreas de conservación estricta (Sistema nacional de áreas protegidas - Parque Yacuri	CE
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	AC4

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 154. Zonas homogéneas por tamaño de predio

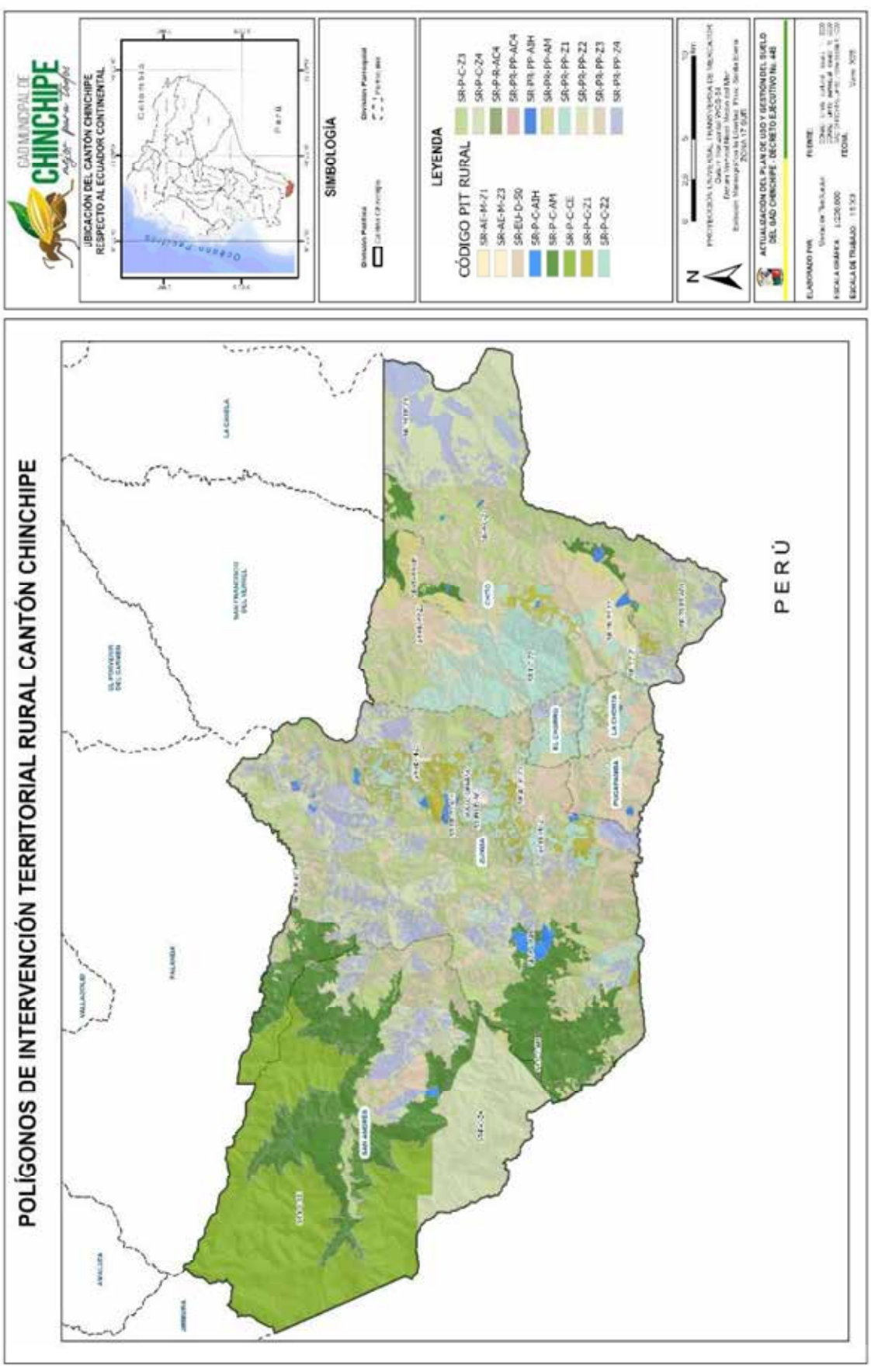
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mediante la consolidación de las zonas homogéneas, se definieron los siguientes PITS rurales que permitirán, administrar adecuadamente el territorio cantonal de Chinchipe, potencializando su suelo rural a través de estándares que permitan un crecimiento sostenible, organizado y la protección medioambiental. En cuyo caso el presente PUGS, se enfoca en la construcción de un modelo rural basado en la subclasificación del suelo (protección, producción, expansión urbana, aprovechamiento extractivo) concentrado y consolidado evitando el uso incorrecto del suelo, para la preservación del medio ambiente.

Tabla 91. Pits rurales

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	83.91
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	14459.38
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 155. Pits rurales

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.8 Aprovechamientos urbanísticos rurales

Los aprovechamientos urbanísticos o de suelo "implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural" (ONU-HABITAT, 2017), y podrán ser:

- *Uso principal:* aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo

- *Uso complementario:* corresponde a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

- *Uso restringido:* es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

- *Uso prohibido:* será aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos. (AME, 2019)

Los aprovechamientos urbanísticos rurales que se tomaran en consideración se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 92. Clasificación de Usos de suelo rural generales y específicos

USO	**CÓDIGO**	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN		**10**
Preservación estricta	**10-1**	
Conservación	**10-2**	
Conservación estricta		10-2a
Conservación activa		10-2b
Mejora ambiental	**10-3**	
Restauración		10-3a
Reforestación		10-3b
Sustitución de especies introducidas por especies nativas		10-3c
Actividades científico-culturales	**10-4**	
Restauración de espacios de interés	**10-5**	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RECREATIVAS AL AIRE LIBRE		**20**
Senderismo	20-1	
Campamento	20-2	
Pesca deportiva / recreativa	20-3	
Turismo comunitario	20-4	
Deportes extremos	20-5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PRODUCCIÓN		**30**
Actividades productivas sostenibles	**30-1**	
Viveros		30-1a

USO	CÓDIGO	
Huertos de plantas medicinales		30-1b
Corral para camélidos		30-1c
Agricultura	**30-2**	
Construcciones relacionadas con la explotación agrícola		30-2a
Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos		30-2b
Practicas relacionadas con las actividades agrícolas		30-2c
Transformación de regadío	**30-3**	
Invernaderos	**30-4**	
Ganadería	**30-5**	
Construcciones ligadas a la actividad ganadera		30-5a
Manejo de potreros y pastoreo		30-5b
Uso forestal	**30-6**	
Uso forestal de protección		30-6a
Uso forestal productor		30-6b
Construcciones ligadas al uso forestal		30-6c
Construcciones para la primera transformación de los productos		30-6d
Industrias agropecuarias	**30-7**	
Aprovechamientos ganaderos intensivos		30-7a
Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación		30-7b
Piscicultura	**30-8**	
Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce		30-8a
Avicultura	**30-9**	
Granja avícola		30-9a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA MINERÍA		40
Actividades extractivas	40-1	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A INDUSTRIA		50
Industrias de bajo impacto	50-1	
Industrias de mediano impacto	50-2	
Industrias de alto impacto	50-3	
Industrias de alto riesgo	50-4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS		60
Servicios sociales	**60-1**	
Educación		60-1a
Salud		60-1b
Bienestar social		60-1c
Cultura		60-1d
Recreación		60-1e
Aprovisionamiento		60-1f
Administración y gestión		60-1g
Servicios públicos	**60-2**	
Seguridad		60-2a
Servicios de transporte		60-2b
Infraestructura		60-2c
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A AGRICULTURA – RESIDENCIAL		70
Huertos familiares	70-1	
Fincas integrales	70-2	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A RESIDENCIA		80
Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda	100	
Servicios generales	200	
Servicios personales y afines a la vivienda	300	

USO	CÓDIGO	
Intercambio	400	
Equipamiento comunal	500	
Vivienda	600	
Usos no urbanos y especiales	700	
Gestión	800	
Producción de bienes industriales	900	

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

A continuación, se especifican los PITs rurales con sus respectivos aprovechamientos urbanísticos:

2.8.1 *PIT Rural Zona 1 (Predios 1 Has) y Aprovechamiento Urbanístico*

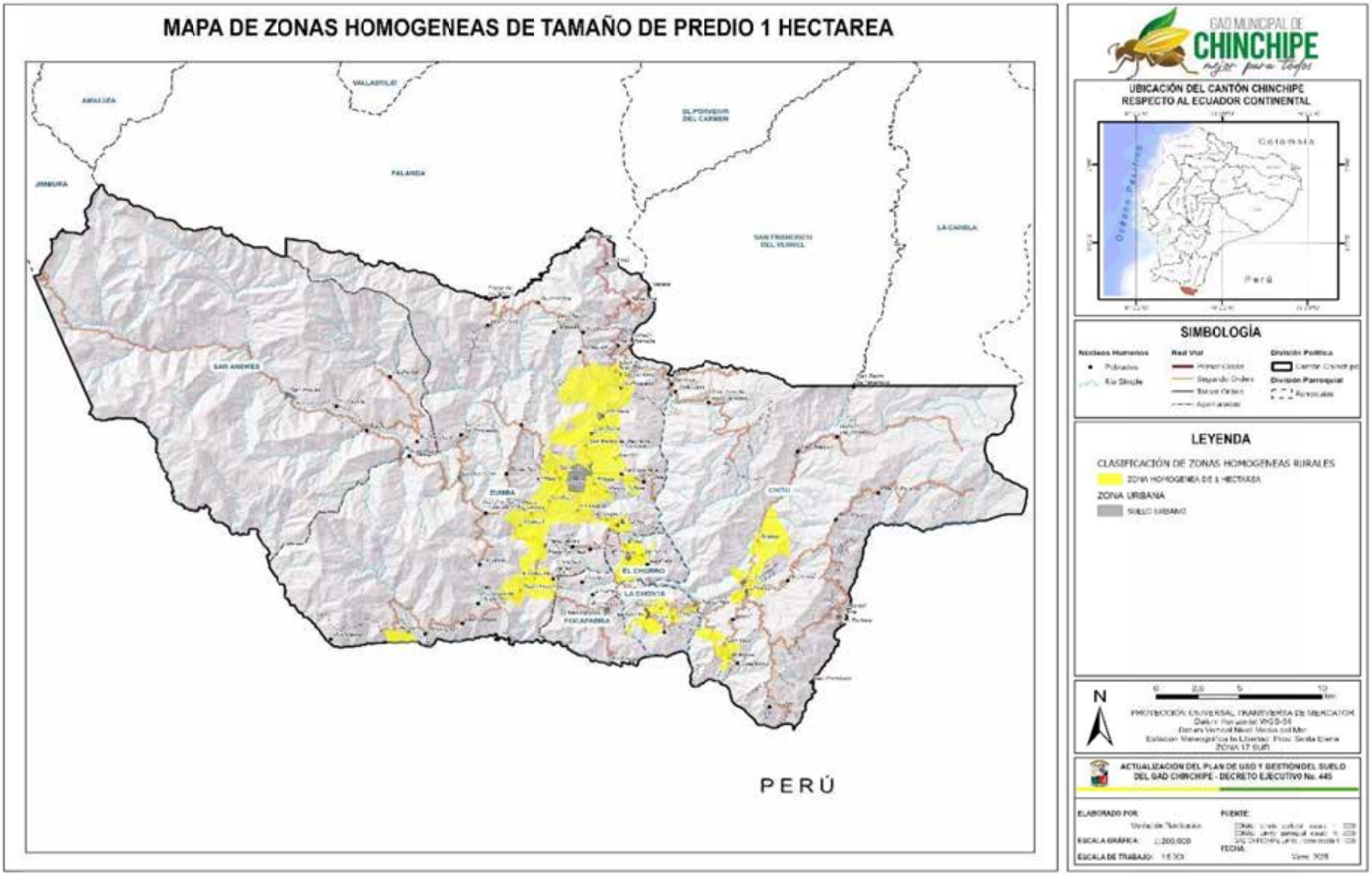
En la zona homogénea 1, con características de predios de 1 Has, se han identificado 4 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 93. Pit rural Zona 1 (Predios 1 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	24.99

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 156. Pit rural Zona 1 (Predios 1 Has)

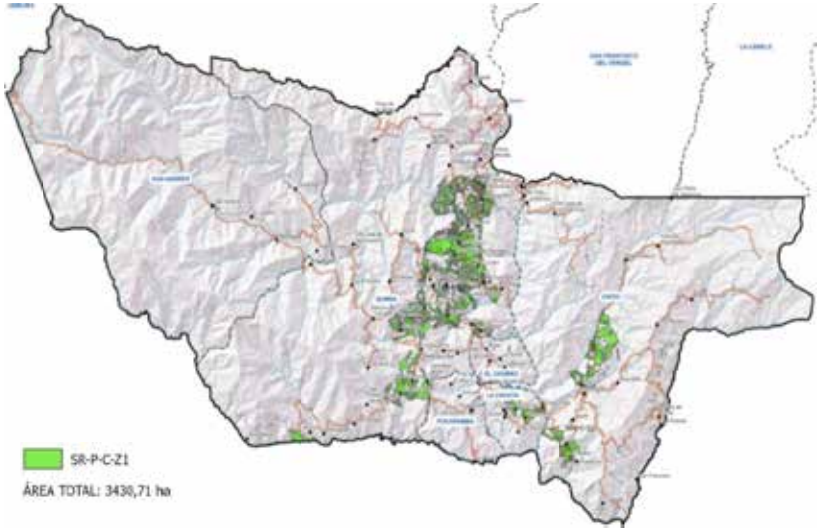


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 94. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	96%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

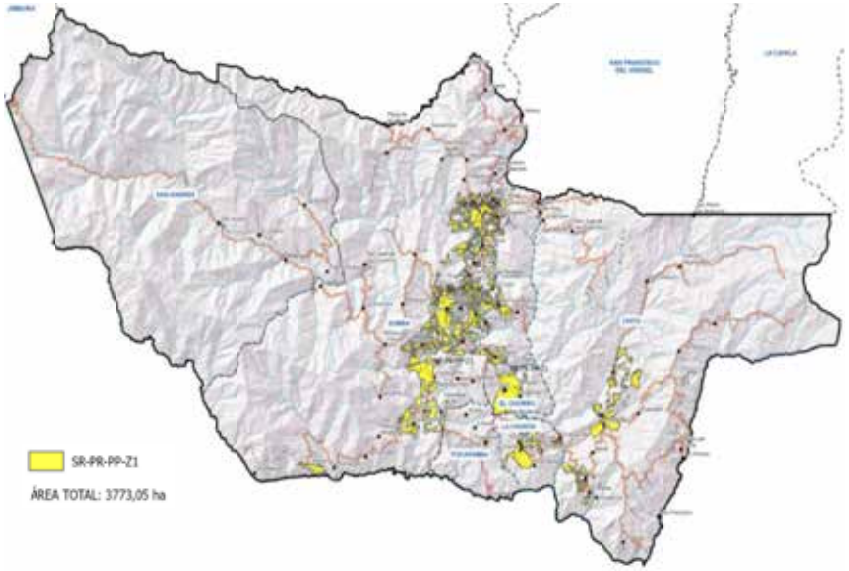
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 95. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	192%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 96. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-AE-M-Z1 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-AE-M-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MITIGACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	96%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2) , Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900),	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), , Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2)

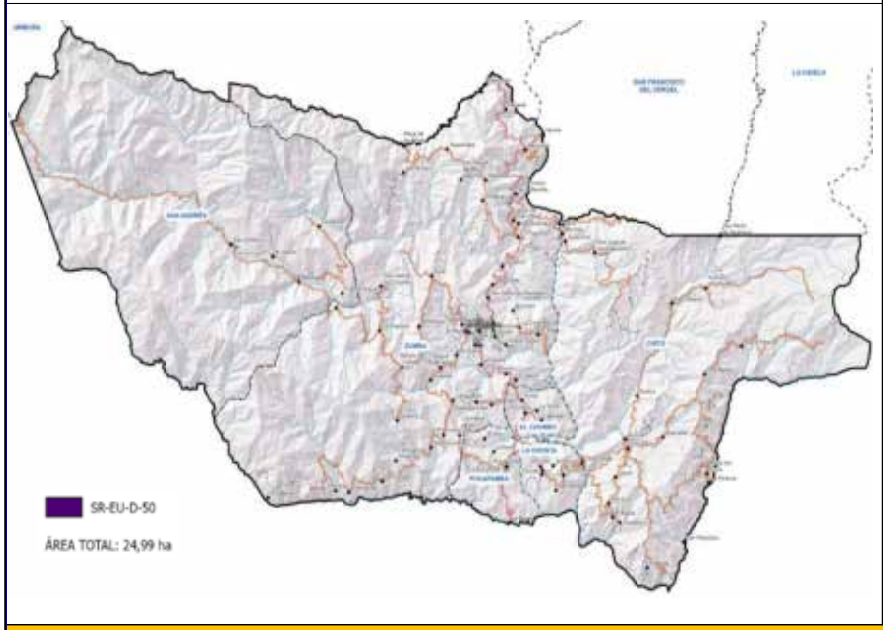
OBSERVACIONES

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 97. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-EU-D-50 Zona 1 (Predios 1 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-EU-D-50

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL1 (PREDIOS DE 1 A 5 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DESARROLLO
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	96%
COST BÁSICO (%)	96%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80)	Conservación (10-2), Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Gestión (800)	Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Usos no urbanos y especiales (700) , Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

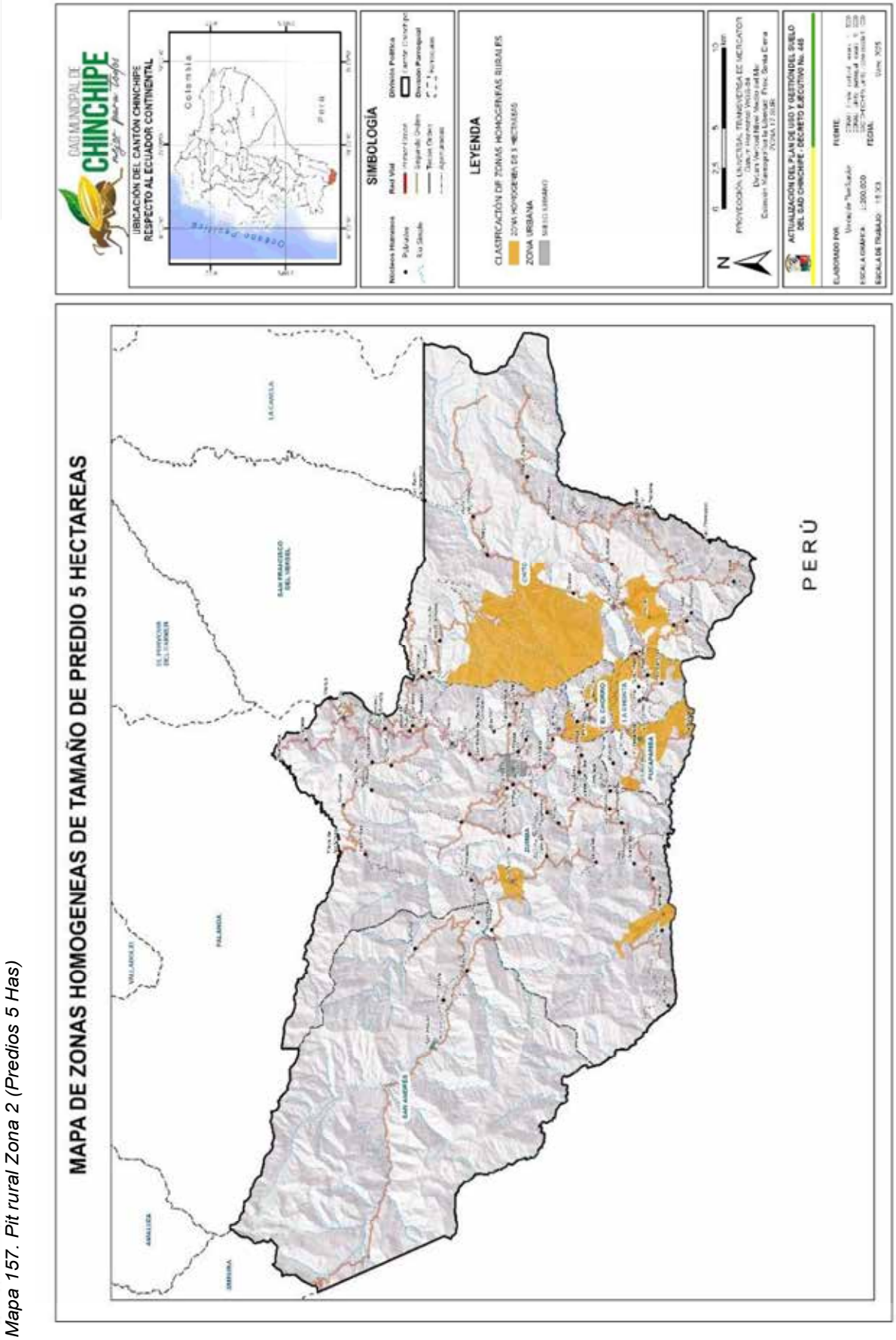
2.8.2 *PIT Rural Zona 2 (Predios 5 Has) y Aprovechamiento Urbanístico*

En la zona homogénea 2, con características de predios de 5 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 98. Pit rural Zona 2 (Predios 5 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	3810.71

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 157. Pit rural Zona 2 (Predios 5 Has)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 99. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z2 Zona 2 (Predios 5 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z2

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 2 (PREDIOS DE 5 A 10 HECTÁREAS)
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
	COS (%)	98%
	COST BÁSICO (%)	98%
	COST MÁXIMO (%)	0%
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	3
	LATERAL (m)	3
	POSTERIOR (m)	4
	ACERA (m)	-
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
	PORTAL (m)	0
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	37500
	LOTE MÁXIMO (m2)	75000
	LOTE ÓPTIMO (m2)	50000
	FRENTE MÍNIMO (m)	112
	FRENTE ÓPTIMO (m)	129
	FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la minería (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

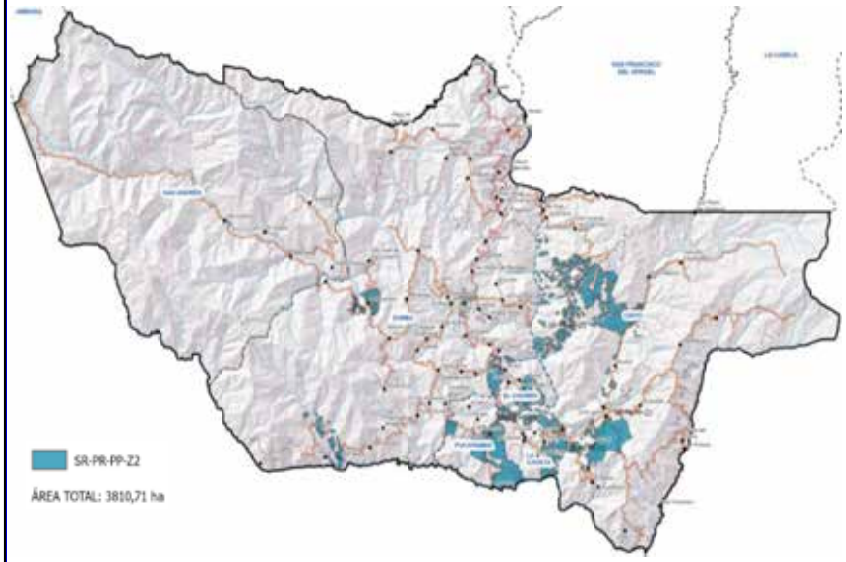
OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 100. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z2 Zona 2 (Predios 5 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z2

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 2 (PREDIOS DE 5 A 10 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	98%
COST BÁSICO (%)	196%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	37500
LOTE MÁXIMO (m2)	75000
LOTE ÓPTIMO (m2)	50000
FRENTE MÍNIMO (m)	112
FRENTE ÓPTIMO (m)	129
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), , Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

