

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

# PUS MACHIALA

Plan Parcial de El Retiro





# Plan Parcial de la Cabecera Rural Parroquial El Retiro



### ÍNDICE

## Contenido

1. Antecedentes	7
2. Diagnóstico: la situación actual	11
2.1 Delimitación y características de la cabecera urba	
2.2 Población y demografía	13
2.3 Estructura Predial y Piezas urbanas identificadas	14
2.4 Usos y Ocupación del Suelo	15
2.5 Equipamientos	18
2.6 Servicios públicos	18
2.7 Conclusiones	21
<b>3.</b> La Propuesta	23
Criterios y directrices esenciales	23
3.1 Componente estructurante.	24
3.2 Componente urbanístico	26
3.2.1 Normativa para el uso y ocupación del suelo	26
a) Uso de suelo residencial.	26
b) Uso de suelo comercial	27
c) Uso de suelo para equipamientos	30
3.2.2 Compatibilidades entre usos de suelo	31
3.2.3. Normativa de uso y ocupación del suelo sea	ún polígonos. 32







## 1. Antecedentes

En orden a lo que establece la LOOTUGS los Planes de Uso y Gestión del Suelo deben incorporar Planes complementarios orientados a "detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo"<sup>1</sup>. Uno de esos planes es el denominado Plan Parcial, que la Ley lo define de la siguiente manera:

"Art. 32.- Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- 3. La selección y aplicación de los instrumentos

Artículo 31.

de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial."

Como se aprecia, este tipo de planes se pueden aplicar en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana. Para el caso de El Retiro, de acuerdo con el artículo No. 18 de la LOOTUGS, se lo considera como "Núcleo Urbano en Suelo Rural" y, con esa condición, desarrollarlo como Plan Parcial, según lo determina la Ley y su Reglamento.

La LOOTUGS determina en sus artículos No. 33 y 34, lo siguiente:

"Art. 33.- Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

Art. 34.- 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. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo."

En el caso de El Retiro, estos artículos no son aplicables dado el hecho antes señalado,

de que no va a modificar el alcance de otros instrumentos (Artículo 34) ni se va aplicar en suelo de expansión urbana (Art. 35) Sin embargo, pueden justificarse si se considera que van a generar "modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo"<sup>2</sup>.

El Reglamento a la LOOTUGS, establece que los planes parciales se "podrán utilizar" entre otros propósitos para:

- A. "Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- B. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- C. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- D. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística."<sup>3</sup>

Para efectos de El Retiro, son aplicables los literales a y b que definen, en términos generales, el alcance del Plan Parcial aplicable a El Retiro.

En cuanto a los contenidos de los Planes Parciales el Reglamento a la LOOTUGS en su artículo 32 determina que el contenido es el siguiente:

- 1. Diagnóstico de las condiciones actuales.
  - A. La delimitación y características del área de la actuación urbana.
  - B. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
  - C. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
  - D. Estructura predial.

<sup>2</sup> Parte final del artículo 35 LOOTUGS.

<sup>3</sup> Artículo 31 del Reglamento.

- E. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- F. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- G. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- H. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- I. Condiciones de amenaza y riesgo.

Se aclara que no se cuenta con información relacionada con los literales b; f; h; i.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística.

En tanto el asentamiento de El Retiro, que como se dijo, debe ser considerado como urbano y no corresponde a suelo de expansión urbana se tomarán en consideración las siguientes disposiciones:

- A. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión y las directrices obietivos específicas urbanísticas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- B. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio en sus cuatro literales: a, b, c, d.
- C. Mecanismos de gestión del suelo: sólo el literal c: intervenir en la morfología urbana y estructura predial.
- D. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: no aplica.
- E. Mecanismos de financiación: no aplica
- F. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.

- G. Mecanismos de asociación: No aplica
- H. Tiempo de vigencia o implementación del plan: a: Etapas de incorporación.

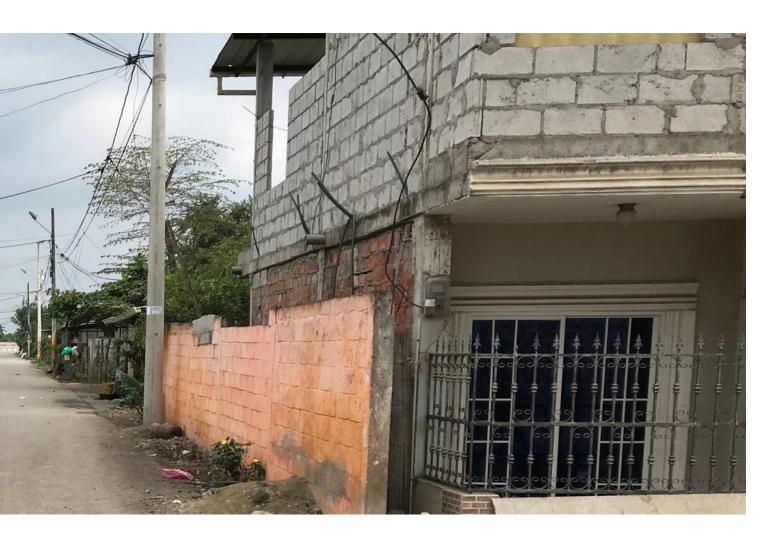
En relación con el texto final de este artículo, que dice:

"El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales", se debe aclarar que al momento de elaboración de este informe no se había emitido ninguna norma técnica como la señalada.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> También es importante señalar que al momento de la suscripción del Contrato con la consultora no estaba vigente el Reglamento a la LOOTUGS que se emite el 3 de abril de 2019 y se lo ajusta en junio del mismo año.







# 2. Diagnóstico: Situación Actual

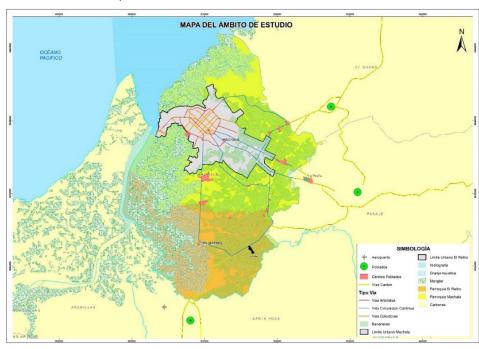
La parroquia rural El Retiro fue creada el 27 de abril de 1988, con la publicación en el Registro Oficial de la ordenanza expedida por el Concejo Cantonal de Machala en las sesiones 19 y 22 de febrero de 1988, mediante la cual se erige a categoría de Parroquia Rural el recinto denominado El Retiro. La parroquia El Retiro tiene una extensión total de 12,700 ha, tomando en cuenta la cabecera parroquia, 11 sitios poblados y las áreas productivas.

### 2.1 Delimitación y características de la cabecera urbana El Retiro

En el mapa que se presenta a continuación se observa la relación de la cabecera urbana de la parroquia de El Retiro con la ciudad de Machala, con los centros poblados de más de 1,000 habitantes y el sistema vial que une a esta área con otras ciudades y regiones. La cabecera urbana se encuentra ubicada sobre la vía expresa E-25 en el tramo entre Machala y Santa Rosa. Esta vía es de circulación continua

y conecta a la provincia de El Oro con Guayaquil al norte y Huaquillas al sur. También es importante notar la cercanía a la vía Balosa – Machala que nace sobre la E-25 y remata en el centro de la ciudad de Machala.

