



cuenca
ALCALDÍA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE:
**CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL
SUELO**

PDOT-PUGS
PROCESO DE SOCIALIZACIÓN VIRTUAL

#ConVisiónDeFuturo

#Cuenca
Unida

Componente estructurante

Art. 13 Reglamento LOOTUGS febrero 2019

- a) Estructura urbano – rural: **sistema de asentamientos humanos y centralidades**
- b) Definición del **límite urbano**
- c) **Clasificación y sub clasificación** del suelo
- d) Identificación, capacidad de soporte y localización de **Infraestructura y equipamientos** cantonales y supra cantonales
- e) Delimitación de áreas de **conservación y protección**
- f) Distribución espacial general de las **actividades**
- g) Directrices y parámetros generales para formulación de planes parciales

Objetivo general del componente estructurante

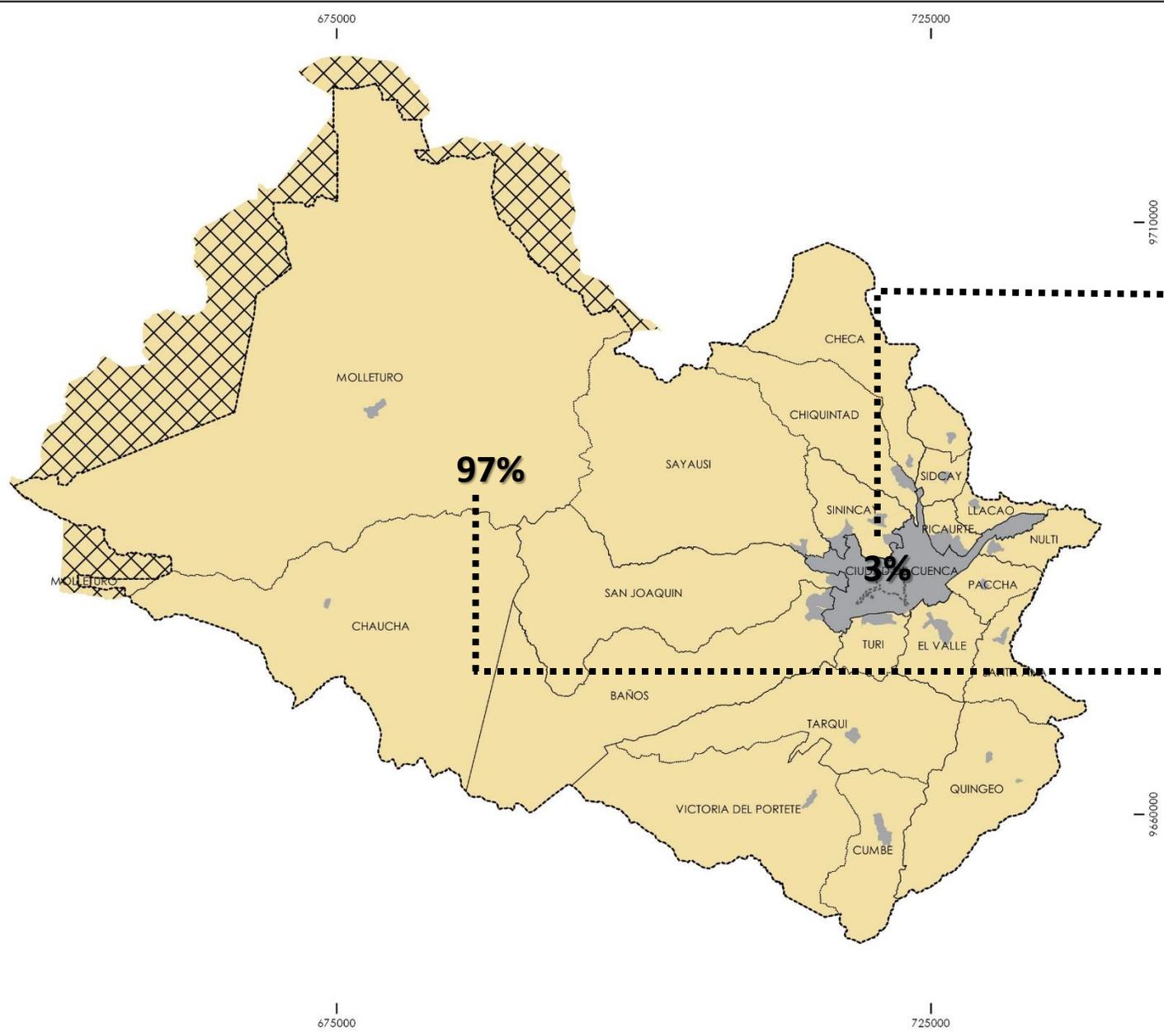
Definir la estructura urbano-rural y las estrategias a largo plazo del modelo territorial establecido en el PDOT del cantón Cuenca.

Objetivos Específicos

- Precisión de objetivos estratégicos para garantizar la concreción del modelo territorial y el proceso de planificación de largo plazo en ámbito territorial urbano y rural
- Revisión del límite del suelo urbano de cabecera cantonal y centros poblados con el fin de definir la clasificación del suelo
- Clasificar y subclasificar del suelo urbano y rural, en función de sus características actuales.
- Definir el sistema estructurante urbano rural

Los objetivos estratégicos para la planificación territorial :

- Garantizar la sostenibilidad ambiental estableciendo como principio la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión de los recursos naturales
- Limitar el crecimiento de la mancha urbana y la incorporación de suelo rural a urbano
- Promover la consolidación y densificación del suelo urbano, equilibrando usos, actividades y espacios públicos
- Impulsar un sistema policéntrico desde su estructura
- Promover el acceso equitativo e integral de la población a los servicios básicos, infraestructuras, equipamientos, así como al espacio público y patrimonial
- Proteger, recuperar y puesta en valor del patrimonio histórico y cultural
- Promover un desarrollo urbano y rural equilibrado



Urbano

9661,5 ha.



Rural

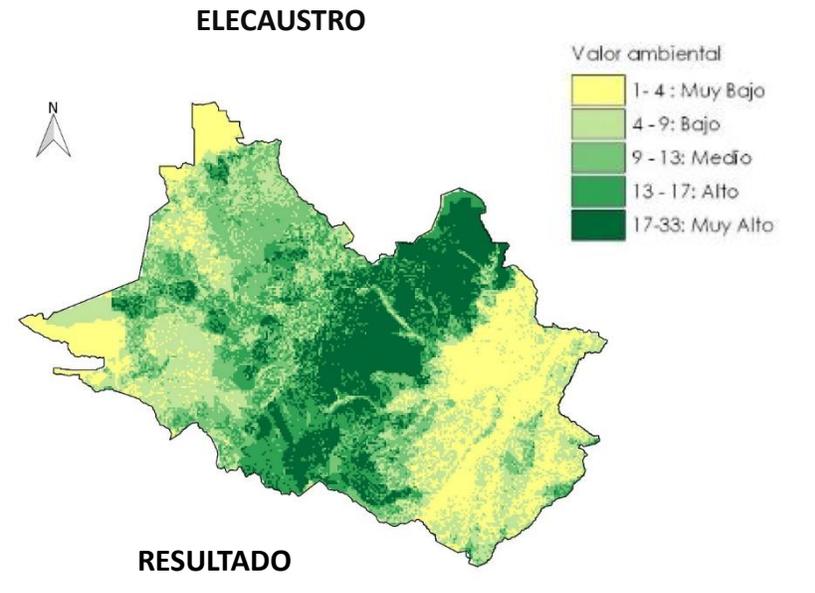
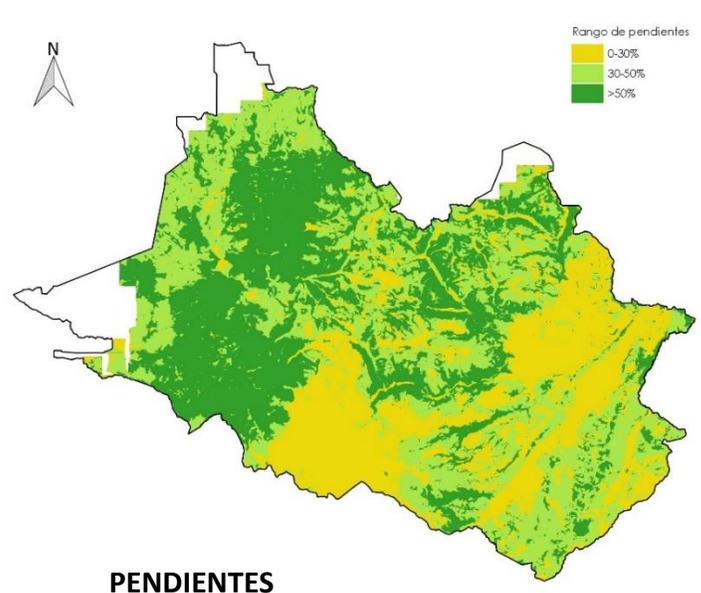
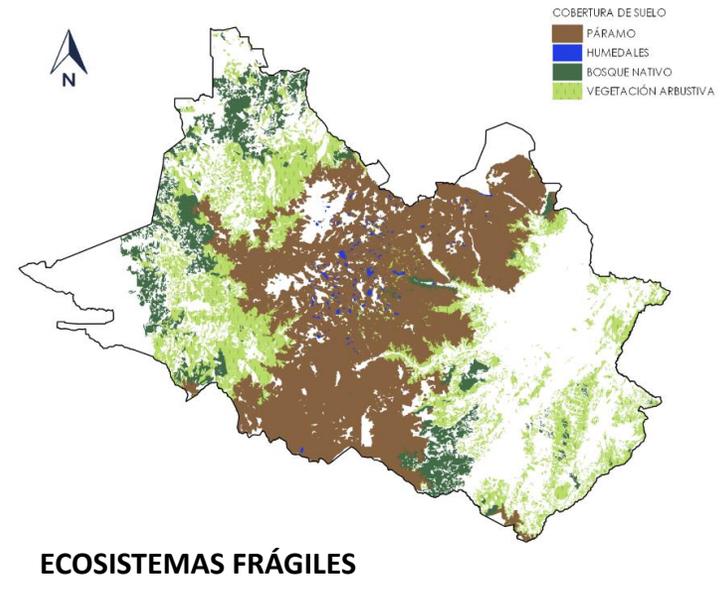
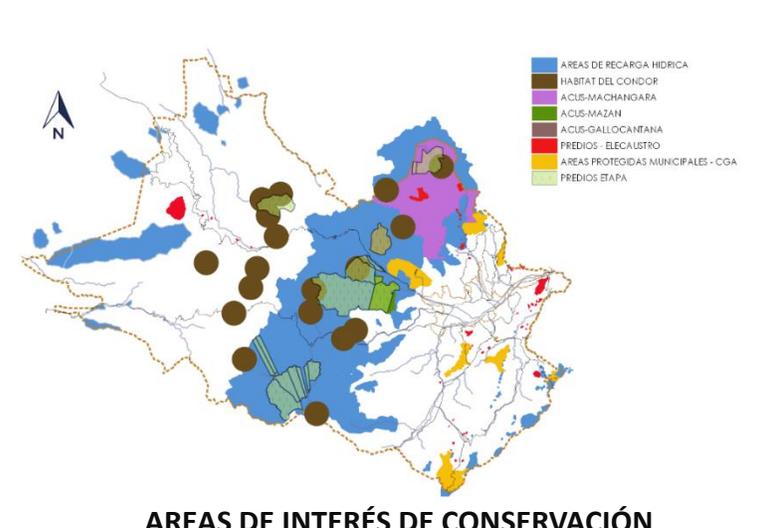
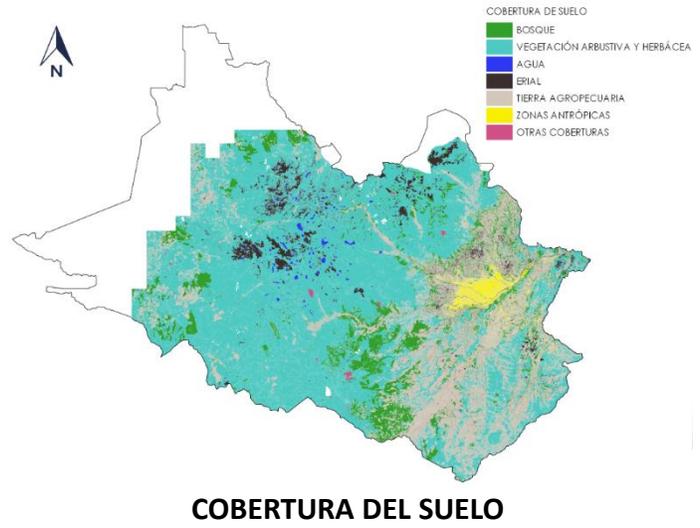
Clases de Suelo