3.1.3.3 PIT Rural Zona 3 (Predios 10 Has)

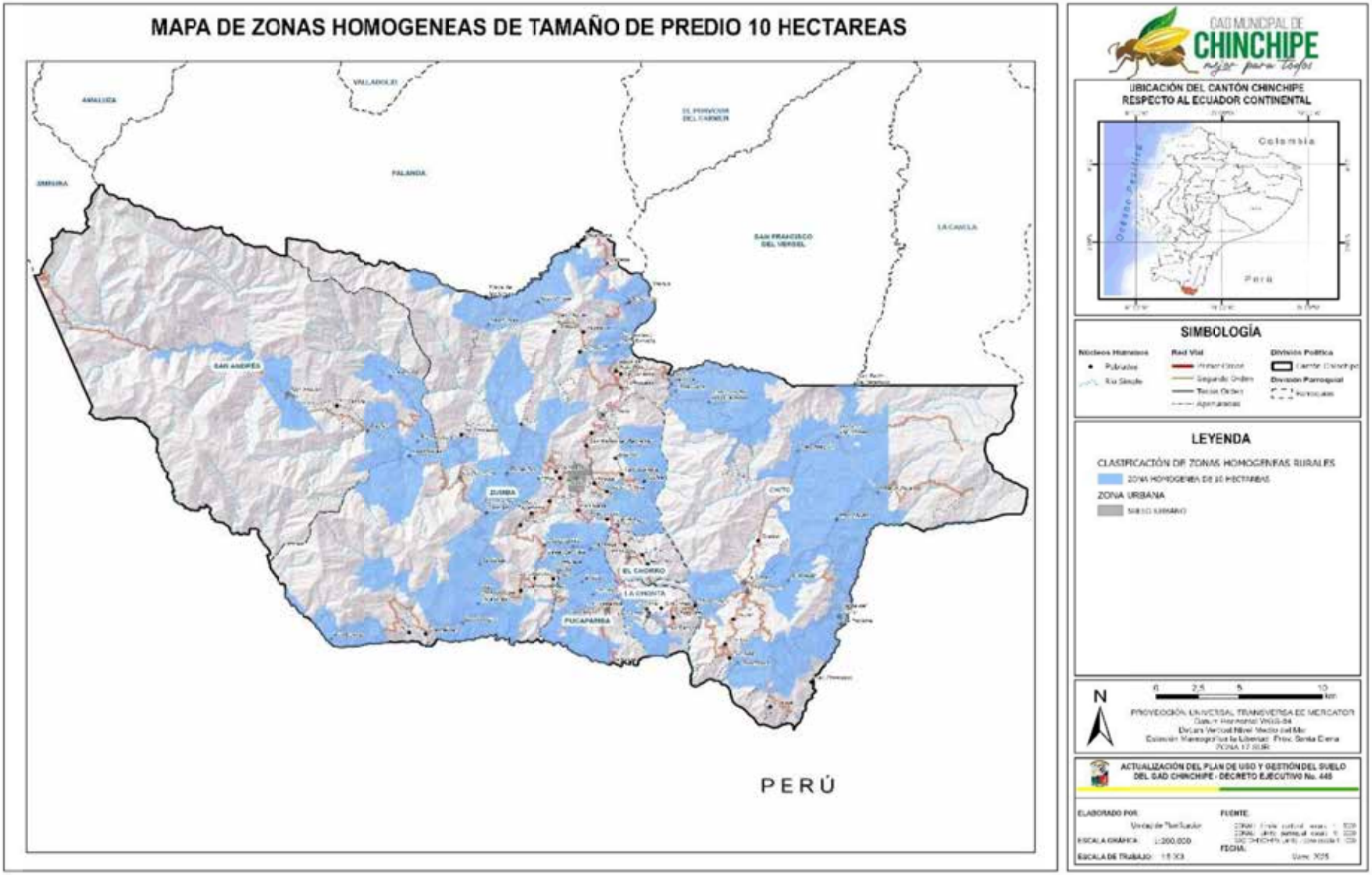
En la zona homogénea 3, con características de predios de 10 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 101. Pit rural Zona 3 (Predios 10 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	19491.39
		Producción	SR-PR-PP-Z3	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	3.09

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 158. Pit rural Zona 3 (Predios 10 Has)



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

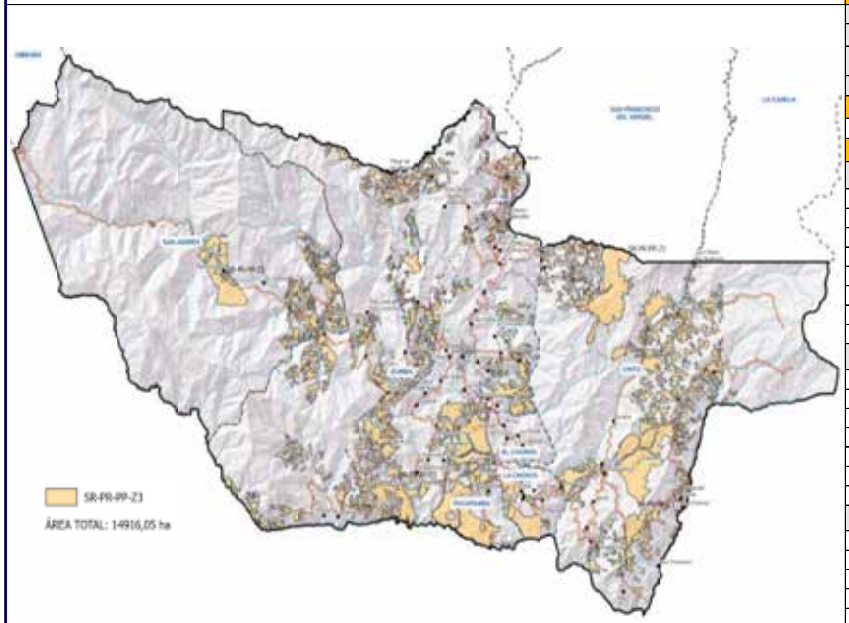
Tabla 102. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z3
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	99%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	75000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	100000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	158	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	183	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 103. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z3
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PRODUCCIÓN PRODUCTIVA	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	198%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	75000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	100000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	158	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	183	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 104. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-AE-M-Z3 Zona 3 (Predios 10 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-AE-M-Z3

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 3 (PREDIOS DE 10 A 20 HECTÁREAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	MITIGACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	158
FRENTE ÓPTIMO (m)	183
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2) , Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900),	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), , Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2)

OBSERVACIONES

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

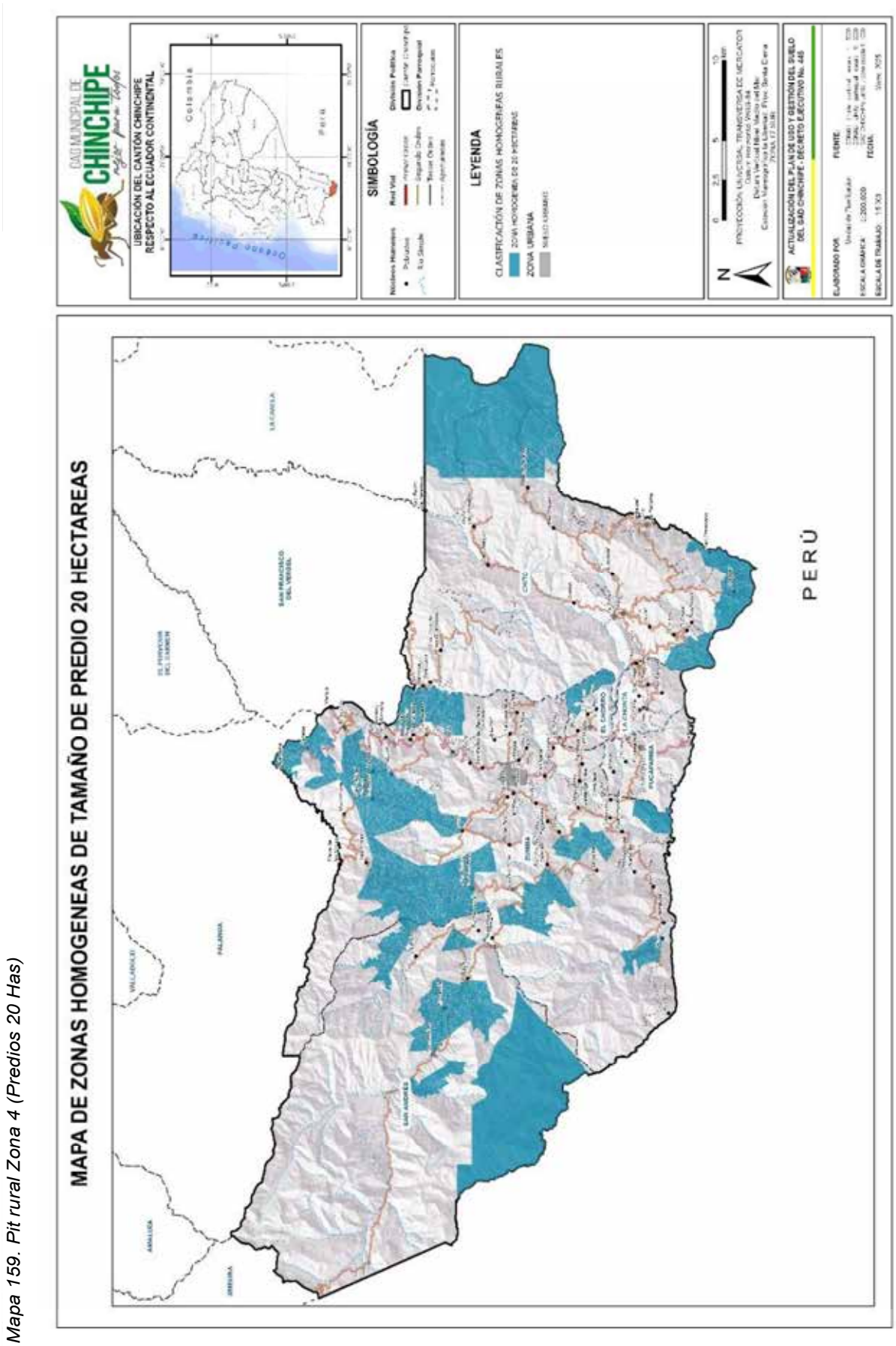
3.1.3.4 PIT Rural Zona 4 (Predios 20 Has)

En la zona homogénea 4, con características de predios de 20 Has, se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 105. Pit rural Zona 4 (Predios 20 Has)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	7573.68

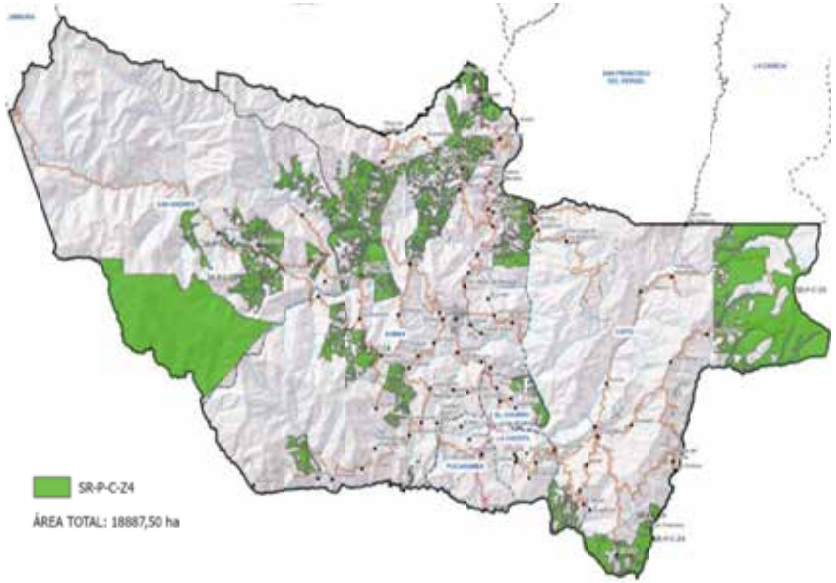
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 159. Pit rural Zona 4 (Predios 20 Has)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 106. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-Z4 Zona 4 (Predios 20 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-P-C-Z4
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 4 (PREDIOS DE 20 A 40 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	99%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	150000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	300000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	200000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	224	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	258	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 107. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-Z4 Zona 4 (Predios 20 Has)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-Z4
GRÁFICO:		DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONA HOMOGÉNEA RURAL 4 (PREDIOS DE 20 A 40 HECTÁREAS)	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN	
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PRODUCCIÓN PRODUCTIVA	
	AFECTACIONES Y RIESGOS		
	AFECTACIÓN		
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO		
	EDIFICACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2	
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0	
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0	
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA	
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0	
	COS (%)	99%	
	COST BÁSICO (%)	198%	
	COST MÁXIMO (%)	0%	
	RETIROS		
	FRONTAL (m)	3	
	LATERAL (m)	3	
	POSTERIOR (m)	4	
	ACERA (m)	-	
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0	
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3	
	PORTAL (m)	0	
	HABILITACIÓN DEL SUELO		
	LOTE MÍNIMO (m2)	150000	
	LOTE MÁXIMO (m2)	300000	
	LOTE ÓPTIMO (m2)	200000	
	FRENTE MÍNIMO (m)	224	
	FRENTE ÓPTIMO (m)	258	
	FRENTE-FONDO	1:3	

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Actividades productivas sostenibles (30-1)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2)	Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Producción de bienes industriales (900)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100),
OBSERVACIONES			
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente			

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

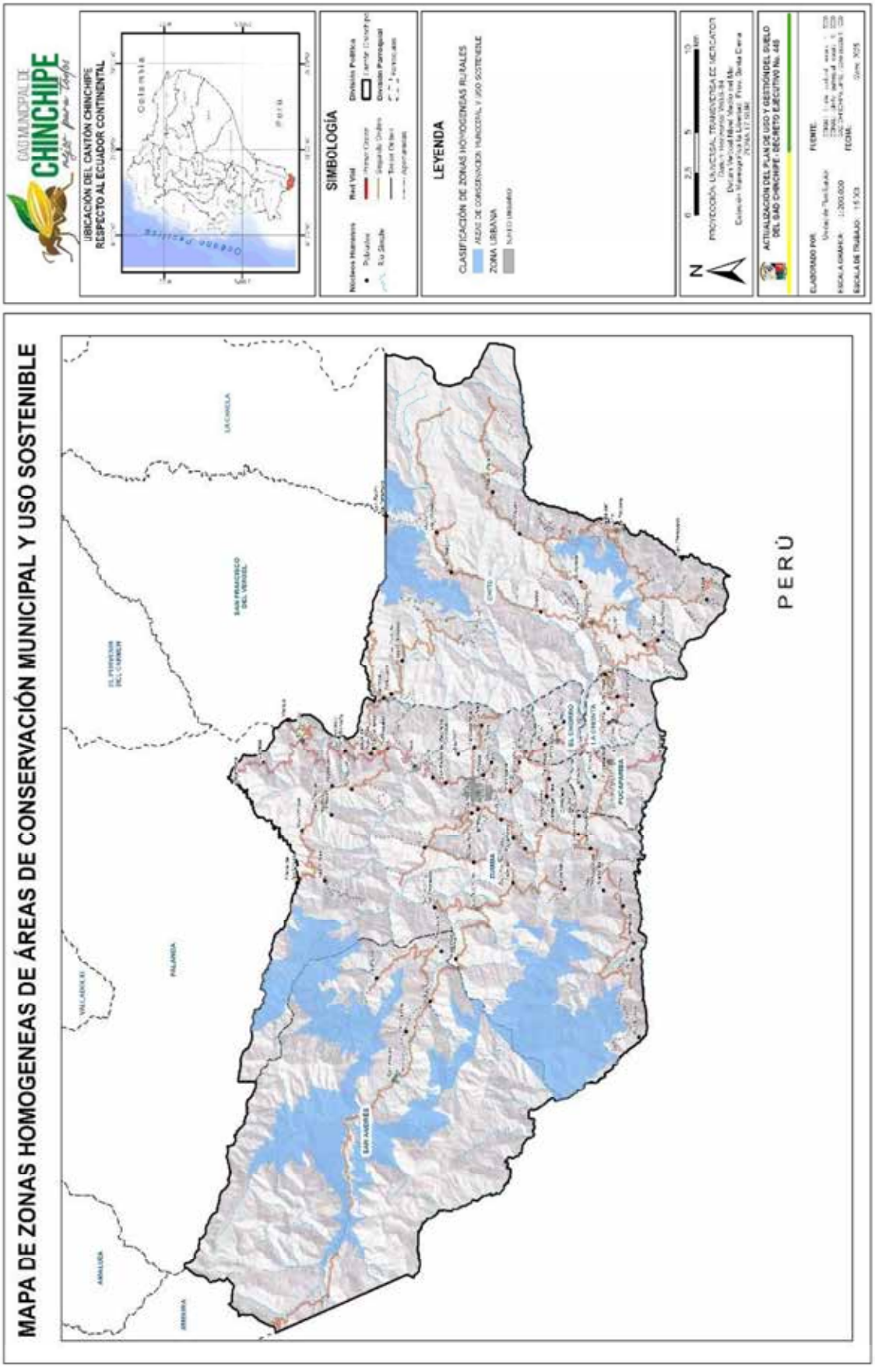
3.1.3.5 PIT Rural Zona 5 (ACMUS)

En la zona homogénea 5, con características de Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 108. Pit rural Zona 5 (ACMUS)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	2407.24

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 160. Pit rural Zona 5 (ACMUS)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 109. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AM Zona 5 (ACMUS)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AM

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ACMUS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCION
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	150000
LOTE MÁXIMO (m2)	300000
LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
FRENTE MÍNIMO (m)	224
FRENTE ÓPTIMO (m)	258
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Mejora ambiental (10-3)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 110. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AM Zona 5 (ACMUS)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AM

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ACMUS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCION
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	99%
COST BÁSICO (%)	99%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	150000
LOTE MÁXIMO (m2)	300000
LOTE ÓPTIMO (m2)	200000
FRENTE MÍNIMO (m)	224
FRENTE ÓPTIMO (m)	258
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Mejora ambiental (10-3)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

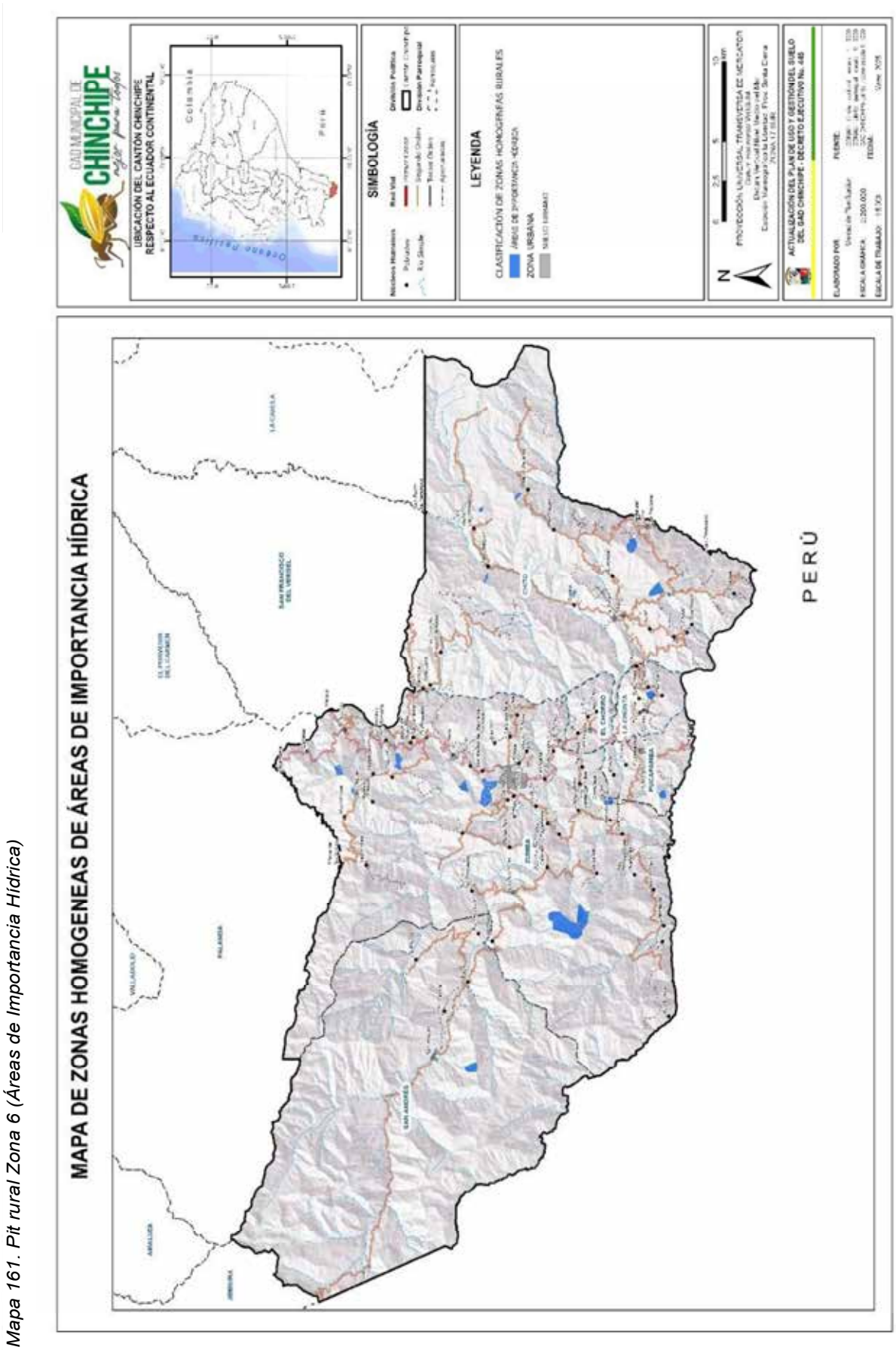
2.8.3 *PIT Rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)*

En la zona homogénea 6, con características de Áreas de Importancia Hídrica (AIH), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 111. Pit rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	83.91

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 161. Pit rural Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 112. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AIH Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AIH

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	150000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	150
FRENTE ÓPTIMO (m)	200
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

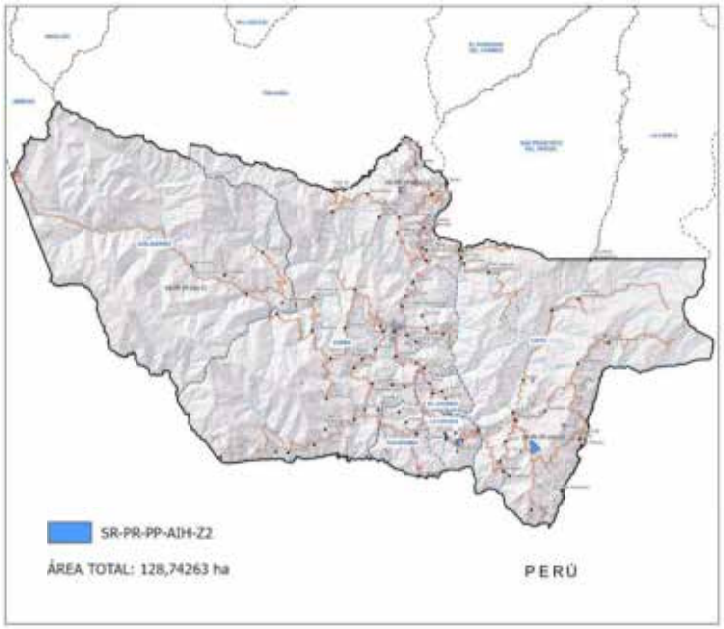
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 113. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AIH Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AIH

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	75000
LOTE MÁXIMO (m2)	150000
LOTE ÓPTIMO (m2)	100000
FRENTE MÍNIMO (m)	150
FRENTE ÓPTIMO (m)	200
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 114. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-AIH-Z1 Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-AIH-Z1

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	-
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	7500
LOTE MÁXIMO (m2)	15000
LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
FRENTE MÍNIMO (m)	50
FRENTE ÓPTIMO (m)	58
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 115. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AIH-Z1 Zona 6 (Áreas de Importancia Hídrica)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AIH-Z1

GRÁFICO:	DATOS GENERALES:	
	DESCRIPCIÓN PIT:	ZONAS DE IMPORTANCIA HÍDRICA
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	AFECTACIONES Y RIESGOS	
	AFECTACIÓN	-
	CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
	EDIFICACIÓN	
	EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
	TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
	NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
	COS (%)	0%
	COST BÁSICO (%)	0%
	COST MÁXIMO (%)	0%
	RETIROS	
	FRONTAL (m)	-
	LATERAL (m)	-
	POSTERIOR (m)	-
	ACERA (m)	-
	VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
	RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
	PORTAL (m)	-
	HABILITACIÓN DEL SUELO	
	LOTE MÍNIMO (m2)	7500
	LOTE MÁXIMO (m2)	15000
	LOTE ÓPTIMO (m2)	10000
	FRENTE MÍNIMO (m)	50
	FRENTE ÓPTIMO (m)	58
	FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para la habilitación del suelo, el tamaño de lote cambiará dependiendo de la zona homogénea en donde se encuentre el área de importancia hídirca

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

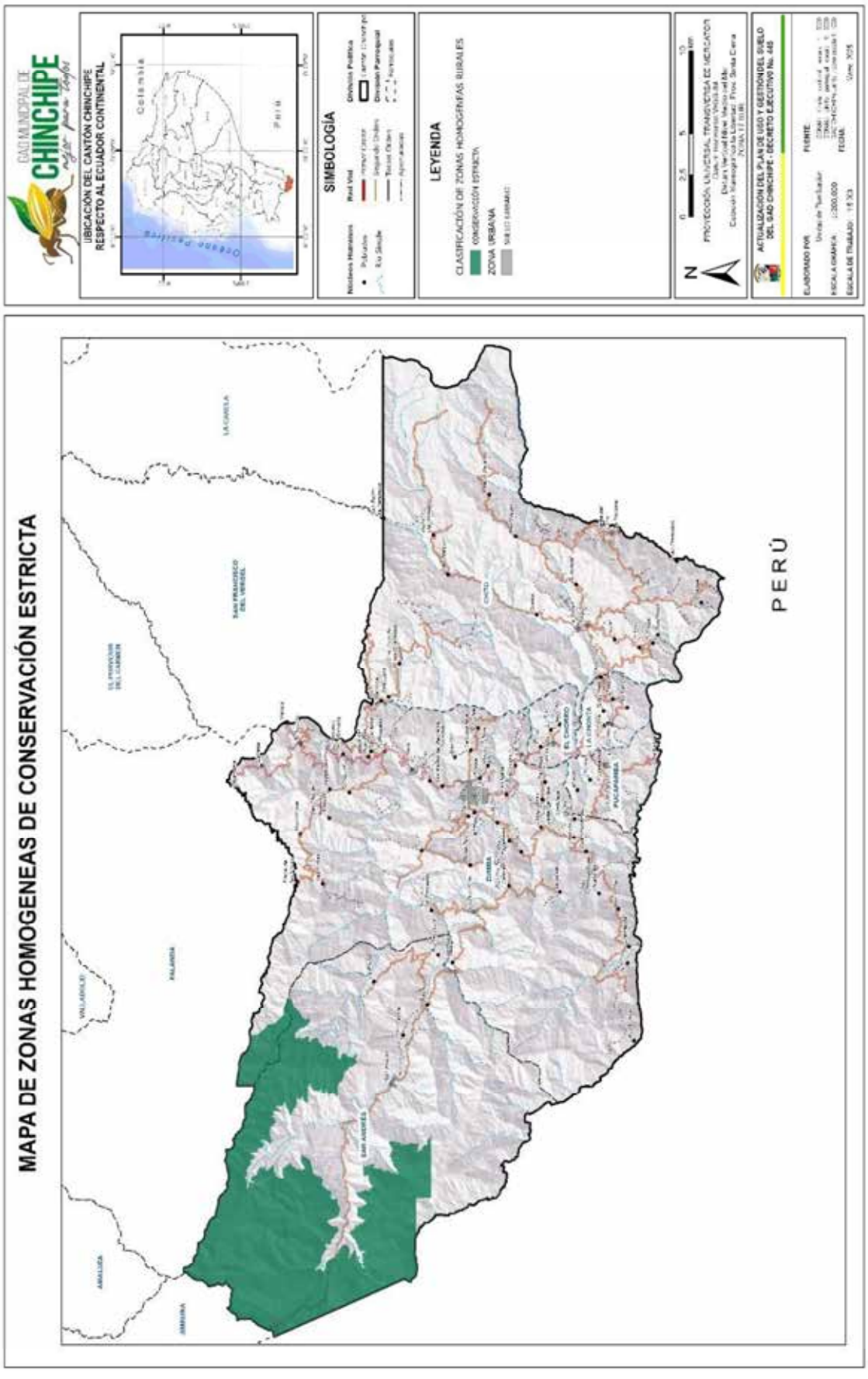
2.8.4 *PIT Rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)*