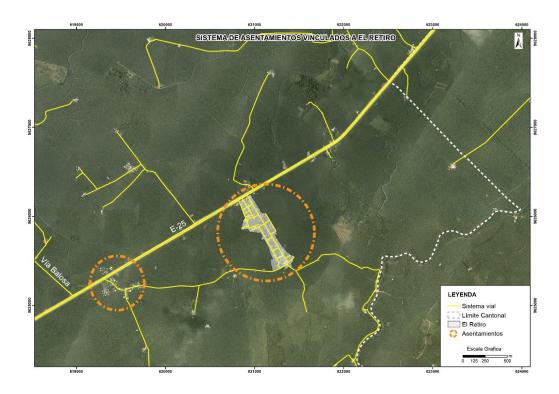
El área urbana en estudio se encuentra a 17.5 km de la ciudad de Machala y a 2.2 km del inicio de la Vía Balosa.



Mapa 1.1.1. Ámbito de estudio dentro del Cantón Machala

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.





Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda. La parroquia rural El Retiro se encuentra implantada al sur del Cantón Machala y su cabecera del mismo nombre, en la parte suroccidental de la parroquia sobre el Eje vial E-25. Este asentamiento urbano está rodeado por área productivas (plantaciones de banano) según se señala en el Gráfico siguiente.

MAPAIDELÄREA!URBANA!PROPUESTADE!ELRETURO

Leyenda

Via Circulation Continua

Via Circulation Continua

Usa Circulation Continua

Living Usana Actual Propuesto

Burnare 18

Mapa 1.1.2. Ámbito de estudio del Plan Parcial

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

#### Datos físicos.

Es importante mencionar que el límite del área urbana de la cabecera parroquial no se encuentra definido, por lo que se realiza el análisis con base en el límite del área de estudio catastral<sup>5</sup>. Con base en esa aclaración se establece que la cabecera urbana de El Retiro tiene un área de 18.52 ha y abarca un total de 345 parcelas. Características específicas se tratan más adelante según los distintos campos que abarca el diagnóstico.

## 2.2 Población y demografía

La dinámica de distribución de la población en el territorio es un elemento esencial para el ordenamiento, el análisis del funcionamiento urbano, la dotación de servicios y para adoptar las políticas públicas para el uso y gestión del suelo.

#### **Conceptos y definiciones:**

- Área bruta: Superficie total de un territorio<sup>6</sup>, sin excluir ningún componente territorial urbano, como calles o espacios públicos.
- Densidad Bruta: Número de habitantes por unidad de superficie bruta territorial. Indicador: número de habitantes por hectárea.
- **Área neta 1:** Es equivalente al área bruta menos la superficie correspondiente a vías.
- Área neta 2: Es equivalente al área bruta menos la superficie correspondiente a vías, espacios verdes, espacios públicos y equipamientos urbanos o áreas de protección.
- **Densidad neta 1:** Número de habitantes por unidad de superficie o área neta 1. Indicador: número de habitantes por hectárea.
- **Densidad neta 2:** Número de habitantes por unidad de superficie o área neta 2. Indicador: número de habitantes por hectárea.

#### Población de la cabecera parroquial

De acuerdo con la información del INEC, en el año 2001, la cabecera urbana de El Retiro tenía

<sup>5</sup> En la Propuesta que se presenta más adelante se define un límite urbano que deberá aprobarse como parte del Plan Parcial.

Según consideración de los límites antes mencionadal

una población de 944 habitantes. Para el año 2010, la población aumento en 270 personas, alcanzando un total de 1214 personas. Para el año 2020, la población será de 1605 habitantes y al año 2030 será de 2123 habitantes<sup>7</sup>. Esta población ha sido calculada con la variación intercensal de los Censos Nacionales 2001 y 2010, y los valores que se presentan en la tabla siguiente son estimativos.

Tabla 1.2.1. Proyección de la población

Año	Cantón	D	Pob	lación por 9	Sexo	T
censo	Canton	Parroquia	Hombre	Mujer	Total	Incremento
2001	MACHALA	EL RETIRO	519	425	944	
2010	MACHALA	EL RETIRO	668	546	1214	270
2020	MACHALA	EL RETIRO	816	789	1605	391
2030	MACHALA	EL RETIRO	970	1153	2123	518

Fuente: CAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

#### Densidad de población

La densidad bruta y neta de la cabecera urbana se analiza en dos momentos específicos: el proyectado al 2020 y el proyectado al año 2030. La información para el análisis proviene de los datos del censo de población INEC 2001 y 2010. Esta densidad ha sido calculada con la variación intercensal entre ellos.

La densidad en el área urbana de la cabecera parroquial de El Retiro es baja y devela una estructura de ocupación unifamiliar de parcelas. La densidad bruta al año 2020 se estima alcanzará 86.66 hab/ha y una densidad neta 2 de 125.39 hab/ha.

Para efectos del cálculo de la densidad proyectada al 2030, se considera las áreas de expansión urbana que son necesarias dadas el alto nivel de ocupación de las parcelas actuales – 82%- cómo se verá más adelante. La superficie de expansión que se ha previsto para alojar a la nueva población es de 6,42 hectáreas. Así, la densidad bruta al año 2030-según la tendencia - sería de 85,12 hab/ha, y una neta 2 de 124,96 hab/ha. Debido al aumento del área urbana, la densidad estimada al año 2030, resultaría levemente menor que la prevista para el año 2020. 8

Tabla 1.2.2. Densidad población proyectada al año 2020 y 2030

Situación a 202	:0	Situación a 203
Superficie total (ha)	18.52	Superficie total (ha)
Densidad bruta (hab/ha)	86.66	Densidad bruta (hab/ha)
Superficie neta 1 (ha)	14.36	Superficie neta 1 (ha)
Densidad neta 1 (hab/ha)	111.77	Densidad neta 1 (hab/ha)
Superficie neta 2 (ha)	12.79	Superficie neta 2 (ha)
Densidad neta 2 (hab/ha)	125.49	Densidad neta 2 (hab/ha)

Fuente: CPV, INEC Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

# 2.3 Estructura Predial y Piezas urbanas identificadas

De manera general el área de parcelas fluctúa entre 31.99 m2 y 2,838.08 m2, sin tomar en cuenta a los predios donde se implantan equipamientos de gran tamaño como el estadio o la Unidad Educativa 9 de Mayo. El área promedio de las parcelas de El Retiro es de 379.55 m2. (ver Mapa 1.3.1.)

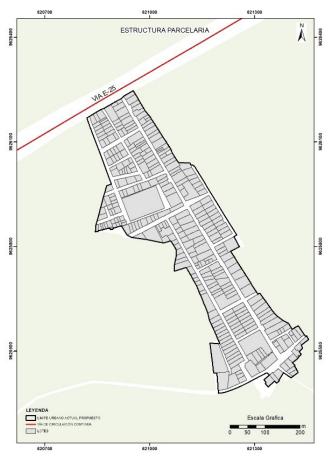
El análisis e identificación de piezas urbanas se efectuó en toda la superficie de la cabecera urbana tomando como referente la traza urbana, es decir, el tipo de amanzanamiento predominante y el tipo de parcelas. Esto permitió identificar en el territorio urbano un total de 9 piezas urbanas. Para realizar la delimitación de las piezas, se incorporaron tres factores diferenciadores de cada unidad: la superficie de los predios; sus proporciones, es decir, el ancho y el fondo de la parcela y la altura de la edificación. Algunas de las piezas alojan equipamientos que demandan superficies mayores.

