

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE CIENCIAS GEOGRÁFICAS

**MAESTRÍA EN PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL
DESARROLLO**

**“PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DE LA
CIUDAD DE LOJA: DE LOS BARRIOS, MENFIS, OBRAPIA, LA
ALBORADA Y CHONTA CRUZ, PERTENECIENTES A LA PARROQUIA
URBANA SUCRE, EN BASE AL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE
LA CIUDAD DE LOJA, 2008 – 2023”**

Director: Arq. Mgs. Cesar Páliz

Autor: Yuri Fernando Yaguana Jaramillo

Quito, Ecuador
Marzo 2019

Dedicatoria

Al ser más grande del universo, invisible en todo momento excepto al guiarte en tus decisiones.

A quienes creen en mí.

Agradecimiento

A la Pontificia Universidad Católica del Ecuador por el profesionalismo, los valores y el respeto inculcados hacia mí.

A mi director de tesis, Mgs. Cesar Páliz, quien con sus conocimientos, experiencia y motivación ha logrado aclarar mis ideas para ser expresadas en el presente trabajo.

También agradecer a mis formadores académicos, quienes han hecho ver de diferentes puntos de vista los problemas así como la variedad de soluciones a los mismos.

Resumen

En la zona sur-occidental de la ciudad de Loja se propuso formular un plan parcial para los barrios Chonta Cruz, La Alborada, Obrapía y Menfis, en el que se plantea la descentralización de las funciones de la ciudad.

Para la elaboración del presente plan parcial, se analizó el Plan de Ordenamiento Urbano de Loja, así como la realización de un diagnóstico in situ del ámbito territorial, el medio natural y todos sus componentes urbanos, análisis demográfico y socioeconómico, aspectos sociales, estructura urbana, uso de suelo, estructura vial, transporte público, infraestructura, equipamiento y servicios, vivienda, espacio público del área de influencia del Plan. Con esta información surge el Diagnostico Integrado el mismo que pone de manifiesto las interconexiones que se dan entre los diferentes subsistemas urbanos. Parte del Plan es un análisis DAFO (acrónimo de: debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) como herramienta para la identificación de objetivos, estrategias y líneas de acción. Con los resultados del diagnóstico se elabora el Modelo Territorial Actual (MTA) que es la descripción gráfica y textual del territorio actual.

El plan propuesto formula objetivos que promueven actividades al crecimiento, desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Así mismo se establece normas de control para la regulación del suelo urbano, áreas de terrenos para la planificación de equipamiento, administración y vivienda; así como, los instrumentos para la ejecución del mismo.

Finalmente se realiza el planteamiento de estrategias encaminadas a mitigar las problemáticas urbanas.

Abstract.

In the south-western zone of the city of Loja it was proposed to formulate a partial plan for the neighbourhoods of Chonta Cruz, La Alborada, Obrapía and Menfis, in which decentralisation of the functions of the city are presented.

For the elaboration of the present partial plan, the Urban Ordering Plan of Loja was analysed, as well as the realisation of an in-situ territorial ambit diagnosis, the natural environment and all of its urban components, demographic and social-economic analysis, social aspects, urban structure, use of soil, road structure, public transportation, infrastructure, services and equipment, dwelling and public space of the influence area of the Plan. With this information, Integrated Diagnosis arises, the same one that shows the inter-connections that are given among the different sub-urban systems. A part of the Plan is a DAFO analysis (acronym in Spanish: debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades; acronym in English: weaknesses, threats, strengths and opportunities) as a tool for the identification of objectives, strategies and action lines. With the results of the diagnosis, it is elaborated a Current Territorial Model (MTA, in Spanish) which is the graphic and textual description of the current territory.

The proposed plan formulates objectives that promote activities towards growth, development and improvement of the quality of life of the inhabitants. In the same way, it is established control standards for the regulation of urban soil, land areas for the planification of equipment, administration and dwelling; as well as, the instruments for its execution.

Finally, the approach of strategies aimed at mitigating urban problems is carried out.