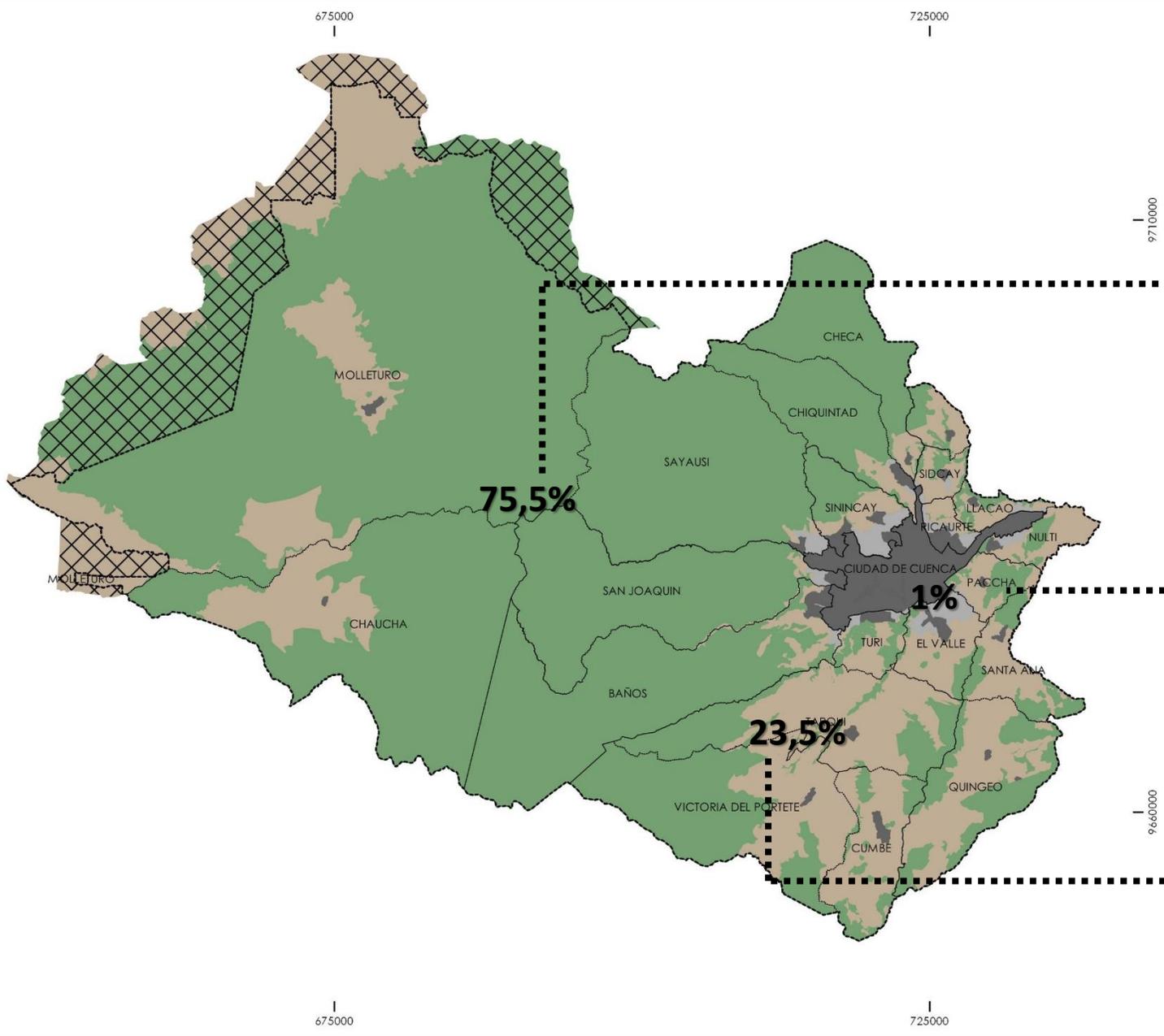
- Suelo Urbano
- Suelo Rural

Suelo urbano: definido por sus condiciones de ocupación, densidad poblacional, servicios.

Suelo rural: destinado a la agroproducción y a la conservación de ecosistemas.

ANÁLISIS AMBIENTAL

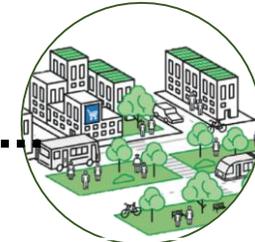




Protección – 75,5% del suelo rural
Se define de acuerdo a la vocación del territorio.

Protección

Expansión urbana – 1%



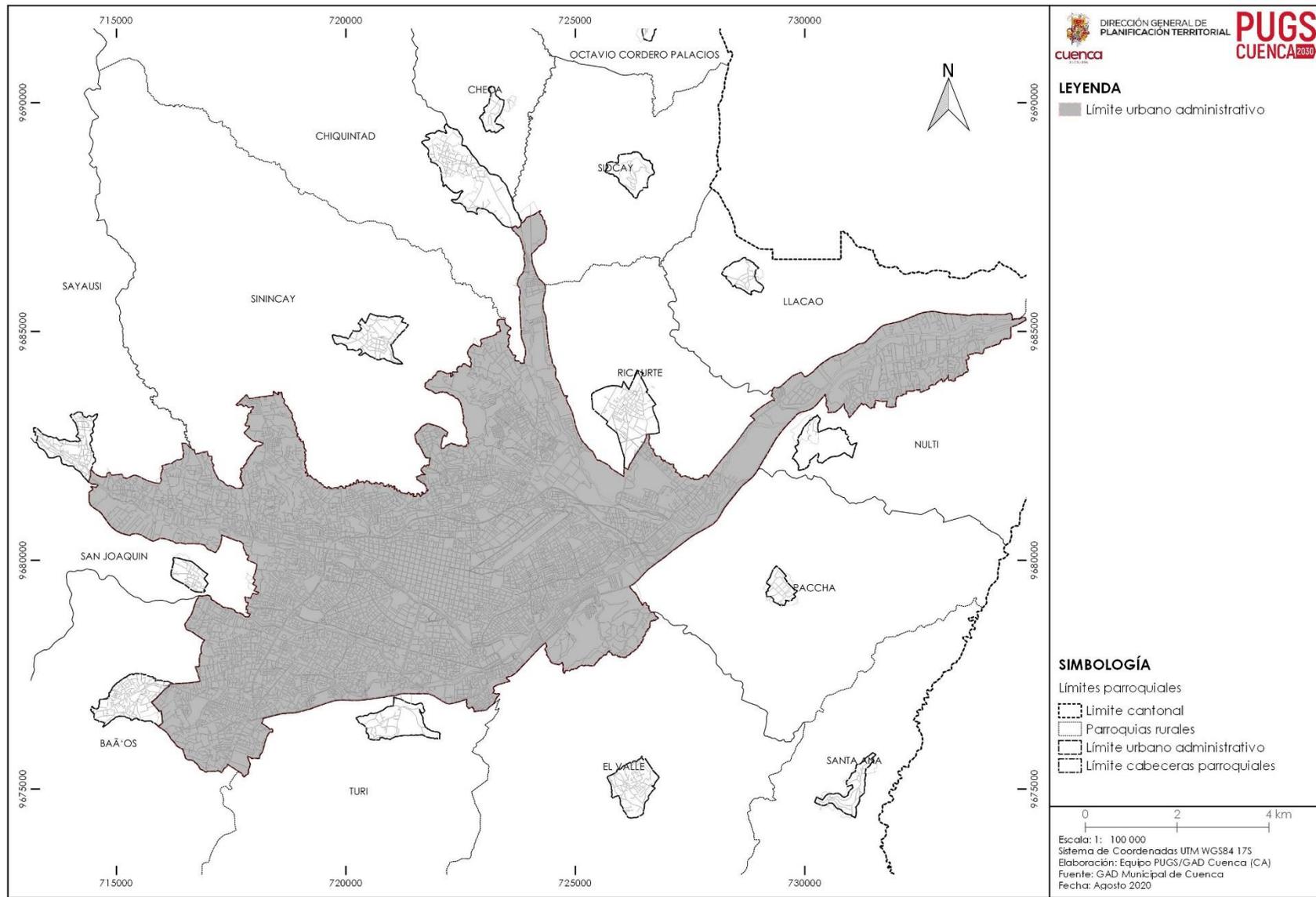
Producción : 23,5%
Se define de acuerdo a la vocación del territorio.