El mapa y tabla siguientes (Mapa 1.3.2. y Tabla 1.3.1) muestran las características promedio de las unidades homogéneas en la cabecera urbana en orden a las consideraciones señaladas al inicio de este punto. Serán referentes importantes al momento de establecer las disposiciones normativas para su uso y ocupación en orden al mandato de la LOOTUGS.

<sup>7</sup> Según cálculos efectuados a partir de la tasa intercensal 2001-2010.

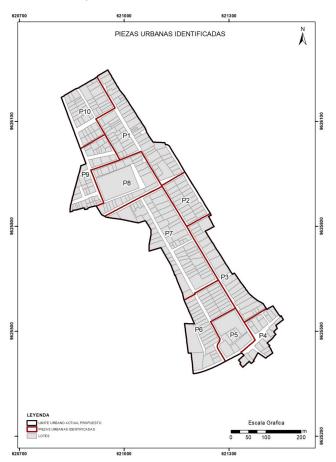
<sup>8</sup> Ver 3. Propuesta

Mapa 1.3.1. Estructura predial de El Retiro



Fuente: CPV, INEC Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.3.2. Piezas urbanas identificadas



Fuente: CPV, INEC Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Tabla 1.3.1. Piezas urbanas identificadas

	Superficie			Da	tos	
Piezas total de la piezas (ha)		Nº de parcelas	Superficie promedio de parcela (m2)	Altura de edificación (pisos)	Frente tipo (m)	Fondo tipo (m)
P1	2.76	59	380.52	1.18	10	35
P2	1.07	20	402.99	1.00	13	30
P3	1.65	22	616.13	1.19	20	30
P4	1.04	21	337.44	1.31	15	25
P5	1.08	8	523.63	1.43	15	35
P6	2.24	37	491.06	1.14	10	40
P7	3.50	66	427.83	1.24	15	30
P8	2.10	25	363.81	1.17	15	25
P9	1.41	44	209.67	1.14	10	20
P10	1.69	43	292.9	1.20	10	27
Total	18.52	345	10			

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

## 2.4 Usos y Ocupación del Suelo

#### Usos del suelo

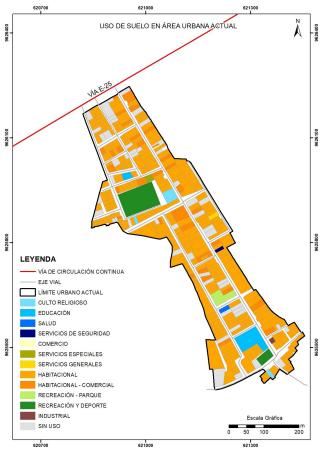
Los usos del suelo que se analizan en este punto devienen de la información del estudio catastral entregado al equipo consultor por parte de la Municipalidad. Se ha establecido como ámbito de análisis la cabecera urbana de la parroquia El Retiro.

Los usos considerados se agrupan en los siguientes tipos:

- Servicios públicos, básicos y sociales
- 2. Comercios y servicios terciarios
- Habitacionales
- 4. Recreativos
- 5. Productivos
- 6. Sin uso

Esta tipología de usos fue establecida por el estudio del Catastro Predial Urbano y es la información técnica que el equipo consultor utiliza para el análisis que se presenta a continuación. Es importante mencionar que, en la parroquia El Retiro, no se encuentran todos los tipos y usos establecidos en el catastro antes mencionado. El Mapa siguiente muestra la localización de los distintos usos dentro de la cabecera urbana de El Retiro.

Mapa 1.4.1. Usos de Suelo de El Retiro, según tipo de uso



Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Tabla 1.4.1. Reparto de usos de suelo parroquia El Retiro por número de usos y superficie en hectáreas.

Grupo	Tipo de Uso de Suelo	Nº Tipos de Uso de Suelo	Área (ha)	Porcentaje
	CULTO RELIGIOSO	3	0.17	1.18%
1	EDUCACIÓN	2	0.43	2.99%
1	SALUD	1	0.04	0.28%
	SERVICIOS DE SEGURIDAD	1	0.03	0.21%
	COMERCIO	2	0.01	0.07%
2	SERVICIOS ESPECIALES	1	0.05	0.35%
	SERVICIOS GENERALES	1	0.04	0.28%
3	HABITACIONAL	243	9.52	66.30%
3	HABITACIONAL - COMERCIAL	36	1.30	9.05%
4	RECREACIÓN - PARQUE	1	0.18	1.25%
4	RECREACIÓN Y DEPORTE	2	0.85	5.92%
5	INDUSTRIAL	1	0.02	0.14%
6	SIN USO	51	1.72	11.98%
	Total	345	14.36	100%

Fuente: Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

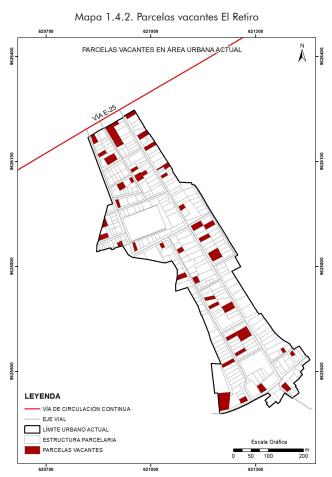
#### Ocupación del suelo

Como se puede evidenciar en el mapa y tabla que preceden, el uso habitacional es el que mayor número de frecuencias presenta y el que mayor suelo ocupa, alcanzando el 66% del área neta del área urbana de la parroquia. Es importante mencionar que el uso "Habitacional-Comercial" es el segundo uso en cuanto a frecuencias y área de ocupación, es decir que en su mayoría, el comercio se encuentra combinado con usos habitacionales, y alcanza

el 9% el área. Este tipo de usos se encuentra con mayor frecuencia sobre la vía Harry Álvarez y en cierta medida le confieren un carácter de aglutinadora de servicios terciarios que deberá considerarse en la propuesta urbana.

También es necesario remarcar la presencia de un equipamiento destinado a actividades deportivas que posee la superficie de 0,73 hectáreas y aloja una cancha de futbol en buen estado. Este equipamiento está rodeado de parcelas con altos niveles de ocupación y alejada de los sistemas viales principales; esta situación debe ser tomada en cuenta al momento del diseño del sistema vial del asentamiento y de su definición funcional.

En la tabla se puede observar que la categoría "Sin uso" que, con base en la Ficha Catastral, corresponde a lotes vacantes, alcanza el 12% del área neta del área urbana de la parroquia. Los predios vacantes se reparten de manera uniforme por toda el área urbana, y puede aceptarse que el uso que efectivamente se les otorgue en el futuro mantendrá proporciones similares entre los distintos tipos o grupos de usos.



Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

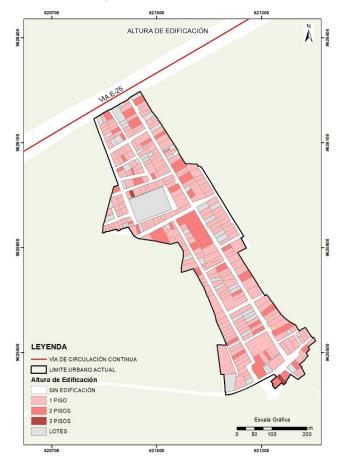
Tabla 1.4.2. Parcela vacantes El Retiro

Lotes	Número de Lotes	Área (ha)	Porcentaje
Total	345	14.36	100%
Equipamiento	9	1.56	2.61%
Vacantes	51	1.72	14.78%
Ocupados	285	11.08	82.61%

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

La altura de edificación que predomina en toda el área urbana es de 1 piso, siempre de acuerdo con la información del estudio del Catastro Urbano. Al aplicar la moda, es decir el número de veces que las edificaciones de un determinado número de pisos se repiten, vuelven a predominar las edificaciones de un piso, pero surge un número importante de predios que cuentan con edificaciones de dos pisos. Las edificaciones de un piso equivalen al 81.5% de todas las parcelas construidas y las de dos pisos alcanzan el 17.7%. Solamente se encontraron dos parcelas con edificaciones de tres plantas, una de ella es un equipamiento de culto religioso.