En la zona homogénea 7, con características de Área de conservación estricta – SNAP YACURI, se han identificado 1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 116. Pit rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	14459.38

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 162. Pit rural Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 117. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-C-CE Zona 7 (Área de conservación estricta – SNAP YACURI)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-C-CE

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (PARQUE YACURI)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	CONSERVACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	-
COS (%)	0%
COST BÁSICO (%)	0%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	-
LATERAL (m)	-
POSTERIOR (m)	-
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	-
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	-
PORTAL (m)	-
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	0
LOTE MÁXIMO (m2)	0
LOTE ÓPTIMO (m2)	0
FRENTE MÍNIMO (m)	0
FRENTE ÓPTIMO (m)	0
FRENTE-FONDO	0

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Preservación estricta (10-1)	Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Turismo comunitario (20-4)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

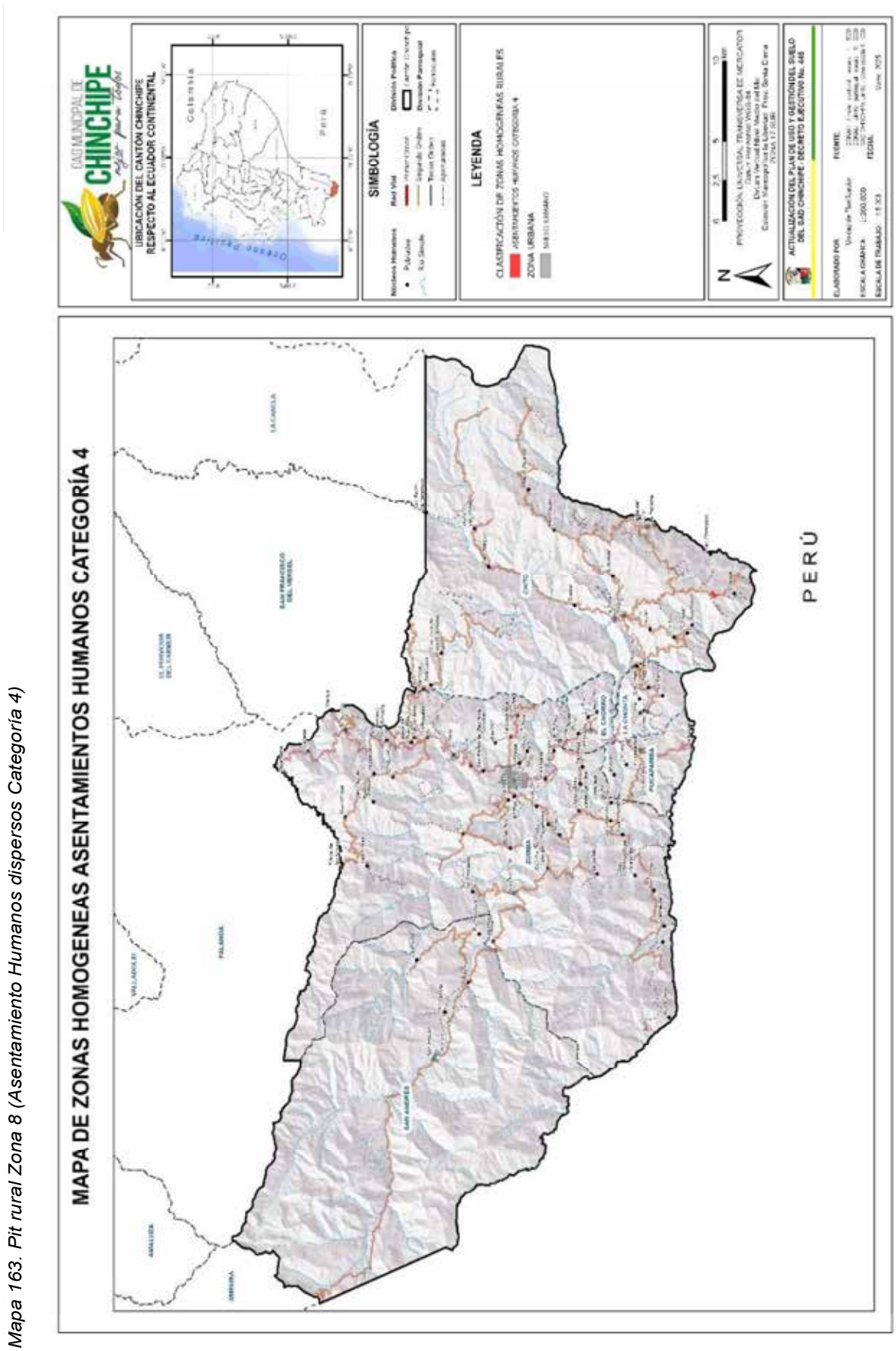
2.8.5 *PIT Rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)*

En la zona homogénea 8, con características de Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4 (AC4), se han identificado 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), los cuales se han implementado en base a su subclasificación de suelo.

Tabla 118. Pit rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Área (Has)
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 163. Pit rural Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 119. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-P-R-AC4 Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-P-R-AC4

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES DISPERSOS CATEGORÍA 4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PROTECCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	RECUPERACIÓN
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	73%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Conservación (10-2)	Preservación estricta (10-1), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5)	Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Turismo comunitario (20-4), Deportes extremos (20-5),Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600), Huertos familiares (70-1), Fincas integrales (70-2), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40)	Actividades productivas sostenibles (30-1), Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5), Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500), Usos no urbanos y especiales (700) Gestión (800), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES
Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo ambiental que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente
Para proyectos relacionados con Vivienda Social, promulgado y promovido por el MIDUVI, el tamaño de lote mínimo se regirá a la normativa nacional vigente, respetando márgenes de vías y quebradas establecidas en esta ordenanza

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 120. Aprovechamiento Urbanístico en el Pit rural SR-PR-PP-AC4 Zona 8 (Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4)

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN CHINCHIPE		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO PIT	SR-PR-PP-AC4

GRÁFICO:



DATOS GENERALES:	
DESCRIPCIÓN PIT:	ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES DISPERSOS CATEGORÍA 4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO:	PRODUCCIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
AFECTACIONES Y RIESGOS	
AFECTACIÓN	
CARACTERÍSTICAS PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO	
EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD BÁSICA (# PISOS)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (# PISOS)	0
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (# PISOS)	0
TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
NIVEL DEL PREDIO RESPECTO DE LA VÍA	0
COS (%)	73%
COST BÁSICO (%)	146%
COST MÁXIMO (%)	0%
RETIROS	
FRONTAL (m)	3
LATERAL (m)	3
POSTERIOR (m)	4
ACERA (m)	-
VOLADO MÁXIMO EN PLANTA ALTA (m)	0
RETIRO ENTRE EDIFICACIONES (m)	3
PORTAL (m)	0
HABILITACIÓN DEL SUELO	
LOTE MÍNIMO (m2)	250
LOTE MÁXIMO (m2)	500
LOTE ÓPTIMO (m2)	300
FRENTE MÍNIMO (m)	9
FRENTE ÓPTIMO (m)	10
FRENTE-FONDO	1:3

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

USO GENERAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Usos de suelo y actividades relativos a residencia (80)	Preservación estricta (10-1), Conservación (10-2), Mejora ambiental (10-3), Actividades científico culturales (10-4), Restauración de espacios de interés (10-5), Turismo comunitario (20-4), Servicios personales y afines a la vivienda (300), Vivienda (600)	Agricultura (30-2), Transformación de regadío (30-3), Invernaderos (30-4), Ganadería (30-5),Uso forestal (30-6), Industrias agropecuarias (30-7), Piscicultura (30-8), Avicultura(30-9), Senderismo (20-1), Campamento (20-2), Pesca deportiva / recreativa (20-3), Deportes extremos (20-5), Huertos familiares(70-1), Fincas integrales (70-2), Actividades productivas sostenibles (30-1), Servicios sociales (60-1), Servicios públicos (60-2), Servicios generales (200) , Intercambio (400), Equipamiento comunal (500)	Usos no urbanos y especiales (700), Gestión (800), Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda (100), Uso de suelo y actividades relativos a la mineria (40), Usos de suelo y actividades relativos a industria (50), Producción de bienes industriales (900)

OBSERVACIONES

Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio o plan de manejo productivo que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente

Para proyectos relacionados con Vivienda Social, promulgado y promovido por el MIDUVI, el tamaño de lote mínimo se regirá a la normativa nacional vigente, respetando márgenes de vías y quebradas establecidas en esta ordenanza

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.8.6 *Tratamientos urbanísticos rurales*

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico físico – ambiental y socioeconómico. (AME, 2019)

Tabla 121. Descripción de los Tratamientos urbanísticos rurales

Subclasificación	Tratamiento	Ámbito de aplicación	Característica
Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente.	Se dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola.	Conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractiva.	Recuperación necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	Se aplica a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo.	Privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
	Recuperación	Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de desarrollo de las actividades productivas o extractiva.	Recuperación necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica al suelo rural de aprovechamiento extractivo.	Establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

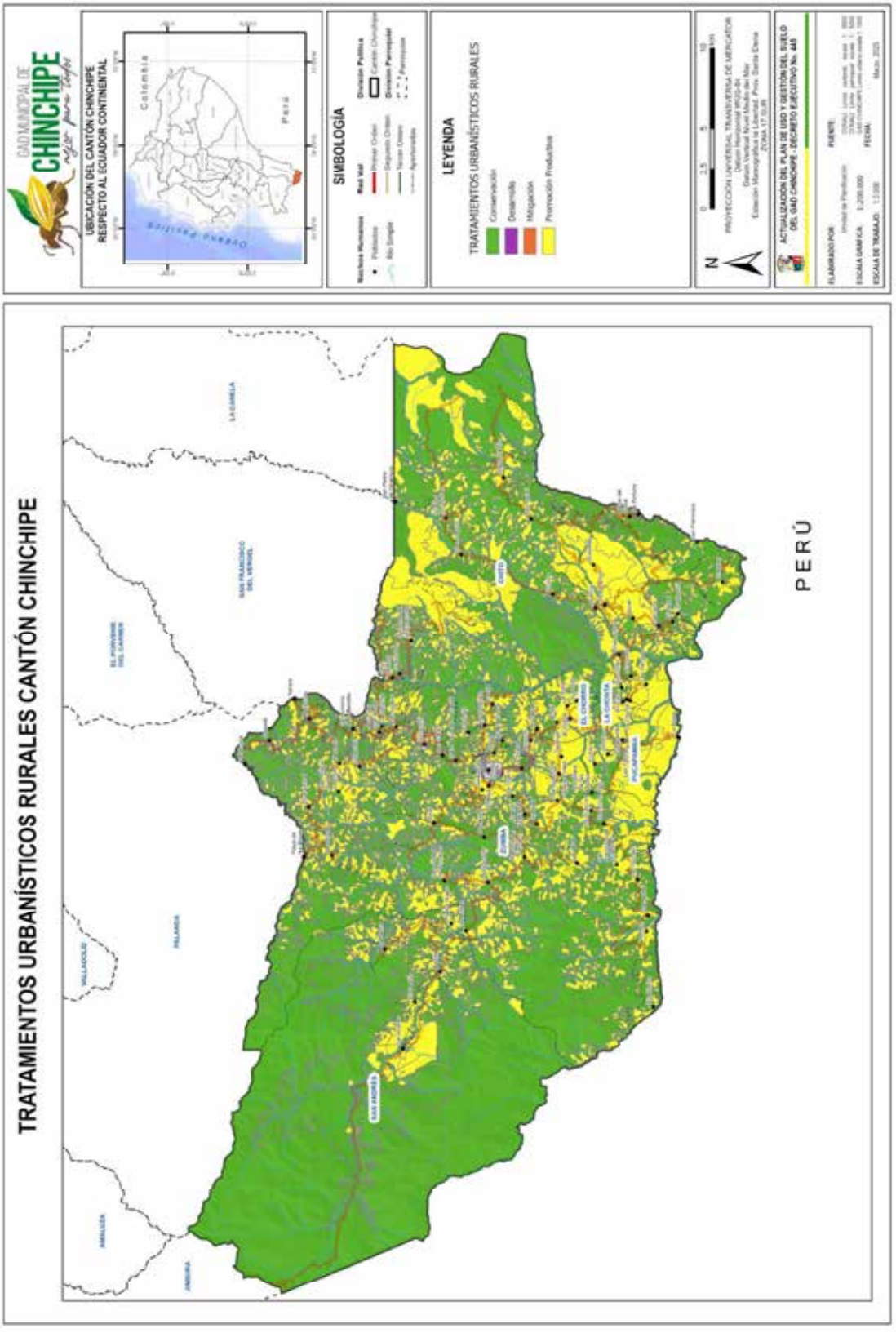
Fuente: Ame,2019
Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Tabla 122. Tratamientos urbanísticos rurales del cantón Chinchipe

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Tratamiento Urbanístico	Área (Has)
Zona 1	Predios 1 Has	Protección	SR-P-C-Z1	Conservación	3430.71
		Producción	SR-PR-PP-Z1	Promoción Productiva	3773.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z1	Mitigación	49.90
		Expansión urbana	SR-EU-D-50	Desarrollo	24.99
Zona 2	Predios 5 Has	Protección	SR-P-C-Z2	Conservación	5412.92
		Producción	SR-PR-PP-Z2	Promoción Productiva	3810.71
Zona 3	Predios 10 Has	Protección	SR-P-C-Z3	Conservación	19491.39

Zona Homogénea	Característica	Subclasificación del suelo Rural	PIT - CÓDIGO	Tratamiento Urbanístico	Área (Has)
		Producción	SR-PR-PP-Z3	Promoción Productiva	14916.05
		Aprovechamiento extractivo	SR-AE-M-Z3	Mitigación	3.09
Zona 4	Predios 20 Has	Protección	SR-P-C-Z4	Conservación	18887.50
		Producción	SR-PR-PP-Z4	Promoción Productiva	7573.68
Zona 5	ACMUS	Protección	SR-P-C-AM	Conservación	14788.87
		Producción	SR-PR-PP-AM	Promoción Productiva	2407.24
Zona 6	Áreas de Importancia Hídrica	Protección	SR-P-C-AIH	Conservación	524.21
		Producción	SR-PR-PP-AIH	Promoción Productiva	128.74
		Protección	SR-P-C-AIH-Z1	Conservación	97.47
		Producción	SR-PR-PP-AIH-Z1	Promoción Productiva	83.91
Zona 7	Área de conservación estricta – SNAP YACURI	Protección	SR-P-C-CE	Conservación	14459.38
Zona 8	Asentamiento Humanos dispersos Categoría 4	Protección	SR-P-R-AC4	Recuperación	27.88
		Producción	SR-PR-PP-AC4	Promoción Productiva	31.63

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 164. Tratamientos urbanísticos rurales del cantón Chinchipe

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.8.7 *Estándares urbanísticos de márgenes de protección de ríos y quebradas rurales*

Es importante mencionar que dentro de cada PIT rural, el manejo de **TODAS** las franjas de protección, de la red hídrica rural, se regularán bajo las siguientes especificaciones:

Tabla 123. Márgenes de protección para el área rural

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máx. crecida
Ríos principales	60
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	20
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Por lo cual los predios afectados con las franjas de protección de la red hídrica, no podrán realizar ningún tipo de habilitación del suelo, ya sean autorizaciones constructivas mayores y menores y subdivisión predial. Únicamente los usos permitidos se basan en el empleo para reforestación y huertos urbanos familiares.

2.8.8 *Excepcionalidades de la normativa rural*

En los proyectos de viviendas de Interés Social y Público promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); las determinantes urbanísticas para estas zonas; lote mínimo, índice de ocupación e índice de edificabilidad, deberán corresponder a las emitidas por el ente rector de la vivienda (MIDUVI), y explicitadas en el respectivo Plan Parcial, con la finalidad de que la norma urbanística planteada para cada PIT, no sea una limitante para que las personas objetivo del plan nacional, puedan acceder a estos planes de vivienda. Únicamente en estos casos la normativa rural planteada en las tablas de aprovechamientos urbanísticos rurales de puede ser sujeto a modificaciones.

2.9 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PREVISTOS PARA LA PLANEACIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En el Artículo 23 de la LOOTUGS, define los lineamientos generales a seguir para desarrollar las regulaciones técnicas sobre los estándares urbanísticos que regirán las decisiones normativas urbanísticas de los GAD municipales y metropolitanos

Con relación al Cantón Chinchipe se tratará los siguientes estándares Urbanístico**:**

a. Dotación de espacios públicos

b. Equipamiento

c. Previsión del suelo para vivienda de interés social

d. Protección y aprovechamiento del paisaje

e. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico

f. Protección y mitigación de riesgos

g. Accesibilidad al medio físico y espacio público

h. Asentamientos humanos

2.9.1 *Dotación de Espacios Públicos y Equipamientos*

La LOOTUGS (2016), conceptualiza el espacio público como un lugar en donde todas las personas tienen derecho y acceso a estar y circular libremente, los mismos que son diseñados y construidos con fines y usos sociales para actividades de recreación, descanso y de intercambio e interacción entre los miembros de la comunidad.

Para el presente análisis se considera la clasificación de los espacios públicos bajo criterios de funcionalidad, de este modo se tiene: el espacio público efectivo conformado por áreas verdes, parques, plazas-plazoletas y el espacio público no efectivo conformado por vías peatonales, andenes, ciclo-rutas y calzada más separadores. Considerando las formas de ocupación en el cantón Chinchipe, amerita un análisis actual, del índice de equipamiento más espacio público, respecto a la población actual en cada PIT.

El índice de equipamiento en aquellos PIT seleccionados de forma aleatoria para análisis, los resultados revelan, un índice máximo de 548 m2/hab, y un mínimo de 6 m2/hab en zona consolidada, si bien, este último valor se muestra bajo a pesar de encontrarse localizado en zonas con mayor consolidación, esto se debe a la alta densidad poblacional. Además, existe un PIT en suelo urbano consolidado que carece de equipamiento. Por su parte, el suelo no consolidado muestra un índice máximo de 375 m2/hab y un mínimo de 1 m2/hab. Cabe señalar, que los valores máximos en zonas no consolidadas, son producto de obtener bajas densidades. Al igual que el PIT en suelo urbano consolidado, el no consolidado, no dispone de equipamientos en algunos PIT. Dichos resultados ameritan la necesidad de reservar suelo en estas zonas, para cumplir con los estándares mínimos propuestos en el marco referencial.

Si bien, a nivel macro existe un superávit de equipamiento, no ocurre lo mismo en algunos PIT planteados, puesto que, se evidencia un índice por debajo de lo mínimo requerido y en algunos casos la ausencia total de equipamiento. Además, conforme el análisis tanto en el Enfoque Cantonal y de Asentamientos Humanos, se evidenció el déficit de equipamientos de bienestar social, salud, aprovisionamiento, cultural y de seguridad. En este contexto, se establece el cálculo de suelo necesario a ser reservado, en función de la densidad proyectada en cada PIT y con un índice de equipamiento más espacio público de 7 m2/hab y 8 m2/hab, en suelo consolidado y no consolidado respectivamente

2.9.2 *Dimensionamiento y Localización de las Reservas de Suelo para Equipamiento*

El estándar propuesto, permitió determinar el déficit o superávit de equipamiento y espacio público en cada uno de los PIT planteados para la ciudad de Zumba y por ende, reservar el suelo para las futuras demandas. Una vez identificada la reserva de suelo, se procede proponer las categorías de equipamientos en función de la demanda poblacional.

Para la propuesta de equipamientos, se considera el nivel de servicio, el radio de influencia y el índice de dimensionamiento, de acuerdo a los estándares propuestos en las diferentes categorías. Estos estándares, responden a una revisión bibliográfica, los mismas que se enumeran a continuación:

- Acuerdo ministerial Nro. 483-12 del Ministerio de Educación para determinar Estándares de Infraestructura Educativa. 2012.

- Acuerdo ministerial Nro. 1484 del Reglamento para la Aplicación del proceso de licenciamiento en los establecimientos del sistema nacional de salud.

- Homologación de Equipamientos de Seguridad; Ministerio del Interior, 2010.

- Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito.

- PUGS Cuenca, 2019

- PUGS Portoviejo, 2019

Bajo esta normativa se realizará el análisis de influencia de equipamientos, para realizar una propuesta óptima de localización evitando la superposición de radios de influencia con equipamientos cercanos.

2.9.2.1 Criterios de micro localización para el emplazamiento de equipamientos

Dimensionamiento del terreno: con este criterio se pretende determinar un área específica en un predio determinado que cumplan con el área mínima, que se determina por la tipología del equipamiento, también permite identificar la cantidad de predios con la misma área semejante a la requerida por el equipamiento.

Características del predio: este criterio permite descartar aquellos predios que, por características topográficas y geométricamente condicionan el emplazamiento del equipamiento ya sea por la susceptibilidad a inundaciones, incendios, movimientos en masa, deslizamientos entre otros.

Accesibilidad y conectividad: pretende definir el alcance que poseerá el equipamiento, para ofrecer su servicio, en dicho radio, se verifica las características de la vía de comunicación del equipamiento, en términos de vialidad, medios de transporte, capa de rodadura entre otros. De esta manera se define las mejores alternativas que garanticen el acceso a la población.

Usos y ocupación del suelo: con este concepto se pretende verificar el uso y la ocupación que mantiene actualmente el predio, y con ello, relacionar la compatibilidad de usos. Además,

conforme la normativa, se verifica los fraccionamientos en términos de lote mínimo, edificabilidad y el grado de consolidación que existe en el PIT, a fin de construir la mejor alternativa que se adapte a la tipología del equipamiento propuesto.

Absorción ambiental: se toma en consideración el valor de conservación de las unidades ambientales, considerando argumentos de carácter, ecológicos, culturales, paisajísticos.

Infraestructura: este criterio busca identificar la cobertura de los sistemas públicos de soporte: agua, energía, alcantarillado, recolección de basura.

Lineamientos de Coordinación: Coordinar con el Ministerio de Educación, con el propósito, de reservar la cantidad de suelo necesaria acorde a su planificación.

Para la propuesta de emplazamiento de las diferentes categorías de los equipamientos, es de suma importancia, orientar y guiar a las diferentes instituciones del ejecutivo desconcentrado, para que sus intervenciones muestren concordancia con el modelo territorial deseado y a la norma técnica implementada en el PUGS.

- **Otros criterios para dimensionar y localizar los equipamientos**

Estos criterios se basan en las características sociales, económicas y físicas.

Crecimiento y densidad poblacional: la propuesta de equipamientos debe estar en función del crecimiento poblacional y densificación, garantizando el correcto funcionamiento de los asentamientos humanos.

