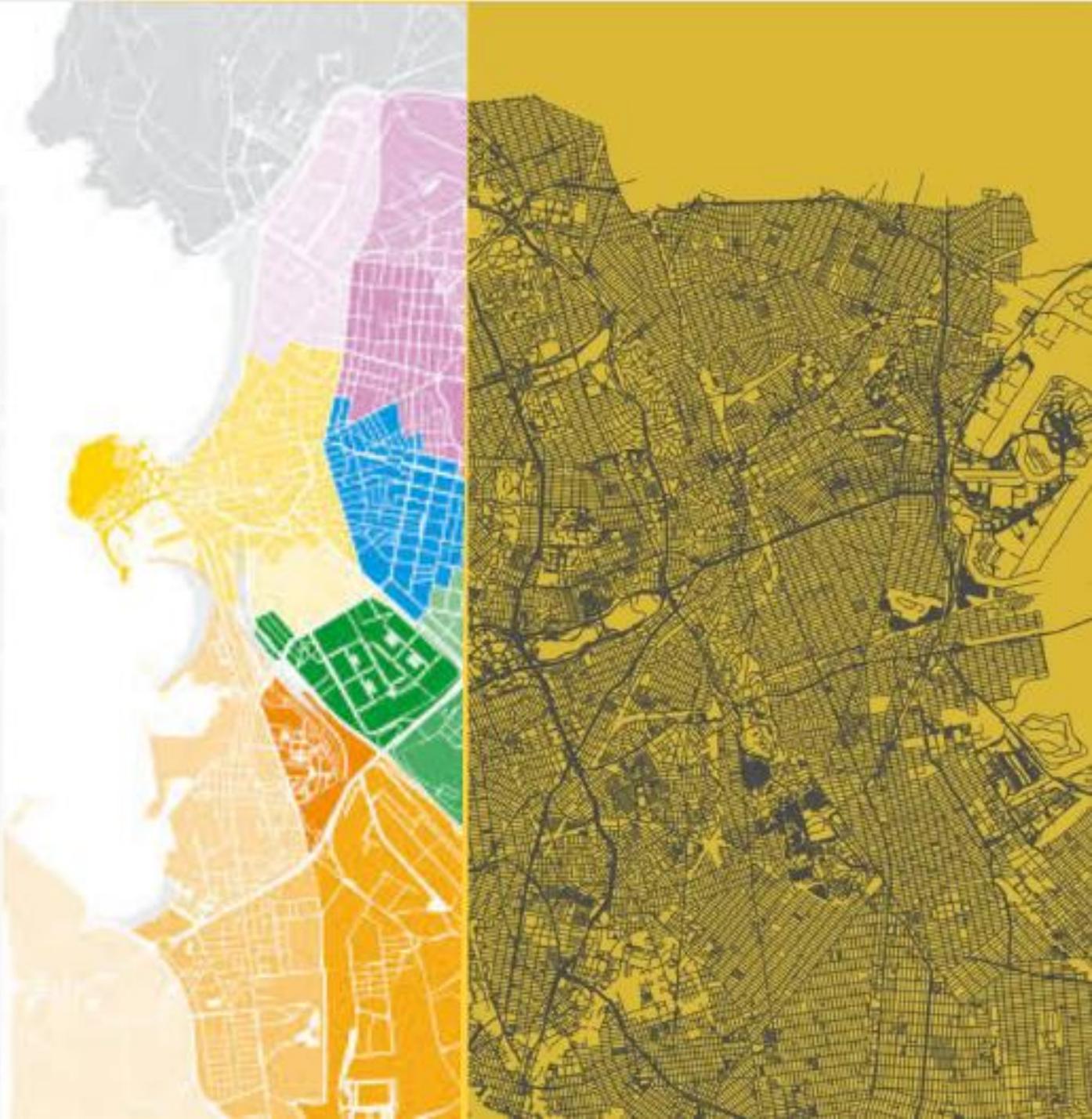


URBANISMO

ARQ. GABRIELA LUNA M.Sc.





UNIVERSIDAD
NACIONAL DE
CHIMBORAZO

PLANEAMIENTO URBANO

6TO SEMESTRE

Diagnóstico Urbano

Metodología para el análisis

- Definición del área de estudio
- Recopilación de información
- Organización
- Análisis e interpretación
- Normativa aplicada
- Análisis de referentes
- Formulación de propuestas
 - Rehabilitación
 - Regeneración
 - Conservación
 - Nuevo desarrollo
- Criterios de Evaluación

Diagnóstico urbano

Pronóstico urbano

Estrategia urbana

Impacto del uso



Los Planes

Capítulo II

Instrumentos de ordenamiento territorial

Art.12

Instrumentos para el ordenamiento territorial. Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

LOOTUGS



Instrumentos de ordenamiento territorial

- 1. Instrumentos de planificación supranacional.** En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, el ente rector de la planificación nacional, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes.
- 2. Instrumentos del nivel nacional.** Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el Gobierno central.
- 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.** Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

Los Planes



Cada objetivo tiene metas específicas que deben alcanzarse en los próximos 15 años.





Los Planes



Los Planes

EJE Social



OBJETIVO 1

Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.



OBJETIVO 2

Impulsar las capacidades de la ciudadanía con educación equitativa e inclusiva de calidad y promoviendo espacios de intercambio cultural.



OBJETIVO 3

Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.



EJE Desarrollo Económico



OBJETIVO 4

Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.



OBJETIVO 5

Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.



OBJETIVO 6

Incentivar la generación de empleo digno.



EJE Infraestructura, energía y medio ambiente



OBJETIVO 7

Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.



OBJETIVO 8

Impulsar la conectividad como fuente de desarrollo y crecimiento económico y sostenible.



ECUADOR

94,4% de las metas de PND

tienen una alineación con las metas

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Un total de **101 de las 107 metas** del PND 2024 - 2025 están alineadas a las metas de la Agenda 2030

EJE Institucional



OBJETIVO 9

Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente y orientado al bienestar social.



EJE Gestión de Riesgos

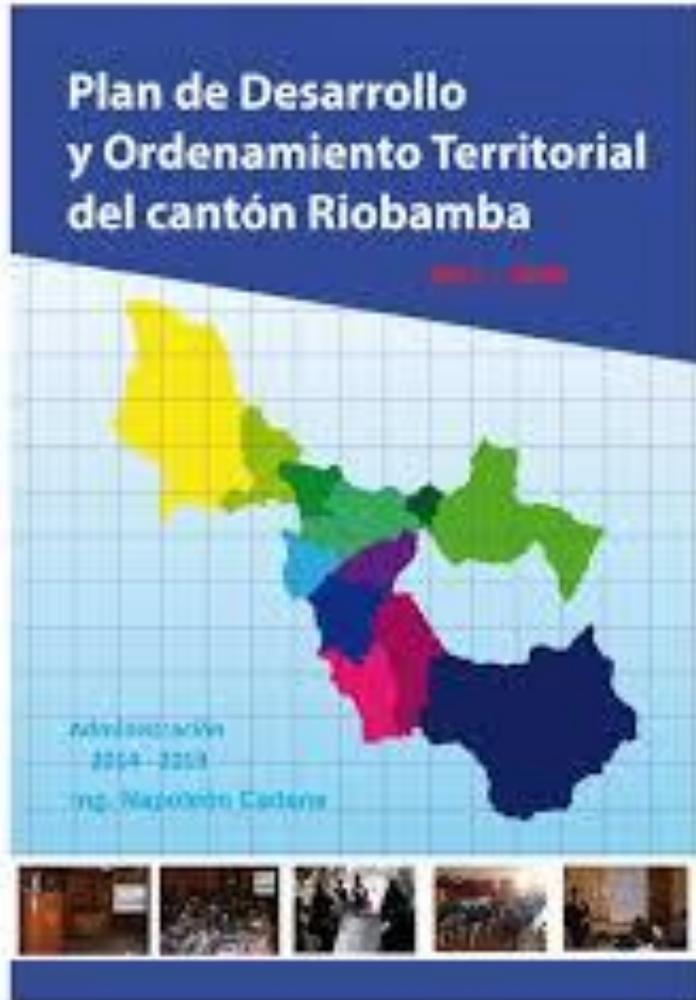


OBJETIVO 10

Promover la resiliencia de ciudades y comunidades para enfrentar los riesgos de origen natural y antrópico.



Los Planes



Los Planes



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PENIPE
ACTUALIZACIÓN 2023-2024



Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Penipe



¡Todos Somos Penipe!

www.penipe.gob.ec

municipio.de_penipe@hotmail.com



Instrumentos de ordenamiento territorial

- 1. Instrumentos de planificación supranacional.** En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, el ente rector de la planificación nacional, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes.
- 2. Instrumentos del nivel nacional.** Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el Gobierno central.
- 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.** Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

Tipos de Suelo

Capítulo I Suelo

Sección primera Clasificación y subclasificación del suelo

Art.16

Suelo. *El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.*

LOOTUGS



Tipos de Suelo

Se refiere a la **clasificación del suelo en el territorio urbano o rural**, de acuerdo con sus características físicas y su **aptitud para determinados usos** (residencial, agrícola, de protección, industrial, etc.).

Clasificación común del suelo:

- **Suelo Urbano:** suelo ya consolidado, con acceso a servicios básicos e infraestructura.
- **Suelo Urbanizable:** áreas aún no consolidadas, pero con potencial para incorporarse al crecimiento urbano.
- **Suelo Rural o de protección:** áreas destinadas a la producción agrícola, conservación ambiental o protección de riesgos.