Mapa 1.4.3. Alturas de edificación.



Fuete: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltd

Tabla 1.4.3. Alturas de edificación

	Frecu	iencia de altı	ıras de edific	ación		
El Retiro	Sin edificación	1 Piso	2 Pisos	3 Pisos	Total edificados	Total parcelas
	52	239	52	2	293	345

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

#### **Conclusiones**

Las condiciones antes descritas permitirán, en la fase de propuesta, varios propósitos:

- Contar con la información necesaria para aplicar, en la fase de propuesta, los tratamientos urbanísticos homólogos por tipo de unidad básica territorial. Es decir, establecer tipologías de componentes urbanos homogéneos que faciliten un desarrollo urbano armónico.
- definir el modelo Para urbano asentamiento que facilite el desarrollo de actividades orientadas al desarrollo sustentable dentro del marco de condiciones que son propias de El Retiro; que aprovechen las ventajas de su conectividad a través de la Vía E-25; de la potencialidad del área productiva que la rodea para asumir rol económico más dinámico, entre otras posibilidades. Es necesario advertir de las limitaciones que dentro de este campo contiene la información catastral.

### 2.5 Equipamientos

Para el análisis de equipamientos se utiliza la clasificación que el Estudio del Catastro Predial Urbano de Machala consideró para su investigación, a los cuales se los ha agrupado de la siguiente manera:

- Administrativos y de gestión
- Inclusión
- Recreación deporte
- Educación
- Salud

Tabla 1.5.1. Número de equipamientos de escala parroquial en El Retiro

Tipo de Equipamiento Urbano	Nº Tipos de Equipamiento	Área (ha)	Porcentaje
ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	1	0.03	1.61%
INCLUSIÓN	1	0.04	2.29%
CULTO RELIGIOSO	1	0.03	2.10%
EDUCACIÓN	2	0.43	27.05%
RECREACIÓN Y DEPORTE	3	1.03	64.50%
SALUD	1	0.04	2.45%
Total	9	1.60	100%

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

La cabecera urbana de El Retiro presenta un total de 9 equipamientos. Esta información resulta del Estudio de Catastro Predial Urbano 2018. Los equipamientos que predominan con los de recreación y deporte, así como los equipamientos educativos. Dentro del equipamiento denominado como Administrativo y de Gestión, funcionan tanto la Tenencia Política como la Unidad de Policía Comunitario UPC El Retiro. (ver Mapa 1.6.1.)

En general se puede verificar un estado de desarrollo urbano aún incipiente, que demandará un tratamiento urbanístico de consolidación y desarrollo y servirá de base para la estructuración del modelo urbano – componente estructurante – sobre el que se definirán los polígonos normativos pertinentes.

### 2.6 Servicios públicos

Se denominan "servicios públicos básicos" a aquellos que cubren las necesidades de igual tenor: provisión de agua, de electricidad, telefonía y la recolección o eliminación de desechos sólidos y aguas residuales. De igual manera se incluyen en este campo, servicios de

iluminación pública y aseo del espacio público.

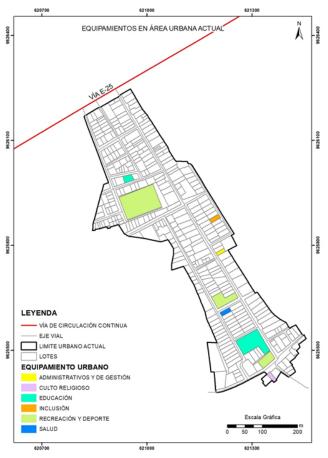
Como se observa, todos estos servicios se caracterizan por cuanto llegan a donde reside la población por medio de redes infraestructurales o sistemas operativos generados por los entes de gestión de la ciudad.

Todos ellos son esenciales en el conjunto de factores que influyen y determinan la calidad de vida de la población y aseguran de igual modo, la precautelación de derechos ciudadanos plenamente reconocidos: acceso al agua como elemento vital; a la comunicación; a la salud y a la preservación de la calidad ambiental del entorno.

Cada uno de ellos demanda un sistema específico de operación y de gestión que asegure su sostenibilidad; muchos de ellos funcionan de manera coordinada y mutuamente dependiente. Todos ellos demandan una activa participación de la comunidad no sólo en el ámbito financiero – pago de servicios recibidos – sino en el de la responsabilidad efectiva: buen uso y cogestión, que son fundamentales para que esos servicios se mantengan en el tiempo.

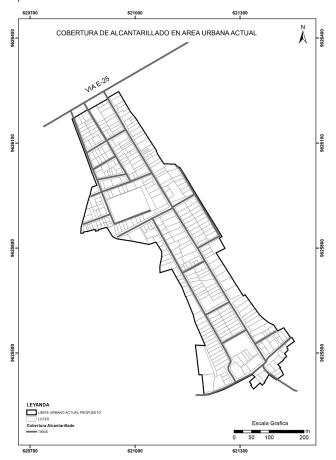
Se procede a presentar la cobertura de cada uno de los servicios nombrados y se efectúa al final una síntesis que devela la situación global que vive la población de El Retiro.

Mapa 1.6.1. Localización de vías con infraestructura de agua potable.



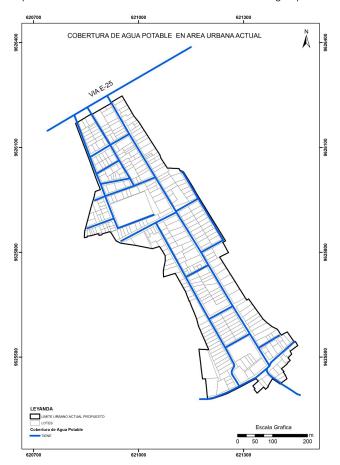
Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.2. Localización de vías con infraestructura de alcantarillado.



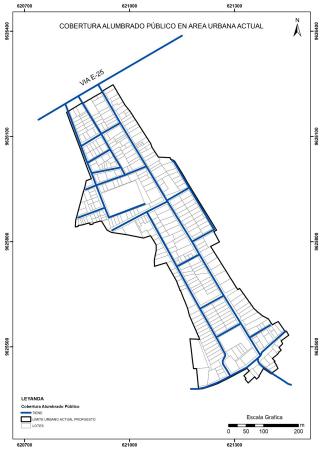
Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.1. Localización de vías con infraestructura de agua potable.



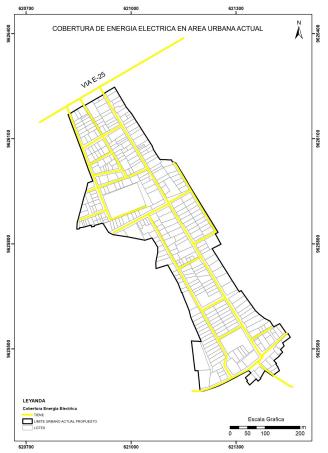
Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.3. Localización de vías con servicio de alumbrado público.