Índice de contenidos

Introducción	1
Justificación	4
Planteamiento del problema	11
Objetivos	17
Hipótesis	17
Metodología y técnicas	18
Metodología	18
Técnicas	19
CAPÍTULO I	21
1.1 Plan parcial urbano	21
1.1.1 Conceptualización: ¿Que es un Plan Parcial?	21
1.1.2 Delimitación del ámbito de aplicación.....	24
1.1.3 Aspecto legal: Normativa Nacional, La Constitución del Ecuador y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización	25
1.1.4 Posición en el sistema de planeamiento	29
1.1.5 Clases de Planes Parciales.....	31
1.1.6 Determinaciones del Plan Parcial	33
1.1.7 Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU)	34
1.2 Planificación urbana	36
1.3 Planificación sectorial.....	39
1.4 Lineamientos para la planificación	40
1.5 Planeación urbana estratégica.....	40
CAPÍTULO II	43
Análisis de caso: plan parcial de desarrollo urbano La Merced, México	43
CAPÍTULO III	51
Análisis del plan de ordenamiento urbano de Loja (2008-2023)	51
3.1. Síntesis de su filosofía y propuesta	51

3.2. Análisis del modelo urbano propuesto.....	67
CAPITULO IV	76
Diagnóstico de los componentes del sistema territorial de los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia urbana Sucre de la Ciudad de Loja.....	76
CAPITULO V.....	122
Formulación del plan parcial para los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia Sucre de la ciudad de Loja.....	122
5.1 Ámbito territorial, consideraciones generales.....	122
5.2 Objetivos	128
5.3 Estrategias de desarrollo urbano	128
5.3.1 Estrategia de integración al ámbito municipal.....	130
5.3.2 Estrategia físico natural.....	131
5.3.3 Estrategia demográfica.....	132
5.3.4 Estructura urbana	133
5.3.5 Usos de suelo	134
5.3.6 Estrategia de la estructura vial	135
5.3.7 Estrategia direccionada a la infraestructura	139
5.3.8 Estrategia de equipamiento y servicios.....	141
5.3.9. Estrategia encaminada a la vivienda	143
5.3.10. Estrategia para la erradicación de asentamientos irregulares	144
5.3.11. Estrategia para revitalización de la fisionomía urbana	144
5.3.12. Estrategia para el mejoramiento del espacio público.....	145
5.4. Ordenamiento territorial.....	147
5.4.1 Zonificación:	147
5.4.2. Normas de ordenación	149
5.4.3. Normas de ordenación particular	151
5.5 Estrategia económica	166
5.6 Acciones estratégicas	168
5.7 Estrategia de gestión del desarrollo urbano	174

5.8 Instrumentos de ejecución.....	177
5.9 Conclusiones y Recomendaciones	179
Bibliografía	181

Índice de tablas

Tabla 1. Evolución de la población en Loja.....	5
Tabla 2. Población urbana y rural el cantón Loja	6
Tabla 3. Tasa de crecimiento poblacional.....	7
Tabla 4. Promedio de personas por hogar.....	8
Tabla 5. Densidad bruta por parroquias urbanas.....	9
Tabla 6. Tabla de ocupación del suelo	47
Tabla 7. Tiempo de ejecución del plan	52
Tabla 8: Proyección de la población.....	54
Tabla 9. Proyección de números de familia.....	54
Tabla 10. Áreas no urbanas de la ciudad de Loja	60
Tabla 11. Clasificación del suelo	61
Tabla 12. Parroquias, zonas y sectores del área urbana de Loja	64
Tabla 13. Zonas y sectores de la ciudad de Loja	78
Tabla 14. Áreas en parroquias urbanas de la ciudad de Loja.....	78
Tabla 15. Áreas netas	79
Tabla 16. Tipos de clima, según Pourrut.	80
Tabla 17. Parámetros climáticos	81
Tabla 18. Valores de lluvia anual.....	82
Tabla 19. Horas de sol por mes.....	83
Tabla 20. Tipos de vehículos	89
Tabla 21. Indicadores básicos de población.....	103
Tabla 22. Indicadores Básicos de población por Parroquia	104
Tabla 23. Indicadores básicos de fecundidad.....	105
Tabla 24. Población – Estructura atarea.....	106
Tabla 25. Evolución de la población de cantón Loja.....	107
Tabla 26. Tasa de crecimiento poblacional del cantón Loja.....	108
Tabla 27. Población de parroquias urbanas de Loja	108
Tabla 28. Evolución de la población en Loja.....	109
Tabla 29. Población en el cantón Loja.....	110
Tabla 30. Proyección de Población en parroquias urbanas de Loja.....	110
Tabla 31. Estado Territorial del Área de actuación del Plan	111
Tabla 32. Marco legal e institucional.....	115
Tabla 33. Características de uso y ocupación del suelo según el PDOUL por Zonas, Sectores y Subsectores	122
Tabla 34. Barrios de actuación del Plan Parcial.....	124
Tabla 35. Usos de suelo establecidos para el polígono de actuación del Plan.....	147