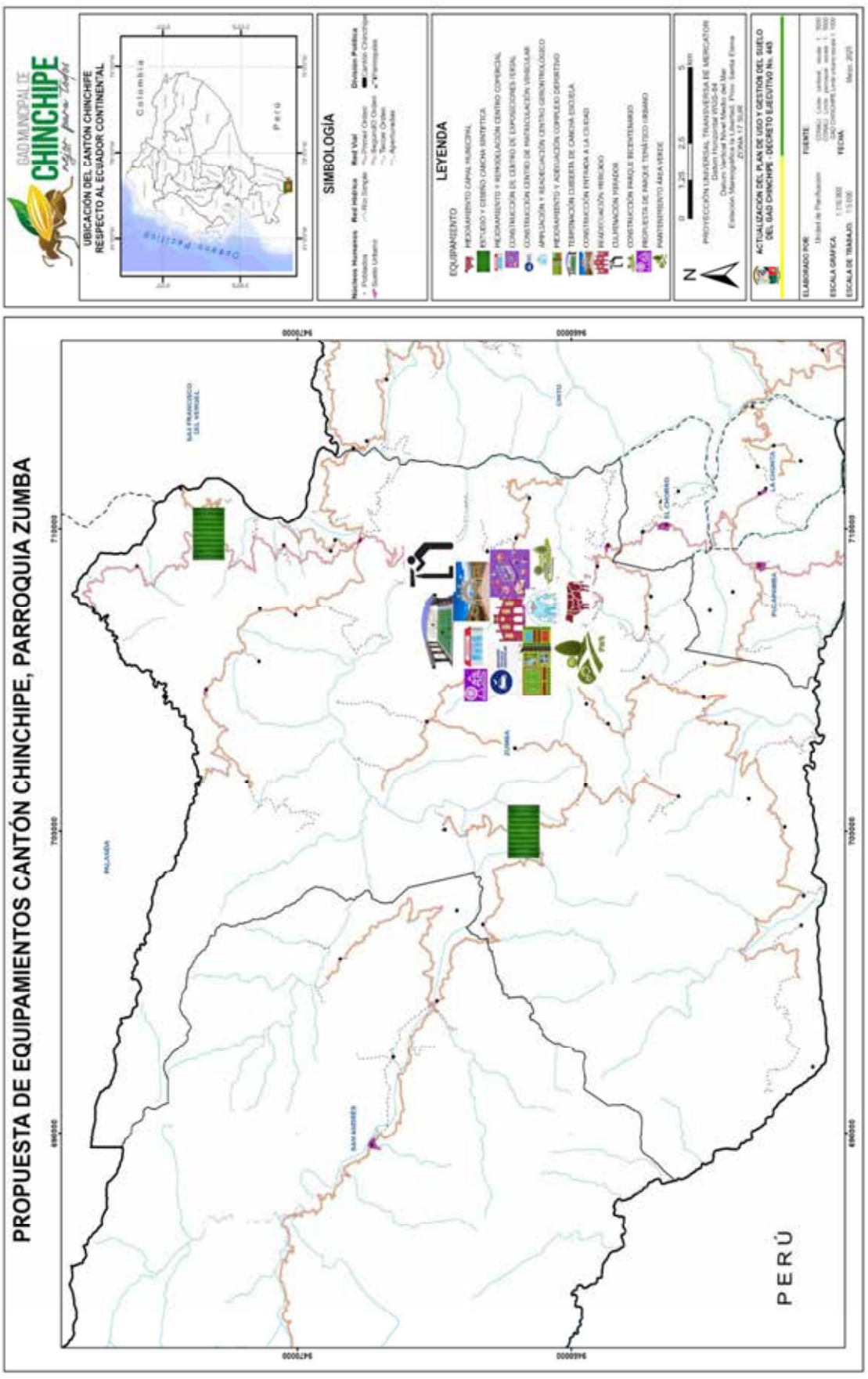
Radio de influencia de los equipamientos: con este criterio se pretende determinar la cobertura del servicio en función al tiempo y costo para su recorrido.

Límites naturales y expansión futura: es importante tener en cuenta la actual y futura delimitación urbana, con la prospectiva de crecimiento urbano.

Tabla 124. Propuesta de Equipamientos del cantón Chinchipe

Parroquia		Equipamiento	Característica	Tamaño de lote
Zumba	Transporte	Centro de matriculación vehicular	Construcción	4045.29
	Aprovisionamiento	Centro comercial	Mejoramiento y remodelación	708.16
		Mercado Municipal	Readecuación	728.58
	Recreación	Cubierta de la cancha deportiva de la escuela de Educación Básica "Ciudad de Zumba"	Terminación de construcción	3264.18
		Área verde	Mantenimiento	6492.93
		Complejo deportivo ciudad de Zumba	Mejoramiento y adecuación	1719.70
		Parque Bicentenario Cap. Shejo Romero y sendero ecológico	Construcción	43379.73
		Entrada a la ciudad	Construcción	685.47
		Mirador	Culminación	333.59
		Parque temático urbano	Propuesta	6885.82
	Bienestar social	Centro gerontológico Nuevo Amanecer	Ampliación y readecuación	1183.38
		Centro de exposiciones ferial	Construcción	852.52
	Infraestructura	Camal Municipal	Mejoramiento	3970.17
El Chorro	Recreación	Parque central	Mejoramiento	472.17
Bellavista	Recreación	Cancha sintética	Estudio y diseño	578.82
La Diversión	Recreación	Cancha sintética	Estudio y diseño	483.68
La Fortuna	Recreación	Cancha sintética	Construcción	1665.89

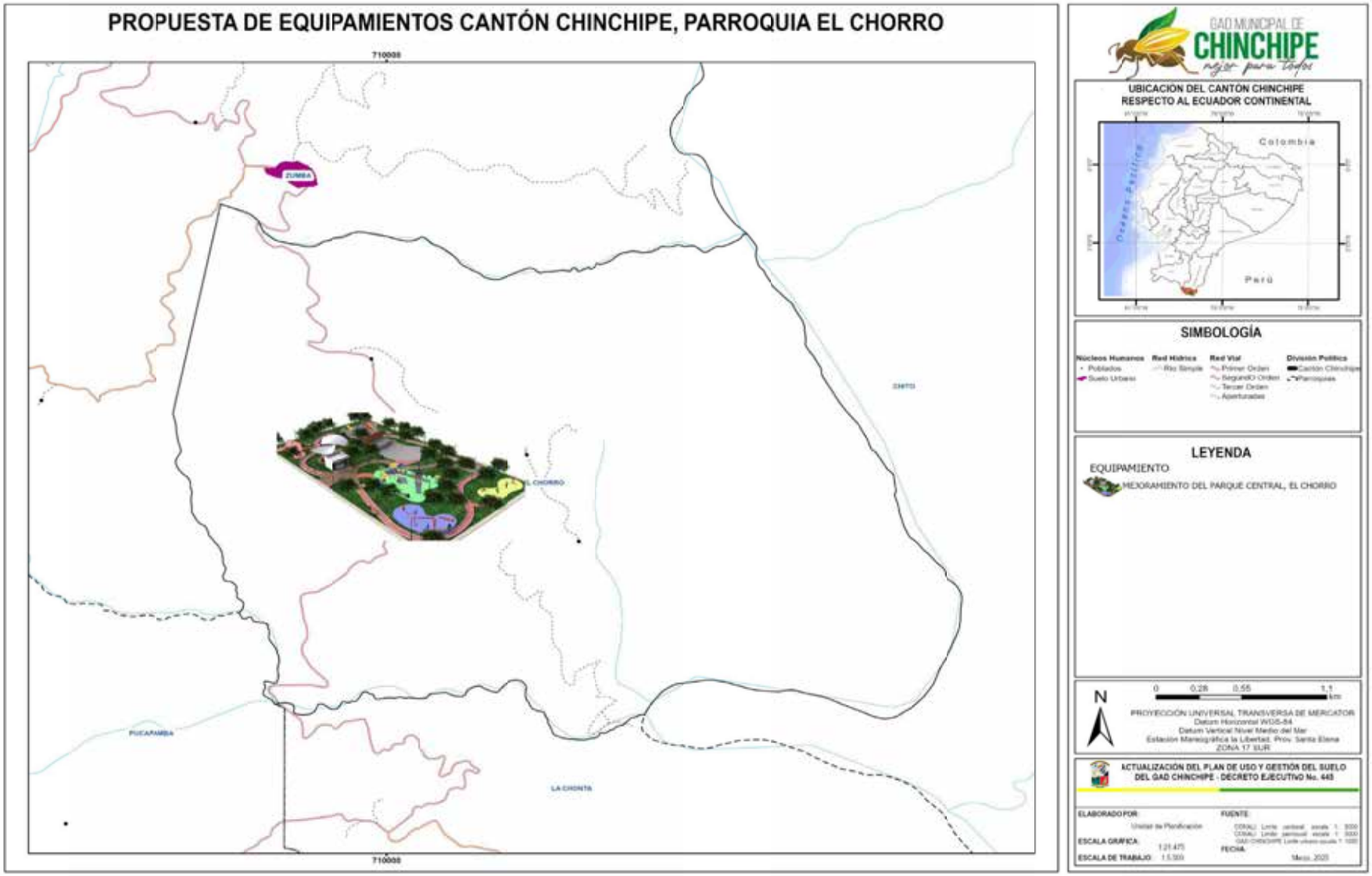
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



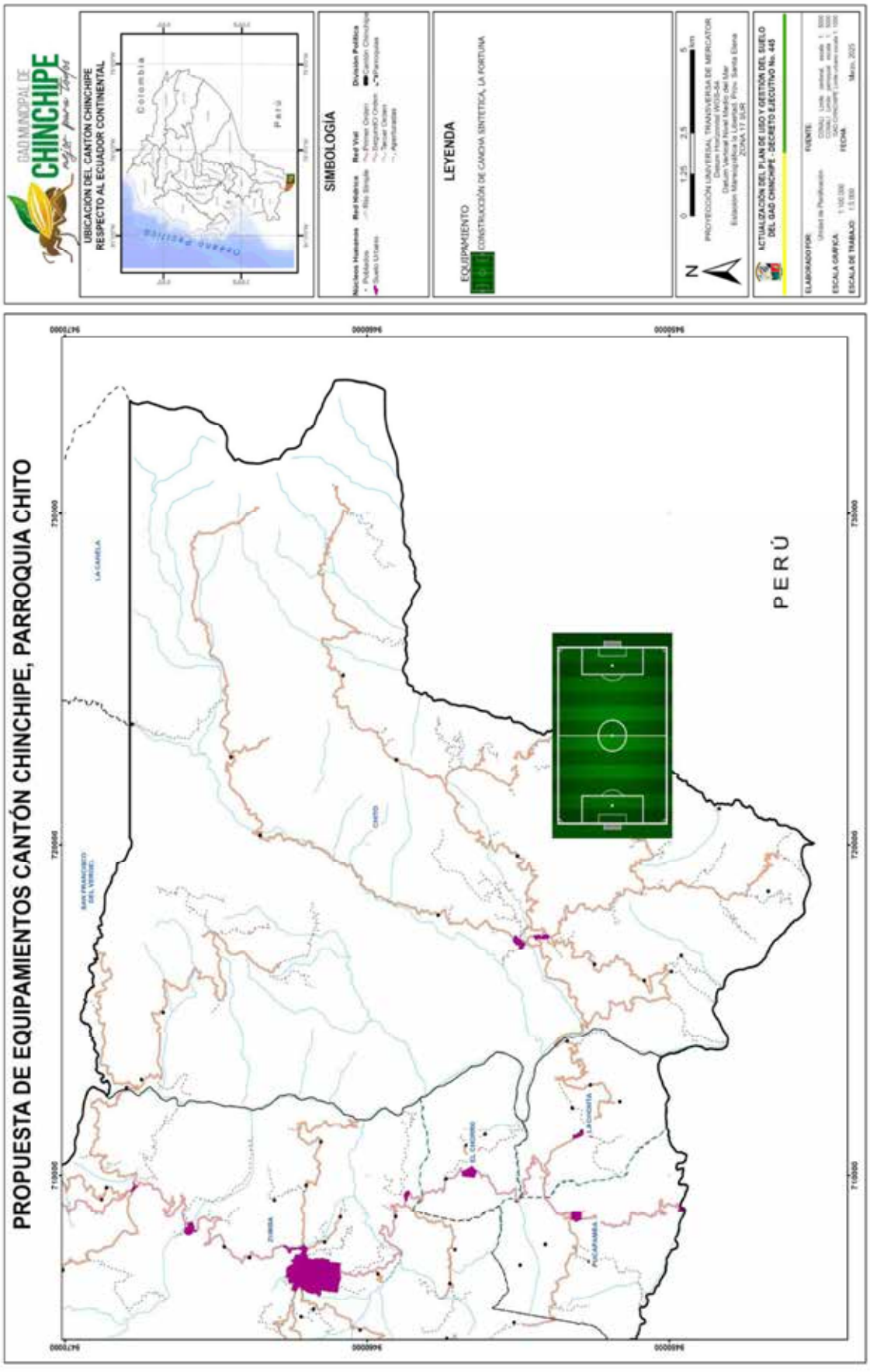
Mapa 165. Propuesta de Equipamientos de Zumba-La Diversión-Bellavista

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025.

Mapa 166. Propuesta de Equipamientos de El Chorro



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025.



Mapa 167. Propuesta de Equipamientos de Chito-La Fortuna

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025.

2.9.3 *Reservas de Suelo para Equipamiento, Espacio Público y Áreas Verdes*

El análisis realizado por el INEC en el documento Índice Verde Urbano 2012, indica que es: *"La cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado directa o indirectamente, por entes públicos (Municipios, Gobiernos Provinciales, Regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas".*

También indica que: "*La existencia de áreas verdes urbanas, contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida y a la salud de sus habitantes, al tiempo que facilita la práctica de los deportes, la recreación, el esparcimiento y la integración social; además disminuye el impacto producido por niveles excesivamente altos de densidad y edificación, produce efectos que ayudan a la eliminación del polvo, la reducción del ruido, enriquecimiento de la biodiversidad y la protección del suelo".*

Según la información levantada para nuestro país presentan las siguientes categorías para el 2012: Parques, Plazas, Jardines, Parterres, Riberas, Estadios, Canchas deportivas, Otras (cementerios, terrenos baldíos, etc.)

De acuerdo a la OMS la cantidad de espacios verdes en una ciudad debería estar entre 9 y 15 metros cuadrados por persona.
Con relación a los estándares urbanísticos de áreas verdes se propone o siguiente:

- Áreas verdes existentes, compuesta de los parques y espacios verdes existentes y que debería conservarse, mantenerse o mejorarse.
- Áreas verdes nuevas, son los parques de carácter urbano y áreas verdes propuestas con el fin de lograr un porcentaje de áreas verde adecuado para una ciudad Sostenible.
- Protección natural, son todas las áreas de protección natural que forman un anillo verde, de manera especial en los límites urbanos que colindan con un río o riachuelo.
- Red de ciclovía verde, se plantea el concepto de ciclovías en las franjas de las quebradas.
- Corredores verdes: Se plantea intervenciones en dos vías urbanas en el Cantón, en las cuales se implante una importante presencia de vegetación, formando así, una red que permita conectar algunos espacios verdes del cantón que coadyuven a mejor el índice de habitabilidad y confort.

2.9.3.1 Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes.

El fondo para adquisición de áreas verdes se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero, en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales. El fondo para adquisición de áreas verdes tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes. La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes, le corresponde a la Dirección de Planificación.

13.4.0.1.1 **Compensaciones.**

Si la compensación en dinero suple o remplaza la cesión obligatoria de suelo, dicha compensación debe ser equivalente al valor monetario correspondiente mínimo al 15% del área útil urbanizable, según el avaluó catastral actualizado o al excedente establecido para alcanzar el 15% del área útil urbanizable.

13.4.0.1.2 Excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal.

2.9.3.2 Estándar Urbanístico de Áreas Verdes para el cantón Chinchipe

Se plantea un estándar mínimo de 9 m^2/hab.; el mismo que comprenderá el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metros como mínimo, y los márgenes de protección de los río y quebradas.

13.4.0.1.3 Análisis del Porcentaje de Áreas Verdes en la Cabecera Cantonal

Según el Índice Verde Urbano (IVU) 2012, realizado por el INEC define el IVU a la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas.

Así también indica que la existencia de áreas verdes urbanas, contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida y a la salud de sus habitantes, al tiempo que facilita la práctica de deportes, la recreación, el esparcimiento y la integración social; además disminuye el impacto producido por niveles excesivamente altos de densidad y edificación, produce efectos que ayudan a la eliminación del polvo, la reducción del ruido, enriquecimiento de la biodiversidad y la protección del suelo.

Para nuestro estudio se toma como referencia las categorías que el INEC utilizó en los 2 años de levantamiento de información:

Tabla 125. Categorías de áreas verdes – INEC 2012

PROCESO	TEMA	CATEGORÍA	VARIABLE	CATEGORÍAS IVU 2010	CATEGORÍAS IVU 2012
Índice Verde Urbano	Calidad Ambiental referente a cantidad de áreas verdes en poblaciones urbanas del Ecuador	Áreas Verdes	Áreas Verdes Urbanas bajo administración municipal	• Parques * • Plazas *	•Parques* •Plazas* •Jardines •Parterres •Riberas •Estadios •Canchas deportivas •Otras áreas verdes (cementerios, terrenos baldíos, etcétera).

Fuente: Índice Verde Urbano 2012 - INEC
Elaboración: Equipo Consultor 2022

2.9.4 *Otros estándares*

- **Franjas de servidumbre en líneas de alta tensión**

Las líneas de alta tensión y de conducción de energía eléctrica está regulada por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad, organismo que dispone en la Resolución ARCONEL N°018-2018, denominada: “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”, las distancias mínimas de franjas de servidumbre del servicio de energía eléctrica, las mismas que se detallan a continuación.

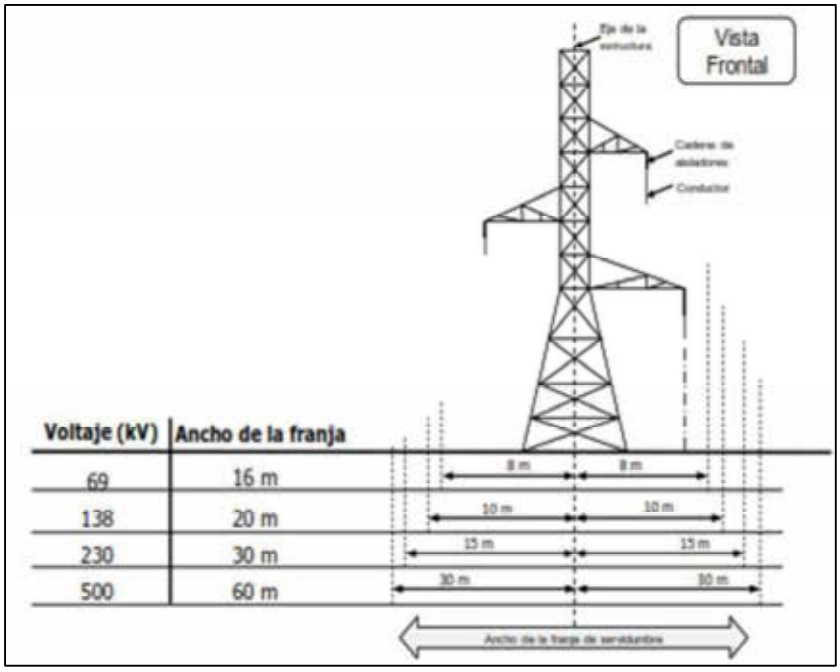
Tabla 126. Distancia de la franja de servidumbre

VOLTAJE (kV)	ANCHO TOTAL DE LA FRANJA (m)	DISTANCIA DESDE EL EJE (m)
Hasta 69	16	8
138	20	10
230	30	15
500	60	30

Fuente: Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N 018-2018
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Así mismo las líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conductores a edificaciones, las mismas que se señalan en la resolución ARCONEL N°018-2018, en la que se mencionan distancias verticales y distancias horizontales de seguridad, las mismas que serán medidas desde el eje del cable de energía eléctrica

Ilustración 19. Distancias de la franja de servidumbre



Fuente: ARCONEL 2018
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Tabla 127. Distancia de seguridad a líneas de transmisión eléctrica

VOLTAJE (kV)	ANCHO DE LA FRANJA (m)
34, 5 < V ≤ 46	16
13, 8 < V ≤ 34,5	12
13,8	6

Fuente: ARCONEL 2018
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Tabla 128. Distancia de seguridad a líneas de distribución eléctrica

DISTANCIAS (m) / VOLTAJE (V)	CONDUCTORES		PARTES RÍGIDAS ENERGIZADAS NO PROTEGIDAS (barras)	
	0 – 750 V	750 V – 22 KV	0 – 750 V	750 V – 22 KV
Vertical arriba o abajo de techos o proyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o debajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

Fuente: ARCONEL 2018
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Tabla 129. Distancia de seguridad conductores eléctricos energizados

VOLTAJE DE LA LÍNEA	DISTANCIA DE SEGURIDAD HORIZONTAL HR (FIGURA 3), DE CONDUCTORES EN REPOSO (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$H_R = 2{,}3 + 0{,}01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

Fuente: ARCONEL 2018
Elaboración: Equipo Consultor 2025

13.4.0.1.4 Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias

Conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y el Artículo 62 de su Reglamento, en predios que colindan o se encuentran atravesados por canales de conducción de agua para consumo humano, canales o acequias destinadas a riego deberán respetar una servidumbre de uso público o una zona de protección hídrica, que se establece en 7.5 m, los mismos que serán medidos desde el eje del respectivo canal.

- **Contaminación Acústica (Ruido)**

Respecto a la contaminación acústica y debido a que en la actual ordenanza referente a las normas de arquitectura del GMCM no se tiene definida; para su control en la ocupación y uso de suelo por actividad que se desarrollará en los diferentes sectores de los centros urbanos del cantón y conforme a las recomendaciones emitidas por la Organización Mundial de la Salud (OMS), se acogen los parámetros de la normativa del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 130. Niveles máximos de emisión para fuentes fijas

USO DEL SUELO	NIVEL SONORO CORREGIDO (NPSf) [dB(A)]	
	07:00 – 22:00	22:00 – 07:00
Equipamientos, Protección ecológica, Patrimonio Cultural, Zona Hospitalaria y Educativa	45	35
Residencial	50	40
Residencial mixta (Uso Múltiple)	55	45
Zona Comercial	60	50
Recursos naturales, Agrícola residencial, Industrial 1 y 2	60	50
Industrial 3 y 4	70	65

Fuente: Distrito Metropolitano de Quito
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 131. Niveles máximos de emisión para fuentes móviles

CATEGORÍA DE VEHÍCULO	DESCRIPCIÓN	VELOCIDAD DEL MOTOR EN LA PRUEBA (rpm)	NIVEL SONORO MÁXIMO [dB(A)]
Motocicletas o similares	Vehículos de transmisión de cadena, con motores de 2 o 4 tiempos (Motocicletas, tricars, cuadrones, etc.)	4000 - 5000	86
Vehículos livianos	Automotores de cuatro ruedas con un peso neto vehicular inferior a 3.500 kilos. (Taxis, carga liviana, furgonetas, etc.)	2500 - 3500	81
Vehículos para caga mediana y pesada	Automotores de cuatro o más ruedas, destinados al transporte de carga, con un peso neto vehicular superior o igual a 3.500 kilogramos	1500 - 2000	88
Buses, busetas, articulados	Automotores pesados destinados al transporte de personas, con un peso neto vehicular superior o igual a 3.500 kilos.	1500 - 2500	85

Fuente: Distrito Metropolitano de Quito
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 132. Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-vehículos

CATEGORÍA DE VEHÍCULO	DESCRIPCIÓN	NPS MÁXIMO [dBA]
Motocicletas	Hasta 200 cc	80
	200 cc – 500 cc	85
	Mayores a 500 cc	86
Vehículos	Transporte de personas, nueve 80asientos, incluido el conductor.	80
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, y peso no mayor a 3,5 toneladas.	81
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, y peso mayor a 3,5 toneladas.	82
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, peso mayor a 3,5 toneladas, y potencia de motor mayor a 200 HP.	85
Vehículos de carga	Peso máximo hasta 3,5 toneladas	81
	Peso máximo de 3,5 toneladas hasta 12,0 toneladas	86
	Peso máximo mayor a 12,0 toneladas	88

Fuente: Ministerio del Ambiente TULSMA
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.9.4.1 Conservación y Protección del Patrimonio Natural, Ecológico y Cultural

Los suelos de protección, tanto urbanos como rurales con las siguientes características, no pueden suplir ningún proceso para divisiones o edificaciones, resolución preventiva que impedirá la consolidación de asentamientos de alta vulnerabilidad y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y cultural.

Tabla 133. Estandar para suelos de conservación y protección del patrimonio natural y ecológico

DESCRIPCIÓN DEL SUELO	ESTANDAR
Áreas de conservación de vegetación nativa: integrada por suelos de valor ambiental, es decir, áreas de bosque de vegetación nativa.	Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables.
Áreas de conservación de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural: Integrados por suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, así como por la delimitación de los espacios que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, se deben integrar y conformar las márgenes de protección.	Franja de Protección de cables de Alta Tensión: Se ha establecido una franja de protección, por el recorrido de cables de alta tensión que cruza por el casco central de la ciudad, en la que por seguridad se prohíbe la implantación de edificaciones se debe respetar el margen de protección de 7 m, desde el eje de cable de alta tensión. Así mismo las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas deberán cumplir con fajas de protección que contempla en la Resolución Nro. ARCONEL-018/18.
Áreas de valor cultural: sitios arqueológicos y paleontológicos	De existir áreas de valor cultural material con singularidad arqueológica y paleontológica se deberá primero preparar un informe y solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) la delimitación de áreas de protección con el propósito de precautelar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico que puedan contener dichos sitios. Una vez delimitadas las áreas de protección arqueológica y paleontológica, el GMCM emitirá la correspondiente ordenanza de protección, sobre la cual se coordinará con el INPC las acciones para la protección, gestión y desarrollo del patrimonio paleontológico y/o arqueológico, de acuerdo con la normativa técnica vigente.

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.9.4.2 Protección y Mitigación de Riesgos.

Para el emplazamiento de equipamientos, edificaciones o proyectos estratégicos se deberá considerar los márgenes de protección de los cuerpos hídricos, su distancia dependerá del dimensionamiento del riesgo, tal y como se expresan en las siguientes tablas.

Tabla 134. Protección de riesgos

ESTANDARES EN SUELO	ESTANDAR
Protección de riesgos	Para el riesgo a inundación se considerará 10 m de retiro medidos desde el cauce de máxima crecida en cursos de agua transitorios en los ríos que se encuentran en la zona urbana, y 5 m para los riachuelos. En cuanto a los riesgos asociados a movimientos en masa, se restringe totalmente su edificabilidad.

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

Tabla 135. Ríos y quebradas urbanas

SUELO URBANO	ANCHO (m)	MARGEN DE PROTECCIÓN (m)
Quebradas urbanas	0 – 3	5
Ríos urbanos	3 – 10	10
Ríos Canchis	15	20
Río Mayo	100	100

Fuente: Equipo Consultor 2025
Elaboración: Equipo Consultor 2025

2.9.4.3 Accesibilidad al Medio Físico y Espacio Público.

El concepto sobre la accesibilidad al espacio se enfocará en lograr una accesibilidad universal. Es decir, crear espacios fáciles de utilizar por adultos mayores, niños, mujeres embarazadas y, por personas con una discapacidad o multidiscapacidades.