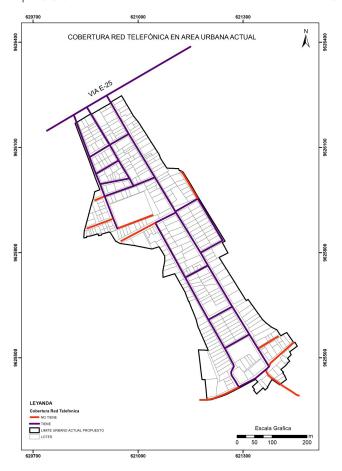
Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.4. Localización de vías con servicio de energía eléctrica.



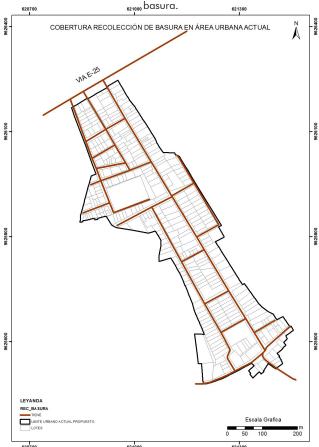
Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.6. Localización de vías con infraestructura de red telefónica.



Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Mapa 1.6.5. Localización de vías con servicio de recolección de



Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

Los servicios básicos se presentan relacionados con la longitud de vías que tienen estructura e infraestructura pertinente para la prestación de los mismos. Como consta en los mapas y tabla que anteceden, el 100% de vías cuentan con infraestructura de agua potable, alcantarillado, público, energía eléctrica alumbrado recolección de basura. La cabecera urbana de El Retiro cuenta con infraestructura telefónica en más el 81% de la longitud de sus vías, en su mayoría vías que se encuentran en la periferia del área urbana. En la época actual, la telefonía móvil es el medio de comunicación más usado y ha restado protagonismo al servicio de telefonía física. Sin embargo, sigue siendo un indicador para medir la calidad de vida de la población.

Es importante mencionar que, una vía con redes de infraestructura como las citadas, aloja a un número determinado de predios. De esos, todos, parte o ninguno pueden estar conectados a los servicios antes mencionados. Por tanto, el hecho de que una vía cuente con infraestructura no implica que el 100% de sus predios tenga la debida cobertura.

Tabla 1.6.1. Longitud de vías por tipo de cobertura de servicio público, en valores absolutos y relativos.

		Coberti	ıra (m)	Porcenta	aje (%)	
Tipo de Servicio	Longitud total de vías (m)	Con cobertura	Sin cobertura	Con cobertura	Sin cobertura	
AGUA POTABLE	4,495.64	4,495.64	0.00	100%	0%	
ALCANTARILLADO	4,495.64	4,495.64	0.00	100%	0%	
ALUMBRADO PÚBLICO	4,495.64	4,495.64	4,495.64 0.00		0%	
ENERGÍA ELÉCTRICA	4,495.64	4,495.64	0.00	100%	0%	
RECOLECCIÓN DE BASURA	4,495.64	4,495.64	0.00	100%	0%	
RED TELEFONICA	4,495.64	3,651.29	844.35	81.22%	23.12%	

Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018 Elaboración: DIPLAN C. Ltda.

#### 2.7 Conclusiones

El asentamiento urbano de El Retiro presenta un nivel de desarrollo medianamente avanzado en relación con algunos de los requerimientos que demanda la población para alcanzar el adecuado nivel de vida. En especial son notorias deficiencias en la estructura funcional urbana, que no responde a un modelo específico o predeterminado. Sin perjuicio de lo anterior, posee un sistema vial con buenas posibilidades para ordenar la circulación y desplazamientos, que permitiría una organización funcional urbana más eficiente.

Dentro del campo de la conectividad se aprecia una condición deficitaria en la forma de vinculación del centro poblado con la vía de acceso – E-25 – en condiciones de seguridad y funcionalidad. De igual manera, el espacio entre esas vías y las dos internas que permiten esa conexión es muy reducido y no cuenta con carriles de aceleración ni desaceleración. En el extremo sur existe una vía vecinal que conecta el asentamiento con el cantón Pasaje en dirección este y, en sentido oeste, con la salida de la vía Balosa a la Vía E-25.

Al interior de El Retiro se identifican dos áreas que concentran equipamientos: el área deportiva que se sitúa más próxima a la vía E-25 y otra, que su ubica en el lado opuesto (suroriental) que concentra una escuela, culto y pequeño espacio cívico político. Esta área tiene posibilidades de convertirse en un atractor y referente que permitiría fomentar el sentido de pertenencia e identidad.

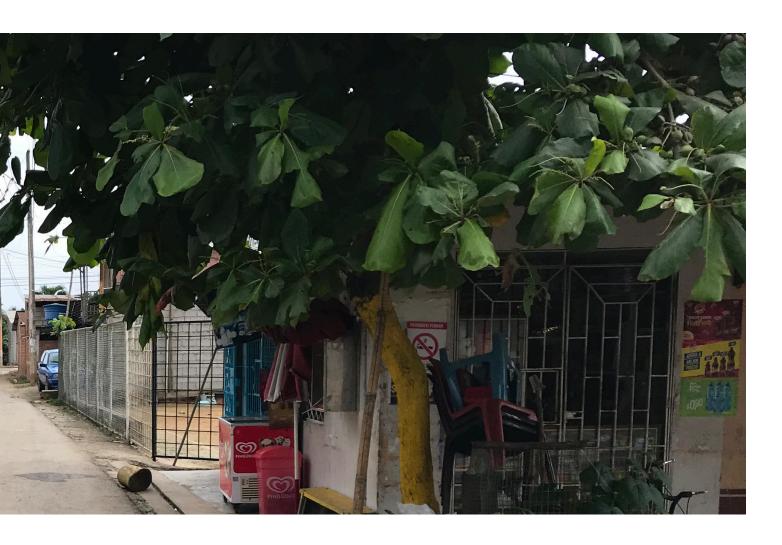
No se ha detectado instalaciones destinadas al intercambio o abastecimiento de alimentos ni áreas especializadas para otro tipo de comercio, salvo algunas instalaciones privadas en algunas partes de la vía Harry Álvarez.

En cuanto a la provisión de servicios básicos – agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, alumbrado público y recolección de residuos sólidos – la situación es altamente satisfactoria: virtualmente está cubierto el 100% de la población. Esta es sin duda una condición que aporta decididamente al logro un buen nivel la calidad de vida.

En relación con la ocupación urbana por parte de la población, se detecta una tendencia altamente predominante de la ocupación unifamiliar de las parcelas, en habitaciones de un piso y con materiales de construcción en los que predominan materiales de buena calidad. De una muestra efectuada en todas las piezas urbanas, se detecta que predomina la estructura de hormigón armado, paredes de bloque, pisos de hormigón simple y cubierta de zinc, el único elemento no idóneo. Esta condición permitiría incrementar la altura de edificación para generar una ciudad más compacta.

Finalmente, es claro que el asentamiento de El Retiro no devela la existencia de un modelo urbano predeterminado, pero mantiene un orden en su traza que puede ser debidamente aprovechado; no toma en consideración el entorno que le rodea – plantaciones de banano – ni existe una zona de protección y amortiguamiento.





## 3. La Propuesta

## Criterios y directrices esenciales

Se aplican directrices derivadas del Objetivo 11 de los ODS de Naciones Unidas orientado a crear y consolidar a los Asentamientos Humanos de Machala en una Red de Comunidades Sustentables, con base en un proceso dentro del cual, "EL RETIRO" se convertiría en un proyecto piloto.