Tabla 36. Características de Uso y Ocupación de Suelo.....	154
-------------------------------------------------------------------	-----

Índice de figuras

Figura 1. Evolución del proceso de expansión urbana de Loja (1950, 1951-1960, 1961-1970)	12
Figura 2. Evolución del proceso de expansión urbana de Loja (1971-1980, 1981-1990, 1991-2000).	12
Figura 3. Evolución del proceso de expansión urbana de la ciudad de Loja (2001-2007)...	13
Figura 4. Ocupación del suelo urbano en 1987.	15
Figura 5. Perímetro urbano de la ciudad de Loja.....	56
Figura 6. Modelo de concentración de actividades.....	57
Figura 7. Modelo de sistema lineal abierto.....	58
Figura 8. Modelo de sistema lineal aplicado en la ciudad de Loja.....	59
Figura 9. Ciudad de Loja, Teoría del semáforo	63
Figura 10. Usos de suelo propuestos en el PDOUL	66
Figura 11. Modelo propuesto.....	74
Figura 12. Delimitación del área de estudio	77
Figura 13. Estructura de material particulado.....	87
Figura 14. Mapa de áreas verdes, incluye protección de márgenes de quebradas.....	97
Figura 15. Riesgos geológicos en la ciudad de Loja.....	101
Figura 16. Urbanizaciones y Lotizaciones pertenecientes al polígono de estudio	112
Figura 17. Zonificación según el PDOUL por Zonas, Sectores y Subsectores	121
Figura 18. Modelo Territorial Actual (MTA)del polígono de análisis.	121
Figura 19. Delimitación del polígono de actuación del Plan	125
Figura 20. Modelo Territorial Propuesto	127
Figura 21. Estrategia de estructura vial.	138
Figura 22. Zonificación propuesta.....	148
Figura 23: Lote Tipo.....	157
Figura 24. Proyectos propuestos.....	173

Índice de gráficos

Gráfico 2. Proyección de la población	54
Gráfico 3. Concentración de plomo por tipo de vehículo	89

Índice de imágenes

Imagen 2. Parque Eólico Villonaco	84
Imagen 3. Monitoreo de calidad del aire.....	86

Introducción

La planificación urbana en las ciudades ecuatorianas han estado amparadas desde la creación de la Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica (JUNAPLA), creada el 28 de mayo de 1954 mediante Decreto de Ley Emergente número 19, posteriormente fue reemplazada por el Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE). En 1998 es reemplazada el CONADE por la recién creada Oficina de Planificación (ODEPLAN).

Durante este periodo de reestructuración institucional, la descentralización logro modernizar al Estado y a su vez fortalecer a los gobiernos municipales. La planificación municipal es normada por la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y estuvo en vigencia hasta el año 2005 (López, 2015).

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1372, en el año 2004 se creó la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, SENPLADES, posteriormente en el año 2007, se fusiono con el Consejo Nacional de Modernización del Estado (CONAM) y la Secretaría Nacional de los Objetivos de desarrollo del Milenio (SODEM).

La ciudad de Loja ha pasado por varios procesos de planificación urbana, desde la contratación del primer Plan Regulador en 1946 hasta el último, que es el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja en 2008.

Con los antecedentes antes expuestos, la ciudad de Loja no ha estado aislada a la planificación urbana, sino más bien han sido las decisiones políticas y presiones sociales las que han logrado que no se apliquen en su total dimensión los planes existentes en ciertos periodos de tiempo. Al hacer referencia a las decisiones políticas, quienes toman el control aquí son las autoridades municipales (Alcalde y Concejales), que por evitar repercusiones negativas (personales o al grupo político al cual pertenecen), originan un daño colateral al no permitir la aplicación de los Planes de Desarrollo Urbano. Muchas de las decisiones han sido

por pagar favores políticos que terminan con un costo elevado reflejando un detrimento urbano, ciertas decisiones tomadas son: cambios de uso (CUS) y ocupación (COS) de suelo en zonas ya definidas; aprobación de proyectos urbanos en zonas no planificadas; modificación de ordenanzas. Así también, las presiones sociales a las cuales se someten quienes conforman el Cabildo han dado paso a la aceptación y regulación de asentamientos urbanos.