Expansión Urbana



Producción

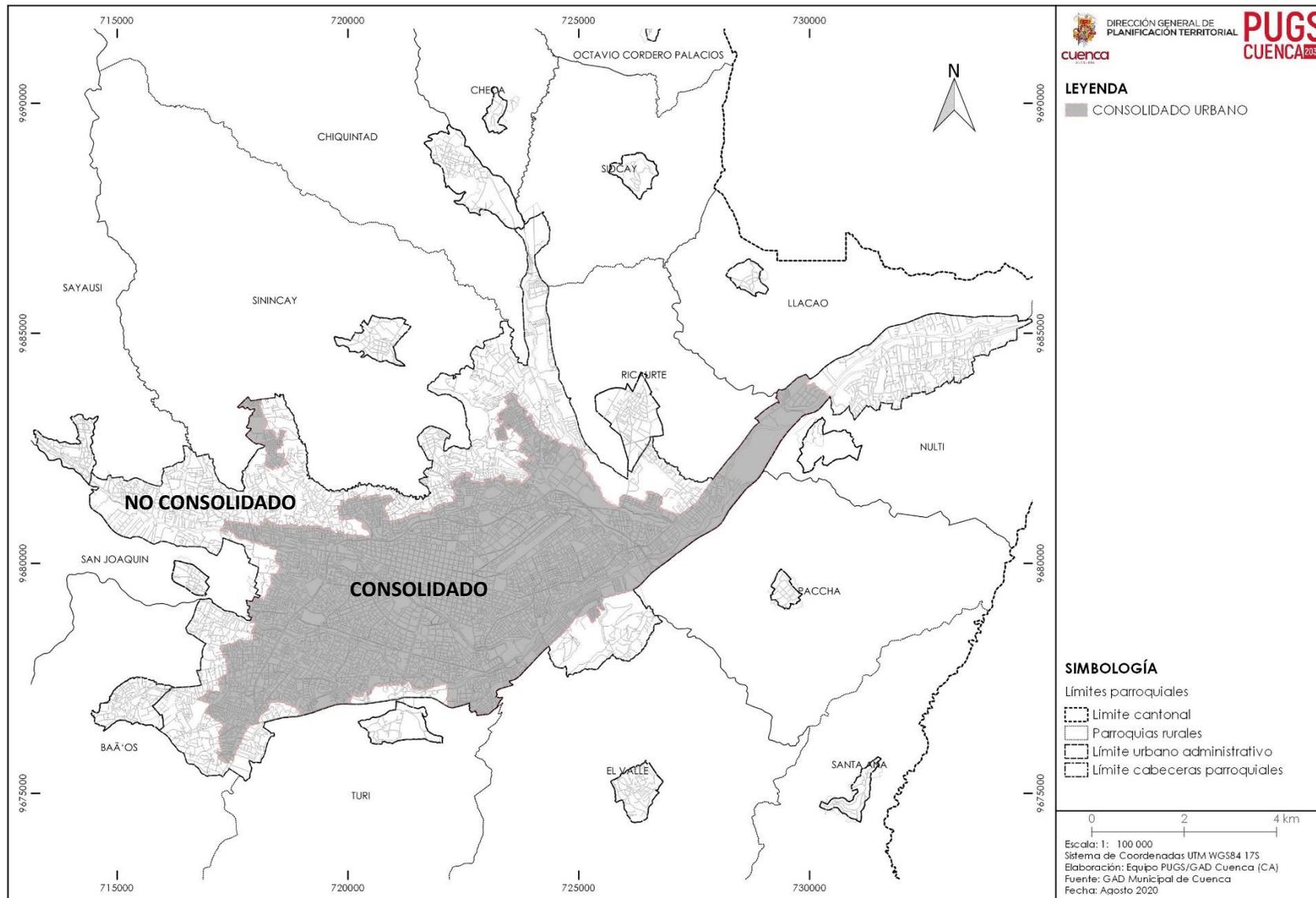
DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA - CÁLCULOS PRELIMINARES



Población urbana 2010 (INEC): 332.000 hab.
Población urbana 2018 (EERCS): 405.000 hab.
Proyección población 2032: 540.000 hab.

Nuevos hogares: 53366

DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA - CÁLCULOS PRELIMINARES



ANÁLISIS DE ESCENARIOS:

- A. Escenario tendencial (18000 ha.) (BID)
- B. Escenario óptimo
- C. Escenario concertado

OCUPACIÓN ACTUAL:

Suelo urbano consolidado:

55% unifamiliar / 46% multifamiliar

Suelo urbano no consolidado:

73% unifamiliar / 27% multifamiliar

INCREMENTO DE HOGARES:

Suelo urbano no consolidado: 8500 hogares

Necesidad de nuevo suelo: 45000 hogares

Suelo para vivienda: 2462 Ha.

Equipamientos: 7 %

Áreas verdes: 10 %

Vías: 18 %

SUPERFICIE TOTAL NECESARIA: 3787 Ha.

CRITERIOS - DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

Usos y grado de consolidación existente, construcción de infraestructura, sistemas viales, espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.

Presencia de actividades de mediano o alto impacto

La conformación de zonas de concentración de población

La presencia de zonas y factores de riesgo

Topografía y sistemas hidrológicos.

Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

CRITERIOS - DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

Usos y grado de consolidación existente, construcción de infraestructura, sistemas viales, espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.

Presencia de actividades de mediano o alto impacto

La conformación de zonas de concentración de población

La presencia de zonas y factores de riesgo

Topografía y sistemas hidrológicos.

Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

CRITERIOS - DETERMINACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento de los predios

Actividades agrícolas productivas y de conservación

La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos.

La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente

El impacto de actividades industriales o extractivas

La cuantificación del suelo urbano disponible

Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento

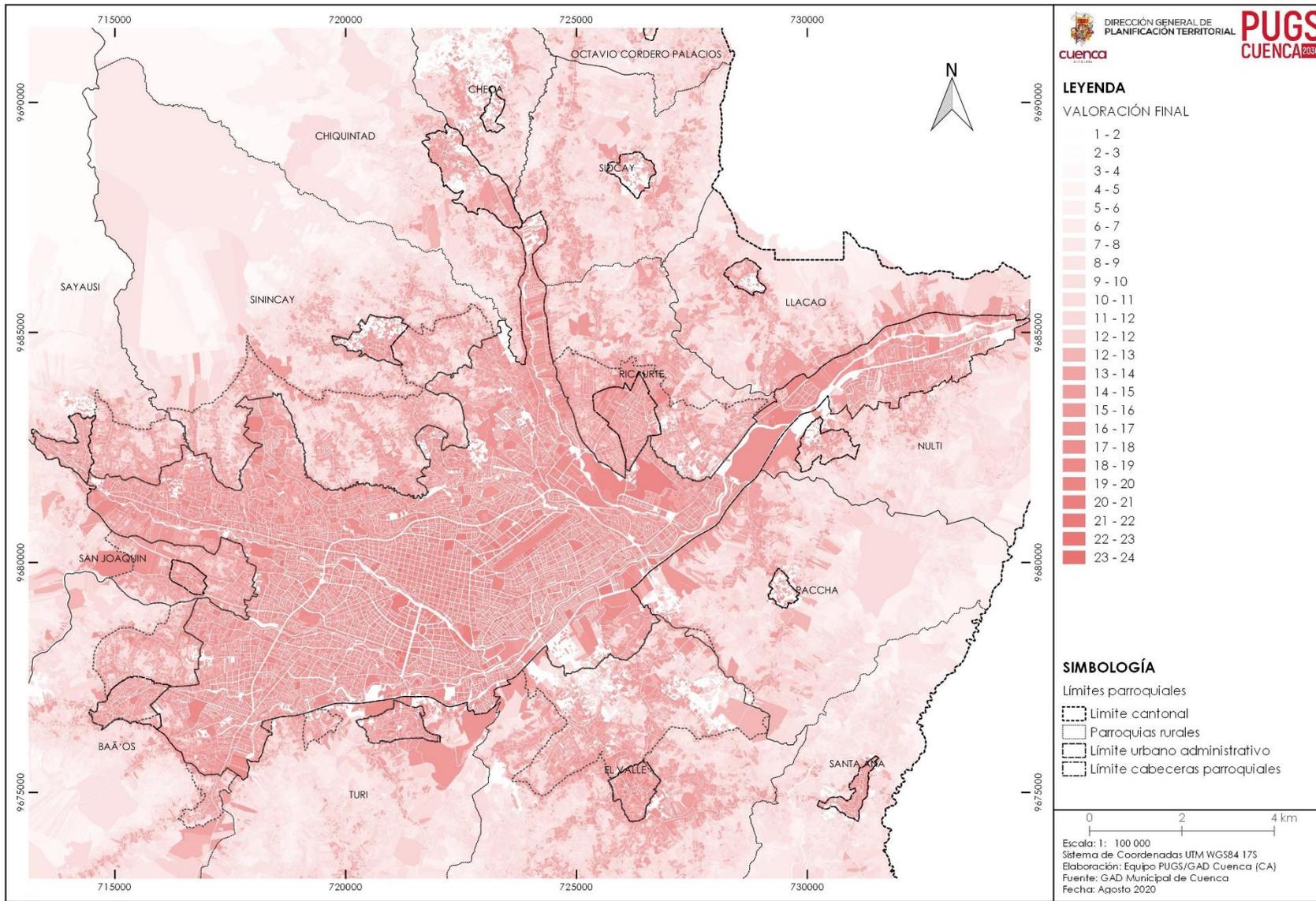
La presencia de zonas y factores de riesgo

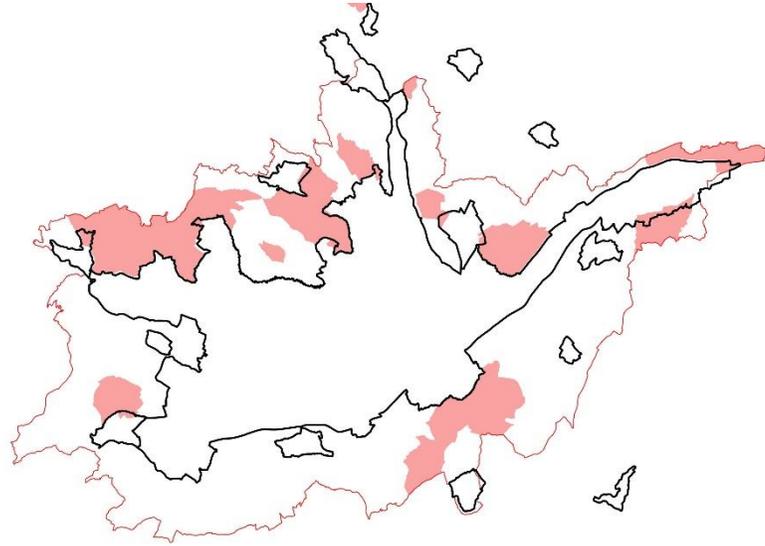
Topografía y sistemas hidrológicos.

Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

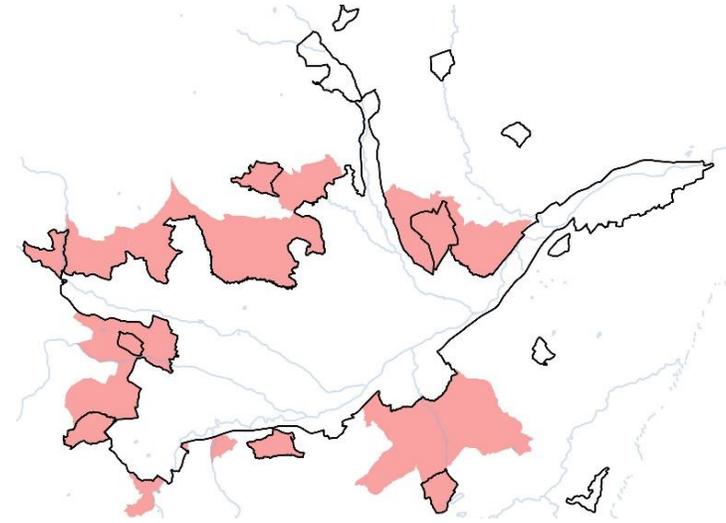
CRITERIOS - DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO	VARIABLES DE ANÁLISIS	CRITERIOS - DETERMINACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.	Tamaño del predio	La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento de los predios
	Valor catastral base del suelo	
	Aptitud agrícola	Actividades agrícolas productivas y de conservación
	Suelo planificado	
	Costo para la dotación de energía eléctrica	La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos.
	Acceso a una vía	
	Altitud (inferior a 3000 m.s.n.m)	
	Agua potable	
	Alcantarillado	
Usos y grado de consolidación existente, construcción de infraestructura, sistemas viales, espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.	Energía eléctrica	
	Alumbrado público	La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente
	Transporte público	
	Acceso a una vía principal	
	Equipamientos públicos y áreas verdes	
	Distancia a una cabecera cantonal o parroquial	
Presencia de actividades de mediano o alto impacto	Usos comerciales e industriales	El impacto de actividades industriales o extractivas
	Régimen urbano o rural del suelo	La cuantificación del suelo urbano disponible
	Vacancia del suelo	
La conformación de zonas de concentración de población	Densidad poblacional	Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento
	Variación de la población 2010-2018	
La presencia de zonas y factores de riesgo	Riesgo no mitigable	La presencia de zonas y factores de riesgo
	Topografía	Topografía y sistemas hidrológicos.
Topografía y sistemas hidrológicos.	Protección de ríos y quebradas	
Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.	Valor ambiental del suelo	Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

ANÁLISIS GRADO DE URBANIZACIÓN

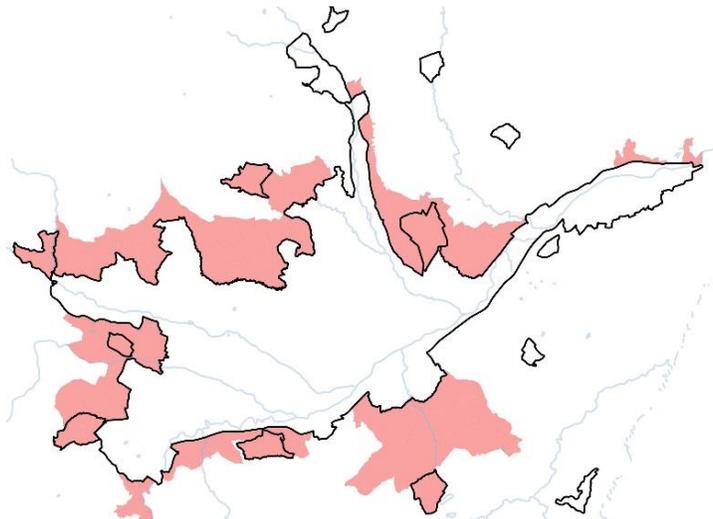




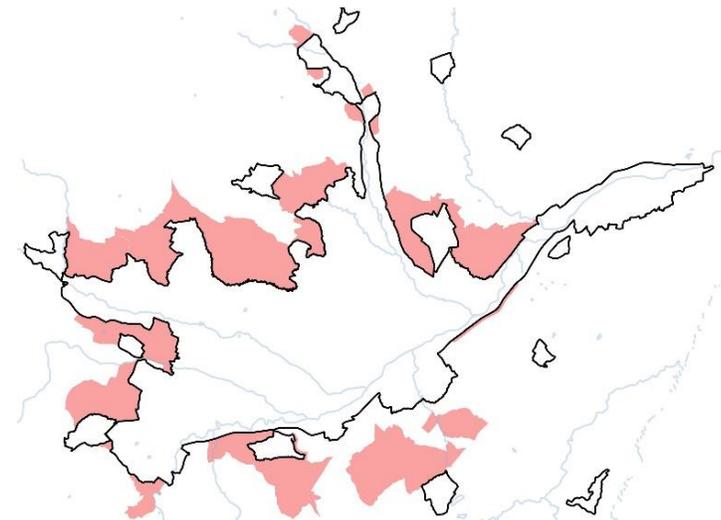
ORDENANZA 2003: 2835 Ha.



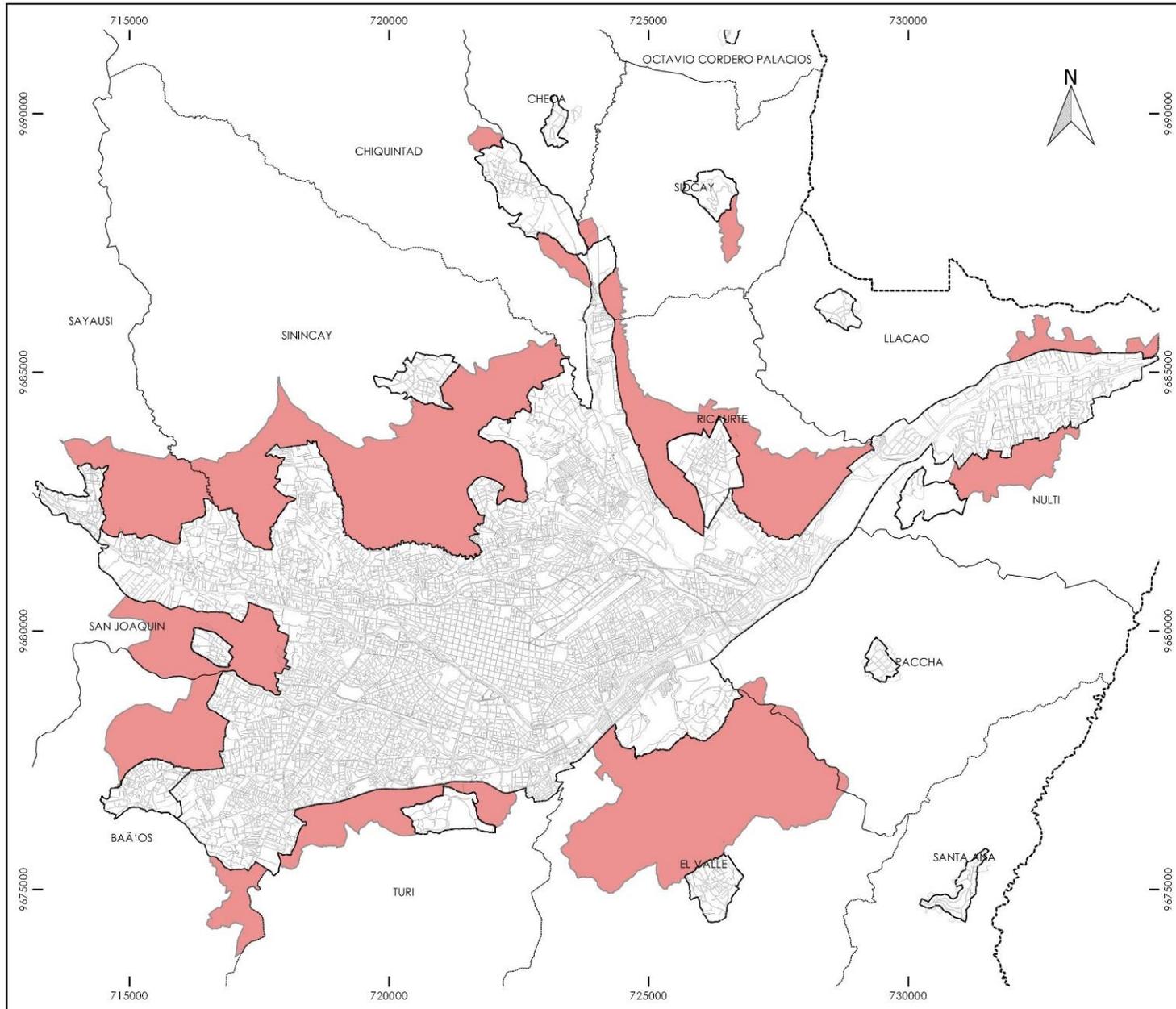
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2015: 4354 Ha.



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE CUENCA: 4811 Ha.

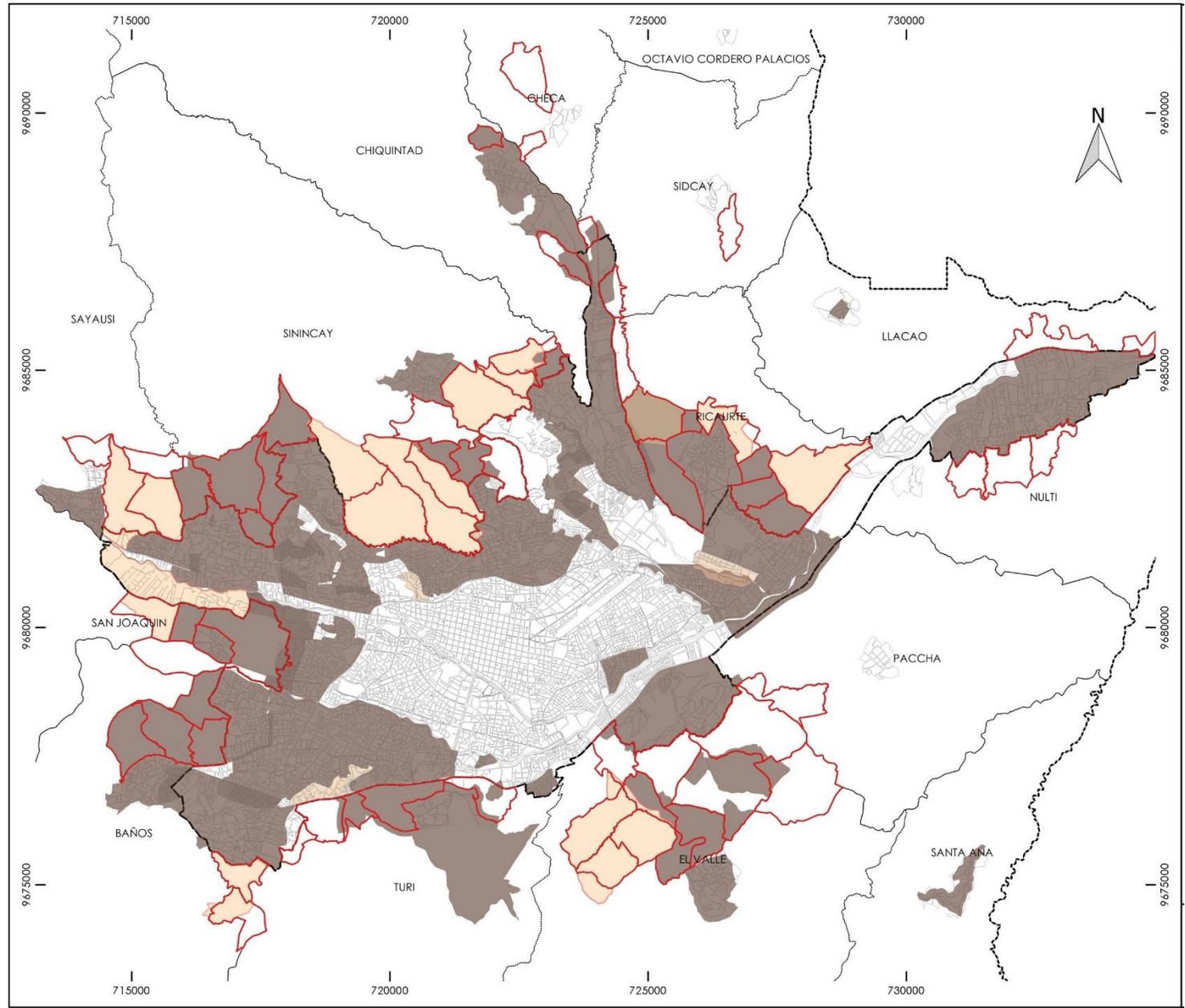


TERRITORIO PLANIFICADO: 3732 Ha.