La Red buscará dar soporte a una comunidad que construya su territorio buscando un equilibrio entre los factores sociales, económicos, ambientales y de gestión con una perspectiva de bienestar actual y equidad en el largo plazo La Comunidad Sustentable es un concepto integral de calidad de vida, formas de asociación y producción, seguridad alimentaria, salud, seguridad, provisión de servicios, energía y movilidad, apoyados en una tecnología de punta que los integre al modelo de ciudad inteligente propuesto para Machala.

La participación colectiva, activa y democrática de identificación y solución de problemas colectivos y un modo de funcionamiento respetuoso del ambiente, para que su población alcance una calidad de vida digna en torno a una visión de futuro.

Territorialmente cada comunidad tendrá un elemento conector, como filtro, que una su vía principal de conexión con el asentamiento humano y donde el visitante, con acceso restringido al asentamiento, realice transacciones o trámites con los habitantes. Para su movilización interna usará un transporte sustentable (bicicleta, escuters, etc.) gestionado por la comunidad.

Este conjunto de principios se verá reflejado en la propuesta que se presenta a continuación, que se limita en la organización del territorio y la asignación de usos y modos de ocupación actual y futura como base de otros procesos económicos y sociales que devendrán de la puesta en marcha de este Plan.

## 3.1 Componente estructurante.

Con base en las determinaciones del diagnóstico precedente y el mandato de la LOOTUGS y su Reglamento, se propone un modelo urbano que contempla:

Un sistema vial estructurador que permite dos fines: relacionar adecuadamente al asentamiento con la vía de acceso y mejorar las posibilidades internas de localización de equipamientos nuevos y los desplazamientos de la población tanto en vehículos como a pie o en bicicleta.

El modelo contempla los requerimientos que devienen de la vulnerabilidad respecto de posibles inundaciones; de tal manera, se propone que el crecimiento del área urbana se dé hacia el lado norte del asentamiento, que presenta mejores opciones frente a ese tipo de amenazas. La presencia de una vía en el extremo norte, en la que se ubican los bomberos, resulta más adecuada para completar un circuito vial con las vías existentes.

Se propone la creación de un espacio de llegada al área urbana de El Retiro – en el lado norte - que cumplirá el rol de articuladora entre el sistema vial externo y el sistema vial propio de El Retiro. Este espacio, permitirá restringir el acceso indiscriminado de vehículos – sólo se permitirá acceso de vehículos a moradores del centro poblado. Desde este espacio se podrá ingresar a pie o en bicicleta, por medio de una vía interna de la cual se trata el siguiente párrafo. En este espacio de llegada, se puede ubicar además un área destinada a actividades de intercambio de productos o manualidades que se generen en El Retiro y puedan ser adquiridas por quienes llegan a ella sin tener que entrar al poblado y alterar su calidad ambiental ni funcional.

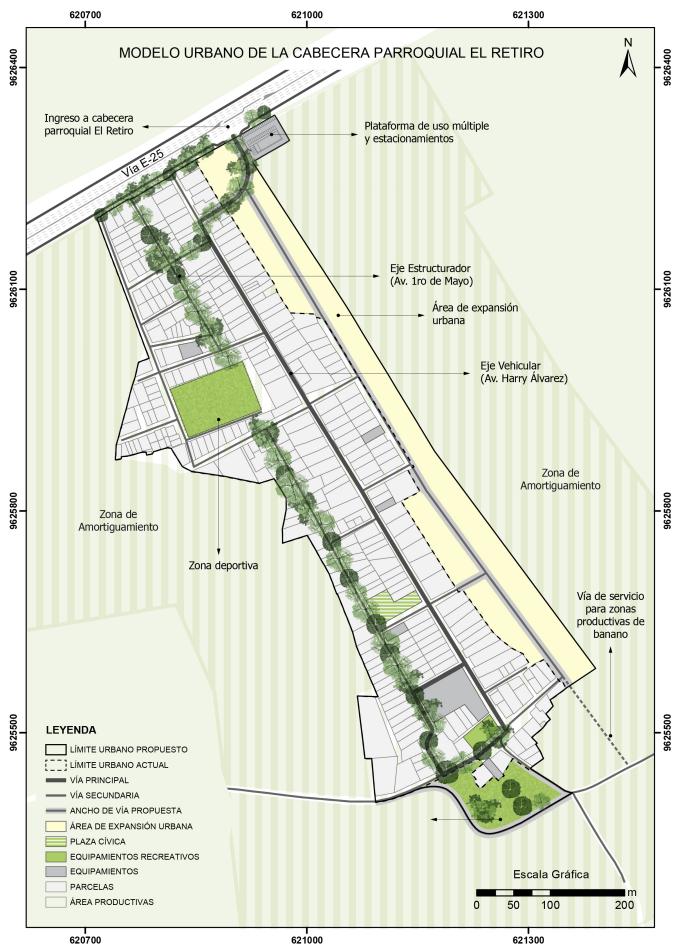
En relación con la Avenida 1 de Mayo, que se conectaría al espacio de llegada antes aludido, se le confiere un rol de eje estructurador que privilegia la circulación peatonal, con dotación de arborización; une los principales centros de atracción - área deportiva, nuevo centro múltiple y remata en el extremo sur vinculando a la escuela y el centro de culto.

La creación de dos centros de atracción: el primero, que busca optimizar el uso y ocupación del área deportiva y otro que constituirá un centro múltiple en el extremo sur oriental (junto a la actual sede del Gobierno Parroquial que contendrá un área verde y de protección.

Consolidar la tendencia que muestra a la calle H. Álvarez como asiento de comercios y otros usos similares, tomando en cuenta, por cierto, las dificultades que su sección presenta.

La definición de un área para la expansión urbana de 6,42 hectáreas, para albergar la nueva población esperada hasta el año 2030 si se mantiene la tendencia de crecimiento identificada en el diagnóstico. Su incorporación efectiva tendrá lugar de modo combinado con la aplicación de una política de compactación urbana, que implicará por ejemplo el aumento de densidad por incremento de pisos, coeficientes de ocupación más altos, etc. todos los cuales se especifican en el Componente Urbanístico y concretamente en la normativa para los distintos polígonos. Esta anexión de suelo rural permitirá contar con un control eficiente del crecimiento y se basa en una expresa disposición de la LOOTUGS.

A continuación, se presenta el modelo urbano propuesto, a partir del cual se ha elaborado el Componente urbanístico.



Fuente: GAD Machala/Estudio de Catastro Predial Urbano 2018

## 3.2 Componente urbanístico

Criterios rectores.

La organización del centro poblado El Retiro, en cuanto se refiere al uso y ocupación del suelo, aplicará los tipos de uso y ocupación del suelo que se aplican al PUGS de Machala y que sean concomitantes con la realidad social y urbana de El Retiro. De esa forma el GAD Municipal de Machala tendría la posibilidad de aplicar las mismas herramientas de control y seguimiento y las mismas normas de diseño urbanos en todo su territorio urbano cantonal.

La aplicación de la normativa de uso y ocupación del suelo se efectuará sobre polígonos derivados de las piezas urbanas identificadas en el diagnóstico, que respetarán los requerimientos funcionales que se deriven del Modelo Urbano.

La normativa en general está orientada a lograr un incremento moderado de la densidad urbana actual para lograr índices de mejor eficiencia urbana, sin perder el carácter sustentable que el modelo prevé para este asentamiento.