La zona sur-occidental de la ciudad de Loja ha sido excluida y descuidada por muchas alcaldías, razón por la cual se propuso formular un plan parcial para los barrios Chonta Cruz, La Alborada, Obrapía y Menfis; el mismo que estará basado al actual Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja en el que dentro de su propuesta plantea la descentralización de las funciones de la ciudad, y que coincidentalmente uno de los polos de desarrollo propuesto está inmerso dentro de los barrios antes mencionados.

Para la elaboración del presente plan parcial, como punto de partida y una vez analizado el PDOUL, se realizó un diagnóstico (sectorial) del ámbito urbano, del medio natural y todos sus componentes, análisis demográfico y socioeconómico, aspectos sociales, estructura urbana, uso de suelo, estructura vial, transporte público, infraestructura, equipamiento y servicios, vivienda, espacio público; de los barrios Chonta Cruz, La Alborada, Obrapía y Menfis, seguidamente con la información del diagnóstico se realizó el Diagnóstico Integrado que es una síntesis del diagnóstico sectorial el que pone de manifiesto la interconexiones que se dan entre los diferentes subsistemas, a esto sumado un análisis DAFO (acrónimo de: debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) como herramienta para la identificación de objetivos, estrategias y líneas de acción. Parte final del diagnóstico es llegar a elaborar el Modelo Territorial Actual (MTA) que es la descripción gráfica y textual del territorio actual.

Una vez conocido los componentes territoriales de este sector en estudio, se realizó la formulación del Plan parcial. Para lograr este propósito se analizó el plan parcial de

desarrollo urbano de La Merced, México; documento que sirvió de base por la similitud (mejoramiento de zonas, revertir el despoblamiento, mejorar e integrar infraestructura y equipamiento) y metodología empleada para llegar al objetivo propuesto. El plan propuesto formula objetivos en el que se plantea vincular actividades al crecimiento, desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los barrios Chonta Cruz, La Alborada, Obrapía y Menfis. Así mismo se estableció normas de control para la regulación del suelo urbano, se identificó terrenos para la planificación de equipamiento, administración y vivienda; y, se planteó también cuáles serán los instrumentos para la ejecución del mismo. Finalmente siguiendo con la formulación del plan, se realiza el planteamiento de estrategias encaminadas a mitigar las problemáticas urbanas.

Justificación

La ciudad de Loja, al igual que las demás ciudades del Ecuador ha tenido un crecimiento urbano como demográfico acelerado, que es fácil de evidenciar, ya que en el caso urbano el crecimiento se ha dado sin que se haya regido a algún plan de desarrollo y regulación urbana. Este acelerado crecimiento, incontrolado en cierta medida ha sido aceptado por los gobiernos locales que no han hecho lo suficiente, o en muchos casos nada por solventar este problema que pasa de ser un problema urbano a un problema social.

La dinámica demográfica producto de la migración campo-ciudad, junto a los procesos urbanos de la ciudad de Loja generados en parte a los programas de vivienda del Estado y Gobierno Local, que se dieron hasta los años ochenta, en la periferia de la ciudad, promovieron el surgimiento de una serie de asentamientos poblacionales espontáneos mayoritariamente en el sector occidental de la ciudad, conformada en su mayoría por gente procedente del campo (migración interna). Es en estas áreas donde se empiezan a manifestar urbanizaciones sin ninguna planificación ni regulación municipal incentivadas y promovidas por personas sin conocimiento urbanístico, pero con un fin lucrativo.

Haciendo un recuento del crecimiento demográfico para considerar como ha evolucionado, se considerará los censos poblacionales que ha habido en el país, así, el “I Censo de Población que realizó el INEC (1950) determinó la existencia de 216 802 lojanos. Para el II Censo de Población y I de Vivienda (1962) la población se incrementó casi en 30% (285448 habitantes). Sin embargo, este crecimiento fue más lento para el siguiente censo (1974) ya que se registró 342 339 pobladores (esto repercutió en una fuerte disminución de la tasa de crecimiento).