ÁMBITO DE ANÁLISIS:

Superficie total: 4596 hectáreas

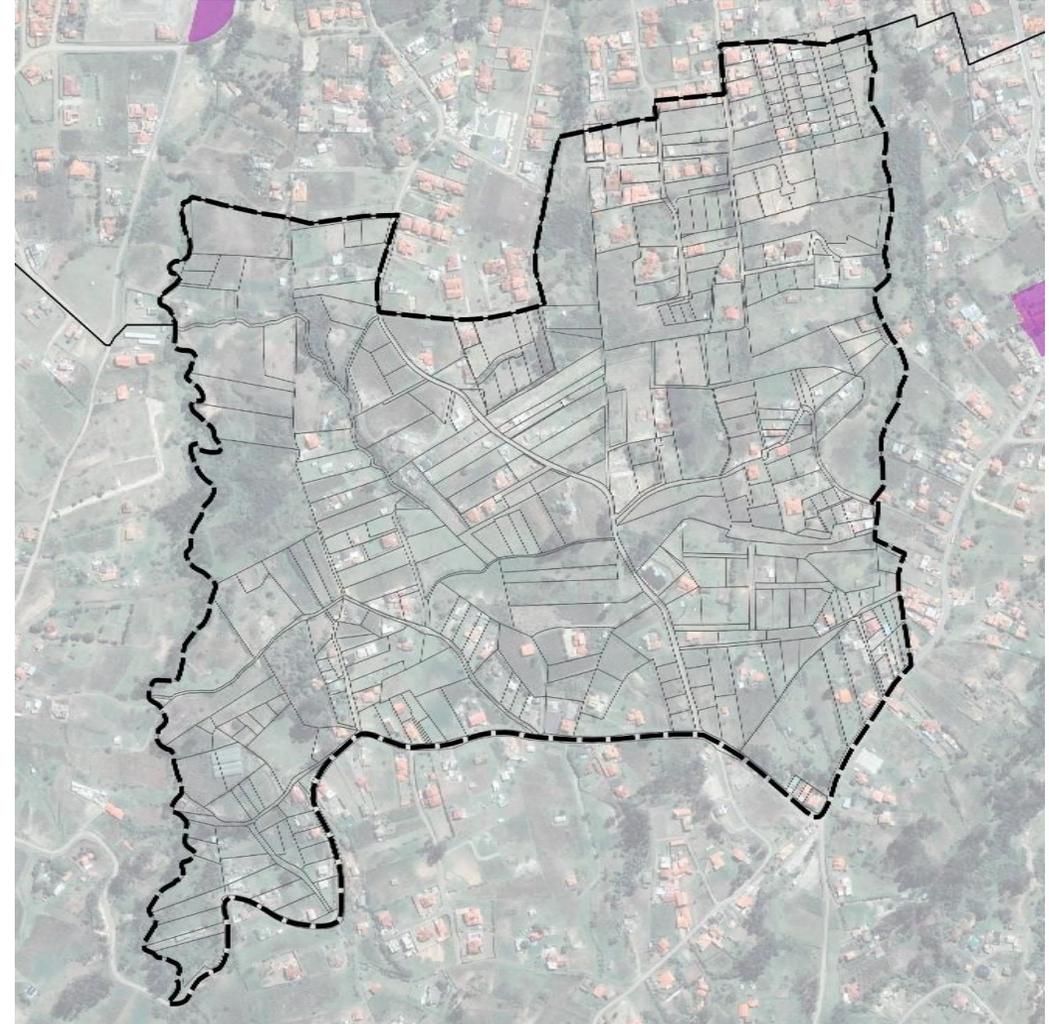
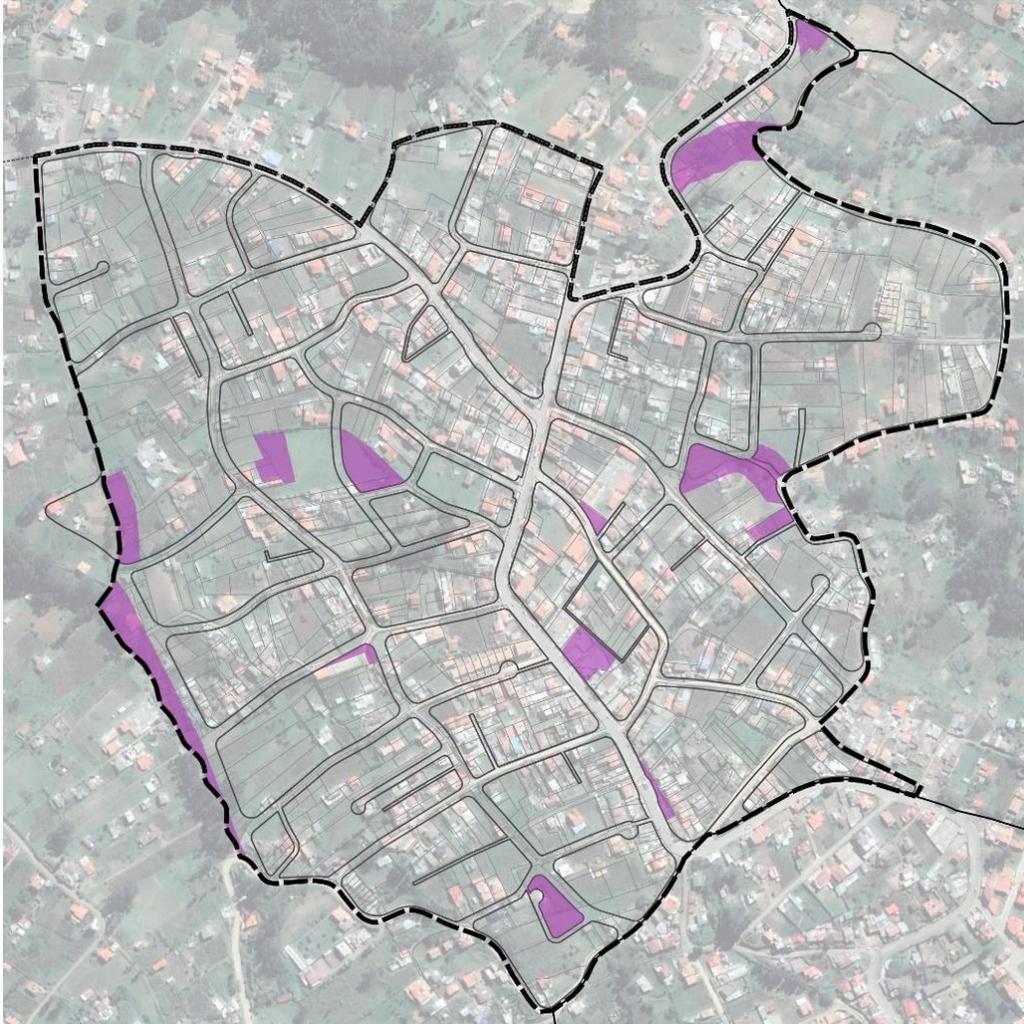


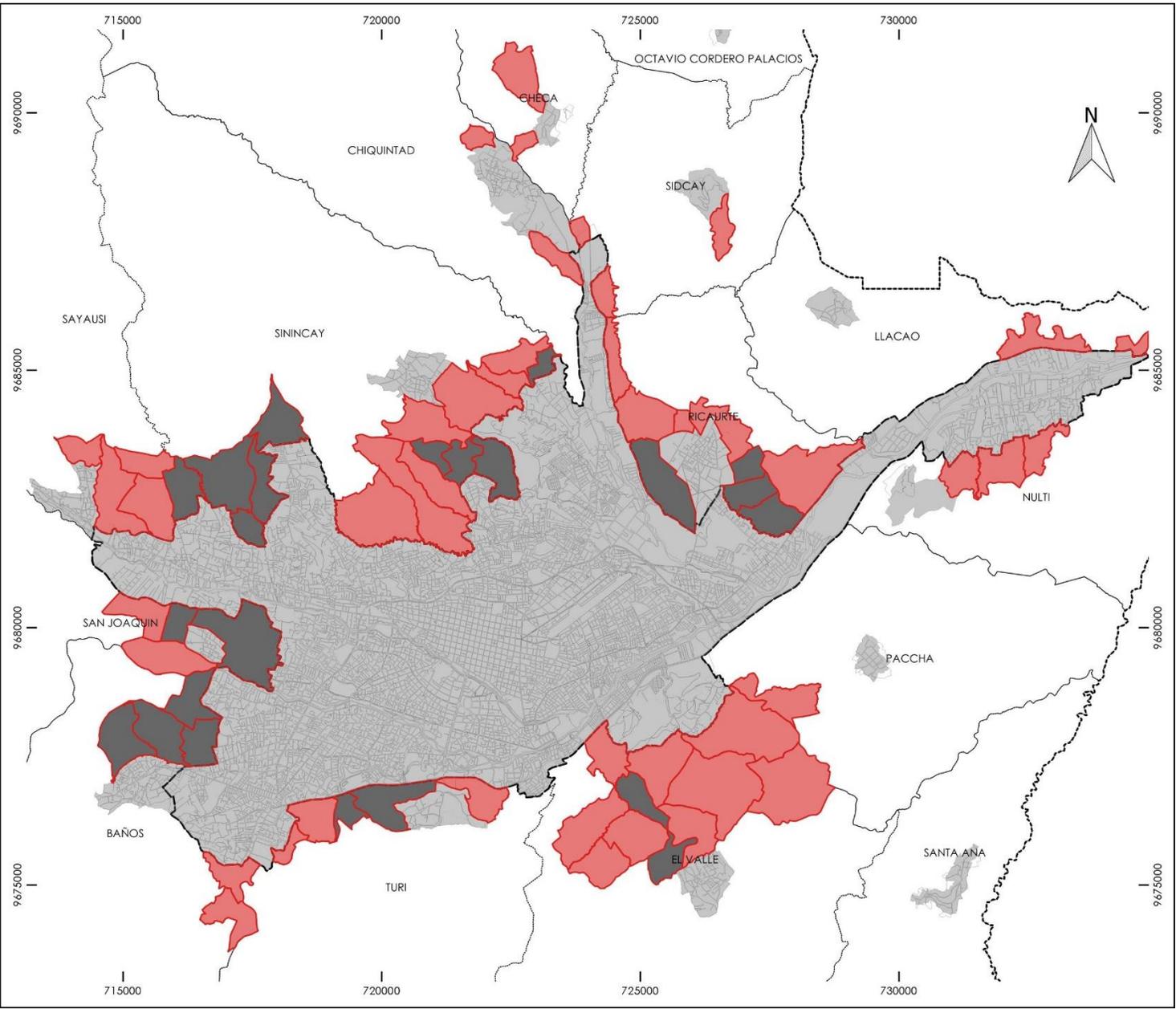
LEYENDA

-  Polígonos de intervención territorial
- Estado planificaciones
-  Aprobadas
-  En proceso