Clases de Suelo

En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

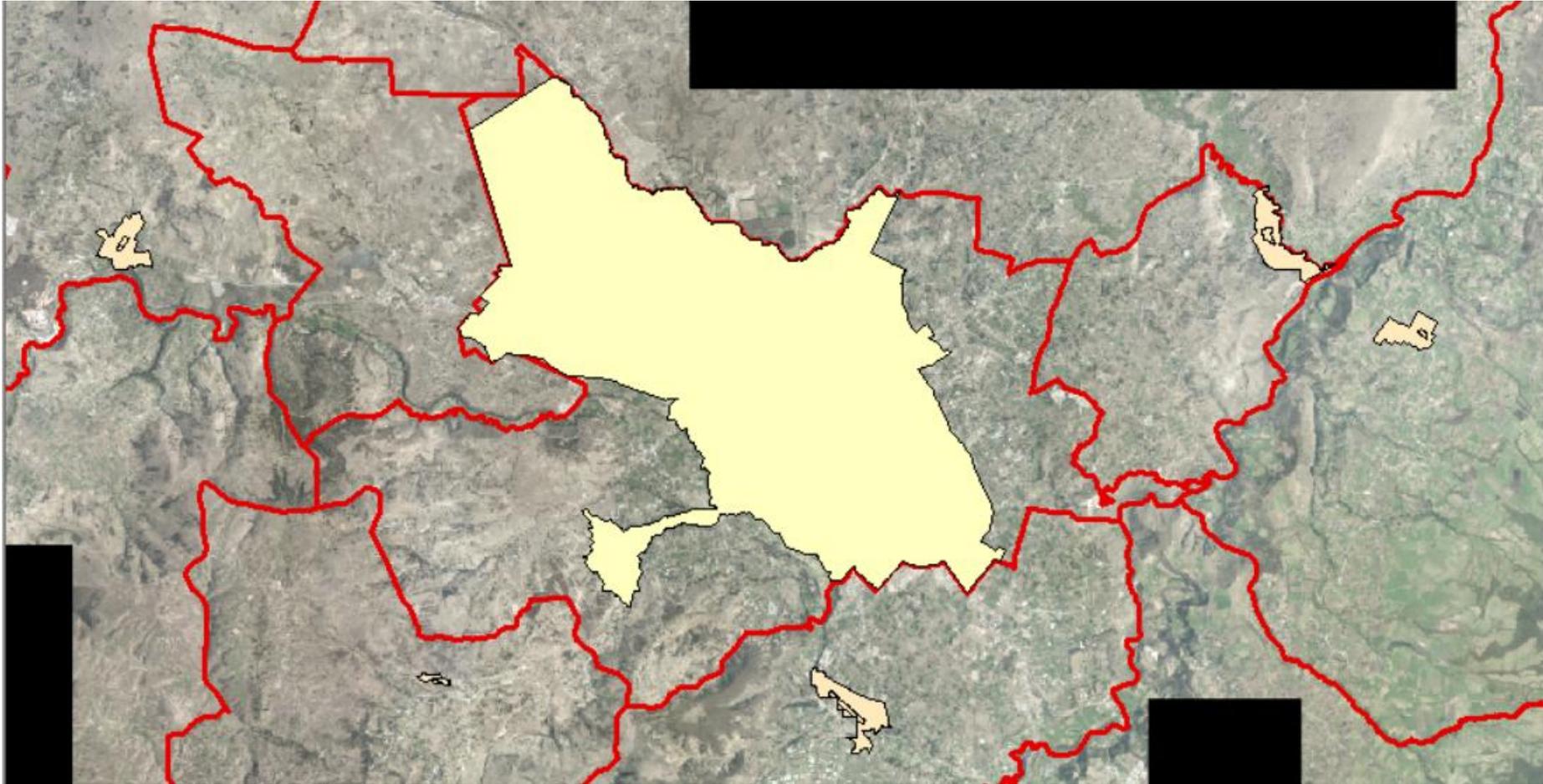
La clasificación del suelo **es independiente** de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La **competencia constitucional** de los GAD municipales, tiene como objeto establecer **los límites de expansión urbana** y el régimen urbanístico específico de ambos tipos de suelo, en especial los **usos que serán permitidos** y las condiciones para los mismos, el **nivel de fraccionamiento** del suelo que puede ser autorizado por el municipio o la intensidad de ocupación.

También es la base para la planificación de la dotación de servicios públicos, movilidad y transporte, vialidad, etc



Clases de Suelo



La clasificación del suelo **es independiente** de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.



Clases de Suelo

•Suelo urbano.

- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.
- Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.



Clases de Suelo

• Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

- **1. Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- **2. 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
- **3. Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente

Nota: Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos

Clases de Suelo

- **Suelo rural.**

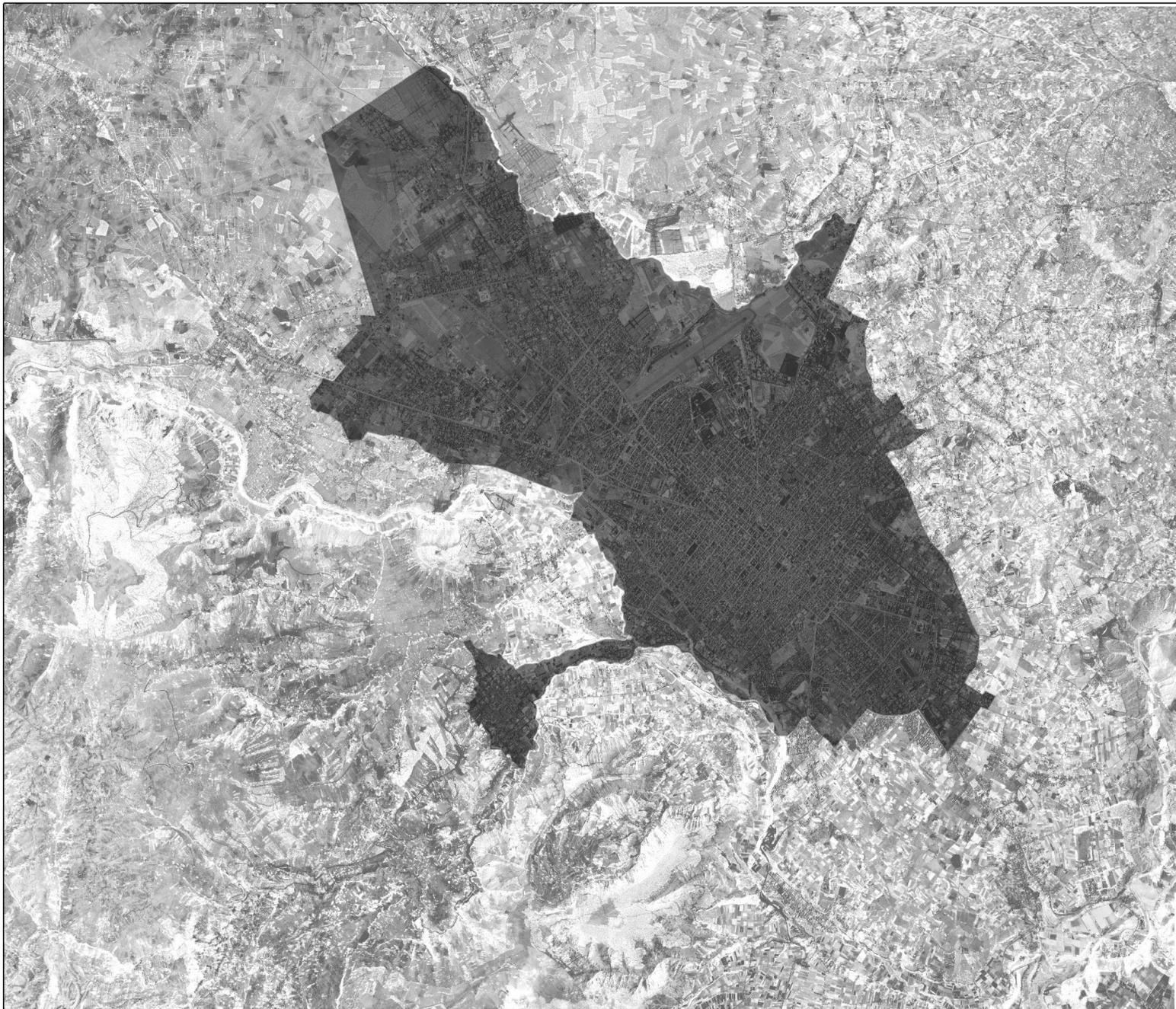
- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.



Clases de Suelo

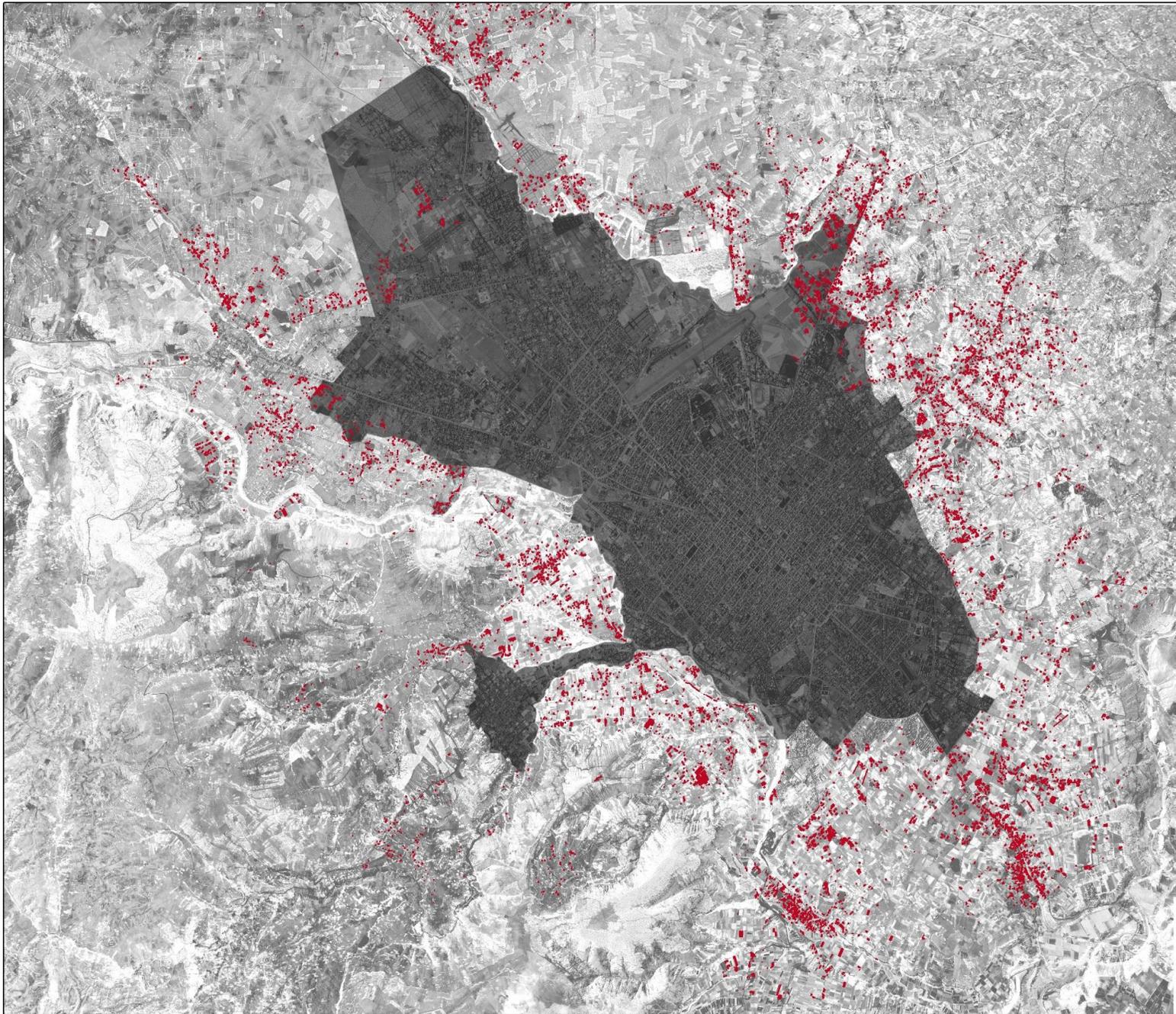
• Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- **1. Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción y el fraccionamiento.
- **2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
- **3. Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión **urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano**, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
- **4. Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.