## 3.2.1 Normativa para el uso y ocupación del suelo

a) Uso de suelo residencial. 9

Es aquel destinado a la localización e implantación de viviendas o residencias de la población de Machala en el territorio comprendido dentro del Límite Urbano. Contempla las siguientes categorías:

Residencial 2: Con densidad neta, que fluctúa entre 200 y 400 habitantes por hectárea (1 o 2 familias respectivamente); admite equipamientos de escala barrial y sectorial. Los retiros frontales en parcelas de hasta 200 m 2 se reducen a 3 m para no afectar la capacidad efectiva de la parcela.

Tipo de	Parcela mínima Intensidad de ocupació		Parcela mínima			ocupación	Densidad Hab/Há	Fam	Modo	de ocup	ación:	
·		Área	Frente	Fondo	Pisos	COS PB	COS TOTAL	нар/на		F	L	Р
R2	Α	150	10	15	2	70%	140%	250 - 500	1	3	1	3
K2	В	200	10	20	2	60%	120%	200 - 400	2	3	1	3

#### Residencial 3.

Con densidad neta que fluctúa entre 300 y 550 habitantes por hectárea; que admite equipamientos de escala barrial y sectorial; en planta baja permite ubicar actividades de comercios, la prestación de servicios terciarios.

Tipo de uso		Parcela mínima			ima Intensidad de ocupación		Densidad Hab/Há	Fam	Modo	de ocup retiros	ación:	
		Área	Frente	Fondo	Pisos	COS PB	COS TOTAL	паріпа		F	L	Р
D2	Α	200	10	20	3	60%	180%	300 - 400	2	3	1	3
R3	В	300	15	20	3	60%	180%	400 - 550	3	5	1	3

<sup>9</sup> Las características de edificabilidad, modos de ocupación de los distintos tipos de Usos acogen directrices de los artículos 24, 25 y 26 de la LOOTUGS



### b) Uso de suelo comercial

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
			Panadería (Comercio Barrial)
			Bazares y similares
			Abarrotes
			Carnicerías
			Frigoríficos con venta de embutidos
			Fruterías
			Confiterías
			Farmacias
	CB1	Comercio Básico	Boticas
	CBI	Contentio basico	Venta de revistas y periódicos
			Papelería
			Floristería (Comercio Barrial)
			Heladerías
			Alquiler de videos
			Delicatesen
			Venta al por menor de jugos
Comercio			Teñido de prendas (Comercio Barrial)
<b>Barrial CB</b>			Cafeterías
			Venta de muebles
			Lavado de alfombras y tapices
			Servicio de limpieza y mantenimiento
			Salones de belleza
			Peluquerías
			Sastrerías
			Servicio de bordado
	CD2	Caminina Bériana	Costureras, Modistas
	CB2	Servicios Básicos	Actividades de serigrafía
			Teñido de prendas (comercio barrial)
			Alquiler de carpas, vajillas y menajes
			Micromercados
			Venta de comida rápida
			Venta al por menor de partes y piezas eléctricas
			Pequeñas ferreterías
			Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas

uso	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES				
			Actividades de serigrafía				
			Reparación de calzado y artículos de cuero				
			Kioscos				
			Venta de productos de perfumería, cosméticos (productos de belleza)				
			Consultorios veterinarios				
	CB3	Oficinas Administrativas	Oficinas privadas o públicas individuales				
	CB4	Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes con menos de 6 Habitaciones				
			Posadas con menos de 6 habitaciones				
			Tapicería automotriz				
			Venta de material eléctrico				
			Venta de componentes, repuestos y accesorios electrónicos				
			Venta de accesorios de celulares				
			Mueblerías				
			Venta de repuestos y accesorios para automóvi (sin taller)				
			Venta de ropa				
			Licorerías (venta en botella cerrada)				
			Almacén de zapatos				
			Artefactos y equipos de iluminación				
			Venta de electrodomésticos				
			Artículos para el hogar en general				
			Venta de instrumentos musicales				
			Venta de discos (audio y video)				
			Artículos de cristalería				
Comercio	664		Artículos de porcelana y cerámica				
sectorial CS	CS1	Comercios especializados	Artefactos y equipos de iluminación				
			Venta de telas y cortinas				
			Venta de alfombras				
			Venta de pinturas				
			Vidrierías y espejos				
			Ferreterías				
			Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora				
			Venta de bicicletas				
			Venta de artículos de jardinería				
			Venta, alimentos y accesorios para mascotas				
			Venta al por menor de materiales de reciclaje				
			Comidas rápidas				
			Cabinas telefónicas				
			Internet, cafenet y similares				
			Copiadora de llaves				
			Copiadora de documentos				
			Artículos de decoración				

uso	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES			
			Venta de productos naturistas o naturales			
			Venta de artesanías			
			Reparación de electrodomésticos			
			Radiotécnico			
			Reparación de relojes y reparación de joyas			
			Servicio de papelería e impresión			
			Consignación de gaseosas			
			Entrega de correspondencia y paquetes			
			Cooperativas, financieras			
			Alquiler de disfraces			
			Renta de artículos en general			
	CS2	Servicios Especializados	Alquiler de andamios			
	002	Servicios Especializados	Alquiler de equipos de amplificación e iluminación			
			Diseño gráfico			
			Talleres fotográficos			
			Consultorios médicos hasta 5 unidades			
			Consultorios psicológicos			
			Consultorios dentales hasta 5 unidades			
			Fisioterapia			
			Lavanderías (agua)			
			Peluquería canina			
			Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras			
			Mecánica de motos			
	CCS	Servicios	Depósito de distribución al detal (venta) de gas (glp) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg			
	CS3	Servicios	Mecánica de bicicletas			
			Mecánica liviana			
			Mecánica general			
			Electricidad automotriz			
			Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.			
			Venta al por menor de balanceados			
	CS4	Comercio de menor escala	Venta de artículos y accesorios para animales			
			Venta al por menor de productos agropecuarios			
			Patio de comidas			
			Ferias temporales			
	CS5	Comercio Temporal	Espectáculos teatrales, recreativos			
			Ferias y espectáculos de carácter recreativo			
			Espectáculos deportivos			
			Bodega de productos perecibles			
	CS12	Almacenes y Bodegas	Bodegas comerciales de productos no perecible			
			Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios			
	CS13	Centros de comercio	Mercados tradicionales			

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
			Centros de comercio popular

### c) Uso de suelo para equipamientos

uso	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES				
	EE1	Barrial	Escolar (Nivel Básico) y Preescolar				
			Colegios secundarios				
Educación EE	FF3		Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)				
	EE2	Sectorial	Cursos y capacitación				
			Centros de nivelación académica				
	FO	B	Casas comunales				
	EC1	Barrial	Bibliotecas barriales				
Cultural EC			Museos de artes populares				
	EC2	Sectorial	Teatros, auditorios y cines				
			Centros de promoción popular nuevos y existentes				
5 1 1-5	ES1	Barrial	Subcentros de salud				
Salud ES	ES2	Sectorial	Centros de salud				
	ED4	Barrial	Centros de desarrollo infantil				
Bienestar Social	EB1	Barriai	Centros de estimulación temprana				
(Inclusión social) EB			Centros de reposo				
750 - 47400	EB2	Sectorial	Albergues de asistencia social				
	ED1	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva.				
	ED2	Sectorial	Canchas deportivas excepto canchas de fútbol				
			Alquiler de canchas de vóley				
Recreativo y Deporte ED			Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)				
			Estadios (hasta 2500 personas)				
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados				
			Galleras				
	ED4	D I	Centros de culto hasta 200 puestos				
Religioso ER	ER1	Barrial	Capillas				
Seguridad EG	EG1	Barrial	Unidad de policía comunitaria (UPC)				
			Correos				
Administración	FAD	Contonial	Agencias municipales				
Pública EA	EA2	Sectorial	Dependencias públicas				
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos				
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes				
Transporte ET	orte ET ET2 Sectorial		Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.				
	EI1	Barrial	Baterías sanitarias				
Infraestructura	E11	Daillai	Lavanderías publicas				
EI	EI2	Sectorial	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua				
			Estaciones radioeléctricas				