**Planes de actuación
urbanística**

- Vías planificadas
- Reservas de equipamientos y espacios públicos
- Lote mínimo - hasta 120m²



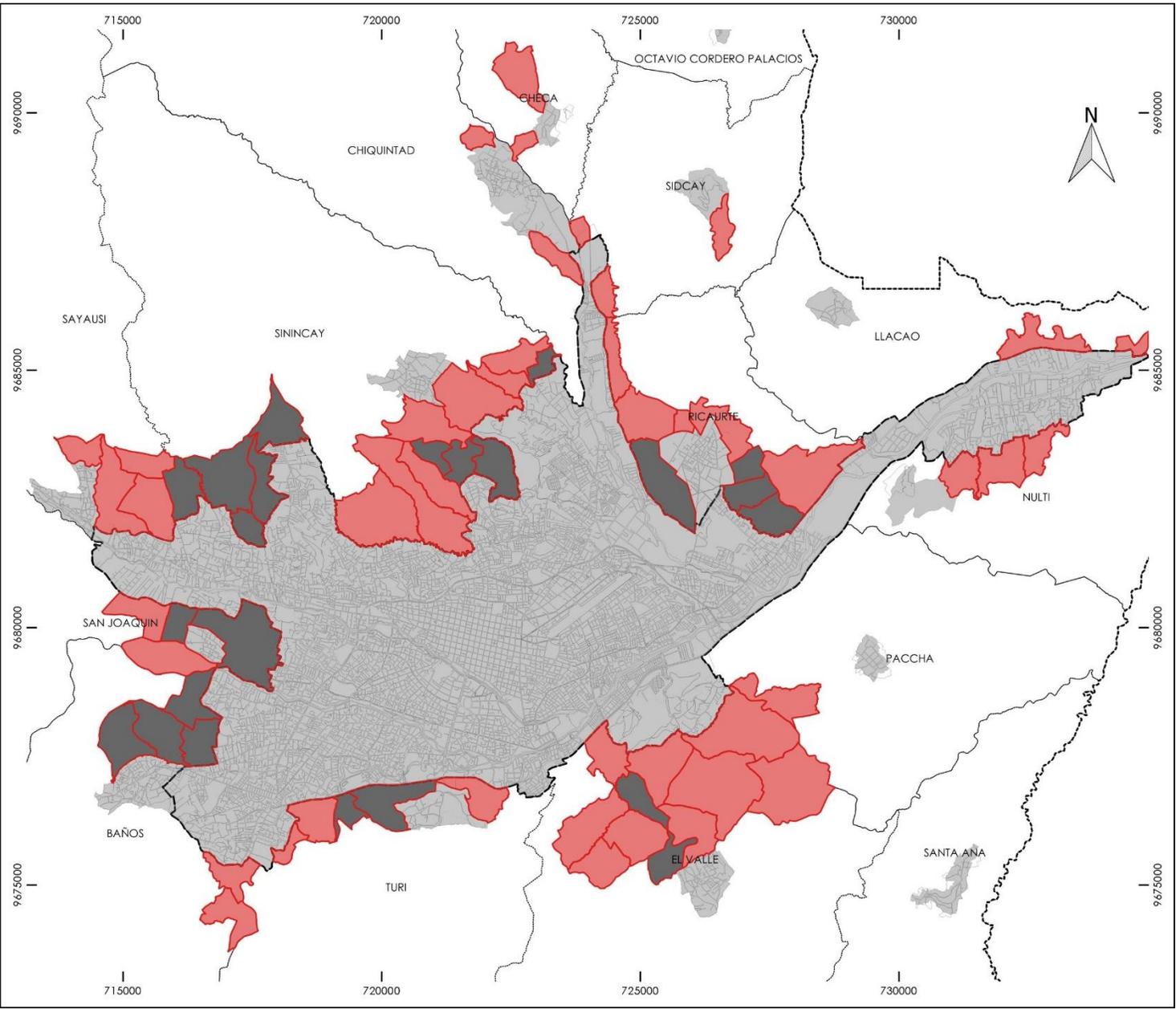


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

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

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA - OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL:

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley.



SUELO URBANO ACTUAL

- 7299,68 Hectáreas

SUELO URBANO INCORPORADO:

- 22 Polígonos de intervención territorial
- 1356 Hectáreas

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

- 46 Polígonos de intervención territorial
- 3366 Hectáreas
- Tratamiento: Desarrollo

LEYENDA

-  Limite cantonal
-  Parroquias rurales
-  Manzanas
-  Áreas urbanas
-  Polígonos de intervención territorial
-  Suelo rural de expansión urbana
-  Suelo urbano incorporado



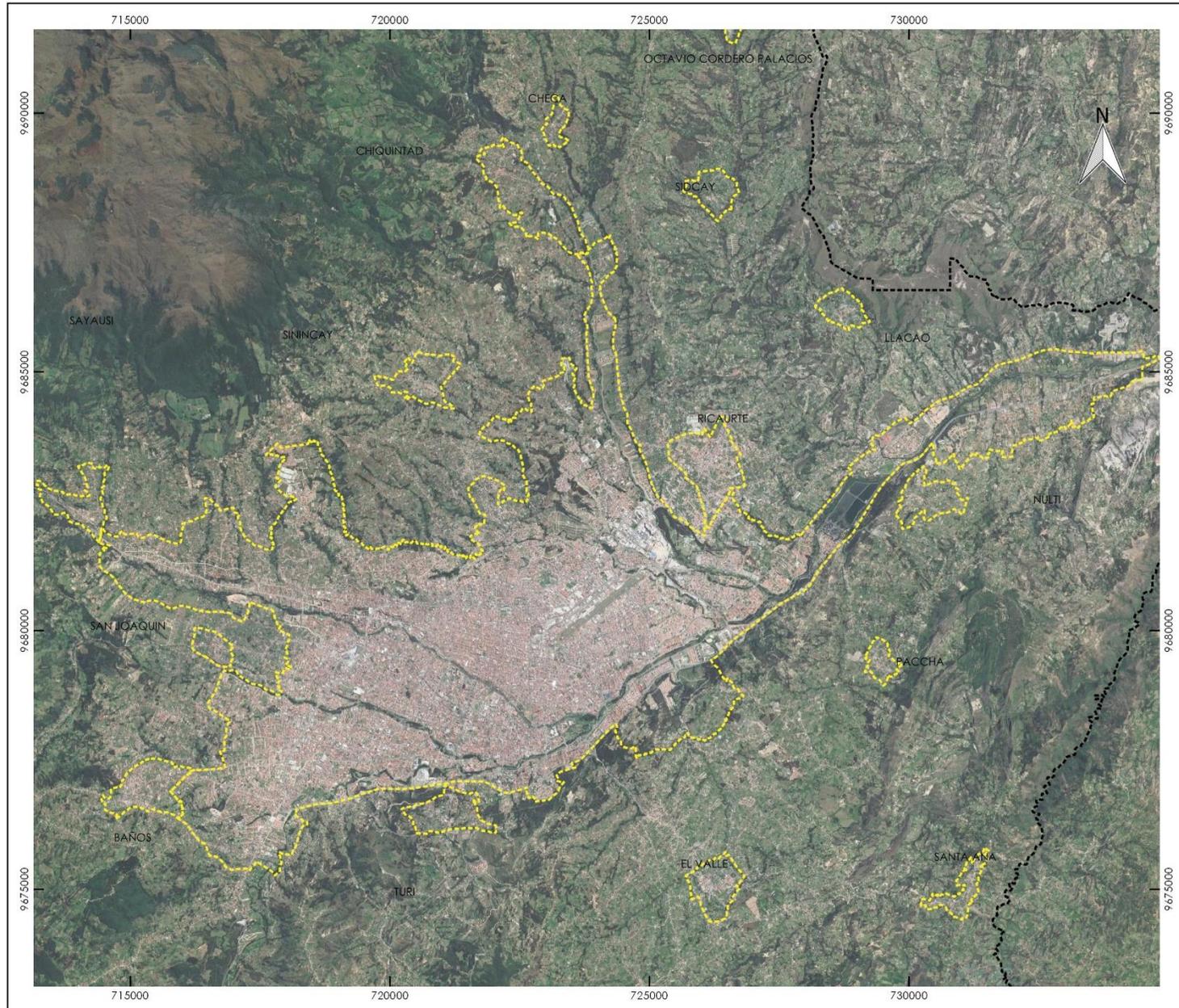
cuenca
ALCALDÍA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