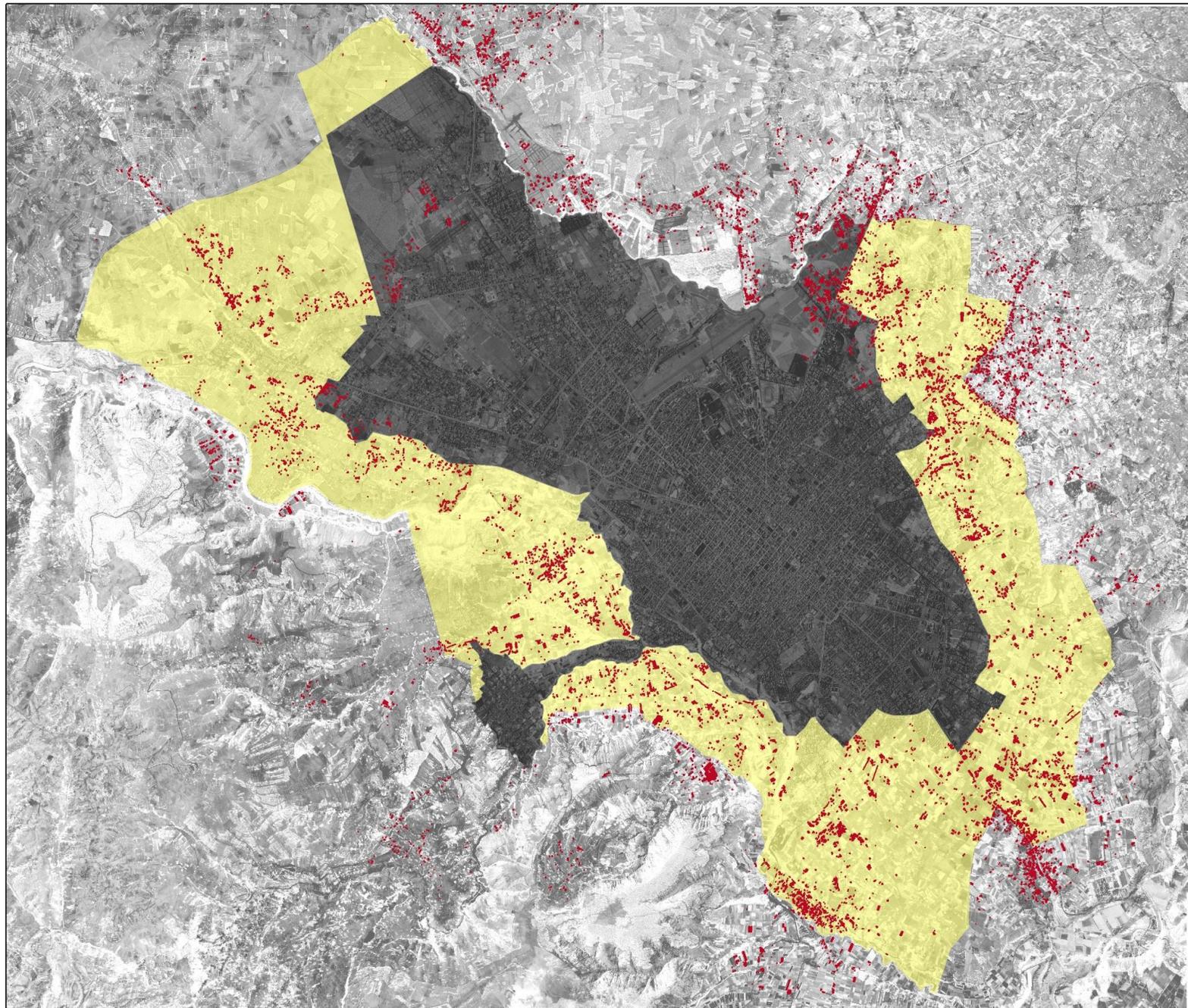
Situación actual
Riobamba

Situación actual Riobamba



■ Consolidación área rural

Situación actual Riobamba

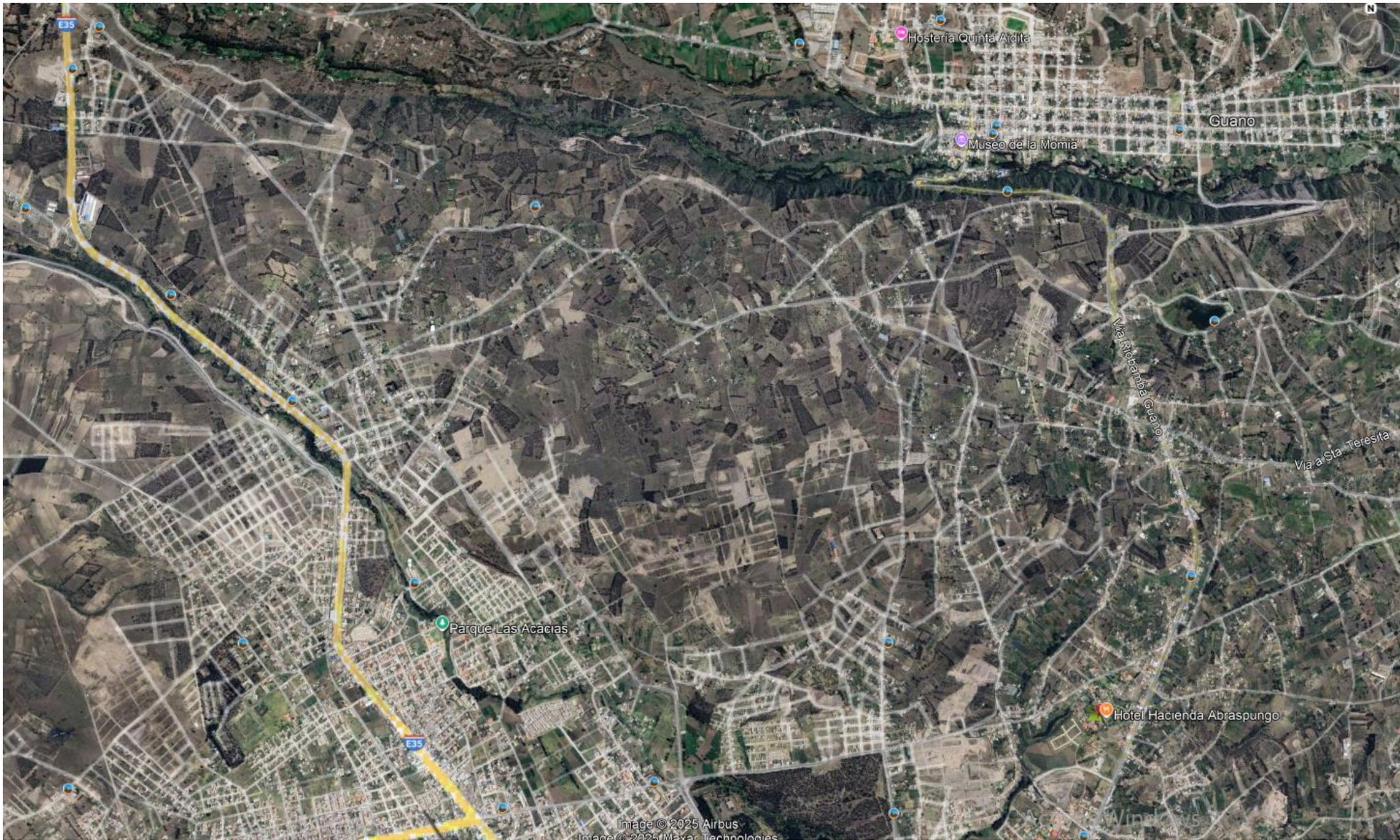


■ Áreas de crecimiento

Clases de Suelo

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







Aprovechamiento de Suelo

Sección segunda Aprovechamiento del suelo

Art. 20 ***Aprovechamiento urbanístico o de suelo.** El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley.*

LOOTUGS



Aprovechamiento de Suelo

El aprovechamiento urbanístico, generalmente conocido como zonificación, es la parte de la norma urbanística que determina **que se puede o no puede hacer sobre el suelo urbano o rural**. Esta potestad municipal se fundamenta en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad establecida en la Constitución, en el sentido que **determina los límites del disfrute de los derechos del propietario del suelo sobre su propiedad**, en base a la primacía del **bien general sobre el particular**.

Es uno de los elementos claves del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de su respectiva norma urbanística, donde se “aterrizan” u operativizan a nivel de la propiedad pública y privada del suelo del cantón, los preceptos, metas y objetivos territoriales del PDOT.

El aprovechamiento, como parte de la norma urbanística, debe ser asignado tanto al suelo urbano como al rural del cantón, y será la base para el otorgamiento de licencias o permisos de ocupación, construcción,



Aprovechamiento de Suelo

Uso. El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su **clasificación y subclasificación**, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Tiene el objetivo de establecer el uso predominante que sirve de base para el detalle de la norma o sus usos específicos.

Usos específicos. Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.



Aprovechamiento de Suelo

El plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- 3. Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4. Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

https://www.youtube.com/watch?v=JZmtCpvakas&ab_channel=TRES65Inmobiliaria



Ocupación de Suelo

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios entre ellos:

- Altura
- Dimensionamiento
- Localización de volúmenes
- Forma de edificación
- Retiros
- Otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al **menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas**, conforme lo establecido en esta Ley.



Edificabilidad

La edificabilidad es la **capacidad de aprovechamiento constructivo** atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- 1. La edificabilidad general máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
- 2. La edificabilidad específica máxima.** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

Nota: Las densidades deben ser establecidas en función de la capacidad de carga del suelo, las capacidades de las redes de servicio público, el sistema de movilidad y transporte, así como a las características de resistencia del suelo.

Edificabilidad

3.- Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que **no requiere de una contraprestación** por parte del propietario de dicho suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

La concesión onerosa de derechos urbanísticos: Es un instrumento de financiamiento para el desarrollo urbano que permite a los municipios capturar parte de las plusvalías generadas por las intervenciones urbanísticas, a cambio de otorgar derechos urbanísticos adicionales a propietarios o desarrolladores.