Para alcanzar estos espacios, es necesario revisar la normativa técnica del basado en el marco legal como son la Constitución 2008, la Ley Orgánica de Discapacidades y su reglamento.

La norma sobre accesibilidad en Ecuador "se creó entre 1999 y el 2000". Actualmente, existen 39 normas técnicas sobre accesibilidad. Entre ellas están normas de transporte, que señalan lineamientos para andenes, paradas de buses e, incluso, para vehículos adaptados con rampas, rotulación accesible, etc.

Para el Cantón Chinchipe se aplicará la normativa vigente en Ecuador en donde se establecen los estándares de puertas, ventanas y anchos de pasillos, lineamientos para tipos de letra en rótulos, la implementación de pisos podotáctiles, requisitos que deben cumplir las cabinas de ascensores o las escaleras y rampas, construcción de espacios públicos como escaleras y desniveles, señalización, mobiliario urbano como barandillas, bebederos de agua, cuartos de baño, estacionamientos accesibles, juegos infantiles y áreas deportivas, etc.

La normativa de referencia directa y obligatoria a considerar es:

- NTE INEN 2248:2016 Primera revisión 2016-10. Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos.
- NTE INEN 2247:2016 Primera revisión 2016-02. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificaciones, corredores y pasillos, características generales.
- NTE INEN 2245:2016 Primera revisión 2016-06. Accesibilidad de las personas al medio físico. Rampas.
- NTE INEN 2246:2015 Primera revisión 2015-10. Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y desnivel.
- NTE INEN 2245:2015. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.
- NTE INEN 2 243:2010. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Vías de circulación peatonal.
- NTE INEN 2 244:2000. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, agarraderas, bordillos y pasamanos.

- NTE INEN 2 291:2010. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
- NTE INEN 2293:2015 y NTE INEN 2 293:2001. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico sanitaria.
- NTE INEN 2314:2017. Accesibilidad de las personas al medio físico. Elementos urbanos.
- NTE INEN 2 314:2010. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
- NTE INEN 2313:2017 y NTE INEN 2 313:2001. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
- NTE INEN 2 309:2001. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
- NTE INEN 2 300:2001. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
- NTE INEN 2 299:2001. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
- NTE INEN 2 239:2000, NTE INEN 2239:2015. Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización. Requisitos y clasificación.

2.9.4.4 Estándares para Sistemas Viales y Peatonales

13.4.0.1.5Franjas de Afectación por Derecho de Vía

El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

Tabla 136. Afectaciones por derecho de vía

JERARQUÍA	COMPETENCIA	SECCIÓN DE VÍA DESDE EL EJE DE LA VÍA (m)	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (m)
Vías Estatales: E682	Estatal	25	30
Vías Inter Parroquiales	GAD Provincial	8	13

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

2.9.4.5 Sistema Vial Urbano.

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Arteriales, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales.

En el Cantón Chinchipe, existe varias dimensiones de vías como se pudo explicar en el Capítulo anterior correspondiente al Componente estructurante, por lo que se propone establecer una normativa para las vías que son de análisis en este apartado.

- **Vías Arteriales**

La función de una vía arterial es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad a través de las vías colectoras con media a alta fluidez; por tanto, permiten una

repartición directa del tráfico desde las vías colectoras hacia zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Las vías arteriales se integran con el sistema de vías expresas.

Características generales: sirven de enlace con las vías colectoras, distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad, permiten buena velocidad de operación y movilidad, proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes, admiten importantes flujos de tráfico, los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización, excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos, pueden admitir la circulación en un solo sentido, sirven principalmente para la circulación de líneas de buses urbanos pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Tabla 137. Especificaciones técnicas para vías arteriales

Distancia paralela entre ellas:	1500 – 500 m.
Control de accesos:	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles:	2 por sentido
Ancho de carriles:	3.65 m.
Carril estacionamiento lateral:	Mínimo 2.20 m.; deseable 2.40 m.
Distancia de visibilidad de parada:	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura:	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo:	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas:	5 m
Separación de calzadas:	Parterre mínimo de 4.0 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal.
Aceras:	Mínimo 4 m.
NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP	

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

- **Vías Colectoras**

Las vías colectoras, sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Características generales: recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial, distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas, favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos, proveen acceso a propiedades frentistas, permiten una razonable velocidad de operación y movilidad, pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos, los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores, se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo, Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Tabla 138. Especificaciones técnicas para vías colectoras

Velocidad de proyecto:	50 km/h
Velocidad de operación:	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre ellas:	1000 - 500 m.
Control de accesos:	Todas las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles:	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles:	3.50 m.
Carril estacionamiento lateral:	Mínimo 2.00 m.
Distancia de visibilidad de parada:	40 km/h = 45 m.
Radio mínimo de curvatura:	40 km/h = 50 m.
Gálibo vertical mínimo:	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas:	5 m.
Separación de calzadas:	Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3.00 m
Longitud máxima vías sin retorno:	300 m.
Aceras:	Mínimo 2.50 m. como excepción 2 m.
NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.	

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

- **Vías locales**

Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

Características generales: se conectan solamente con vías colectoras, proveen acceso directo a los lotes frentistas, proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación, bajos flujos vehiculares, no deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad) , no permiten la circulación de vehículos pesados; deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad, pueden permitir el estacionamiento de vehículos, la circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable, la circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos, pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos , no permiten la circulación de líneas de buses.

Tabla 139. Especificaciones técnicas para vías locales

Velocidad:	50 km/h
Velocidad de operación:	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas:	100 - 300 m.
Control de accesos:	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles:	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles:	3.00 – 3.50 m.

Velocidad:	50 km/h
Estacionamiento lateral:	Mínimo 2.00 m.
Distancia de visibilidad de parada:	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas:	3 m.
Separación de circulación:	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de:	300 m.
Retorno:	
Aceras:	Mínimo 1.20 m.
NOTA: El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.	

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

- **Vías peatonales**

Las vías peatonales, son de uso exclusivo del tránsito peatonal, pueden casualmente ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. (Referencia NTE INEN 2 243: 2000)

Con relación al estacionamiento para visitantes, estos se deben realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 m. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

Las dimensiones de las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.

Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.50 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).

Dimensiones: Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.50 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).

Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2.50 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.

El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidas visuales. El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de

influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto. La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

Características generales: Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm. En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

- **Veredas**

Normalmente las veredas de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo, sin obstáculos, de 90 cm para circulación de una sola persona. Se recomienda la aplicación de un dimensionamiento de 120 cm para facilitar los desplazamientos sin problemas a todos los usuarios.

En la actualidad la normativa exige y da prioridad a la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico en las vías de circulación peatonal, como debe de ser; es así que se prevé la circulación simultánea, en distinto sentido, de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebé, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo, sin obstáculos, debe ser de 180 cm. En el caso de que las vías tengan giros, se recomienda que los anchos mínimos sean constantes en toda la trayectoria del recorrido. Cuando el diseño de la vía incorpore giros con quiebre angular, estos deben diseñarse de tal manera que pueda inscribirse en ellos un círculo de 120 cm de diámetro.

***Los radios de curvatura para los cerramientos de predios esquineros*:** Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos, el que deberá garantizar una maniobra cómoda para cualquier tipo de vehículo que gire por esa esquina.

En todos los casos, con excepción de los predios ubicados en usos múltiples; los cerramientos de los predios esquineros en las intersecciones viales deberán respetar el ancho de las aceras; el cerramiento del predio se construirá sobre el arco resultante de aplicar un radio con

dimensión igual al ancho de la mayor de las aceras o veredas. El ancho es variable de acuerdo a las características existentes de la ciudad.

Cruces peatonales: (Referencia NTE INEN 2 246:2000) o Dimensiones: Los cruces peatonales a nivel deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m. Cuando exista la necesidad de un giro a 90 grados, el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro es menor a 90 grados, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

Características funcionales específicas: En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se deben colocar señales táctiles y visuales en el área de intersección de la acera.

En los cruces peatonales donde se justifique la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

En cuanto a la accesibilidad de las personas al medio físico cruces peatonales a nivel y a desnivel, se considera algunas imágenes para el dimensionamiento de los cruces.

Tabla 140. Longitud de los carriles de aceleración L(m)

CARRETERA		**VELOCIDAD DE DISEÑO EN LA CURVA (KPH)**								
Velocidad	Velocidad alcanzada	0	25	35	40	50	55	65	75	80
		Velocidad Inicial, VA (kph)								
Diseño (kph)	(kph)	0	22	30	35	42	50	60	65	70
50	37	60	-	-	-	-	-	-	-	-
65	50	115	100	75	70	45	-	-	-	-
80	65	230	215	195	180	150	115	50	-	-
100	75	360	340	330	300	280	240	180	120	50
115	85	480	470	460	430	405	375	310	250	180

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Tabla 141. Factores de corrección por gradiente, para carriles de aceleración

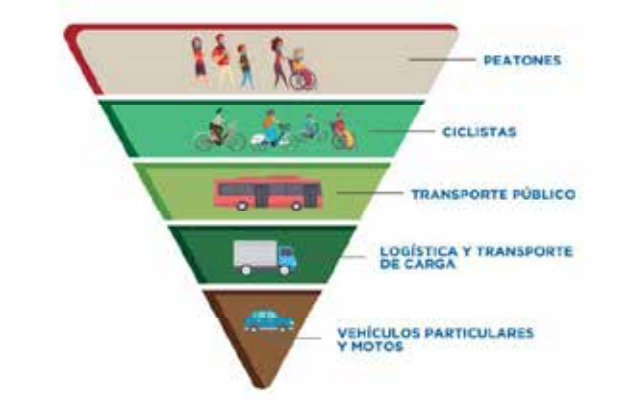
VELOCIDAD DE DISEÑO DE LA CARRETERA (kph)	**CARRILES DE DECELERACIÓN**	
	Factor de corrección a la longitud requerida para una gradiente del 0%	
Para cualquier velocidad	Gradientes del +3% al +4%	Gradientes del -3% al -4%
	0.9	1.2
Para cualquier velocidad	Gradientes del +5% al +6%	Gradientes del -5% al -6%
	0.8	1.35

Fuente: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte
Elaboración: Equipo Consultor 2022

- **Ciclovías**

Carril-Bicicleta: Carril acondicionado para la circulación preferencial o exclusiva de bicicletas, separado del tráfico vehicular motorizado mediante señalización (letreros y demarcaciones) y que es parte de la calzada. En el "Manual de Usuarios para la Ciclovía de Quito", elaborado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establece normas y reglamento en cuanto al uso de las ciclovías, partiendo de la importancia de la seguridad vial, priorizando siempre primero al peatón.

Ilustración 20. Seguridad Vial



Fuente: Equipo Consultor, 2022
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Según el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"; aplicado a todas las vías, espacios públicos y privados, sean éstos de carácter urbano o rural en el país, establece las siguientes definiciones generales:

Acera-Bicicleta: Vía ciclista señalizada sobre la acera separada del tráfico peatonal.

Bandas sonoras para espaldón: son desniveles en la capa de rodadura alineados longitudinalmente, paralelos al borde o línea del carril más cercano al espaldón. Usualmente son dispositivos de seguridad que alertan la conducción fuera del carril por falta de atención de los conductores mediante vibración y ruido, transmitido a través de las ruedas a la carrocería del vehículo. Para el caso de ciclovías en espaldón las bandas sonoras sirven de protección adicional al ciclista, bajo la lógica que los vehículos motorizados debido a la incomodidad que resulta manejar sobre las bandas no invadirán el espaldón salvo en casos de emergencia.

Bicicleta: Vehículo no motorizado propulsado por fuerza humana.

Calzada: Parte de la vía destinada a la circulación de vehículos y está compuesta de un cierto número de carriles.

Carril: Franja en que está dividida la calzada, delimitada por marcas longitudinales, y con ancho suficiente para la circulación de una fila de vehículos motorizados y/o no motorizados

Carril-Bicicleta con resguardos: Carril de uso exclusivo para bicicletas, provisto de elementos laterales (separadores) que proporcionan un espacio exclusivo para la circulación de bicicletas sobre la calzada.

Carril compartido / Vía compartida: Carril de uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados

Ciclista: Persona que conduce una bicicleta

Ciclovía / Biciruta: Término genérico para cualquier calle, carril, acera, sendero, o camino que de alguna manera haya sido específicamente diseñado para la circulación en bicicleta y que está separada físicamente tanto del tráfico motorizado como del peatonal

Ciclovía en espaldón: Es un carril bicicleta, pero adaptado al espaldón de las carreteras e idealmente debe ir acompañado de bandas sonoras laterales para proporcionar mayor seguridad al ciclista.

Ciclovía segregada: Ciclovía apartada de la circulación del tránsito motorizado, sin que esto limite que ésta pueda ser diseñada dentro del derecho de vía

Estacionamiento: Lugar especialmente destinado y acondicionado para el parqueo de bicicletas.

Espaldón: Espacio adicional de calzada que permite mejorar la visibilidad en la vía y brinda un lugar para paradas de emergencia sin causar interrupciones de tráfico. Este espacio correctamente señalizado puede ser utilizado como ciclovía

Intersección: Cruce de dos o más vías.

Red de ciclovías: Conjunto de ciclovías, conectadas entre sí de manera estructurada y jerarquizada para la modalidad del transporte en bicicleta.

Redondel: Intersección dispuesta en forma de anillo (generalmente circular) al que acceden, o del que parten, tamos de vías, siendo único el sentido de circulación.

Sendero de bicicletas: Espacio para la práctica del ciclismo de aventura, turismo y recreación

Las dimensiones básicas del conjunto bicicleta-ciclista y de los distintos tipos de infraestructura, aquí nos indica que, para determinar el espacio necesario para la circulación en bicicleta, se debe considerar el tamaño del vehículo y el espacio necesario para el movimiento del ciclista, es decir, el conjunto cuerpo-vehículo; así como el desplazamiento durante el pedaleo. Estas dimensiones varían, según el tipo de la bicicleta y la contextura del ciclista (para más información ver RTE INEN 042).

- Características de la vía para señalizar carriles bicicleta:

Vía urbana

Velocidad máxima (limite): 50 km/h

Ancho mínimo del carril bicicleta unidireccional: 1,20 m

- Características de la vía para señalizar vías compartidas:

<u>Opción 1:</u>

Velocidad máxima (limite): 30 km/h

Ancho del carril: hasta 3 metros

Marcas de pavimento: se colocarán en el centro del carril.

<u>Opción 2:</u>

Velocidad máxima (limite): 50 km/h

Ancho de carril: mayor a 3 metros

Arcas de pavimento: se colocarán al costado derecho del carril.

- Características de la vía para señalizar ciclovías en espaldón:

Velocidad máxima (limite): 90 km/h

Ancho mínimo de espaldón: 1,20 m (ideal 1,50 m)

- Características de la vía para señalizar ciclovías segregadas:

Se puede señalizar ciclovías segregadas en todas las vías del país (excepto en autopistas). Sin embargo, previo a la etapa de señalización se debe contar con un estudio de tráfico.

- Tamaño estándar de una bicicleta:

La bicicleta convencional o típica tiene las dimensiones señaladas en la siguiente figura:

Ilustración 21. Dimensiones estándar de una bicicleta

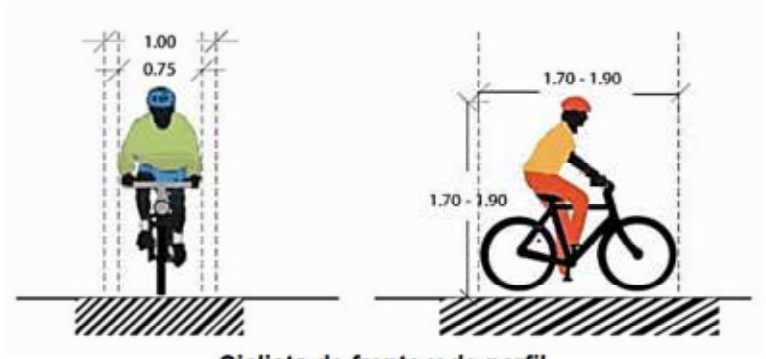


Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Dimensiones conjunto bicicleta- ciclista y de la vía de circulación

Como primera referencia se consideran las dimensiones que representan el conjunto bicicleta y ciclista. El ancho del conjunto bicicleta-ciclista varía entre 0,75 m y 1,0 m y la altura fluctúa entre 1,70 m y 1,90 m.

Ilustración 22. Dimensiones conjuntas Ciclista-Bicicleta



Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

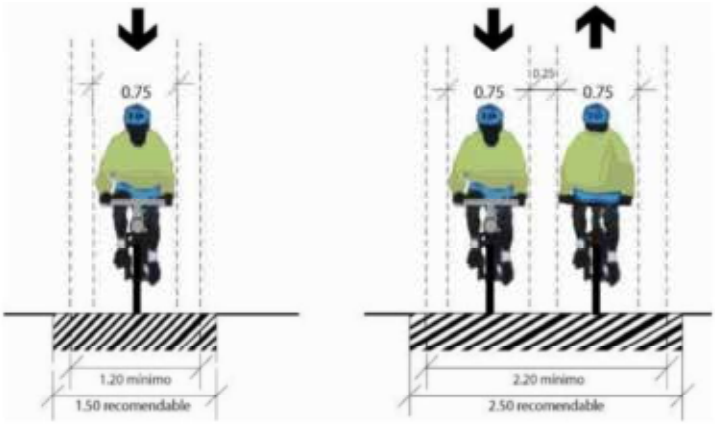
Las vías de un solo sentido de circulación para bicicletas deben tener un ancho mínimo de 1,20 m para permitir la circulación cómoda de una persona, aunque en estas no se pueden efectuar adelantamientos. Para poder circular en paralelo o facilitar adelantamientos y para

realizar estas maniobras con comodidad se debería prever una ciclovía con 1,50 metros de ancho, que se denomina aquí como ancho recomendable de vía.

La sección de una vía para bicicletas de dos sentidos de circulación debe tener como mínimo 2,20 m de ancho, pero para aumentar la comodidad y la seguridad de los ciclistas la sección debe ser igual o mayor a 2,50 m (recomendable). Las siguientes dimensiones básicas deben entenderse como referencia a tener en cuenta sobre todo para perímetros urbanos consolidados, pero deben ofrecerse dimensiones algo más generosas en nuevos espacios a urbanizar.

Dimensiones básicas de ciclovías uni- y bidireccionales

Ilustración 23. Dimensiones mínimas y recomendadas para la circulación del ciclista



Fuente: RTE INEN 004 “SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS”
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Resumen dimensiones básicas (AVG)

Tabla 142. Dimensiones básicas recomendadas y óptimas

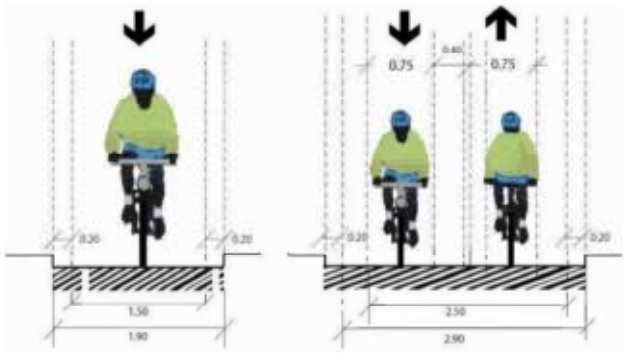
CICLOVÍA	MÍNIMO RECOMENDADO (m)	ÓPTIMO (m)
Unidireccional	1,20 1,50	2,00
Bidireccional	2,20 2,50	3,00

Fuente: RTE INEN 004 “SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS”
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Espacio de resguardo

En caso de que la vía ciclista disponga de bordillos superiores a 50 mm de alto es preciso incrementar la sección unos 200 mm para cada lado de la ciclovía.

Ilustración 24. Dimensiones básicas de ciclovías uni- y bidireccionales segregadas con bordillos

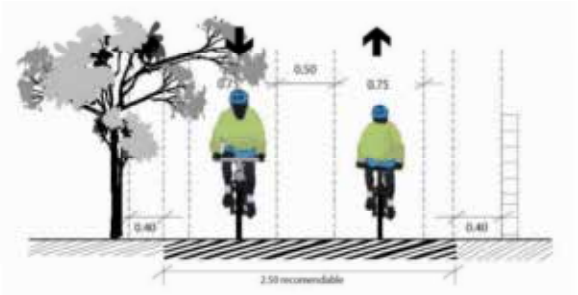


Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

La holgura o espacio de resguardo del ciclista se ha de extender también a los elementos laterales que se presentan a lo largo de un tramo: Tanto para obstáculos discontinuos (mobiliario urbano, bancas, arboles, entre otros) como elementos continuos (muros, guardavías, entre otros) la distancia mínima respecto a la superficie de rodadura debe ser de 400 mm.

Espacio de resguardo frente elementos continuos y discontinuos

Ilustración 25. Dimensiones mínimas de separación entre ciclovías y elementos contínuos y descontínuos

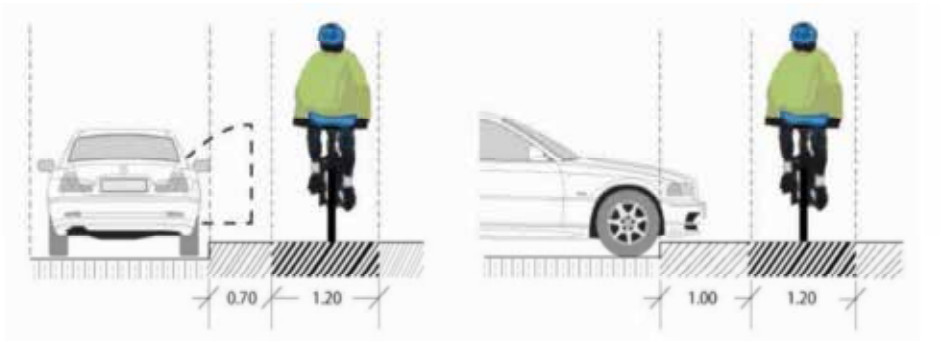


Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Espacio de resguardo frente a estacionamientos

Cuando existen estacionamientos de vehículos motorizados ubicados paralelamente, junto a una ciclovía (acera-bicicleta), se debe reservar un espacio de resguardo para la apertura de puertas y para la parte del vehículo que sobresale del bordillo, en caso de estacionamientos en batería. La distancia entre un estacionamiento en fila y una vía para bicicletas, segregada por la acera, debe ser de al menos 700 mm y de 1 m en el caso que la infraestructura ciclista se encuentre junto a estacionamientos en batería (Ver siguiente figura). Mientras que la distancia entre un carril de bicicleta, por la calzada, y un estacionamiento en la misma superficie de rodadura puede ser de al menos (500 mm), ya que es más probable que el conductor de vehículo motorizado tenga en cuenta el tránsito de vehículos no motorizados por la calzada antes de abrir la puerta (Ver figura del siguiente punto).

Ilustración 26. Dimensiones mínimas de separación entre ciclovía segregada y estacionamientos

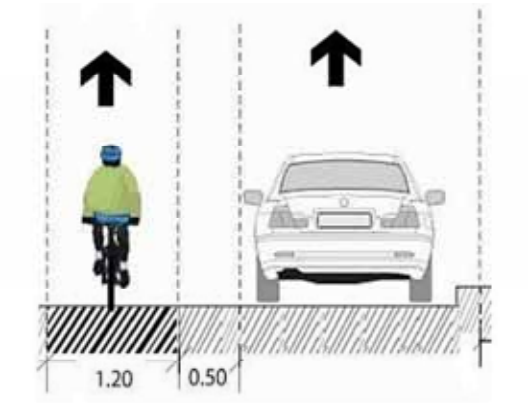


Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Espacio de resguardo entre carril bicicleta y estacionamiento en fila

Cuando se diseñe un carril bicicleta junto a una zona de estacionamiento se debe guardar una distancia como mínimo de 500 mm entre dicho carril y la zona de estacionamiento.

Ilustración 27. Dimensiones mínimas entre ciclovía y parqueadero en paralelo

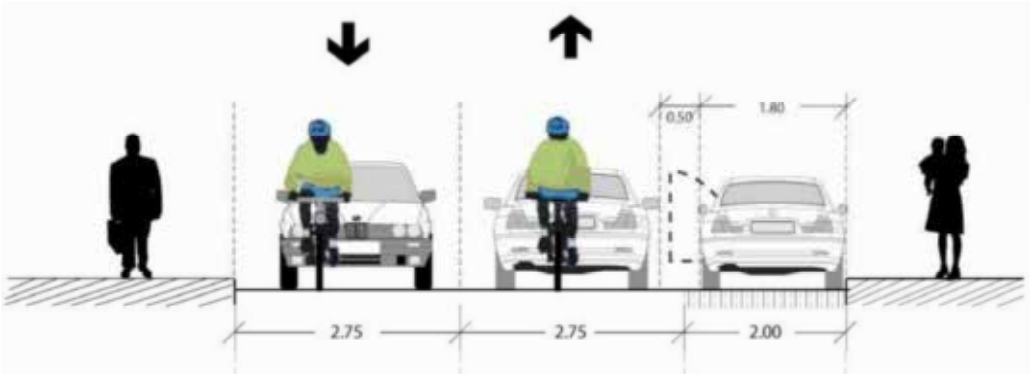


Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Espacio para carriles compartidos (ubicación del ciclista)

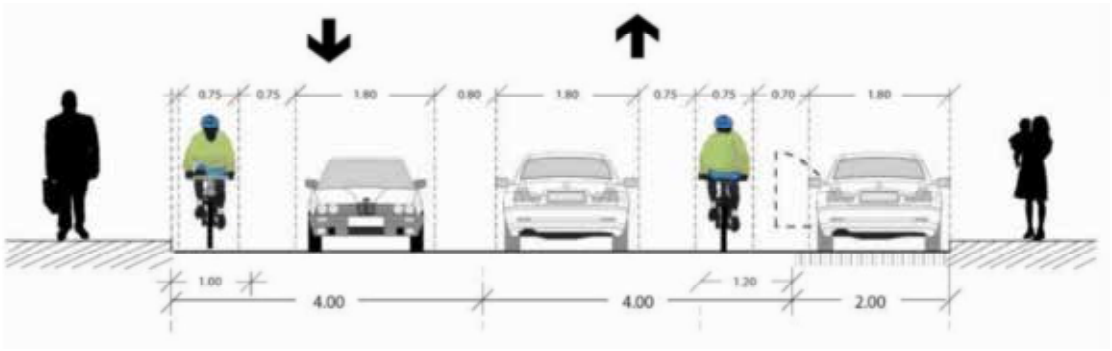
En carriles menores a los 3 m el ciclista puede usar el carril completo para circular (Ver figura *"Opción 1"*). A su vez en carriles con dimensiones mayores a los 3 m el ciclista deberá ocupar el extremo derecho de la vía para facilitar el rebase del vehículo motorizado. En ambos casos los carriles deberán estar señalizados con marcas de pavimento que informen sobre la presencia de ciclistas en las vías (Ver figura *"Opción 2"*).