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES					
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.					
			Subestaciones eléctricas					
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones					

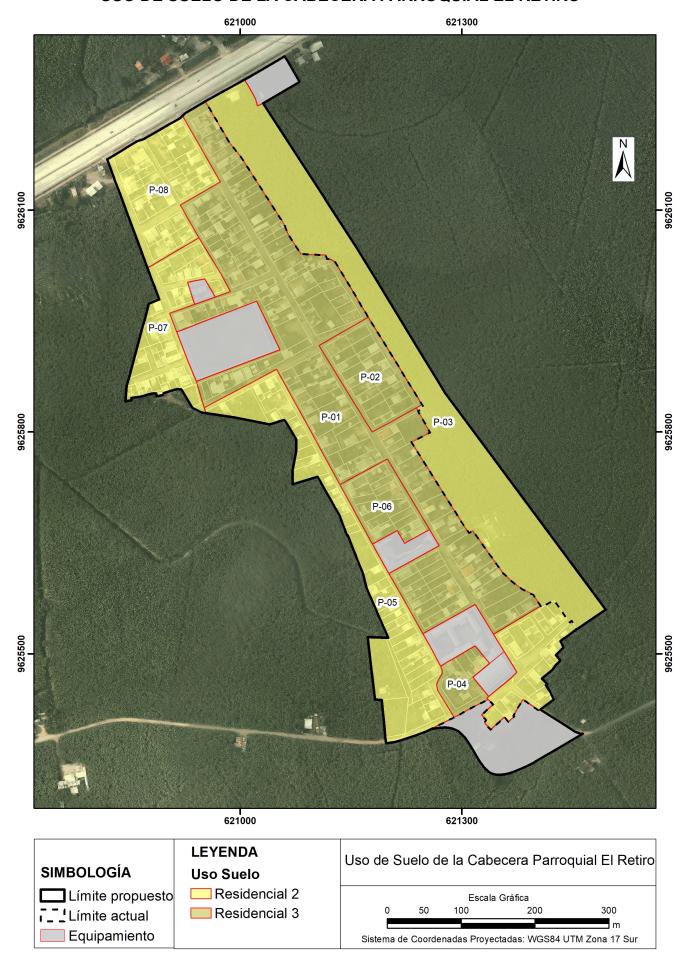
### 3.2.2 Compatibilidades entre usos de suelo

La LOOTUGS establece que los usos principales que establezca el PUGS deben contemplar disposiciones sobre otros que sean complementarios, restringidos y prohibidos. Se toma como es usual a los usos principales que pueden georreferenciarse en polígonos y se identifican para ellos las tres subcategorías mencionadas.

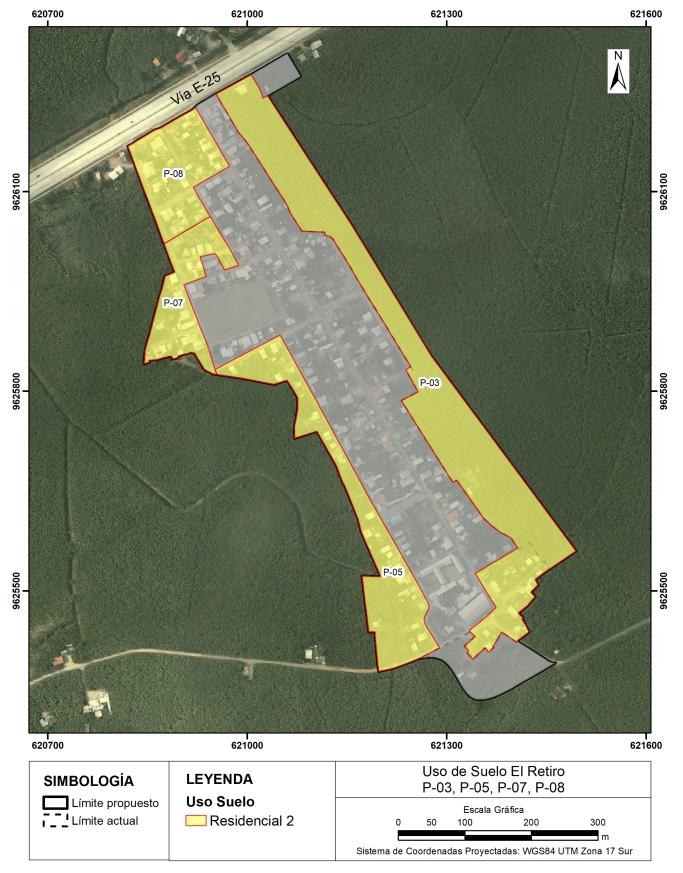
PRINCIPAL	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS
R2	Comercio y Servicio: CB, CS1 Equipamiento: EE1, EE2, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EG1, EF2, ET2. Uso: R1	Comercio y Servicio: CS2, CS3. Equipamiento: EC2, ES2, EB2, ED2, EA2, EI2.	Comercio y servicio: CS4, CS12, CS13. Uso: I1, I2, I3, I4.
R3	Comercio y Servicio: CB, CS1, CS2, CS3. Equipamiento: EE1, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EE2, EC2, ES2, EB2, ED2, ET2, EI2 Uso: R1, R2.	Comercio y Servicio: CS5, CS12, CS13. Uso: I1	Uso: I2, I3, I4.

### 3.2.3. Normativa de uso y ocupación del suelo según polígonos.

#### USO DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL EL RETIRO



Código polígono	Tipo do uso	Parcela mínima			Modo de ocupación			Densidad	Fam	Modo de ocupación: retiros		
	Tipo de uso	Área	Frente	Fondo	Pisos	COS PB	COS TOTAL	Delisidad	гаш	Frontal	Lateral	Posterior
P-03	Residencial 2	200	10	20	2	60	120	200 - 400	2	3	1	3
P-05	Residencial 2	200	10	20	2	60	120	200 - 400	2	3	1	3
P-07	Residencial 2	150	10	15	2	70	140	250 - 500	1	3	1	3
P-08	Residencial 2	200	10	20	2	60	120	200 - 400	2	3	1	3



Código polígono	Tipo de uso	Parcela mínima			Modo de ocupación			Densidad	Fam	Modo de ocupación: retiros		
		Área	Frente	Fondo	Pisos	COS PB	COS TOTAL	Delisidad	Faili	Frontal	Lateral	Posterior
P-01	Residencial 3	300	15	20	3	60	180	400 - 550	3	5	1	3
P-02	Residencial 3	200	10	20	3	60	180	300 - 400	2	3	1	3
P-04	Residencial 3	300	15	20	3	60	180	400 - 550	3	5	1	3
P-06	Residencial 3	200	10	20	3	60	180	300 - 400	2	3	1	3