Edificabilidad



La concesión onerosa de derechos

Es un mecanismo donde el municipio recibe una compensación económica o en especie por parte de los desarrolladores a cambio de permitirles construir más o con mayor intensidad de lo que originalmente permitía el plan urbanístico

 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Globamba		DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO IPRUS			
Nro. Tramite:	SIM 673771; ID: 82117	FECHA:	25-10-2023	IPRUS N°	2023 - 304
1. DATOS DEL PROPIETARIO:					
NOMBRE:	UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO (representante legal GONZALO NICOLAY SAMANIEGO ERAZO)			CÉDULA:	0960001840001
DIRECCIÓN ACTUAL:	AV. ANTONIO JOSE DE SUCRE Y 1/2 VIA A QUANO	CORREO:	ceparedes@unach.edu.ec	TELÉFONO:	093730880-0983505813
2. DATOS DEL PREDIO					
Clasificación del suelo	Urbano		Código Zonificación General / Macrozona	MZ 7	
Clave Catastral	06 01 03 006 001 056 001 000 000 000	PI - ZONA DE PLANEAMIENTO	T UNACH -	Codigo:	A-6-1-8
Parroquia	VELASCO	Calle Principal	AV. ANTONIO JOSE DE SUCRE Y 11/2 VIA A QUANO	Intersección	CALLE VICTOR ESTRADA
Barrio	SAN ANTONIO	Número de Mz.	NO DETERMINADO	Número de lote	NO DETERMINADO
3. SITUACIÓN LEGAL					
ESCRITURA / ORAVAMEN Nro.		34789	FICHA REGISTRAL	18133	
OTORGADO POR:	GADM - RICOAAMBA				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE	UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO (representante legal GONZALO NICOLAY SAMANIEGO ERAZO)				
SITUACIÓN LEGAL	ULTIMO PROPIETARIO UNACH (representante legal GONZALO NICOLAY SAMANIEGO ERAZO).				
TIPO DE ESCRITURA	EXCEDENTES Y DIFERENCIAS				
FECHA EMISIÓN:	24-07-2023	FECHA INSCRIP.:	22-08-2023	FECHA DE ORAVAMEN	24-08-2023
DATOS DE CERTIFICADO DE ORAVAMEN			DATOS DE PLANIMETRÍA FÍSICA Y DIGITAL		
PREDIO	(m)	LINDERO	(m)	LINDERO	
NORTE	0,94, 0,76, 1,21, 1,16, 9,37, 7,87	AV. ANTONIO JOSE DE SUCRE	355,84	AV. ANTONIO JOSE DE SUCRE	
	30,21, 1,21, 1,16, 11,34, 20,20, 3,76,				
	43,60, 6,00, 5,84, 12,47, 20,52, 32,99, 2,13, 14,34, 23,01, 3,53, 6,47, 3,04, 5,43, 34,30, 43,14, 24,27, 5,53				
SUR	44,84, 0,93, 30,21,	CALLE JAIME ROLDOS AGUILERA	265,84	CALLE JAIME ROLDOS AGUILERA	
	101,52, 21,42,				
	33,09, 26,34, 18,29				
ESTE	29,91, 16,04, 38,66,	CALLE S/N	254,22	CALLE S/N	
	18,15, 12,20, 77,47, 61,79, 53,68, 20,91, 12,01, 17,90, 12,06, 44,95				

	53,00, 40,44, 14,76, 09,89, 10,07, 11,59	PROPIEDAD MUNICIPAL	143,75	PROPIEDAD MUNICIPAL																																																																																																																																							
OESTE	14,99, 40,61, 18,09, 80,31	CALLE VICTOR EMILIO ESTRADA	100,00	CALLE VICTOR ESTRADA																																																																																																																																							
	8,47, 42,31, 11,55,	CALLE S/N	62,33	CALLE S/N																																																																																																																																							
	42,36, 88,07, 45,01	UNIDAD EDUCATIVA ESPECIALIZADA CARLOS GARBAY	176,04	UNIDAD EDUCATIVA ESPECIALIZADA CARLOS GARBAY																																																																																																																																							
ÁREA	117.227,28	m2	117.227,28	m2																																																																																																																																							
4. ANALISIS GEOREFERENCIA																																																																																																																																											
4.1 GEOREFERENCIACIÓN		4.2 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA																																																																																																																																									
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS																																																																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUNTOS</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P1</td><td>762214.4387</td><td>9817305.821</td></tr> <tr><td>P2</td><td>762199.3045</td><td>9817265.424</td></tr> <tr><td>P3</td><td>762184.1491</td><td>9817234.33</td></tr> <tr><td>P4</td><td>762181.4461</td><td>9817219.597</td></tr> <tr><td>P5</td><td>762180.8992</td><td>9817216.623</td></tr> <tr><td>P6</td><td>762181.4107</td><td>9817220.178</td></tr> <tr><td>P7</td><td>762180.9027</td><td>9817216.685</td></tr> <tr><td>P8</td><td>762169.0171</td><td>9817196.471</td></tr> <tr><td>P9</td><td>762162.7734</td><td>9817184.036</td></tr> <tr><td>P10</td><td>762161.9267</td><td>9817182.078</td></tr> <tr><td>P11</td><td>762142.1975</td><td>9817155.642</td></tr> <tr><td>P12</td><td>762129.9258</td><td>9817139.199</td></tr> <tr><td>P13</td><td>762122.4682</td><td>9817129.207</td></tr> <tr><td>P14</td><td>762119.3539</td><td>9817124.271</td></tr> <tr><td>P15</td><td>762116.3182</td><td>9817119.094</td></tr> <tr><td>P16</td><td>762093.8236</td><td>9817081.799</td></tr> <tr><td>P17</td><td>762090.0507</td><td>9817081.765</td></tr> <tr><td>P18</td><td>762079.851</td><td>9817064.327</td></tr> <tr><td>P19</td><td>762074.7736</td><td>9817054.417</td></tr> <tr><td>P20</td><td>762074.8399</td><td>9817053.250</td></tr> </tbody> </table>		PUNTOS	X	Y	P1	762214.4387	9817305.821	P2	762199.3045	9817265.424	P3	762184.1491	9817234.33	P4	762181.4461	9817219.597	P5	762180.8992	9817216.623	P6	762181.4107	9817220.178	P7	762180.9027	9817216.685	P8	762169.0171	9817196.471	P9	762162.7734	9817184.036	P10	762161.9267	9817182.078	P11	762142.1975	9817155.642	P12	762129.9258	9817139.199	P13	762122.4682	9817129.207	P14	762119.3539	9817124.271	P15	762116.3182	9817119.094	P16	762093.8236	9817081.799	P17	762090.0507	9817081.765	P18	762079.851	9817064.327	P19	762074.7736	9817054.417	P20	762074.8399	9817053.250	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUNTOS</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P21</td><td>762074.8682</td><td>9817052.064</td></tr> <tr><td>P22</td><td>762076.8079</td><td>9817042.031</td></tr> <tr><td>P23</td><td>762078.2565</td><td>9817034.28</td></tr> <tr><td>P24</td><td>762079.6462</td><td>9817025.698</td></tr> <tr><td>P25</td><td>762080.2455</td><td>9817022.817</td></tr> <tr><td>P26</td><td>762080.7432</td><td>9817022.805</td></tr> <tr><td>P27</td><td>762086.2258</td><td>9817022.248</td></tr> <tr><td>P28</td><td>762090.5765</td><td>9817021.211</td></tr> <tr><td>P29</td><td>762094.2176</td><td>9817021.860</td></tr> <tr><td>P30</td><td>762135.094</td><td>9816990.61</td></tr> <tr><td>P31</td><td>762135.2180</td><td>9816985.285</td></tr> <tr><td>P32</td><td>762220.0107</td><td>9816941.284</td></tr> <tr><td>P33</td><td>762225.2471</td><td>9816948.224</td></tr> <tr><td>P34</td><td>762248.8022</td><td>9816933.687</td></tr> <tr><td>P35</td><td>762248.8558</td><td>9816927.225</td></tr> <tr><td>P36</td><td>762240.7604</td><td>9817023.065</td></tr> <tr><td>P37</td><td>762235.985</td><td>9816927.516</td></tr> <tr><td>P38</td><td>762235.2162</td><td>9816928.865</td></tr> <tr><td>P39</td><td>762438.6475</td><td>9816931.094</td></tr> <tr><td>P40</td><td>762430.0222</td><td>9816932.467</td></tr> <tr><td>P41</td><td>762421.6171</td><td>9817038.074</td></tr> <tr><td>P42</td><td>762416.5566</td><td>9817046.214</td></tr> <tr><td>P43</td><td>762449.0921</td><td>9817138.278</td></tr> </tbody> </table>			PUNTOS	X	Y	P21	762074.8682	9817052.064	P22	762076.8079	9817042.031	P23	762078.2565	9817034.28	P24	762079.6462	9817025.698	P25	762080.2455	9817022.817	P26	762080.7432	9817022.805	P27	762086.2258	9817022.248	P28	762090.5765	9817021.211	P29	762094.2176	9817021.860	P30	762135.094	9816990.61	P31	762135.2180	9816985.285	P32	762220.0107	9816941.284	P33	762225.2471	9816948.224	P34	762248.8022	9816933.687	P35	762248.8558	9816927.225	P36	762240.7604	9817023.065	P37	762235.985	9816927.516	P38	762235.2162	9816928.865	P39	762438.6475	9816931.094	P40	762430.0222	9816932.467	P41	762421.6171	9817038.074	P42	762416.5566	9817046.214	P43	762449.0921	9817138.278
PUNTOS	X	Y																																																																																																																																									
P1	762214.4387	9817305.821																																																																																																																																									
P2	762199.3045	9817265.424																																																																																																																																									
P3	762184.1491	9817234.33																																																																																																																																									
P4	762181.4461	9817219.597																																																																																																																																									
P5	762180.8992	9817216.623																																																																																																																																									
P6	762181.4107	9817220.178																																																																																																																																									
P7	762180.9027	9817216.685																																																																																																																																									
P8	762169.0171	9817196.471																																																																																																																																									
P9	762162.7734	9817184.036																																																																																																																																									
P10	762161.9267	9817182.078																																																																																																																																									
P11	762142.1975	9817155.642																																																																																																																																									
P12	762129.9258	9817139.199																																																																																																																																									
P13	762122.4682	9817129.207																																																																																																																																									
P14	762119.3539	9817124.271																																																																																																																																									
P15	762116.3182	9817119.094																																																																																																																																									
P16	762093.8236	9817081.799																																																																																																																																									
P17	762090.0507	9817081.765																																																																																																																																									
P18	762079.851	9817064.327																																																																																																																																									
P19	762074.7736	9817054.417																																																																																																																																									
P20	762074.8399	9817053.250																																																																																																																																									
PUNTOS	X	Y																																																																																																																																									
P21	762074.8682	9817052.064																																																																																																																																									
P22	762076.8079	9817042.031																																																																																																																																									
P23	762078.2565	9817034.28																																																																																																																																									
P24	762079.6462	9817025.698																																																																																																																																									
P25	762080.2455	9817022.817																																																																																																																																									
P26	762080.7432	9817022.805																																																																																																																																									
P27	762086.2258	9817022.248																																																																																																																																									
P28	762090.5765	9817021.211																																																																																																																																									
P29	762094.2176	9817021.860																																																																																																																																									
P30	762135.094	9816990.61																																																																																																																																									
P31	762135.2180	9816985.285																																																																																																																																									
P32	762220.0107	9816941.284																																																																																																																																									
P33	762225.2471	9816948.224																																																																																																																																									
P34	762248.8022	9816933.687																																																																																																																																									
P35	762248.8558	9816927.225																																																																																																																																									
P36	762240.7604	9817023.065																																																																																																																																									
P37	762235.985	9816927.516																																																																																																																																									
P38	762235.2162	9816928.865																																																																																																																																									
P39	762438.6475	9816931.094																																																																																																																																									
P40	762430.0222	9816932.467																																																																																																																																									
P41	762421.6171	9817038.074																																																																																																																																									
P42	762416.5566	9817046.214																																																																																																																																									
P43	762449.0921	9817138.278																																																																																																																																									
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE (m2)		935,00																																																																																																																																									
EXCEDENTE O DIFERENCIA DE ÁREA (M2)		0,00																																																																																																																																									
RANGO DE ETAM (ORDENANZA 002-2018)		ACEPTABLE																																																																																																																																									
4.3 SUBCLASIFICACIÓN DEL PREDIO																																																																																																																																											
URBANO CONSOLIDADO																																																																																																																																											
4.4 VÍAS		(m)																																																																																																																																									
CALLE JAIME ROLDOS AGUILERA		15																																																																																																																																									
TIPOLOGÍA VIAL																																																																																																																																											
ARTERIAL																																																																																																																																											
ANCHO DE ACERA		-																																																																																																																																									
ANCHO DE CALZADA		-																																																																																																																																									
4.5 AFECTACIÓN VIAL																																																																																																																																											
PREDIO AFECTADO:																																																																																																																																											
ÁREA DE AFECTACIÓN:		043,09 m2																																																																																																																																									
Observaciones: El predio se encuentra afectado según la ordenanza No. 006 -021																																																																																																																																											
4.7 INFRAESTRUCTURA BÁSICA INSTALADA																																																																																																																																											
Tipo de vía de acceso		ARTERIAL	Bordillos	SI																																																																																																																																							
Rodadura		SI	Energía Eléctrica	SI																																																																																																																																							
Aceras		SI	Red Alcantarillado	SI																																																																																																																																							
			Agua Potable	SI																																																																																																																																							
			Telecomunicaciones	-																																																																																																																																							
TÉCNICO RESPONSABLE: ING. HUGO SANCHEZ 4.6 OTRAS AFECTACIONES TIPO: - FRANJA DE PROTECCIÓN: - Observaciones: -																																																																																																																																											