Ilustración 28. Dimensiones recomendadas para carriles compartidos (Opción 1)



Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Ilustración 29. Dimensiones recomendadas para carriles compartidos (Opción 2)



Fuente: RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"
Elaboración: Equipo Consultor 2022

Velocidad de circulación

La velocidad promedio de un vehículo ciclista puede ser afectada por una gran cantidad de factores como el usuario, el vehículo, el entorno, entre otros (ITDP). Otros elementos que afectan la velocidad ciclista tienen que ver con el diseño de la vía, como las intersecciones, los accesos a predios, los caminos angostos, los radios de giros reducidos y la visibilidad limitada. En entornos urbanos que cuentan con una topografía plana, los ciclistas tienen una velocidad promedio entre 15 km/h y 20 km/h, si existen pendientes ascendentes, su velocidad puede reducirse a hasta 10 km/h. En cambio, si hay pendientes descendentes, los ciclistas alcanzan velocidades de hasta 40 km/h. En áreas interurbanas las condiciones son distintas, ya que el ciclista no necesita cambiar constantemente de velocidad porque los conflictos con otros usuarios de la vía son prácticamente inexistentes. La velocidad promedio puede elevarse hasta entre 25 km/h y 30 km/h en terrenos planos; si existen pendientes descendentes muy prolongadas y utilizan una técnica correcta para romper el viento se puede alcanzar velocidades mayores a 50 km/h. Así pues, tanto el diseño de la infraestructura ciclista como la medida para las señalizaciones vertical y horizontal debe estar relacionada con la velocidad de los vehículos motorizados y no motorizados. Para cada caso debe evaluarse si la infraestructura ciclista es segregada o es parte del tráfico motorizado con la finalidad de seleccionar el tipo de señalización (dimensiones) pertinente

2.10 ASIGNACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO EN PIT URBANOS Y RURALES

Los instrumentos de gestión del suelo, son herramientas tanto técnicas como legales cuyo objetivo es facilitar la adquisición y gestión del suelo necesario para cumplir con las directrices del planeamiento urbano y los objetivos de desarrollo de los municipios o áreas metropolitanas (AME, 2019).

Estas herramientas también permiten establecer estrategias y normativas urbanísticas en áreas clave para optimizar el uso del suelo, intervenir y rehabilitar zonas urbanas, definir los usos del suelo y planificar las infraestructuras de soporte, así como la red vial.

El propósito de estos instrumentos es mejorar la calidad urbana de los centros poblados en el cantón Chinchipe, especialmente en las zonas específicas donde se desarrollarán proyectos que optimicen el uso del suelo. De esta manera, se busca una ciudad más socialmente cohesionada, promoviendo la conexión entre la planificación urbana y la participación activa de la comunidad.

Según el artículo 47 de la LOOTUGS; los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

Tabla 143. Esquema de los Instrumentos de Gestión del Suelo

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO	
Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	unidades deactuación urbanística
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial	reajuste de terrenos integración inmobiliaria fraccionamiento, partición o subdivisión cooperación entre partícipes
Instrumentos para regular el mercado del suelo	derecho de adquisición preferente declaración de desarrollo y construcción prioritaria declaración de zonas especiales de interés social (ZEIS) anuncio del proyecto afectaciones derecho de superficie bancos de suelo
Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano	concesión onerosa de derechos
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho	declaratoria de regularización prioritaria

Fuente: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)-Conceptos básicos, 2019
Elaboración: Equipo Consultor 2025

El urbanismo, por su propia naturaleza, tiende a generar desigualdades, ya que la implementación de normas o proyectos puede provocar variaciones en el valor del suelo, aumentando o reduciéndolo según el caso. Por ello, resulta fundamental contar con mecanismos de gestión del suelo que permitan al Gobierno local influir en las decisiones sobre su territorio y, al mismo tiempo, garanticen a los ciudadanos un acceso más equitativo a los beneficios del desarrollo urbano.

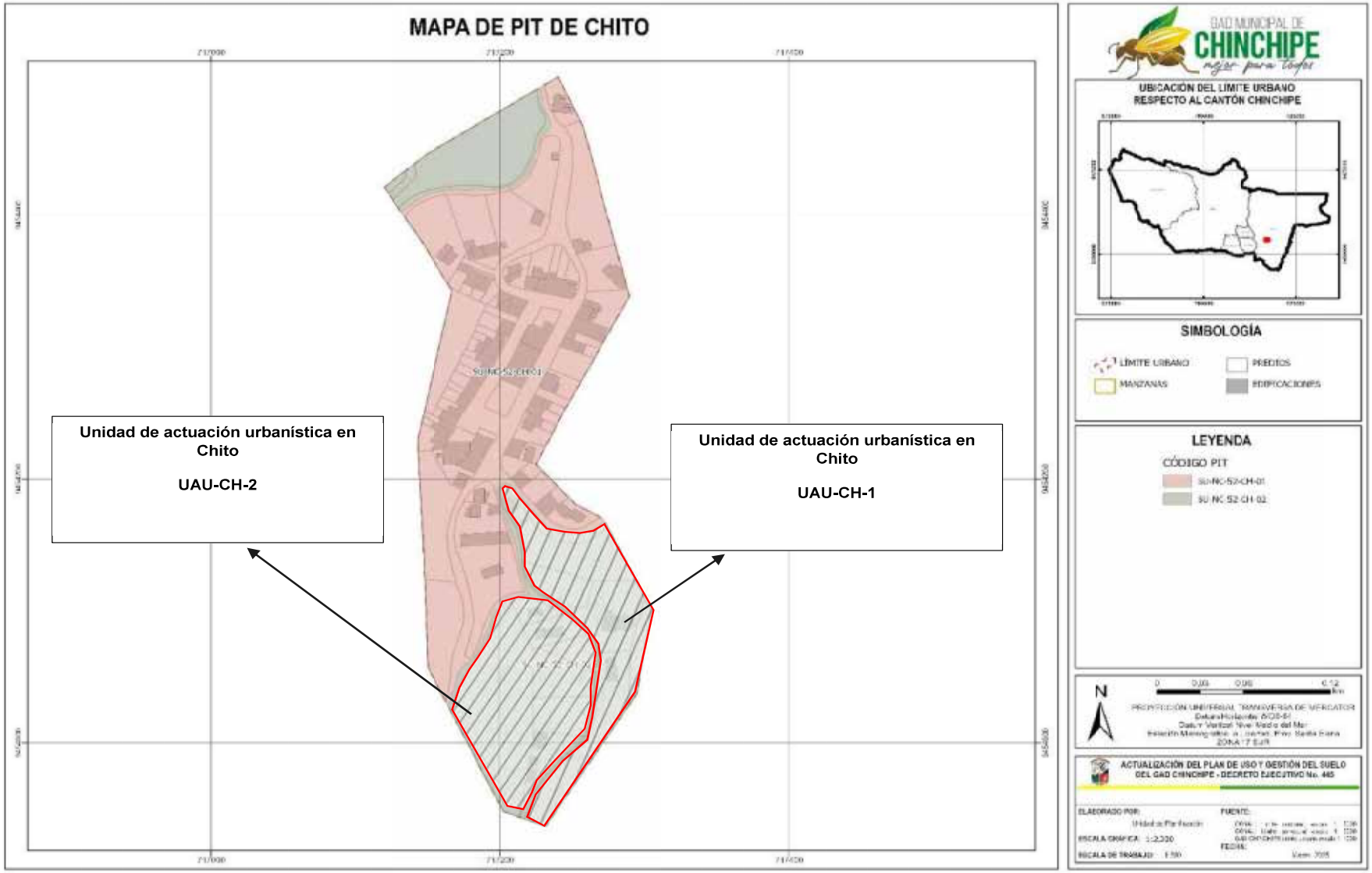
2.10.1 *Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial.*

2.10.1.1 Reajuste de terrenos

El reajuste de suelo es una técnica o herramienta de gestión que consiste en unificar o englobar varios predios de uno o más propietarios con el fin de configurar un nuevo parcelario o loteamiento que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto cada propietario cede una porción de su suelo para contribuir a los sistemas de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.

Este instrumento se plantea emplearlo en el PIT SU-NC-51-CH-02, en donde se plantea realizar un reajuste predial para la implementación de una propuesta de renovación urbanística para la parroquia Chito, con la implementación de vivienda en altura, debido al índice de crecimiento poblacional positivo (1.66%), que se incrementa anualmente en la parroquia debido al auge económico producido por las actividades extractivas de minerales.

Mapa 168. Mapa de unidades de actuación urbanística en Chito



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Acerca de las cargas y beneficios de la implementación de las unidades urbanísticas, la Guía de herramientas orientativas para la formulación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), desarrollada por la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME) en el año 2019, menciona que: "*Los beneficios y las cargas urbanísticas establecen los derechos y deberes de todos los propietarios incluidos en una UAU. El planeamiento atribuye al suelo una edificabilidad y unos usos concretos que constituyen al aprovechamiento urbanístico que disponen los propietarios por el mero hecho de serlo, pero que, en compensación por dicho aprovechamiento, tienen atribuidas cargas asociadas al proceso urbanizador. Si los propietarios no asumen las cargas urbanísticas, no pueden ejercer su derecho de materializar al aprovechamiento (edificabilidad de un uso concreto) que el planeamiento signa al suelo".*

Ilustración 30. Propuesta de renovación urbanística para la parroquia Chito, mediante vivienda en altura.



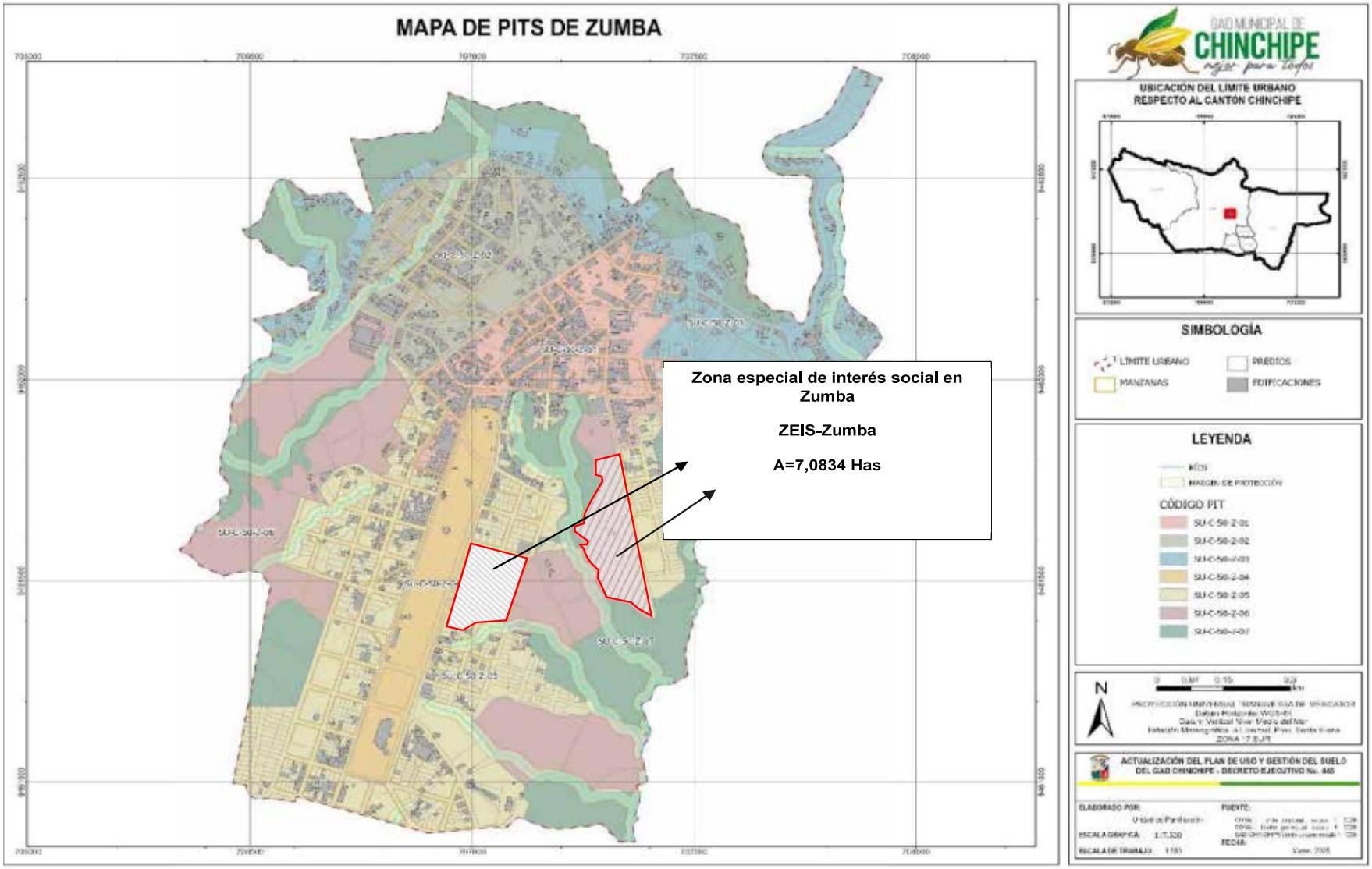
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.10.2 *Regular el Mercado del Suelo.*

2.10.2.1 Declaración de zonas especiales de interés social

En el plan de uso y gestión de suelo, los municipios o distritos metropolitanos destinarán zonas especiales para que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social nueva y para reubicación de zonas de riesgo, dicha determinación faculta a la autoridad cantonal a expropiar a favor de los beneficiarios los predios necesarios para la implementación de los proyectos sociales

Mapa 169. Zonas de interés social en Zumba



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

De acuerdo al "Programa Nacional de Vivienda Social. Etapa II", promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el déficit de vivienda, actualmente, es una de las problemáticas más representativas en los cantones del país, ya que, el 45% de los 3,8 millones de hogares ecuatorianos habitan en viviendas inadecuadas, este número contabiliza al 36% de hogares que sufren déficit cualitativo, y al 9% de los hogares que sufren déficits cuantitativos. Los 1,37 millones de hogares con déficit cualitativo residen en viviendas cuya tenencia es insegura y construidas con materiales inadecuados, con carencia de servicios sanitarios básicos, o con problemas de hacinamiento. Los 342.000 hogares con déficit cuantitativo comparten su vivienda con uno o más hogares, o viven en unidades de vivienda improvisada.

Para contrarrestar esta deficiencia, dentro del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en la ciudad de Zumba se ha determinado un área de 4,3834 hectáreas como zona de interés social, donde el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chinchipe podrá implementar un proyecto de vivienda de interés social, cuyos aprovechamientos urbanísticos se podrán ajustar a la normativa nacional vigente, establecida por el ente rector MIDUVI.

2.10.2.2 Afectaciones

El derecho de uso del propietario del suelo y la efectiva aplicación del derecho a edificar que tiene el Estado pueden establecer las áreas que son aptas para la edificación y limitar aquellas que, por tener un gravamen, deben ser consideradas como no edificables o aprovechables sin que esto implique un acto de expropiación o limitación en el dominio del predio.

Se podrán efectuar afectaciones relacionadas con la obra pública por iniciativas de interés social o aquellas que la Ley así lo prevea.

La Ley establece condiciones específicas para el caso de transferencia de dominio de los bienes que están afectados como regulación del costo de transferencia y la obligación de inscripción en el Registro de la propiedad del tipo de afectación.

Dentro del presente Plan de Uso y gestión del suelo se han establecido ciertas excepcionalidades, en donde la norma urbana puede flexibilizarse, por tanto, las siguientes afectaciones deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

- Predios en los cuales, se han autorizado subdivisiones urbanas o rurales, cuyo lote mínimo sea menor al establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) urbano o rural correspondiente, cuyo propósito obedezca a la intensión de postular dicha propiedad para acceder al programa de vivienda social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Esto con la finalidad de evitar la especulación del suelo.
- Predios afectados por estar en zonas de riesgo.
- Predios afectados por franjas de protección de ríos y quebradas.
- Predios afectados por franjas de servidumbre de líneas eléctricas.
- Predios afectados por derecho de vías.

2.10.3 *Financiamiento del Desarrollo Urbano.*

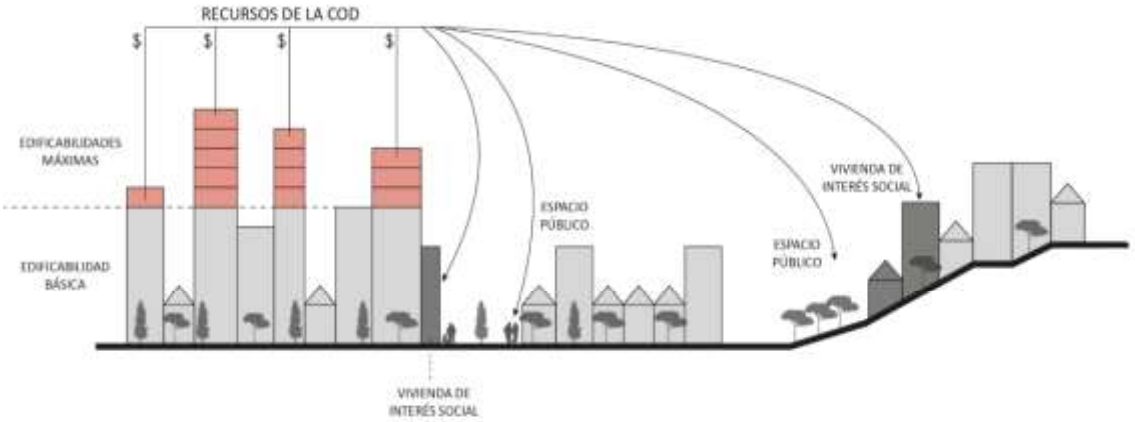
2.10.3.1 Concesión onerosa de derechos

Partiendo de la premisa de que el municipio es el titular de los derechos de edificación, éste nivel de gobierno tiene la potestad de asignarlos en función de lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo. La Ley establece la obligatoriedad de exigir a los privados una participación del Estado en el beneficio económico que genera el cambio de clasificación, uso o aprovechamiento de suelo.

Como incentivo, la Ley prevé también la exoneración o rebajar la concesión onerosa en caso de que los proyectos impliquen construcción de vivienda de interés social o renovación urbana.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Chinchipe con el objetivo de garantizar la participación de la sociedad en los beneficios que ocasiona el urbanismo en general se puede utilizar esta herramienta que consiste en determinar en el PUGS o sus PLANES COMPLEMENTARIOS en la transferencia de mayores índices de edificabilidad a una zona de planeamiento o a un lote particular a cambio de una contraprestación económica.

Ilustración 31. Financiamiento de desarrollo urbano – concesión onerosa de derechos



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito, 2021

Esta herramienta permite devengar la inversión recaudada por la venta de la edificabilidad, en la dotación de espacio público y su mejoramiento.

La aplicación de esta herramienta está ligada a los tipos de edificabilidad que establece la LOOTUGS y sus condicionantes.

Como se mencionó anteriormente el pago de la contraprestación podrá ser en efectivo o en especie. Para ello el cobro por concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, se realizará mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Para el cálculo del valor inicial del terreno: Vi = ɑ * P * Ie, donde:

Vi = Valor inicial del terreno;

ɑ = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%);

P = Precio de venta por metro cuadrado construido

Ie = índice de edificabilidad básica.

Para el cálculo del valor final del terreno:

$$\boldsymbol{Vf} = \alpha * \boldsymbol{P} * \boldsymbol{Ie}$$

Donde:

Vf = Valor final del terreno;

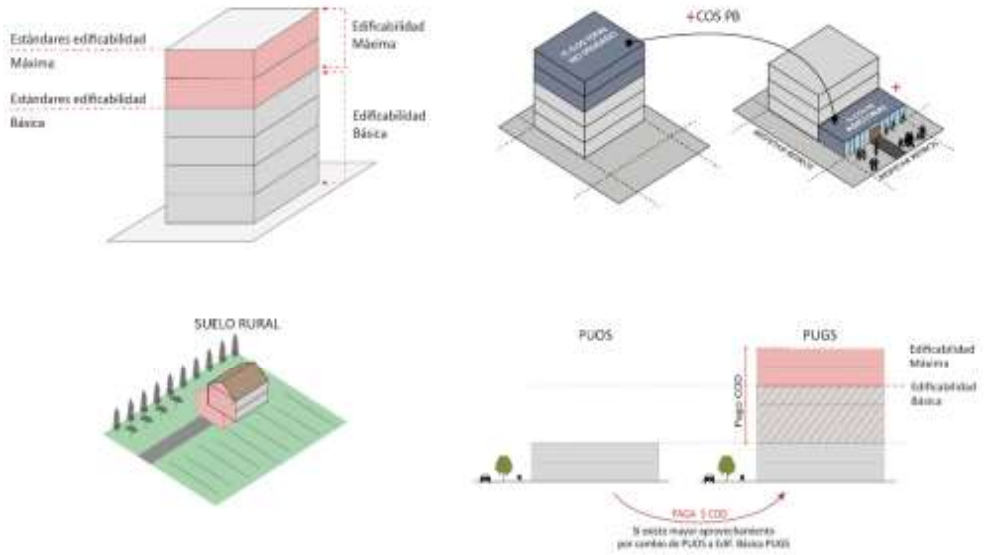
ɑ = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%);

P = Precio de venta por metro cuadrado construido

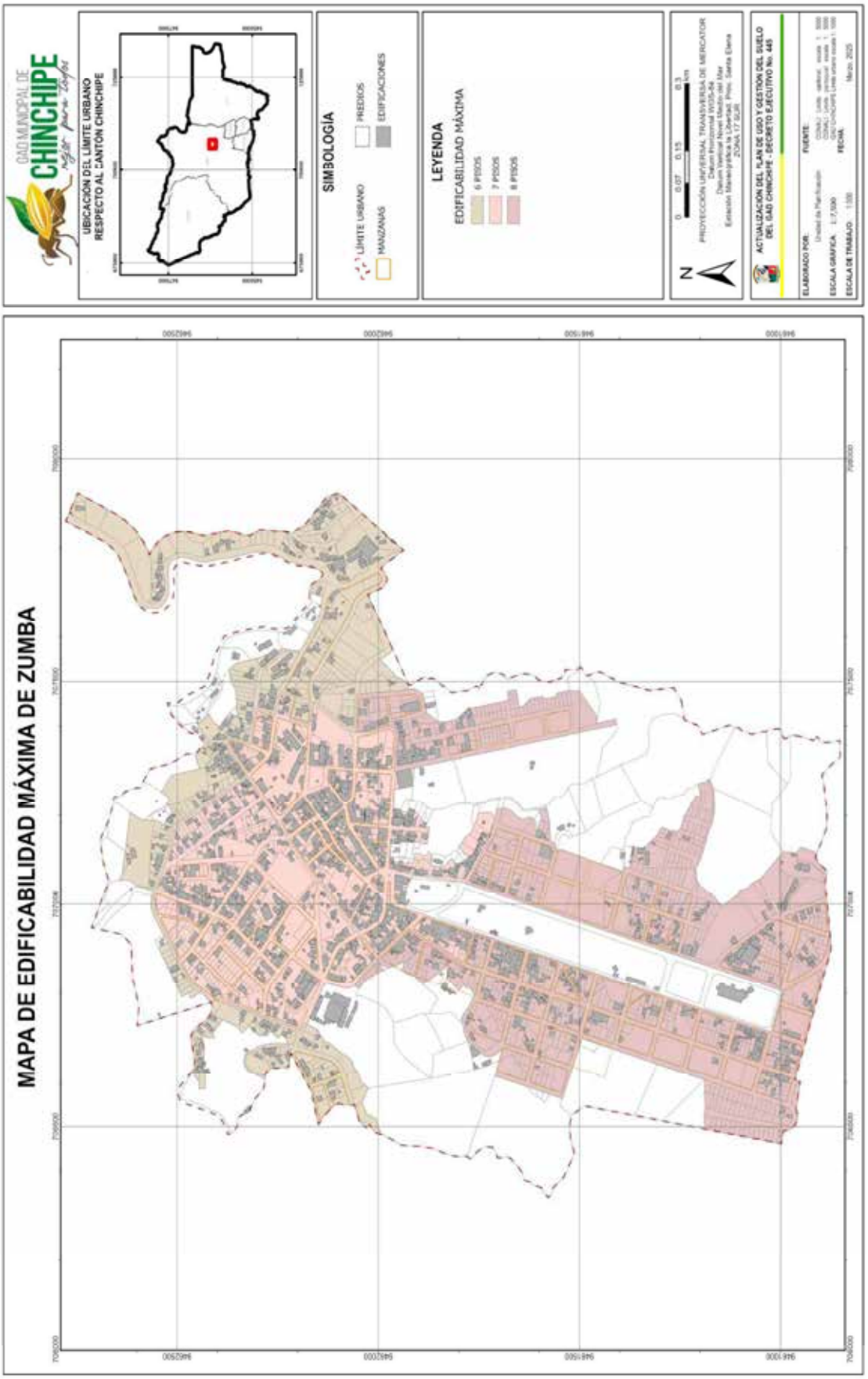
Ie = índice de edificabilidad máxima.