En el IV censo la población conserva la tendencia de desaceleración del crecimiento poblacional (360 767 moradores), esta se incrementa en el siguiente censo (384 698

residentes), la misma que vuelve a disminuir en el penúltimo censo (404 835 pobladores) y se incrementa considerablemente en el último censo de población (448.966 lojanos). De acuerdo a los resultados se observa que si bien la provincia de Loja incrementa su población, conforme pasan los años, este incremento es sostenido, puesto que existen años en que la población desacelera su crecimiento. Algo a tomar en cuenta es que la población lojana, en el transcurso de 60 años (de 1950 al 2010) se ha duplicado. Esta variación es menor que el incremento poblacional del país, puesto que la población nacional en los mismos años se ha cuadruplicado (de un poco más de 3 millones a poco más de 12 millones de habitantes) (Ramón., 2012).

Actualmente, la población del Cantón Loja, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda (INEC, 2010), es de 214855 habitantes. En la tabla Nro.1 se aprecia la evolución demográfica desde el año 1950.

Tabla 1. Evolución de la población en Loja

	AÑO CENSAL						
POBLACIÓN	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010
CANTÓN	60158	79748	111980	121317	144493	175077	214855
LOJA							
TOTAL	216802	285448	342339	360767	384698	404835	448966
PROVINCIAL							

Fuente: INEC, censos nacionales de la población 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010.

El cambio poblacional de la provincia de Loja, denota que al interno de la misma los movimientos poblacionales han experimentado un fuerte proceso de disparidad entendido de dos maneras: Aquellos cantones que, de manera general, absorben población (Catamayo y Loja, principalmente) y, de manera específica, quienes expulsan población (Calvas, Espíndola y Macará, entre otros).

Sin duda alguna, el cantón Loja constituye un centro de atracción provincial, puesto que al ser la cabecera provincial presenta mejores condiciones de vida respecto de los otros cantones. Ello se traduce en un mayor número de centros educativos, comercios, empresas, actividad financiera, crecimiento urbanístico y programas de vivienda municipales. Su población registra aumentos constantes puesto que en todos los censos poblacionales se ha incrementado sostenidamente su tamaño. Para el período 1950–2010 su población se ha incrementado casi cuatro veces lo que constituye un importante aumento a nivel provincial (de 60158 habitantes a 214855 habitantes) (Ramón., 2012).

Cuantificando, la dinámica demográfica de la ciudad de Loja, según el último censo 2010, la ciudad consta con 214855 habitantes que representan el 47.85% de la población provincial. Durante la última década 2000-2010 la tasa de crecimiento fue de 2,65%.

Algo a considerar es que la población de la provincia lojana se ha triplicado desde 1950 al 2010. Esta variación es menor que el incremento poblacional del país, puesto que la población nacional en los mismos años se ha cuadruplicado (de un poco más de 3 millones a poco más de 12 millones de habitantes). Igualmente la población del cantón Loja en su mayor parte está concentrada en el área urbana tal como se detalla en la tabla Nro. 2

Tabla 2. Población urbana y rural el cantón Loja

POBLACIÓN	POBLACIÓN	DISTRIBUCIÓN	TOTAL (HAB)
TOTAL (2010)		(%)	
214855	URBANA	79,25	170273
	RURAL	20,75	44582

Fuente: INEC, censos nacionales 2010.

Por otra parte la tasa de crecimiento poblacional, por lo dicho anteriormente, no registra una tendencia acentuada. Esto se refleja en los tres primeros períodos (de 1950 a 1982) en

donde la población denota una disminución de su tasa, luego al siguiente período (1982 a 1990) se incrementa la tasa, al próximo período (1990 a 2001) vuelve a disminuir y en el último período (2001 a 2010) finaliza con un nuevo incremento (Ver tabla Nro. 3).

Dentro del período analizado (1950 a 2010) la tasa de crecimiento poblacional es de 1.22%, la misma que es menor al comportamiento nacional (2.53%), es decir que la población local ha crecido en menor número que su congénere nacional.

Tabla 3. Tasa de crecimiento poblacional

PERIODO	TASA %
1950 – 1962	2,32
1962 – 1974	1,53
1974 – 1982	0,66
1982 – 1990	0,81
1990 – 2001	0,46
2001 – 2010	1,16
1950 – 2010	1,22

Fuente: INEC, censos nacionales de la población 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010

Dato importante es conocer el número de personas por hogar en la ciudad de Loja, según los dos últimos censos poblacionales (2001, 2010).