4.8 SALIENTES Y VOLADIZOS (Art. 613 Ordenanza 016-2023)		a. En edificaciones con retiro: Equivalen a un treinta por ciento (30%) del retiro medido a partir de la línea de construcción. b. En edificaciones a línea de lindero: Se admitirán voladizos salientes de hasta un metro (1 m.), a partir de una altura de 3.20 m. sobre el nivel de la acera que enfrentan. c. En las áreas declaradas como históricas se admitirán voladizos, únicamente si el estudio del tramo determina su integración al conjunto urbano. Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. relacionadas con distancias mínimas de seguridad, en ningún caso se permitirán voladizos que sobrepasen el 50% del ancho de la acera. En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales no se admitirán voladizos. Hacia el subsuelo no se admitirán desarrollos fuera de la línea de lindero.					
5. REGULACIONES							
Código Zonificación General / Macrozona		M2 7		Subsector de Planeamiento		-	
Pit / Zona de Planeamiento		PIT UNACH		Código:		A-0-1-B	
Nivel de Uso		-		CATEGORÍA URBANO PARROQUIAL		-	
POR RANOS DE LOTES		-		SUBSECTOR POLIGONO DE INTERES SOCIAL		-	
GRADO DE CONFORMACIÓN		-		UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)		-	
EDIFICACIÓN				HABILITACIÓN DEL SUELO			
Tipo de Implantación:		AISLADA				Lote mínimo: (m2)	
						Lote Intermedio: (m2)	
						Lote máximo: (m2)	
CDS PB:	60	%	Retiro Frontal: (m)	3	Pisos Permitidos (Unid.)	1	
CDS Total Normal:	60	%	Retiro Lateral: (m)	3	Altura (m)	3	
CDS Total Creado:	480	%	Retiro Posterior: (m)	3			
% EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS:	-	%	# De pisos creados en función al tamaño del lote (25% adicional)	-	Pisos Creado (Unid.)	8	
Distancia entre Bloques: (m)		6		Casos Especiales		% Admisible (Área NO CONSOLIDADA) % Admisible (Área CONSOLIDADA)%	
Observaciones:	Específicas		-				
	Generales		*CDS PB: Deberá ser calculado en función al lote, forma de ocupación del suelo y número de pisos que se asigne en la edificabilidad máxima específica.				
Altura de edificabilidad (m):		b) Si el área del predio está en rangos de 120m2 al lote mínimo, únicamente podrá acceder hasta el 75% del número de pisos asignados a la zona y será considerado como edificabilidad Básica.					
5.1 MODIFICACIÓN DE ADOSAMIENTOS Y RETIROS (ORDENANZA 009-2021)		-					
5.2 PROYECTOS PÚBLICOS VINCULADOS AL PREDIO, DE CONFORMIDAD CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN APLICABLES.		-					
6. USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES							
Usos Principal	Uso Complementario		Uso Restringido	Uso Prohibido			
	General	Específico					
EQUIPAMIENTO / EDUCACIÓN / REGIONAL	-	I1, EE, ECL, EC2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED, ER1, ER2, EOL, EAL, ETL, EIL, CB1 (BAR INSTITUCIONAL)	*PARA I1 ÚNICAMENTE DE CARÁCTER FORMATIVO Y/O EMPRESA PÚBLICA *I2 SOLAMENTE LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN, EXPERIMENTACIÓN O DE PRUEBAS (INDUSTRIAL) - LABORATORIOS DE ANÁLISIS DE SUSTANCIAS DIVERSAS ÚNICAMENTE CON CARÁCTER FORMATIVO	*CENTRO DE JUEGOS C27 *CENTROS DE DIVERSIÓN C28 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTRCOS			



7. ANÁLISIS DEL PREDIO: JUSTIFICACIÓN DEBIDAMENTE MOTIVADA							
7.1 Legal: Revisada que ha sido la presente documentación se procede a informar que el predio surge de una RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE ESCIDENTES Y DIFERENCIAS, la misma que ha sido otorgada por el EL DADM - RIOBAMBA, con fecha de emisión de providencia el LUNES 10 de AGOSTO del 2023 y fecha de Inscripción dentro del Registro de la Propiedad el MARTES 22 de AGOSTO del 2023, quedando como únicos y legítimos dueños los señores UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO (representante legal GONZALO NICOLAY SAMANIEGO ERAZO); El Certificado de Gravamen adjunto verifica a los propietarios, linderos y dimensiones, por lo que se presume la Legalidad de acuerdo al Art. 7 de la LSNROP, la documentación que los usuarios adjuntan al trámite se provee legítima y supone cumple con las prescripciones del orden normativo vigente. Téngase en cuenta que el presente IPRUS es otorgado en base al Gravamen adjunto y a la información cargada al sistema al momento de realizar su solicitud, por lo que cualquier movimiento posterior a su otorgamiento no acarrea responsabilidad.							
7.2 Georreferenciación: La planimetría digital corresponde a la aprobación mediante Resolución N° 2023-225-00T-RED.							
7.3 Afectaciones: Se revisa la información Plano Base Vial en formato .shp, mismo que esta de acuerdo a la Ordenanza No. 006-2021, dando como resultado que el predio se encuentra afectado con un área de 643,60 m2.							
7.4 Infraestructura:							
EERSA:	Pago 1960987011		FECHA:		12/10/2022		
	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:						
EP- EMAPAR:	Pago EP-EMAPAR No. 001-096-00063180		FECHA:		12/10/2022		
	AQUA POTABLE	-	ALCANTARILLADO SANITARIO	-	ALCANTARILLADO PLUVIAL	-	
OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:							
TELECOMUNICACIONES:	-		FECHA:		-		
	POR EL NÚMERO DE LÍNEAS		-		REQUIERE APROBACIÓN DEL PROYECTO CONSTRUCCIÓN - RECEPCIÓN DE LA RED INTERNA DE TELECOMUNICACIONES		
7.5 Patrimonio:							
E. CONCLUSIÓN:							
Revisada la documentación otorgada por el usuario y conforme a lo establecido en la normativa vigente, el equipo técnico-legal informa que, el predio ES FACTIBLE para intervenciones de habitación y edificación sujetas a procedimientos administrativos de Licencia Urbanística, en base a lo descrito en los numerales 4, 5, 6 y 7 de regulaciones y análisis del predio del presente informe, mientras se cumpla con todos los requerimientos y procedimientos establecidos en el Código Urbano y normas legales vigentes.							
9. NOTAS:							
<ul style="list-style-type: none"> Los datos aquí representados están referidos al Libro II del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUOS) de las Ordenanzas No. 006-2021, No. 016-2023 vigente en el DADM. Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o fraccionamiento de lotes, tampoco autoriza funcionamiento de actividad económica alguna. Es parte habilitante del presente informe predial de regulación de uso de suelo la planimetría adjuntada por el usuario en el trámite. Este informe tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. Quien suscribe el presente informe lo hace conforme delegación del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial Se recomienda continuar con el presente trámite según corresponda; toda vez que no existen más movimientos pendientes de acuerdo a gravamen adjunto a la fecha; teniéndose en cuenta que la presente información constante en el informe predial de regulación de uso de suelo es de única y exclusiva responsabilidad de quien provee la información o ingresa para solicitar el trámite, por lo que cualquier información errónea o falsa emitida por los particulares queda fuera de la responsabilidad del presente proyecto otorgante del IPRUS, al existir documentación oculta e información falsa que no haya sido adjuntada en el momento oportuno el IPRUS caducaría inmediatamente. 							
				 MARÍA ALEJANDRA ROMÍÑEZ LÓPEZ TÉCNICO COORDINADOR DEL IPRUS			
				 RIOBAMBA Alcaldía Ciudadana			
							

DENSIDAD

La **densidad** se refiere a la relación entre el número de habitantes, viviendas o construcciones y el área de suelo.

Tipos:

- **Densidad bruta:** población por hectárea considerando todo el terreno (calles, parques).
- **Densidad neta:** población por hectárea descontando áreas públicas o no habitables.
- **Densidad edificatoria:** cantidad de m² construidos por m² de terreno



Catastro

Es el **inventario detallado y georreferenciado** de los bienes inmuebles (lotes, construcciones, infraestructuras), su estado, uso y valor.