La diferencia entre Vf y Vi constituirá la plusvalía generada. Este valor se dividirá para el número de metros cuadrados adicionales que permite la edificabilidad máxima. El 50 % del valor resultante será el valor a cobrar por concepto de COD por cada metro cuadrado de edificación adicional.

Ilustración 32. Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad



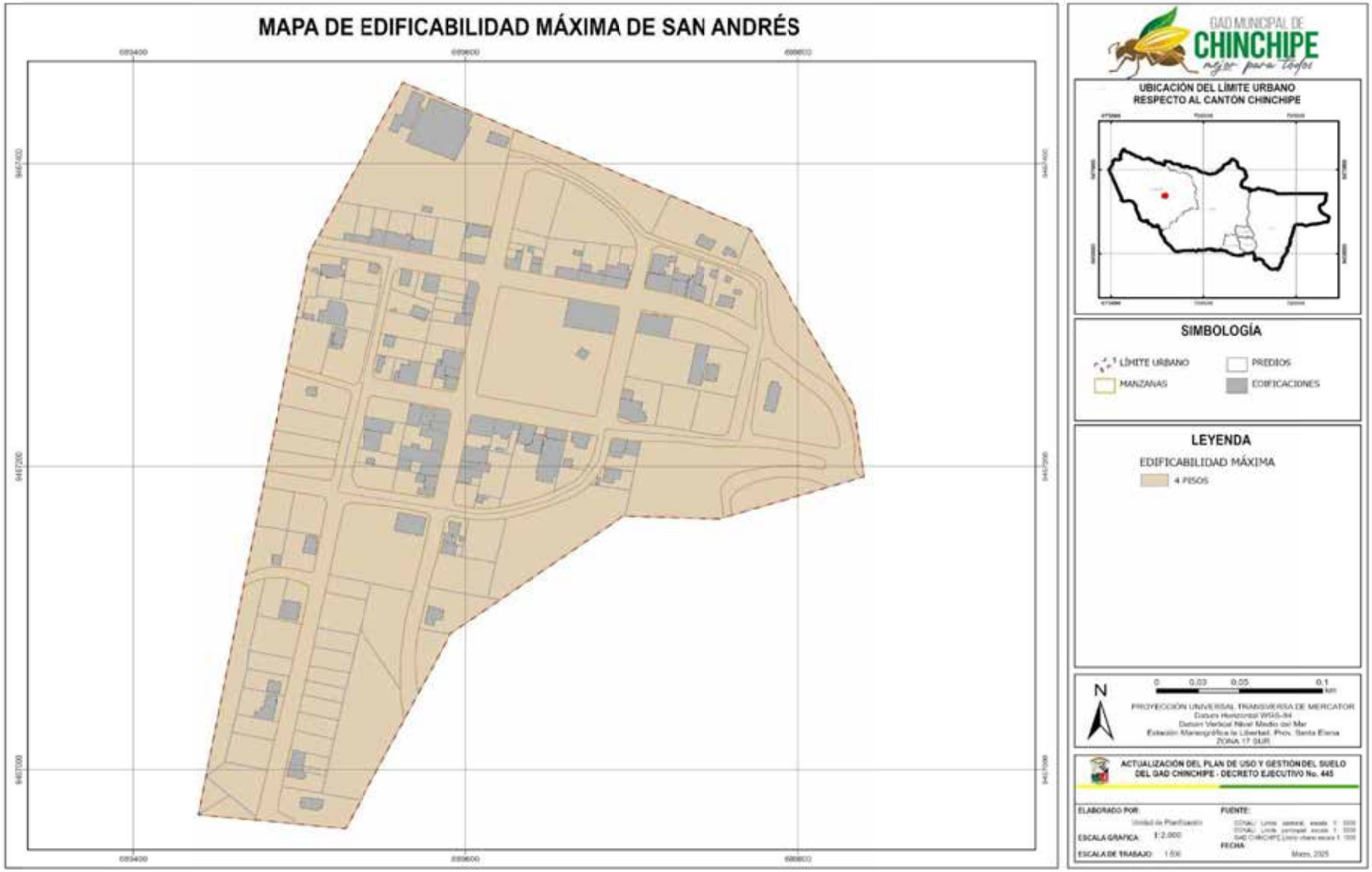
Fuente: Distrito Metropolitano de Quito, 2021



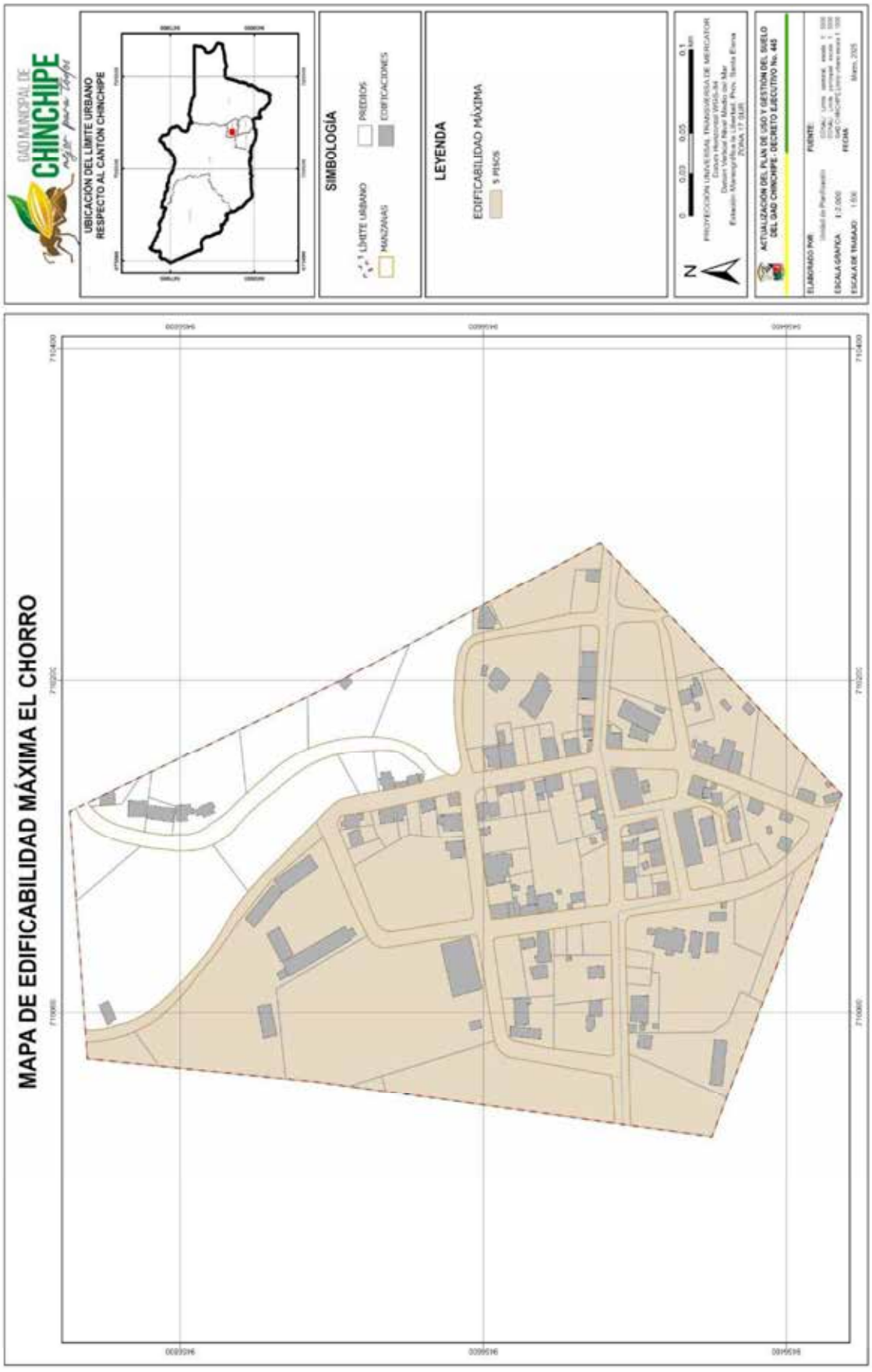
Mapa 170. Edificabilidad máxima en Zumba

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 171. Edificabilidad máxima en San Andrés

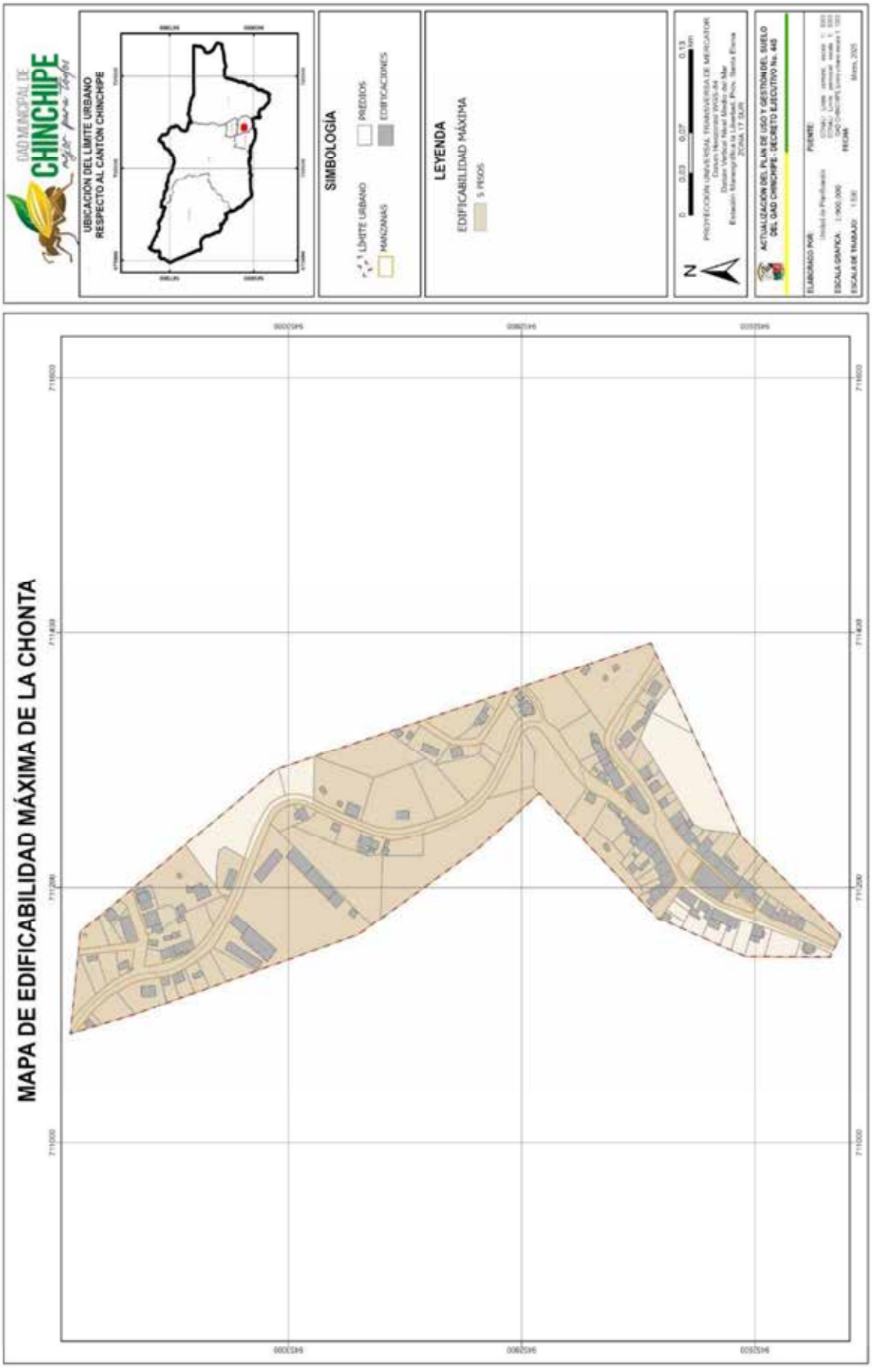


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 172. Edificabilidad máxima en El Chorro

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



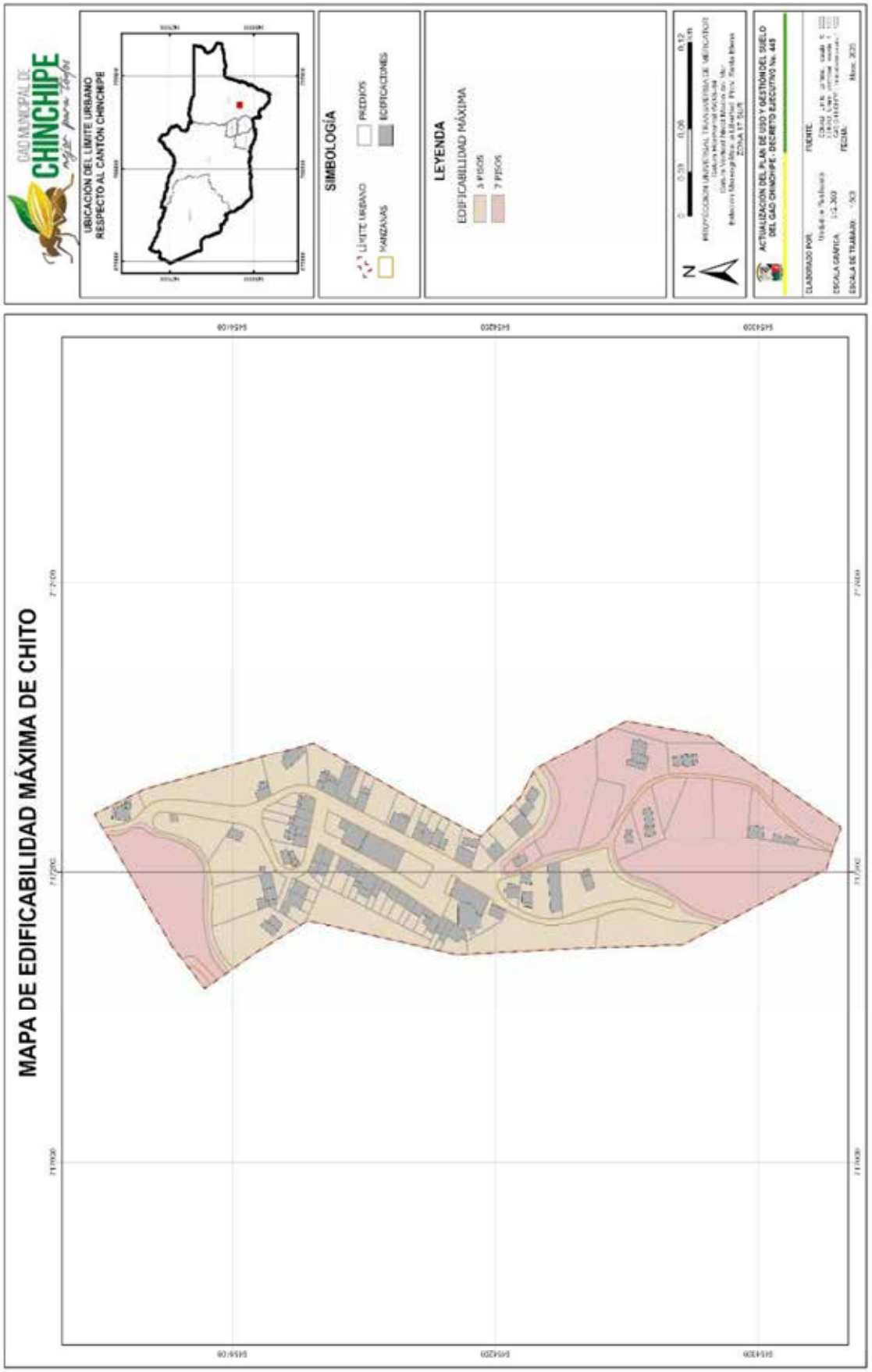
Mapa 173. Edificabilidad máxima en La Chonta

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 174. Edificabilidad máxima en Pucapamba



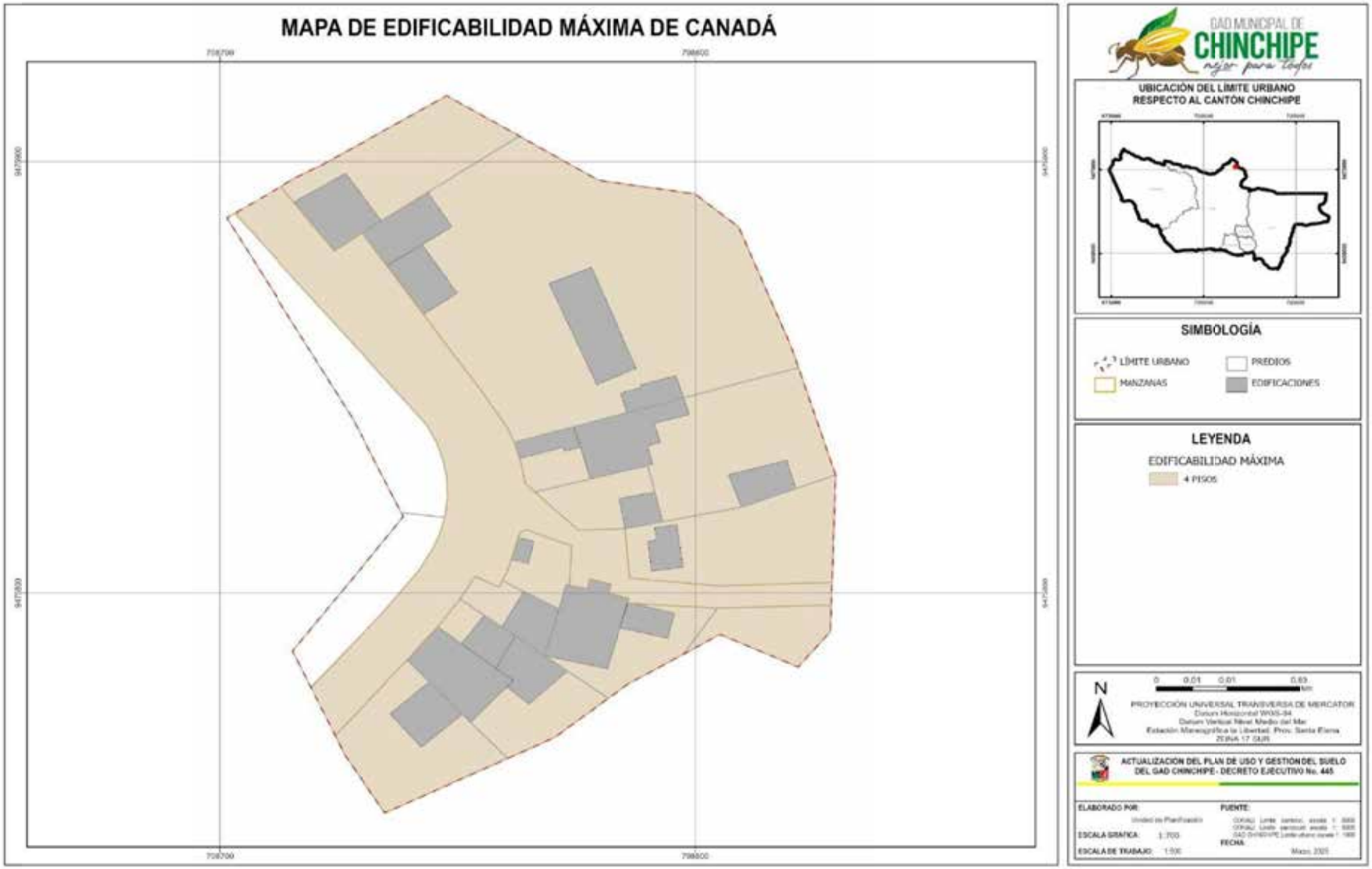
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



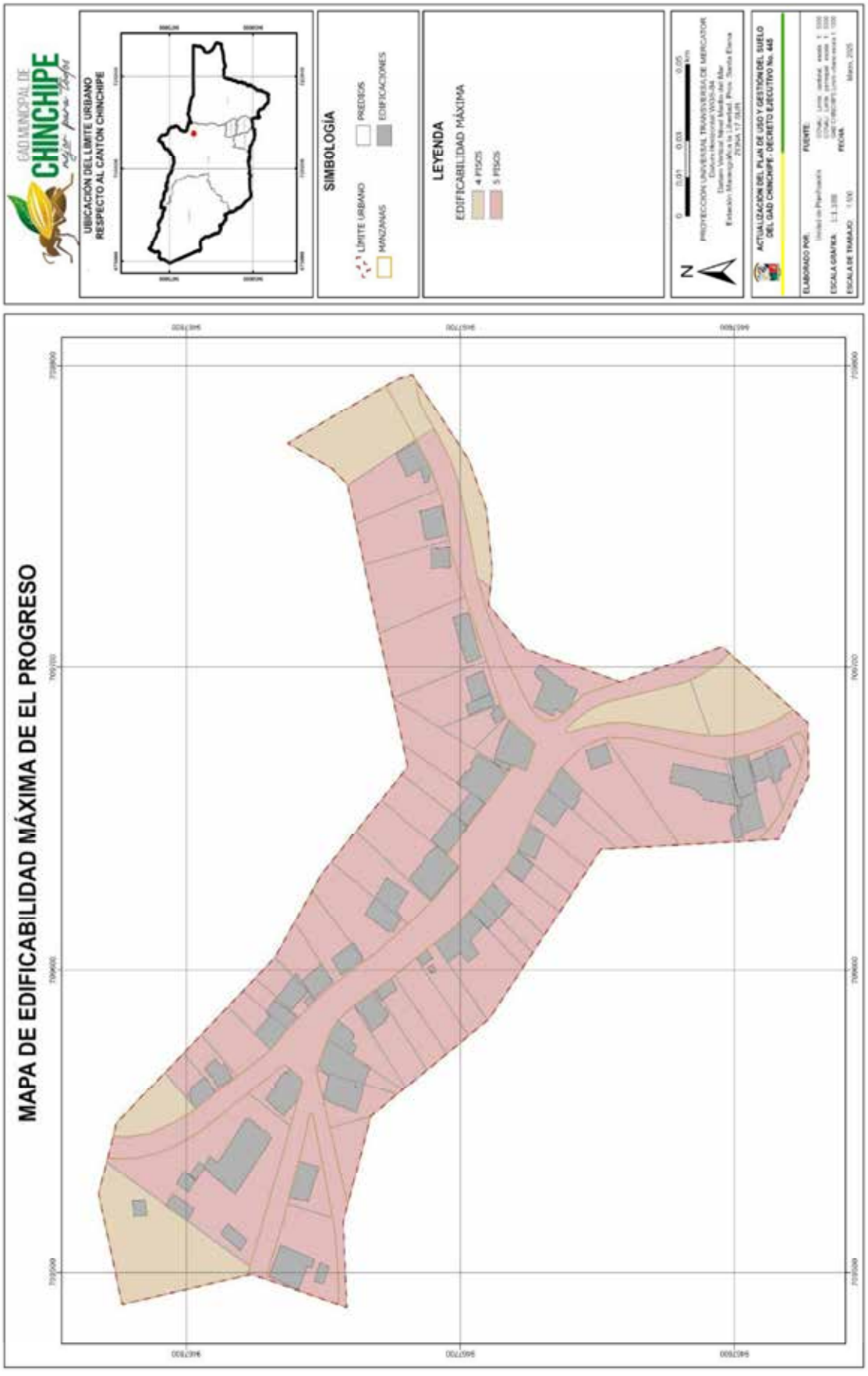
Mapa 175. Edificabilidad máxima en Chito

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 176. Edificabilidad máxima en Canadá