El promedio de personas por hogar ha disminuido de 4.30 a 3.84, respectivamente. Esta reducción se relaciona directamente con la disminución del número de hijos por hogar. Estos datos señalan que un hogar promedio en 2010 está conformado por papá, mamá, hijo 1 e hijo 2 (en el 2001 fue un poco más alto) (INEC., 2010).

Si a estos datos se los relaciona con la información anterior se deduciría que para el caso del cantón Loja el promedio sería cercano o un poco superior a tres personas por hogar.

Tabla 4. Promedio de personas por hogar

CENSO	2001	2010
PERSONAS	4,3	3,84

Fuente: INEC, censos nacionales de la población 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010

Paralelamente al crecimiento demográfico ha existido un crecimiento dinámico territorial en la ciudad de Loja, ello es evidente al constatar el crecimiento de viviendas de la ciudad, como el surgimiento de varias urbanizaciones, así, el acelerado proceso de urbanización y desarrollo que experimento la ciudad durante las últimas décadas, generó importantes impactos ambientales entre los que se destacan: contaminación del aire, ocupación de grandes áreas verdes para urbanización, destrucción de la cobertura vegetal, contaminación de los ríos y quebradas con aguas residuales y basura, establecimientos de botaderos de basura en la parte oriental de la ciudad, extracción de áridos en el lecho del río al norte de la ciudad, que causaron erosión y alteración de las riberas de los ríos, instalaciones clandestinas de agua potable y energía eléctrica, cambio en el uso de suelo de agrícola a urbano (marginal), entre otros. (PNUMA, 2007).

La densidad de la ciudad de Loja es de 20,64 habitantes/ha, esta es la menos densa poblada ya que existen otras ciudades del país como Quito con 67 habitantes/ha. y otra semejante a esta es Azogues con 30 habitantes/ha.

Para el planteamiento de la presente tesis, se considera la densidad de la Parroquia urbana “Sucre” la misma que abarca los barrios Menfis, Chonta Cruz, Obrapía y la Alborada. Según se aprecia en la tabla Nro.5 tenemos una densidades de 27,36 habitantes/ha, en gran medida, debido a que la mayor parte de esta parroquia aún no está ocupada siendo suelo vacante y con fraccionamiento predial bajo y de grandes extensiones; sin embargo se tiene la presencia de sectores como el 3 de la zona 2 (la sectorización y zonificación están planteadas dentro del PDOUL) con 200 habitantes/ha, en el que actualmente se encuentra emplazado el proyecto

(municipal) habitacional “Ciudad Victoria” que al momento de densificarse totalmente presentaría una densidad neta de 360 habitantes/ha.

Tabla 5. Densidad bruta por parroquias urbanas

PARROQUIA	POBLACIÓN (HAB)	ÁREA (HECTÁREAS)	DENSIDAD (habitantes/ha)
EL VALLE	20969	1399,25	14,99
EL SAGRARIO	16078	342,93	46,88
SUCRE	38589	1410,25	27,36
SAN SEBASTIAN	42896	2590,25	16,56
TOTAL (Área urbana)	118532	5742,68	20,64

Fuente: PDOUL 2008

Bajo estos parámetros, tanto el crecimiento demográfico como la expansión urbana son algunos de los argumentos para que en la parte occidental de la ciudad de Loja se esté configurando este fenómeno urbano, sitio donde, existen problemas de asentamientos humanos; precariedad de viviendas, en muchos casos quienes habitan aquí no tienen la legalidad de sus tierras, por tal razón les es imposible solicitar servicios básicos al GAD Municipal de Loja; no existe una aceptable conectividad con el sistema vial de la ciudad; hay ineficiencia en el transporte público; calles en mal estado (lastradas); la infraestructura sanitaria es la excepción.

Actualmente el *Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja*, documento que es impulsado por la administración municipal, se desarrolla en tres fases: diagnóstico territorial, planificación territorial y gestión territorial, con vigencia territorial definida. Este documento da las pautas necesarias para la planificación y desarrollo de la ciudad en general en una escala macro, pero se considera necesario la elaboración de un plan parcial a la escala micro

de un sector (manzana, barrio, zona, etc.) en base al Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja.