Tipos de información que contiene:

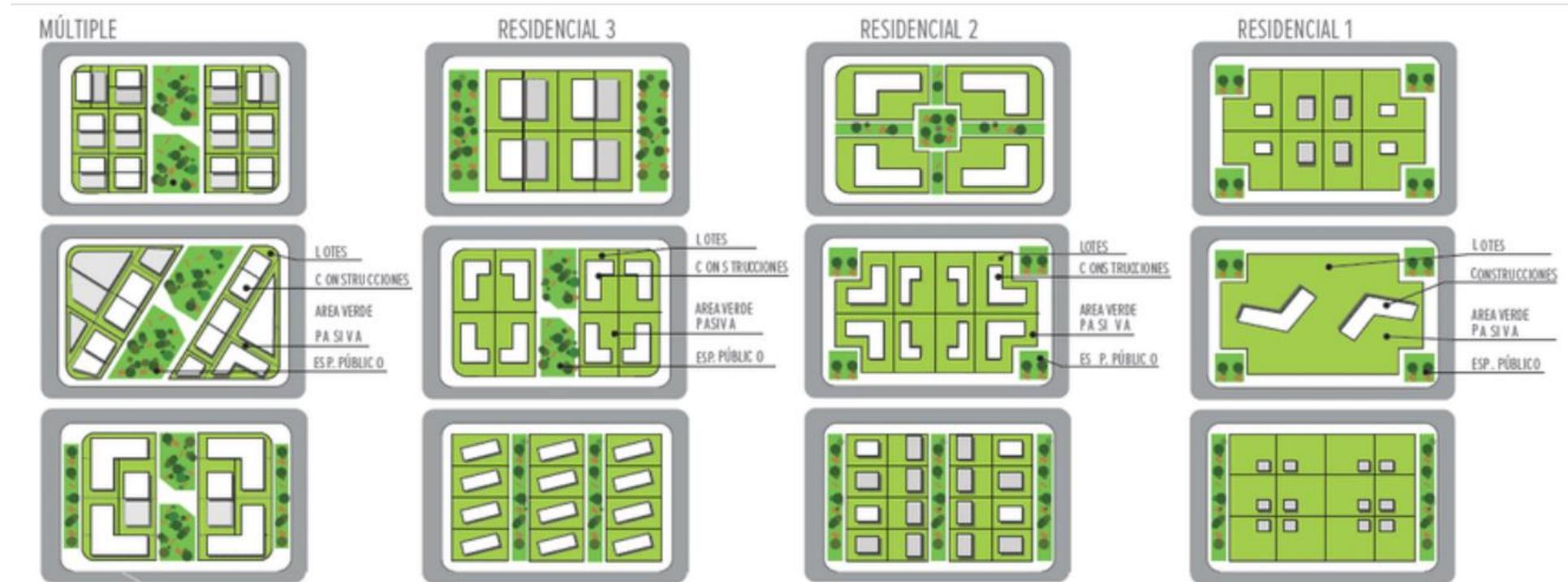
- Jurídica: propietario, situación legal
- Física: dimensiones, materiales, número de pisos
- Económica: valor catastral
- Geográfica: ubicación exacta del predio



https://www.youtube.com/watch?v=zWeL36KmnRY&ab_channel=SOT-SuperintendenciadeOrdenamientoTerritorial

Manzanas

Una **manzana urbana** es una **unidad básica del espacio urbano** delimitada por calles o vías, y dentro de la cual se localizan **edificaciones y parcelas**. Es la unidad más pequeña en el plano urbano que organiza tanto el uso del suelo como la circulación de personas y vehículos.



Toledo, España



Corte tradicional

El corte tradicional puede entenderse como un organismo **urbano generado a través de un largo proceso histórico**. Se caracteriza por un volumen amplio, delimitado y homogéneo que presenta una relación desproporcionada entre el espacio edificado y los espacios libres. Su geometría variable se corresponde directamente con el exceso de trazado de la vía, prevaleciendo una arquitectura restringida a la fachada frontal que puede presentar o no homogeneidad volumétrica, como es el caso emblemático de París bajo el mando de Haussmann.

Belo Horizonte, Brasil



París, Francia



Berlín, Alemania



Cuadra abierta

La cuadra abierta es, en esencia, un elemento híbrido conciliador, ya que recupera el valor de la calle y la esquina tradicional, respetando la autonomía de los diferentes edificios. Esta composición permite una mayor iluminación y ventilación natural a los edificios mientras que la relación entre lo público y lo privado se difumina a través de los caminos que atraviesan las manzanas, recuperando la escala del peatón.

Barcelona, España



Plan Cerdà

Su planta reconoce la plaza como un trazado que presenta ventajas en cuanto a circulación, topología y construcción, alcanzando un módulo cuadrado (113x113m) con un chaflán de 20m.

Esta tipología marca la historia del urbanismo porque, en este momento, la manzana pasa de una condición residual, como se mencionó anteriormente, a convertirse en el principal elemento de composición y soporte urbano.

Valencia, España



Plan Cerdá

Su planta reconoce la plaza como un trazado que presenta ventajas en cuanto a circulación, topología y construcción, alcanzando un módulo cuadrado (113x113m) con un chaflán de 20m.

Esta tipología marca la historia del urbanismo porque, en este momento, la manzana pasa de una condición residual, como se mencionó anteriormente, a convertirse en el principal elemento de composición y soporte urbano.

Estocolmo, Suiza



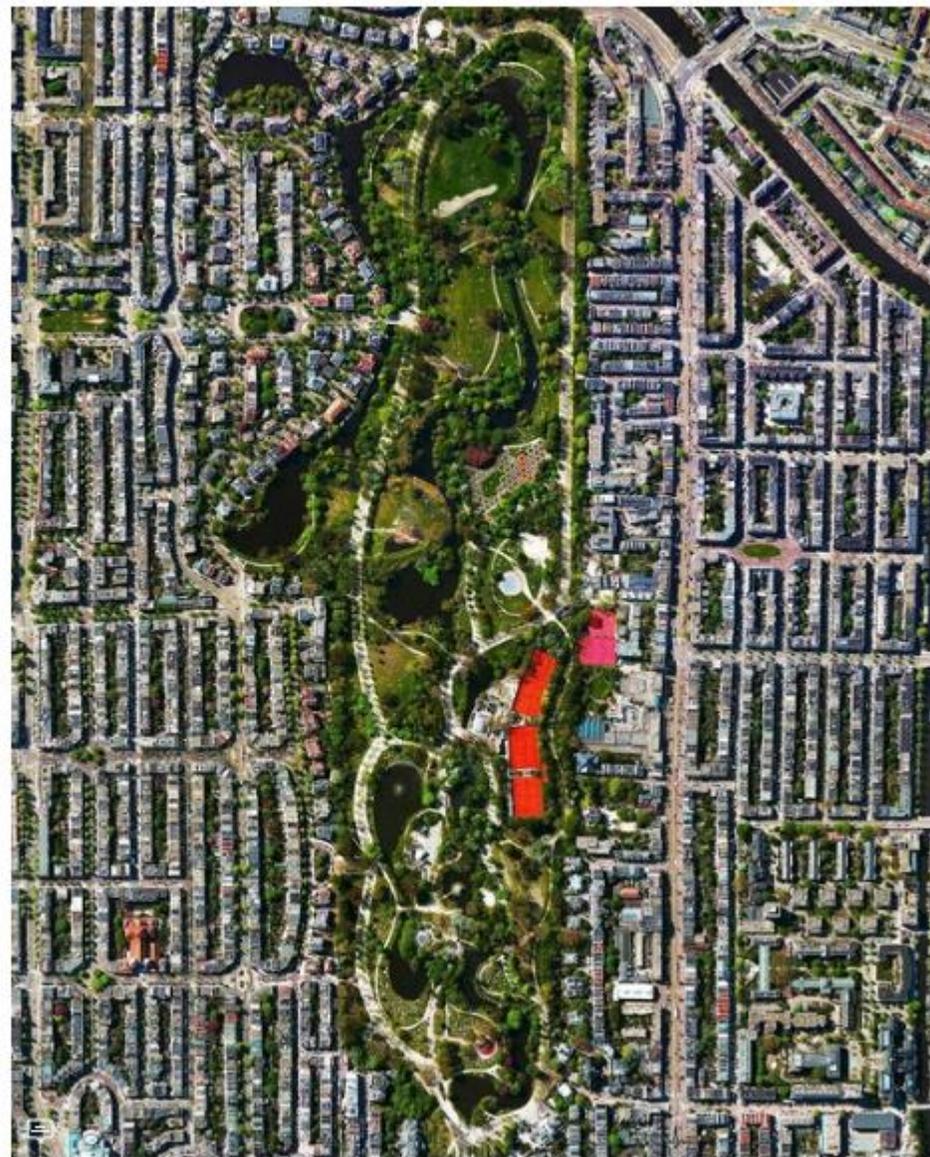
Ocupación perimetral

Aunque el plan Cerdá no se implementó en todo su potencial, inspiró la aplicación de la ocupación perimetral de los bloques. Ámsterdam, por ejemplo, es una de las ciudades que ha desarrollado experiencias significativas en relación con esta tipología. Aunque sus manzanas siguen siendo fruto del sistema viario, Figueroa (2016) afirma que establecen una nueva jerarquía de vías y espacios urbanos, principalmente por la construcción diferenciada de esquinas y la evolución de los jardines interiores - en un principio privados, y Posteriormente público, reforzando la permeabilidad de la cancha.

Viena, Austria



Amsterdam, Holanda



Berlín, Alemania

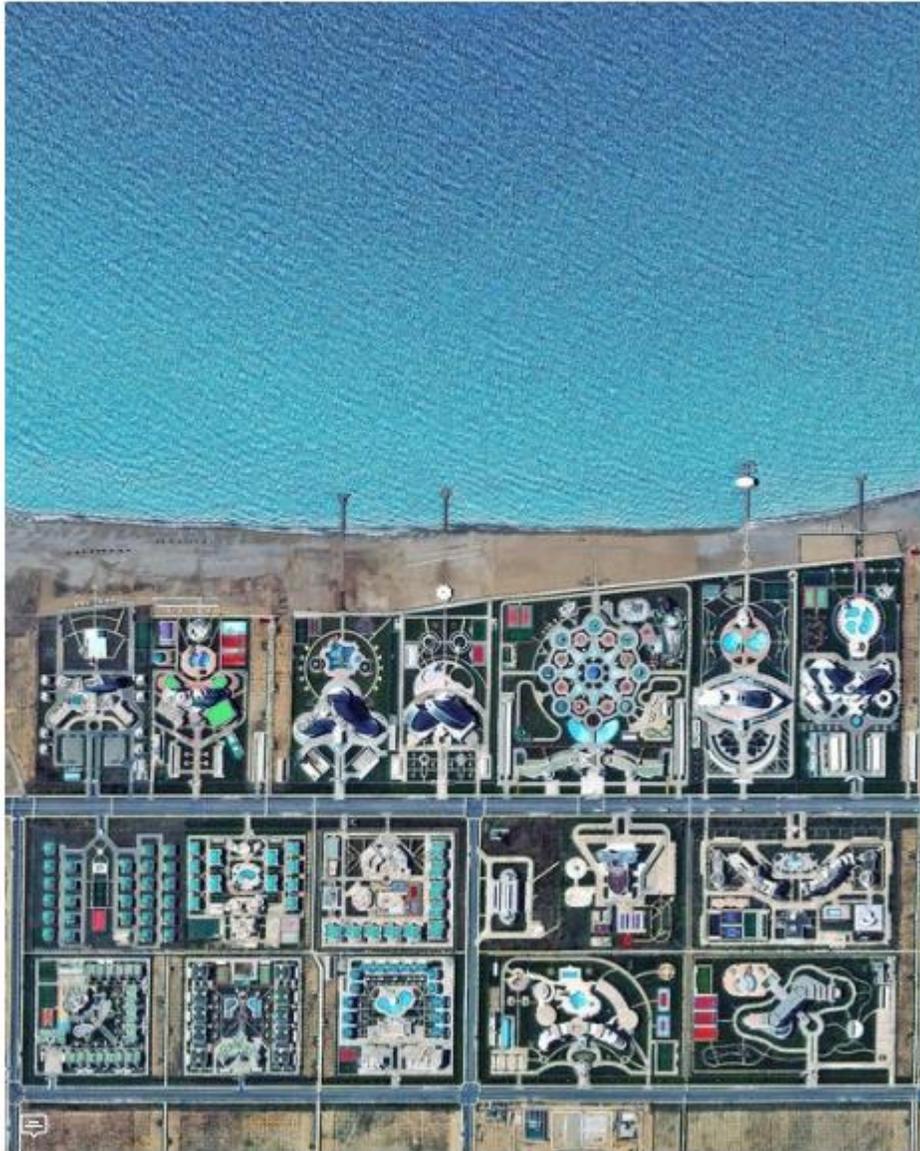


Cuadra abierta

La cuadra abierta es, en esencia, un elemento híbrido conciliador, ya que recupera el valor de la calle y la esquina tradicional, respetando la autonomía de los diferentes edificios. Esta composición permite una mayor iluminación y ventilación natural a los edificios mientras que la relación entre lo público y lo privado se difumina a través de los caminos que atraviesan las manzanas, recuperando la escala del peatón.