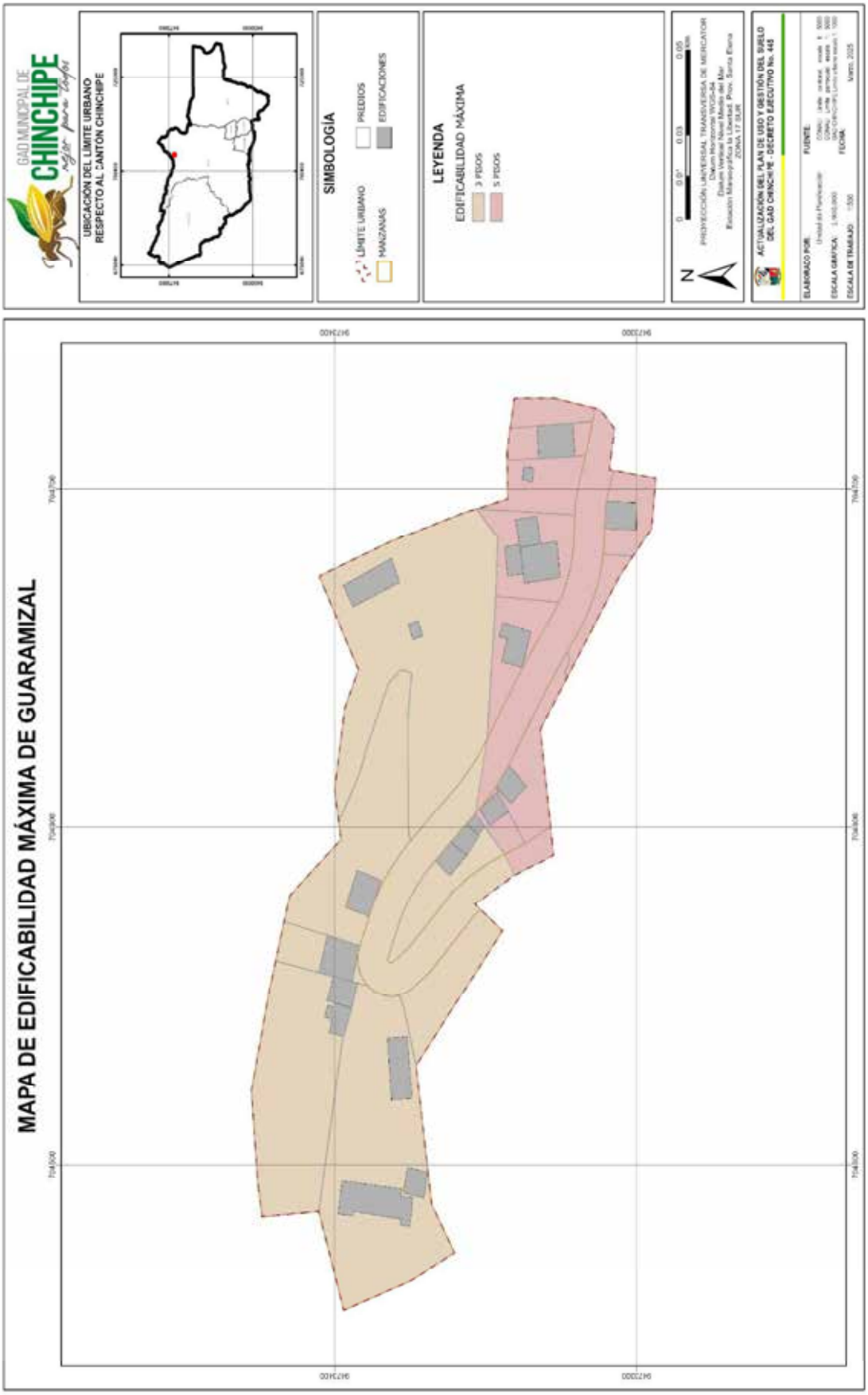


NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



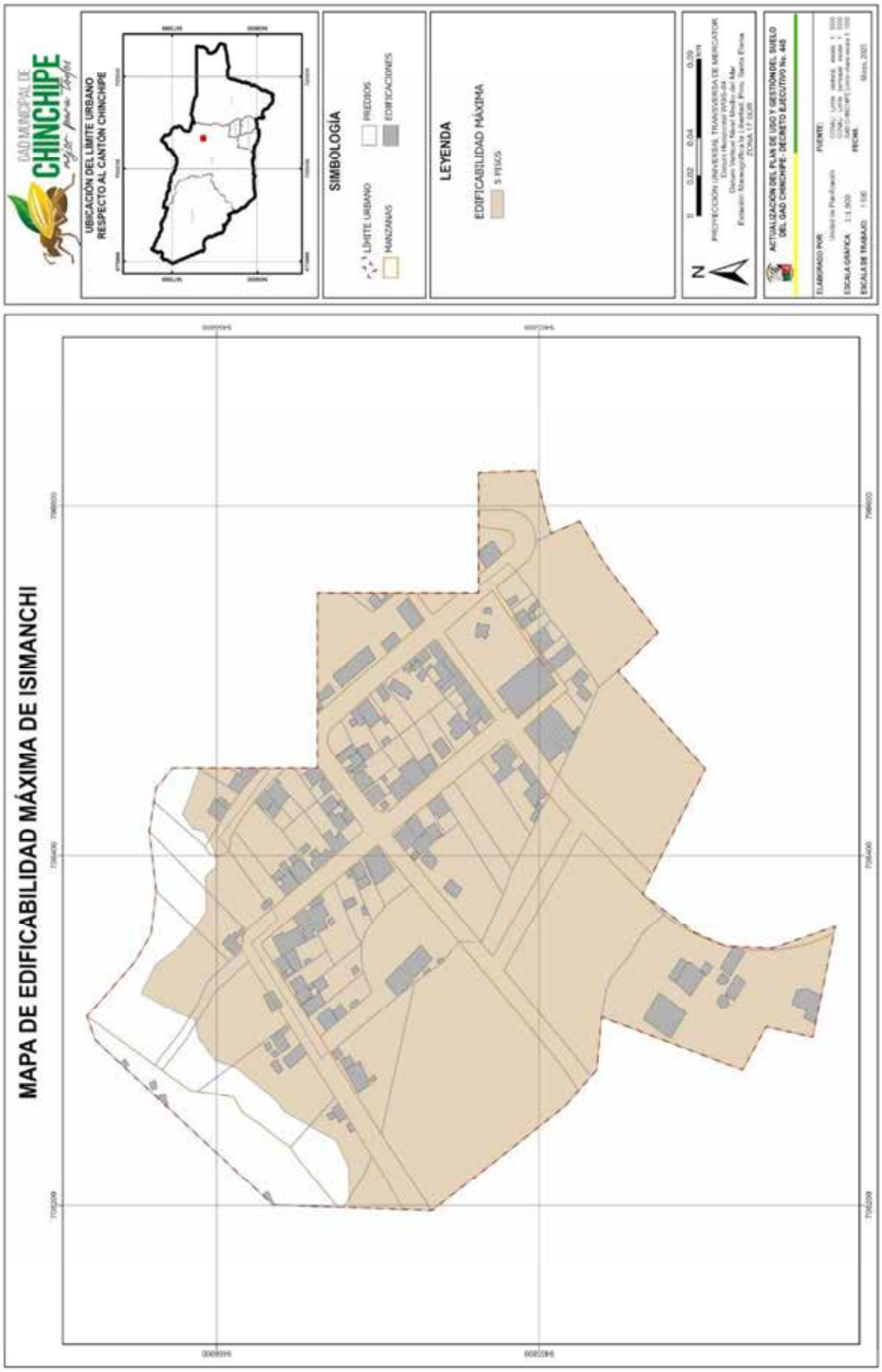
Mapa 177. Edificabilidad máxima en El Progreso

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 178. Edificabilidad máxima en Guaramizal

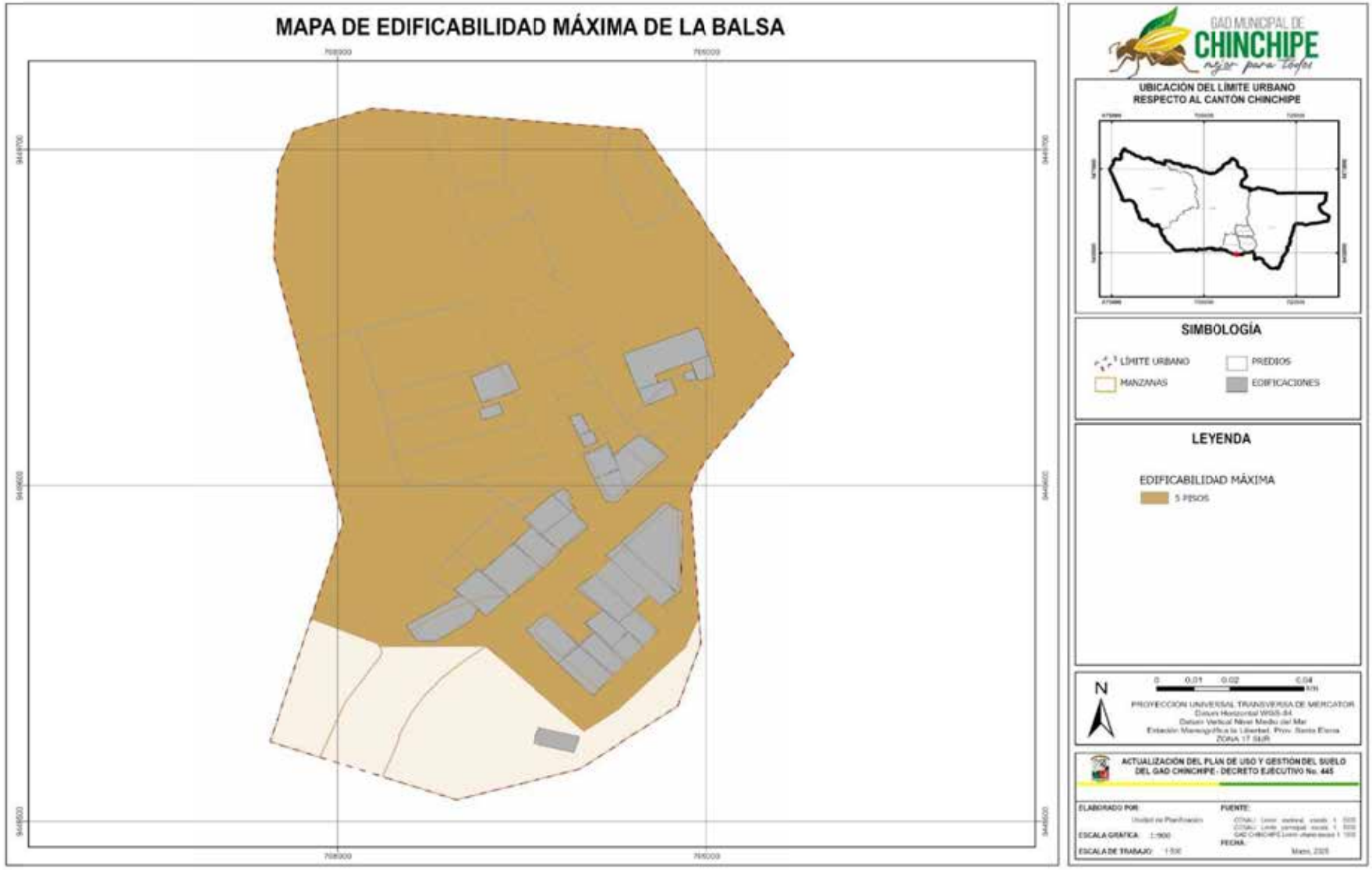
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



Mapa 179. Edificabilidad máxima en Isimanchi

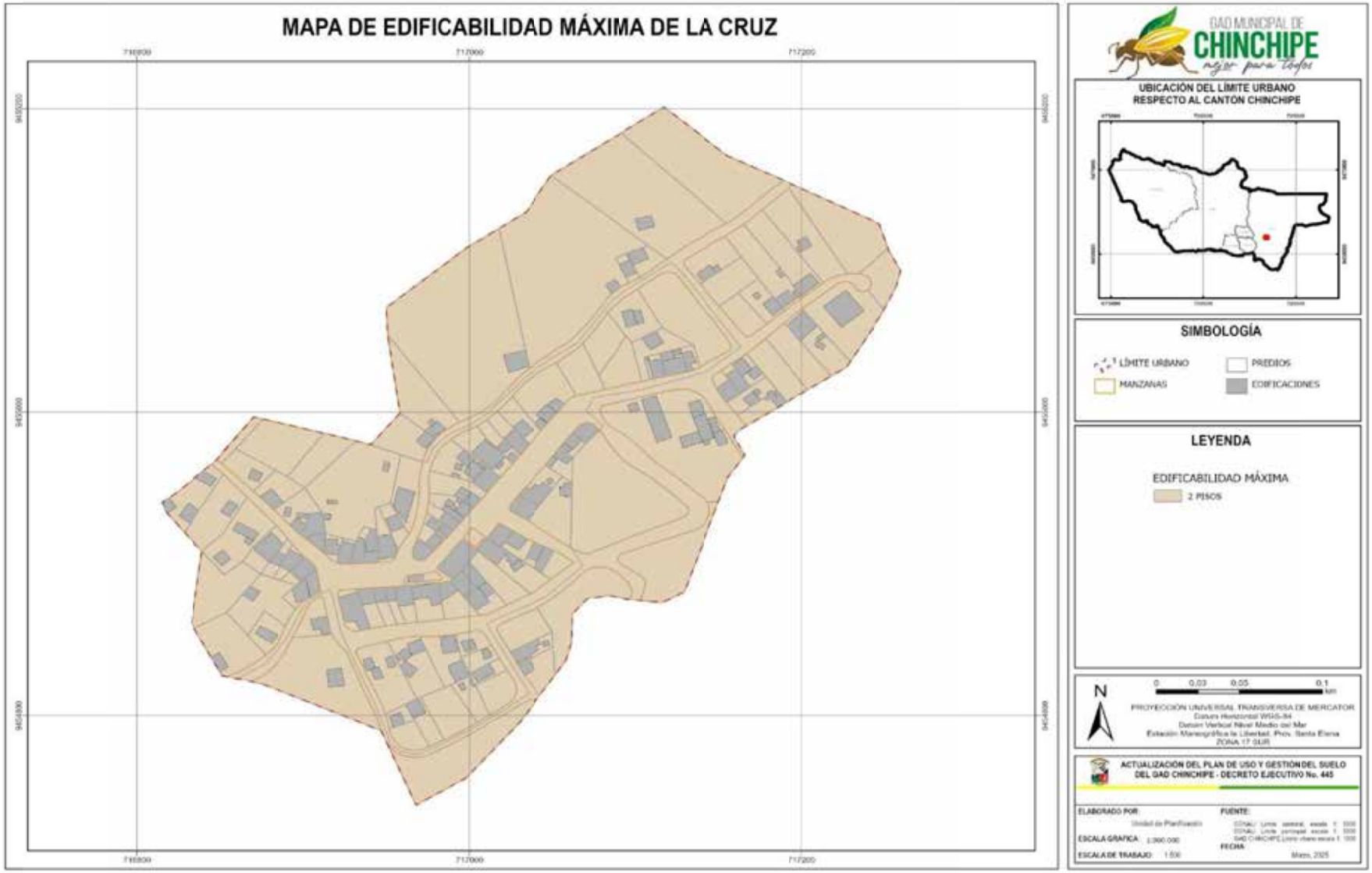
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 180. Edificabilidad máxima en La Balsa



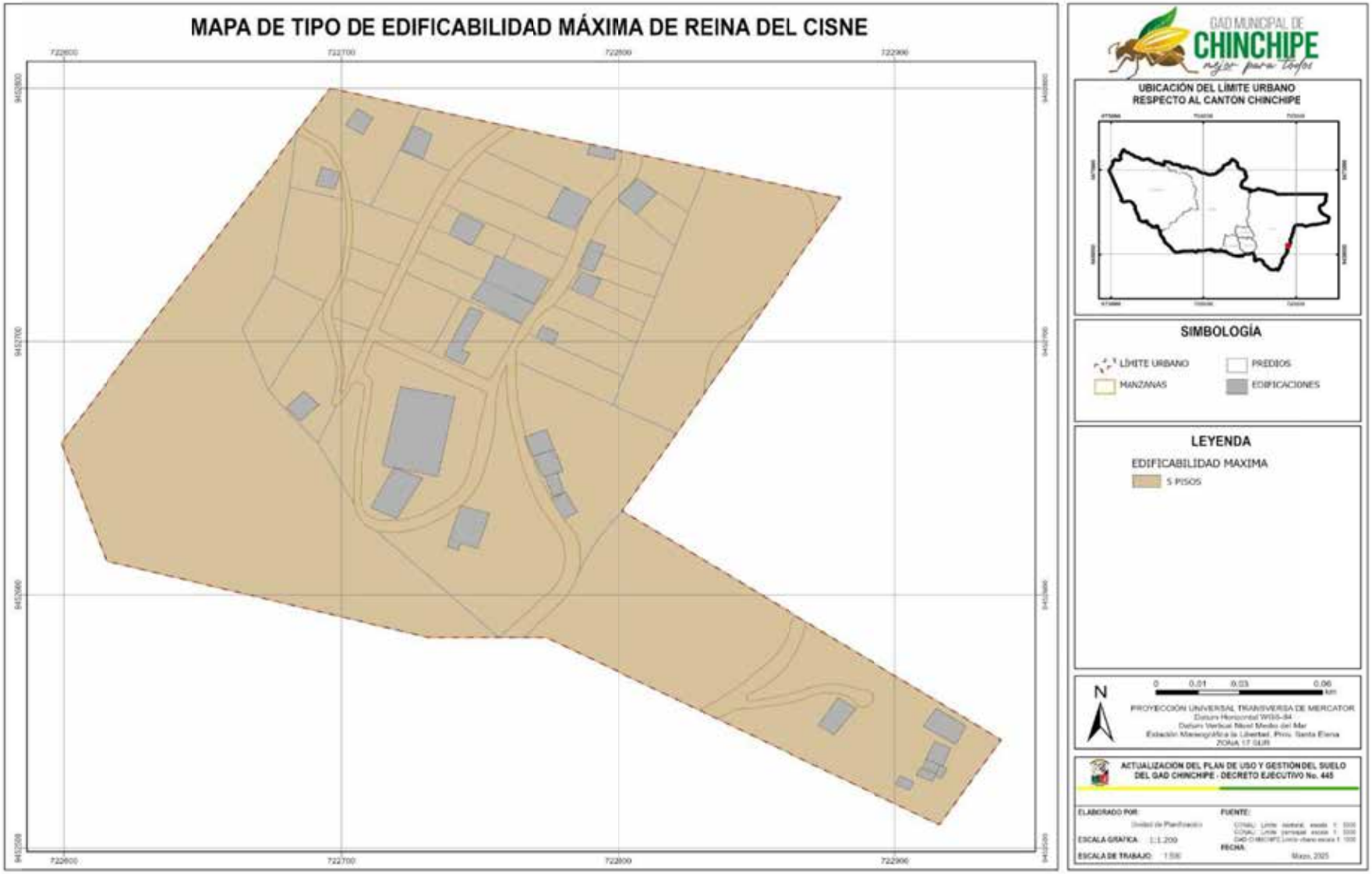
NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 181. Edificabilidad máxima en La Cruz



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Mapa 182. Edificabilidad máxima en Reina del Cisne



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.10.4 *Gestión del Suelo en Asentamientos de Hecho.*

Los asentamientos humanos de hecho según el artículo 4 de la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, se caracterizan por una ocupación del territorio, urbano y rural, que no se ha ajustado al planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en una zona de riesgo. Además de ello, presenta inseguridad jurídica en la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y un déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

Los asentamientos humanos informales se generan a causa de una composición de variables socioeconómicas, políticas y territoriales. Algunas de las principales razones son debido a:

1. **Crecimiento urbano no planificado**

La migración del campo a la ciudad ha aumentado la demanda de vivienda, superando la capacidad de los gobiernos para ofrecer soluciones habitacionales planificadas.

2. **Falta de acceso a vivienda formal**

Los altos costos de la tierra y la vivienda en zonas urbanizadas excluyen a sectores de bajos ingresos, obligándolos a asentarse en áreas informales.

3. **Pobreza y desigualdad económica**

Muchas familias no tienen los recursos suficientes para acceder a créditos hipotecarios o alquileres, lo que las empuja a ocupar terrenos sin regulación.

4. **Débil planificación urbana y falta de control**

La ausencia de políticas de ordenamiento territorial efectivas y la corrupción han permitido invasiones de tierras y urbanizaciones sin planificación.

5. **Tenencia irregular del suelo**

La ocupación de terrenos privados o públicos sin regularización legal genera barrios sin servicios básicos ni seguridad jurídica.

6. **Impactos de desastres naturales y crisis económicas**

Factores como terremotos, inundaciones y crisis económicas han desplazado a comunidades, fomentando asentamientos informales en zonas de riesgo.

7. **Déficit de políticas de vivienda social**

La falta de programas de vivienda accesible y bien ubicados ha llevado a la construcción en terrenos no aptos.

EN EL CONTEXTO EXPUESTO ANTERIORMENTE, DENTRO DEL CANTÓN CHINCHIPE NO SE HAN IDENTIFICADO ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN LAS ZONAS URBANAS DEL TERRITORIO CANTONAL. Solamente se ha podido identificar urbanizaciones con aprobación municipal con conflictos normativos, en cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), factor que se va a solventar dentro de la normativa urbanística.

2.10.5 *PLANES URBANOS COMPLEMENTARIOS*

Estos planes tienen el objetivo de concretar lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; estos planes se dividen en: Planes Maestros Sectoriales, Planes Parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentra los Planes Especiales Cantonales y Esquemas de Ordenación Territorial.

Estos planeamientos permiten generar una planificación del suelo más específica, en donde se establece un esquema de funcionamiento del territorio mejorando y articulando aspectos como: transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales, entre otros según lo establece el Art. 34 del Reglamento de la LOOTUGS.

Los planes maestros sectoriales y parciales del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Chinchipe se formulan con respecto al mejoramiento de servicios de infraestructura, parques, zonas verdes, equipamientos, conservación ambiental, los cuales se encuentran alineados con la clasificación, subclasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio propuestas en el PUGS.

2.10.5.1 Plan parcial para el rescate de zonas de interés ecológico y los márgenes de protección de ríos y quebradas.

- **Protección hídrica**

Corresponde a la protección hídrica los márgenes de protección de la red hídrica, para garantizar el mantenimiento y conservación de los cauces naturales de los ríos, quebradas y otros cuerpos de agua, así como evitar desastres relacionados a fenómenos de inundación.

Se establecen los siguientes márgenes de protección para el área urbana.

Tabla 144. Márgenes de protección para el área urbana

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máxima crecida
Ríos principales	30
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Reservorios de agua	15

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

Se establecen los siguientes márgenes de protección para el área rural.

Tabla 145. Márgenes de protección para el área rural

Categoría	Márgenes de protección desde el borde de máx. crecida
Ríos principales	60
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	20
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025

2.10.5.2 Plan parcial para las zonas de expansión urbana de la ciudad de Zumba

En alineación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Chinchipe y en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, con el objetivo de asegurar un desarrollo territorial planificado y una distribución equitativa de cargas y beneficios, se llevará a cabo el Plan Parcial en la zona de expansión urbana de la ciudad de Zumba, ya sea en áreas de expansión urbana o en suelo rural con potencial de urbanización. Para ello, los elementos que deben integrarse en el Plan Parcial para estas zonas son:

- **Definición del área de intervención**
  - Delimitación geográfica de la zona de expansión.
  - Relación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- **Objetivos del plan**
  - Regular el crecimiento urbano de manera ordenada.
  - Garantizar infraestructura, equipamientos y servicios básicos.
  - Promover un desarrollo sustentable.
- **Diagnóstico territorial**
  - Identificación de las condiciones actuales del suelo (propiedad, uso, cobertura, riesgos, etc.).
  - Infraestructura y accesibilidad existente.
  - Análisis ambiental, social y económico.
- **Propuesta de ordenamiento**
  - Zonificación y usos del suelo (residencial, comercial, mixto, industrial, etc.).
  - Diseño de vialidades y espacios públicos.
  - Normas de edificación y densidad poblacional.
  - Protección de áreas naturales y gestión del riesgo.
- **Infraestructura y servicios básicos**
  - Dotación de agua potable, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones.
  - Accesibilidad y transporte público.
- **Instrumentos de gestión y financiamiento**
  - Modelo de gestión pública o privada.
  - Mecanismos de financiamiento (contribuciones, plusvalía, alianzas público-privadas).
- **Participación ciudadana**
  - Mecanismos de consulta y socialización con la comunidad.
- **Regulación y seguimiento**
  - Normativa para la implementación y control.
  - Indicadores de evaluación y monitoreo.

La importancia del Plan Parcial en Zonas de Expansión Urbana, radica en permitir la planificación del crecimiento de las ciudades evitando asentamientos informales, garantizando la sostenibilidad y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

2.10.5.3 Sendero ecológico Chito-La Cruz

El cuidado del medio ambiente impulsa la creación de propuestas que plantean una proyección hacia un futuro más sostenible para los territorios urbanos y rurales de los cantones. Una de estas propuestas sustentables es la creación de corredores verdes, la cual se plantea como una estrategia para generar un turismo ecológico que promueva el bienestar físico y el desarrollo económico de turistas y pobladores. De esta manera estos proyectos transforman los modos de vida de propios y extraños y promocionan exteriormente a los territorios en el ámbito del turismo.

El Sendero ecológico Chito la Cruz se plantea como una propuesta de vinculación social a través de un sendero que conecta estos dos asentamientos, cuyas dinámicas territoriales son distintas. Por un lado, Chito como cabecera parroquial donde se desenvuelven las distintas actividades de gestión administrativa del territorio, y por otro lado La Cruz, como un asentamiento que se ha ido consolidando debido a la afluencia de población e infraestructuras, por las zonas mineras que se encuentran cerca del territorio.

Entre estos dos asentamientos urbanos se encuentra un equipamiento educativo, en donde los estudiantes de los dos asentamientos acuden para recibir clases. Es por ello que, para el acceso a este establecimiento, tanto de Chito como de La Cruz, los estudiantes tienden a recorrer las vías de acceso a estos dos asentamientos urbanos, por lo cual se exponen al tráfico vehicular.

Con esta propuesta de este sendero ecológico se pretende dar prioridad a los estudiantes para que recorran el mismo de una manera segura, incorporando, además equipamientos y mobiliarios urbanos que permitan realizar actividades de descanso y permanencia a los peatones que recorran el mismo. El sendero ecológico tiene una extensión de aproximadamente 700 metros, distancia que con la incorporación de elementos de diseño paisajístico tendrá un impacto positivo en el recorrido diario de niños y jóvenes.

Ilustración 33. Propuesta de sendero ecológico Chito-La Cruz



NOTA: Elaboración Equipo Técnico Consultor Chinchipe 2025



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

MG/JVC

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.