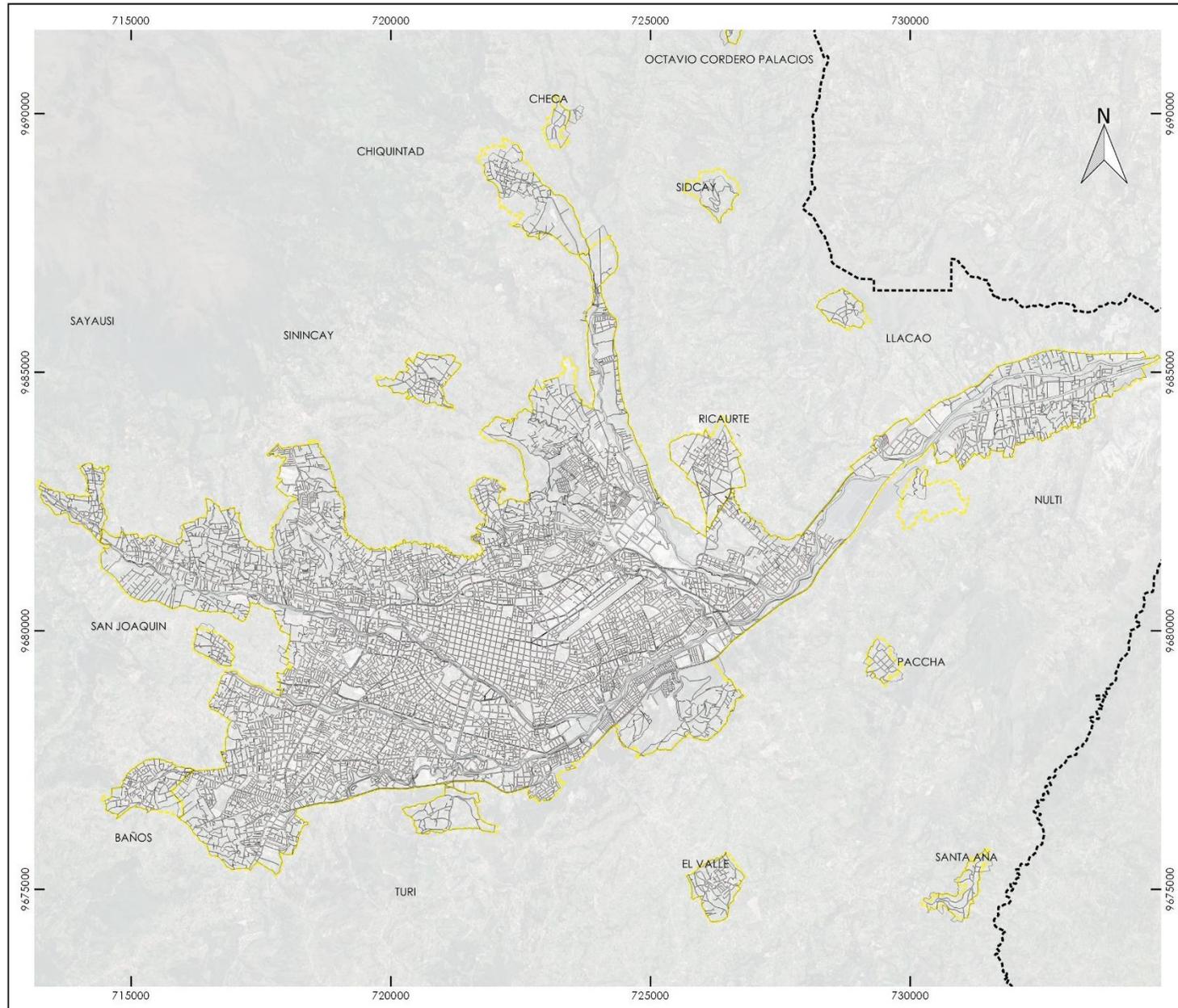
PDOT-PUGS
PROCESO DE SOCIALIZACIÓN VIRTUAL

#ConVisiónDeFuturo

#Cuenca
Unida



URBANO - RURAL

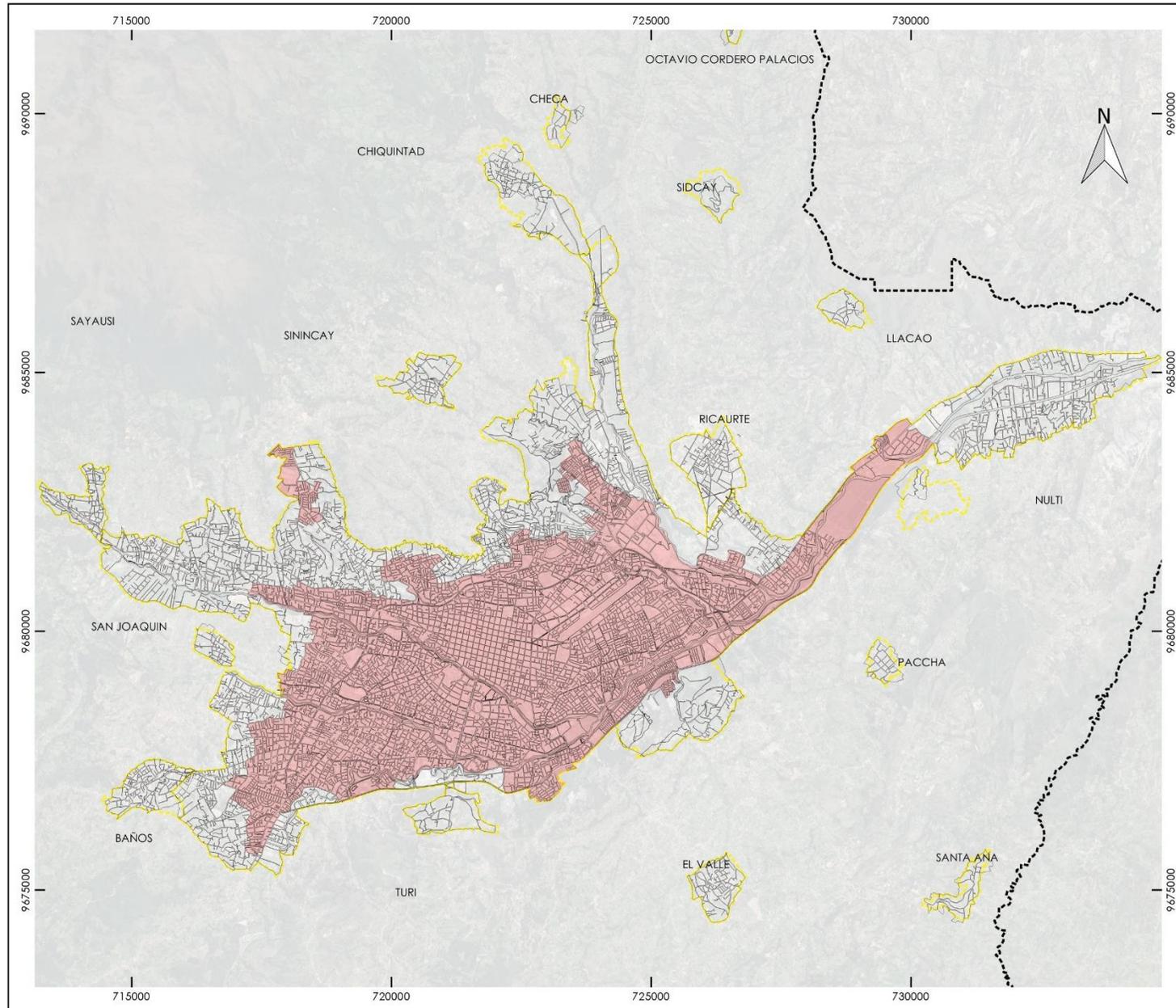


URBANO - RURAL



SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.



URBANO - RURAL



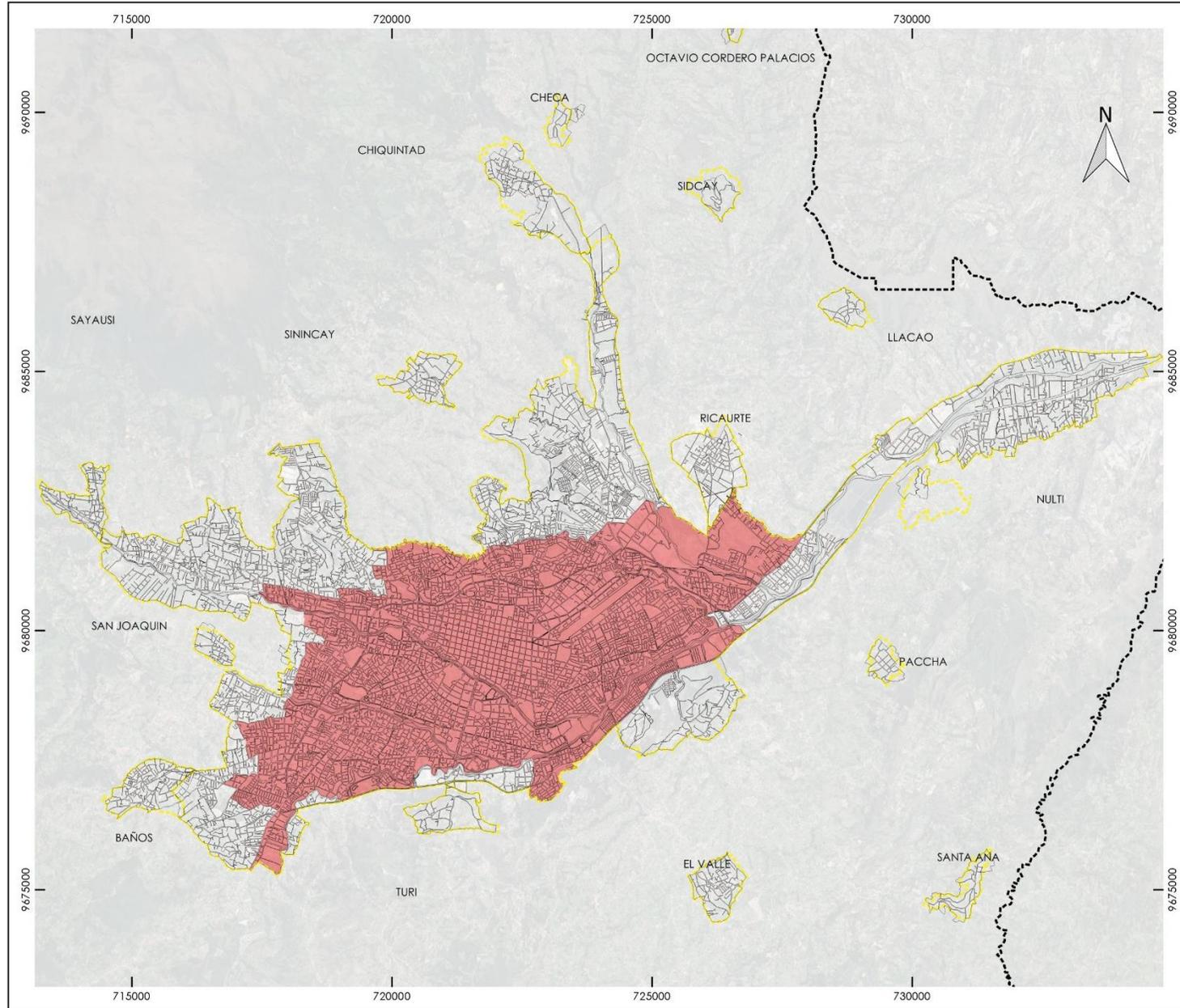
SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Análisis por manzana:

DELIMITACIÓN INICIAL

- Agua potable
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Transporte público
- Acceso a una vía
- Cobertura de equipamientos (Aprovisionamiento, educación, recreación y salud)
- Sobre el 50% de predios ocupados por una edificación.