.

Awaza, Turkmenistán



Mega Estructuras

Exaltando la estructura y la tecnología, los bloques configurados por megaestructuras, a pesar de ser un término de los años 80, siguen muy presentes en el imaginario urbano. El complejo turístico de lujo a continuación sirve como un ejemplo de esta tipología que crea una topografía artificial que proporciona diferentes percepciones urbanas.

Campus de Google, California



Mega Estructuras

Exaltando la estructura y la tecnología, los bloques configurados por megaestructuras, a pesar de ser un término de los años 80, siguen muy presentes en el imaginario urbano. El complejo turístico de lujo a continuación sirve como un ejemplo de esta tipología que crea una topografía artificial que proporciona diferentes percepciones urbanas.

Copenhague, Dinamarca



Nuevo Urbanismo

Esta tipología, surgida en la década de 1960, representa la superación del esquematismo en la producción de la ciudad del movimiento moderno. En su concepción, el nuevo urbanismo defiende el diseño de barrios para peatones con funciones mixtas de vivienda y trabajo. Además, existe una preocupación por la integración entre lo construido y la naturaleza, promoviendo la presencia de áreas verdes y la convivencia en los parques públicos con el fin de difuminar los límites entre lo público y lo privado. Este carácter se refleja principalmente en el diseño orgánico del trazado urbano

Dubai, Emiratos Arabes Unidos



<https://www.archdaily.cl/cl/963136/tipos-de-manzanas-urbanas-diferentes-formas-de-ocupar-la-ciudad>

Jerarquización del Sistema Vial.

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

Cuadro No. 1 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	Ancho Total de Vía	Distancia Paralela entre ejes viales	Longitud de vía	Velocidad de Proyecto	Velocidad máxima de operación
Expresa	34	>3001	Variable	90	80
Arterial A	23.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial B	19.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Colectora A	14.5	500 - 1500	> 1000	70	50
Colectora B	13.7	400 - 500	500 – 1000	50	40
Local A	12		400 – 500		30
Local B	11.2		300 – 400		30
Local C	11		100 – 300		30
Local D	10.2		hasta 100		
Peatonal	6		hasta 80		

Cuadro No. 2 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	No. carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Acera (m)	Espaldón interno (m)	Espaldón externo (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carril estacionamiento
Expresa	3	3.65	5		1.05	2.5		
Arterial A	2	3.65	4	2.5				
Arterial B	2	3.65		2.5				
	N total de carriles							
Colectora A	2	3.65		2.5			1	2.2
Colectora B	2	3.65		2.1			1	2.2
Local A	2	3.5		2.5				
Local B	2	3.5		2.1				
Local C	2	3		2.5				
Local D	2	3		2.1				
Peatonal		3						

Vías Expresas (Autopistas).

Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del tráfico local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Vías Arteriales

Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

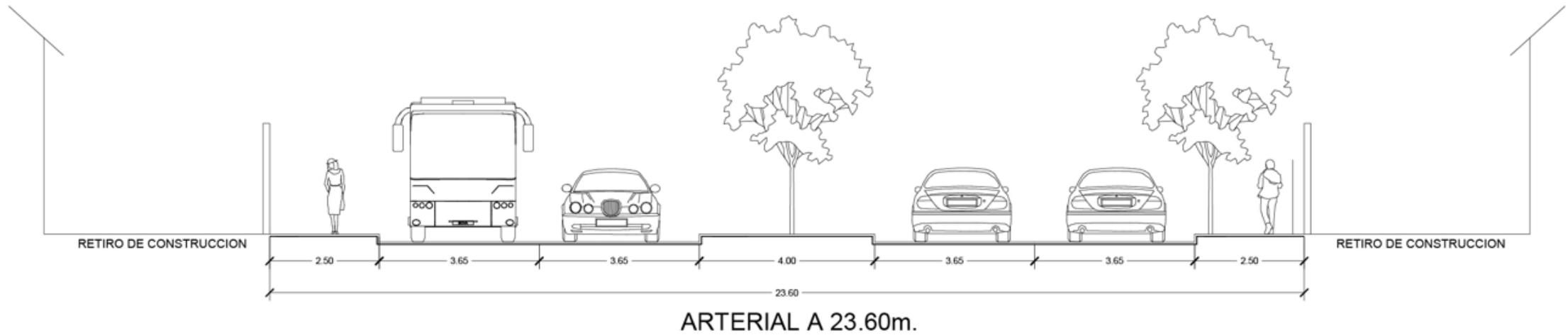
Vías Arteriales

Características Funcionales:

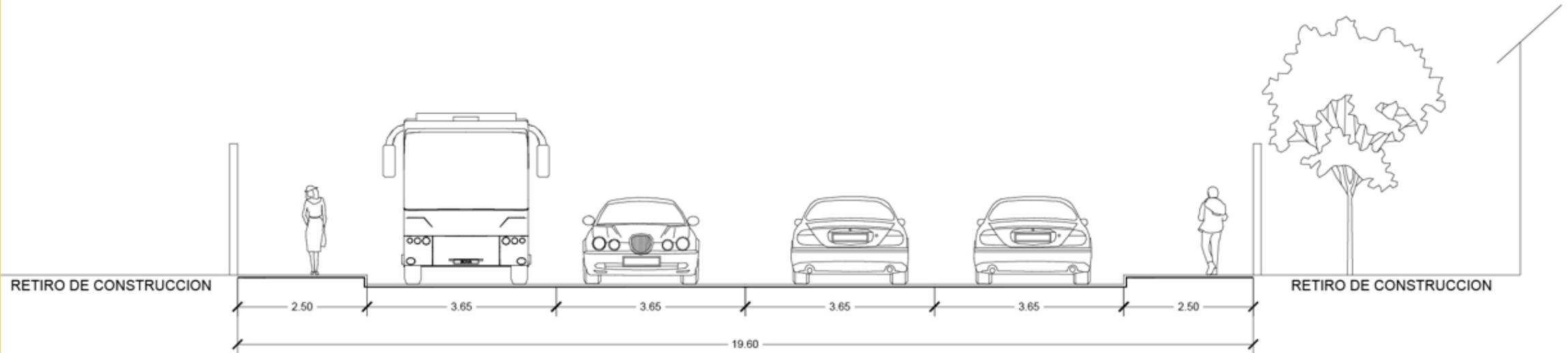
- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Vías Arteriales

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS ARTERIALES



Vías Arteriales



ARTERIAL B 19.60m.

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.

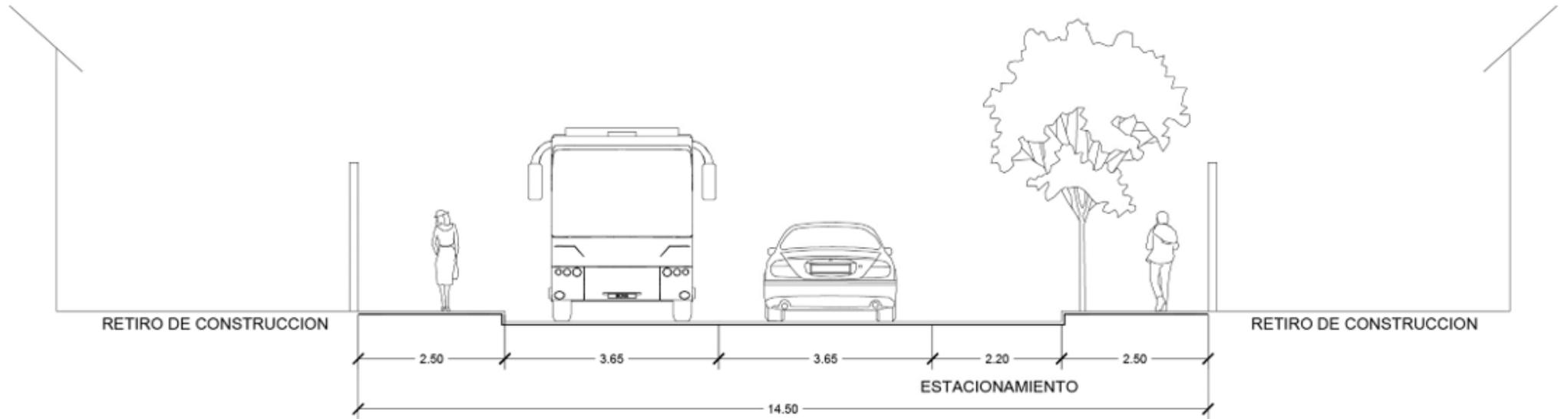
Vías Colectoras

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.
- 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.

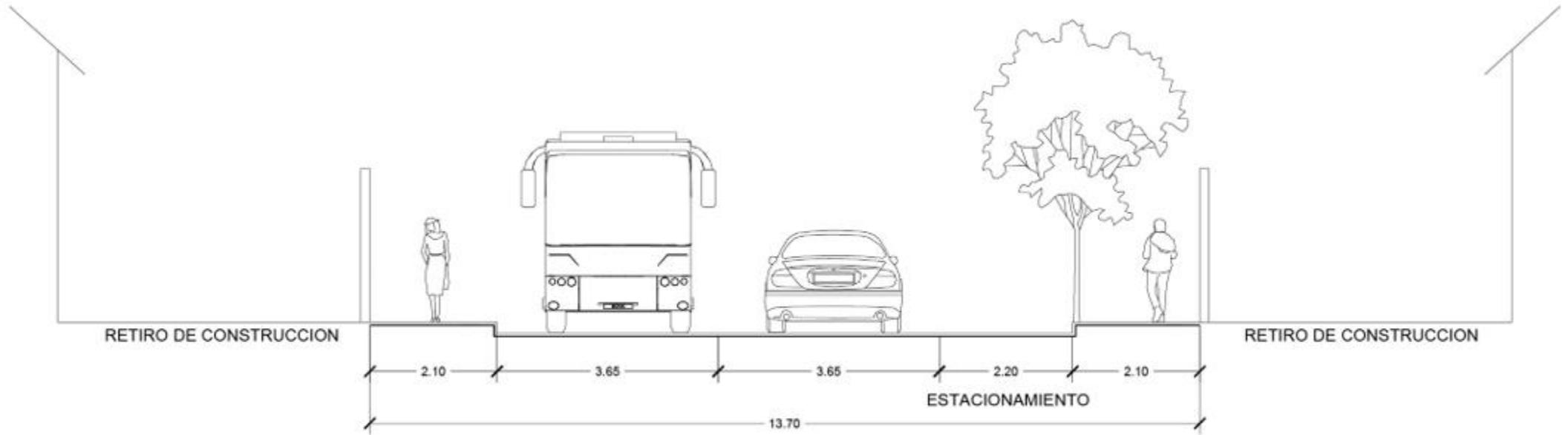
Vías Colectoras

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS COLECTORAS



COLECTORA A 14.50m.