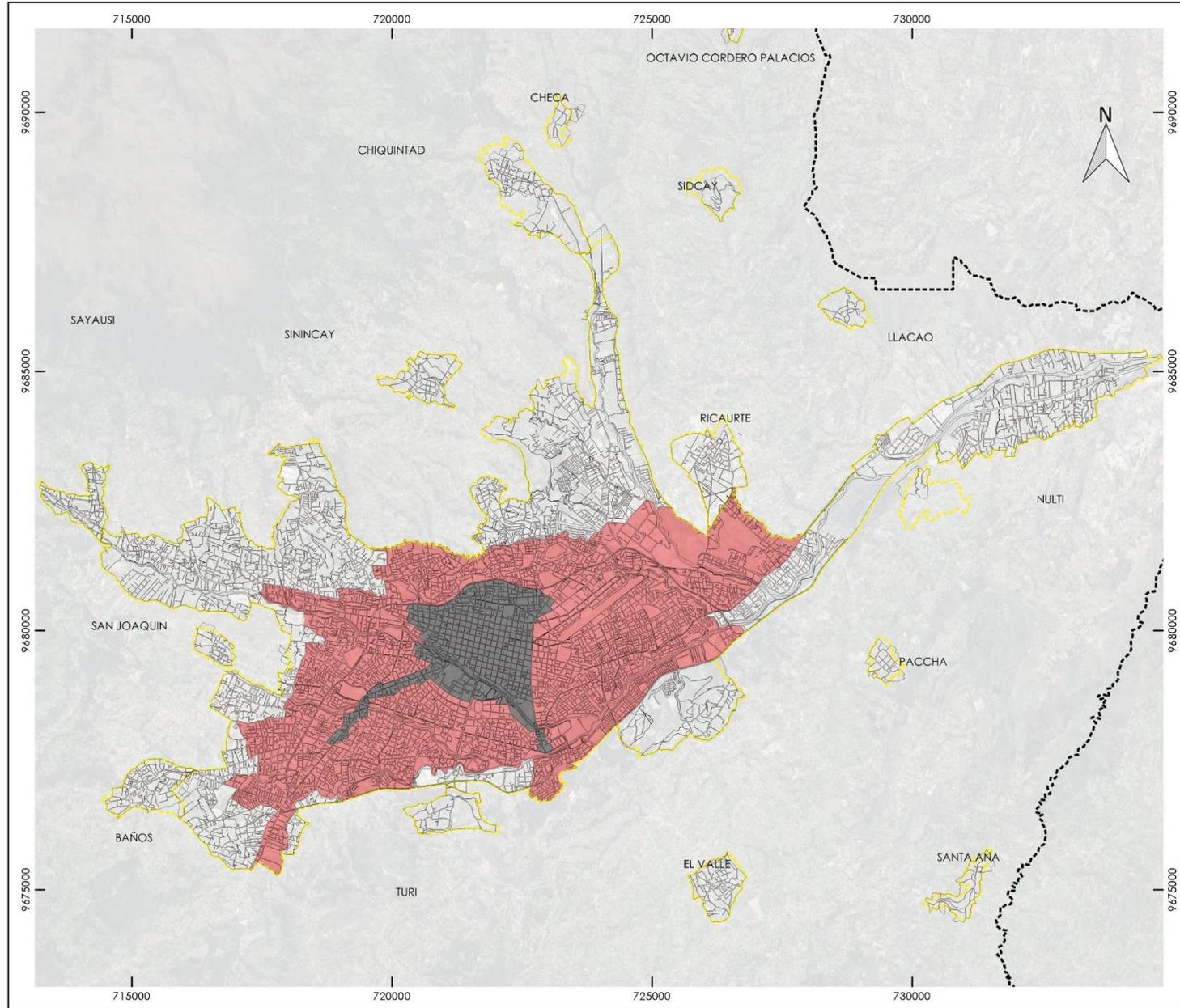
SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

**TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN
TERRITORIAL**



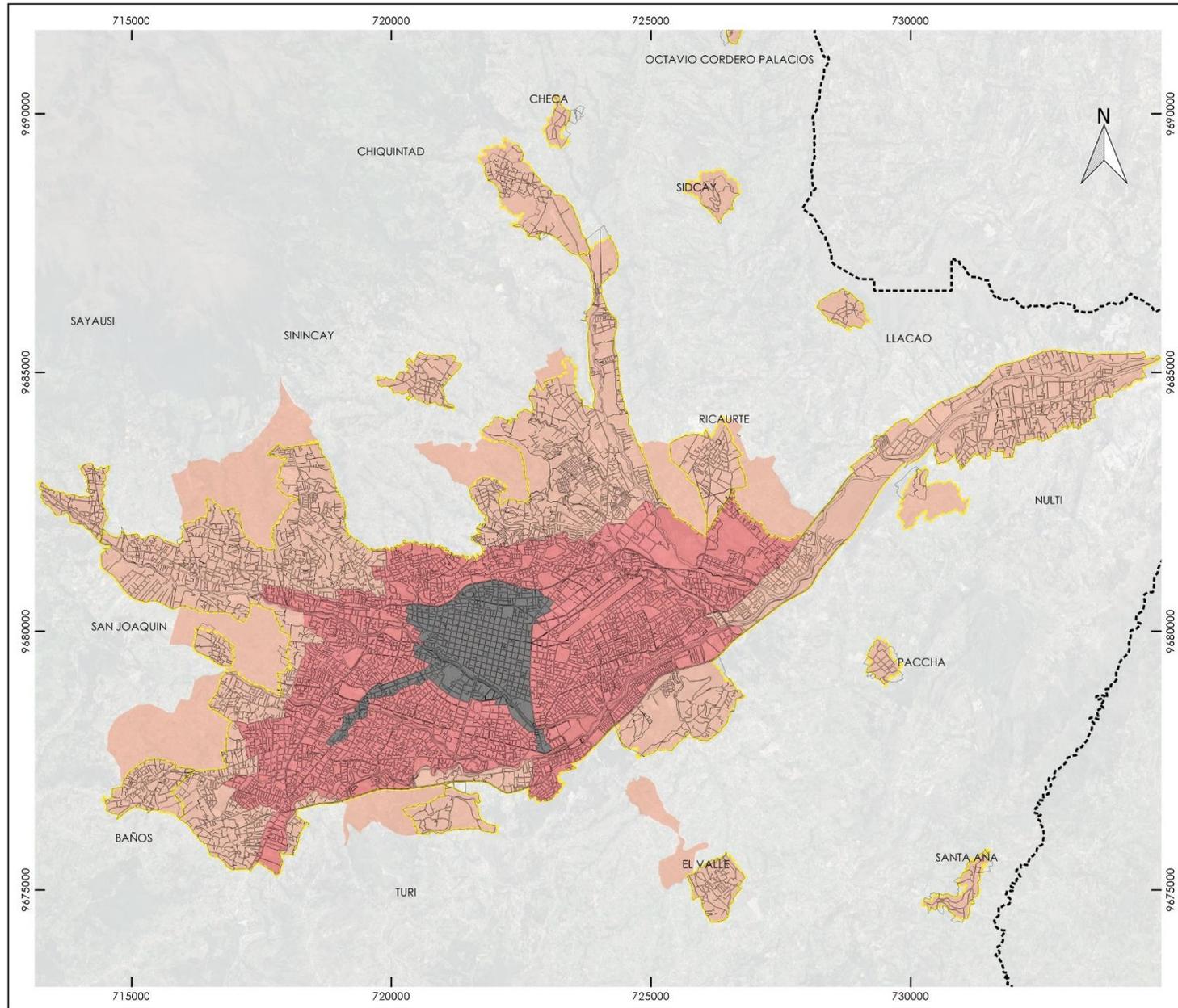
**DELIMITACIÓN FINAL
3160 hectáreas**



SUELO URBANO DE PROTECCIÓN:

Es aquel que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

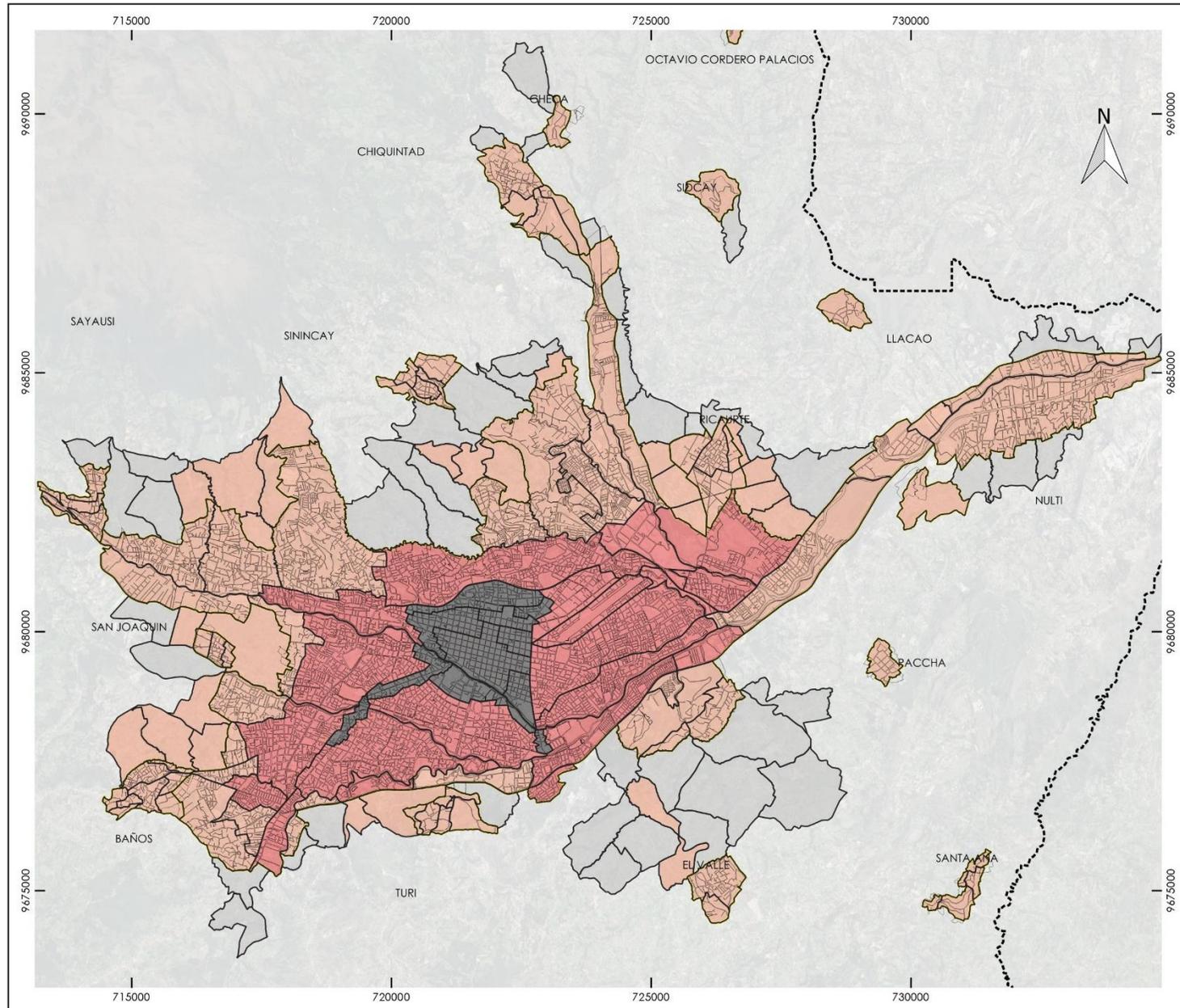
547 hectáreas



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

No posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

6561 hectáreas



- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano de protección
- Suelo urbano no consolidado