Vías Colectoras



COLECTORA B 13.70m.

Vías Locales

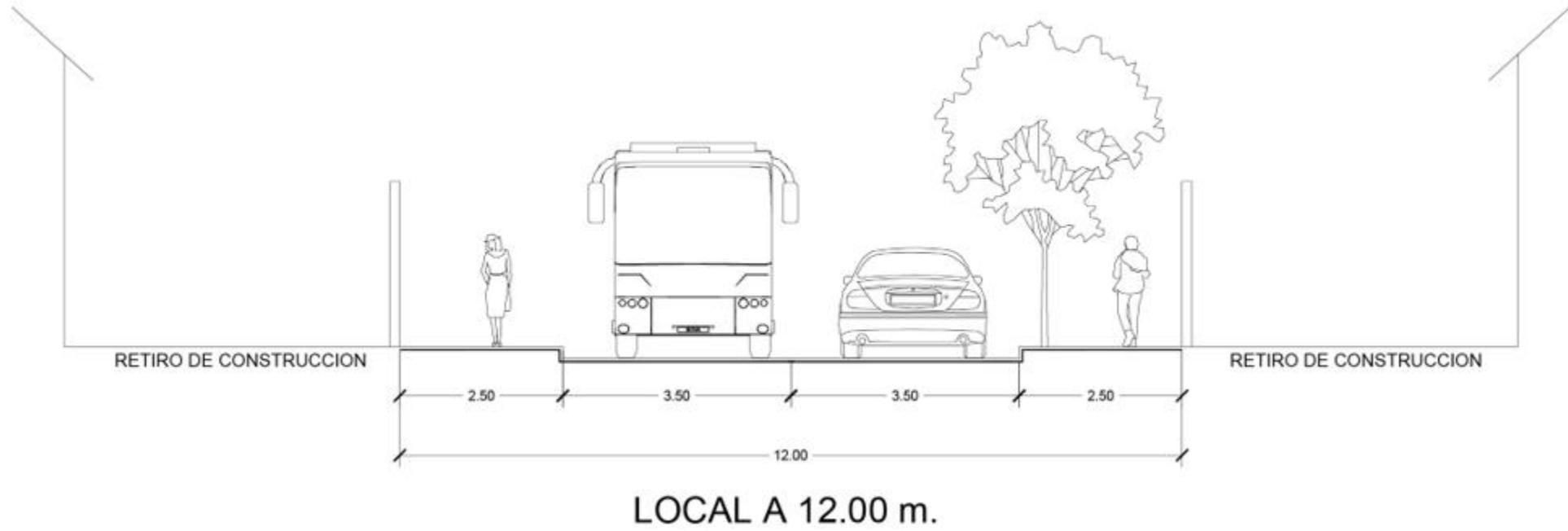
Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos 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 colectoras.

Vías Locales

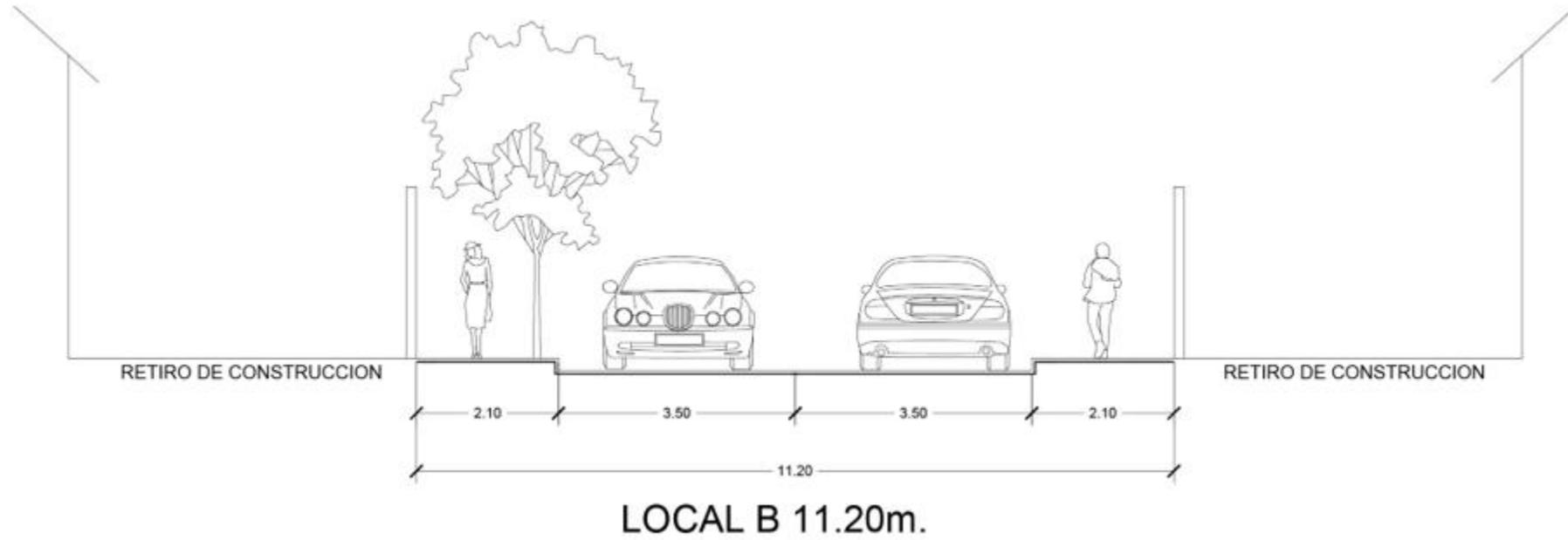
Características Funcionales:

- 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

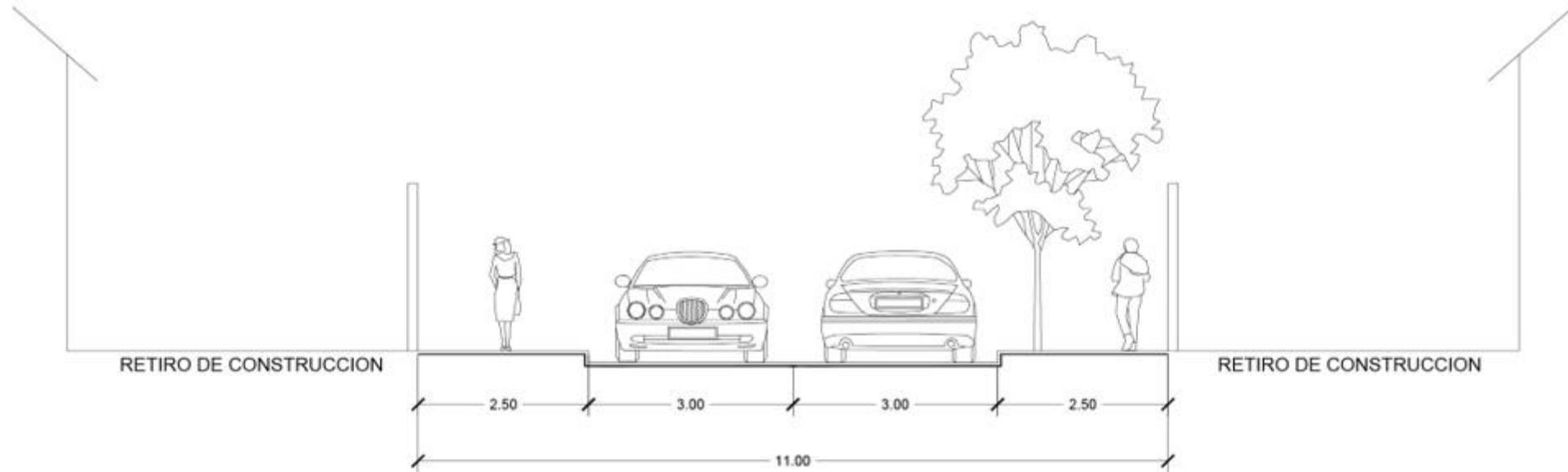
Vías Locales



Vías Locales

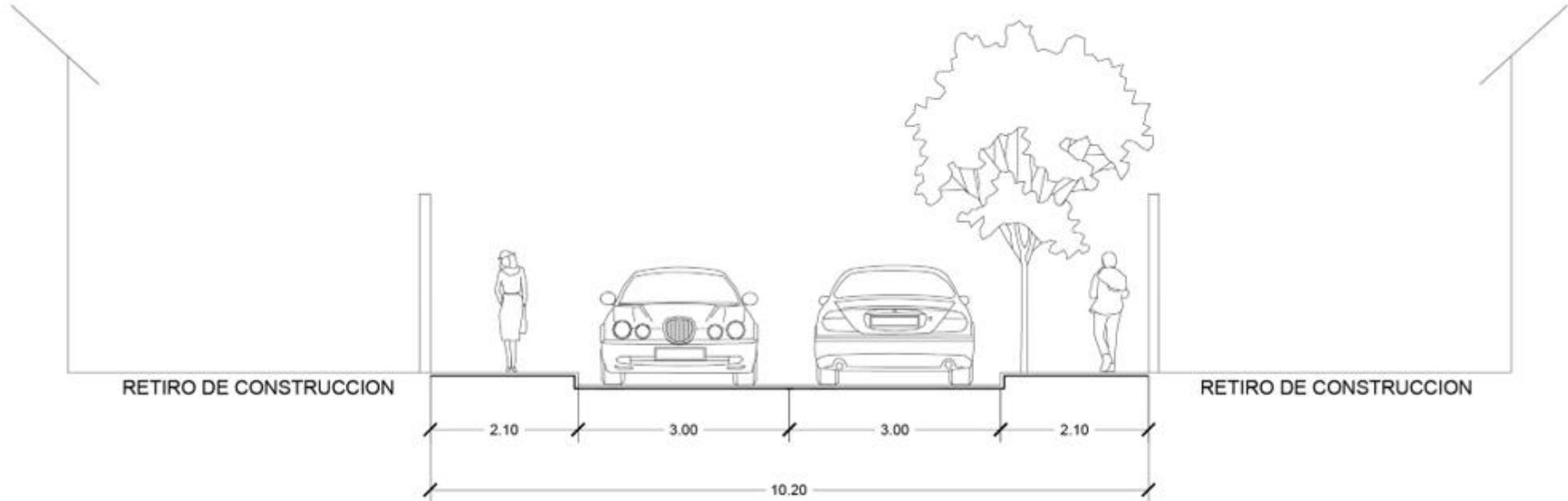


Vías Locales



LOCAL C 11.00m.

Vías Locales



LOCAL D 10.20m.

Vías Peatonales

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden 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. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 m

Vías Peatonales

a) 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 2.05 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 2.050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.

Vías Peatonales

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 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.

Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Ciclo vías

Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.80 y de doble sentido 2.40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1.80 m.