En tal virtud, el **Plan Parcial** que se propuso será el instrumento por el cual se desarrollarán y complementarán las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para los barrios de la parroquia Sucre del área urbana de la ciudad de Loja. La propuesta del Plan Parcial permitirá la particularización de los lineamientos de la planificación según el sector en el que se vaya a actuar, lograr una buena planificación a detalles que no se puede lograr con el PDOUL, para obtener un espacio urbano construido y habitado.

Planteamiento del problema

La ciudad de Loja como muchas ciudades del Ecuador han ido creciendo demográficamente como espacialmente, es así que en la actualidad los Gobiernos Autónomos Descentralizados han optado por la elaboración y puesta en marcha de Planes de Ordenamiento Territorial los mismos que marcan las directrices de acuerdo a criterios técnicos con el fin de organizar y regular las actividades humanas en el territorio. Ciertamente estos planes como en el caso puntual de Loja, en administraciones anteriores han quedado sin efecto debido a la poca gestión por parte de los gobiernos de turno que no contaron con los técnicos especializados en áreas de planificación urbana para la puesta en marcha de dichos textos, a más de la cuestión política que también está presente.

Conforme crecía la población en la ciudad de Loja en gran medida a procesos migratorios campo-ciudad, empiezan a surgir nuevas necesidades como el de vivienda que se refleja en la expansión territorial. Es así que, el proceso de urbanización de la ciudad de Loja, se fue generando y configurando en una época de bonanza económica del Ecuador, es decir paralelamente al auge bananero de los años 40, época en la que se generó recursos para el Ecuador, “El presupuesto del estado creció y las inversiones pasaron a representar el 16% en 1950, al 22,50% en 1955; Ello planteo la necesidad de una planificación nacional que intentó un crecimiento más ordenado del país” (CARRION, 1992). Así es como justamente con estos fenómenos migratorios que se dan también en la actualidad se van creando una serie de problemas urbanos a nivel local que desembocan en una expansión territorial no prevista por el gobierno local, de ahí, la planificación urbana debe regular las nuevas necesidades sociales plasmadas en territorio.

En base a este contexto en el año 1945 se empieza a delimitar la zona urbana de la ciudad, para hacer más representativa la evolución urbana se ha realizado una cronología de la evolución de los planes de regulación urbana de Loja (Ver figuras 1, 2 y 3)

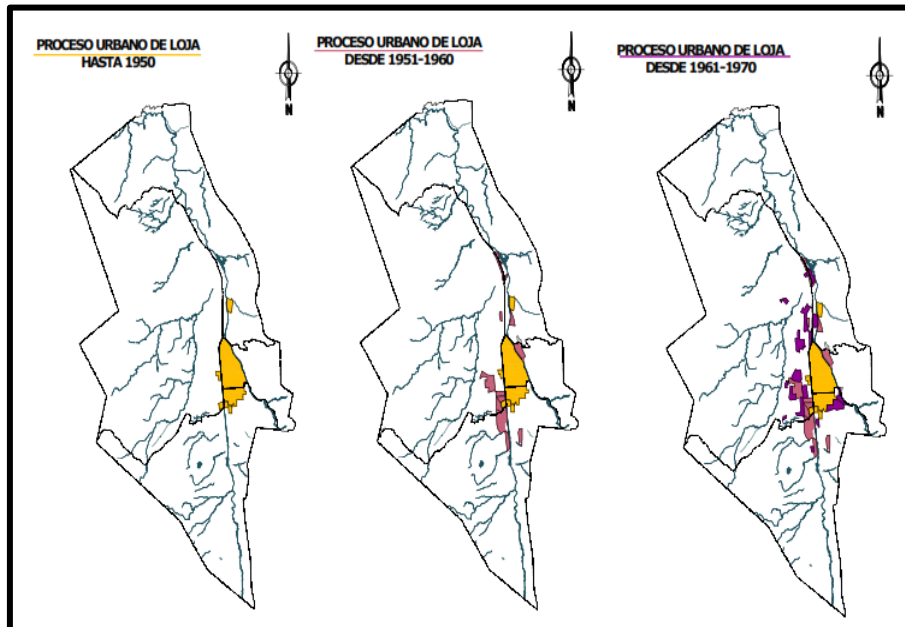


Figura 1. Evolución del proceso de expansión urbana de Loja (1950, 1951-1960, 1961-1970)
Fuente: PDOUL, 2008

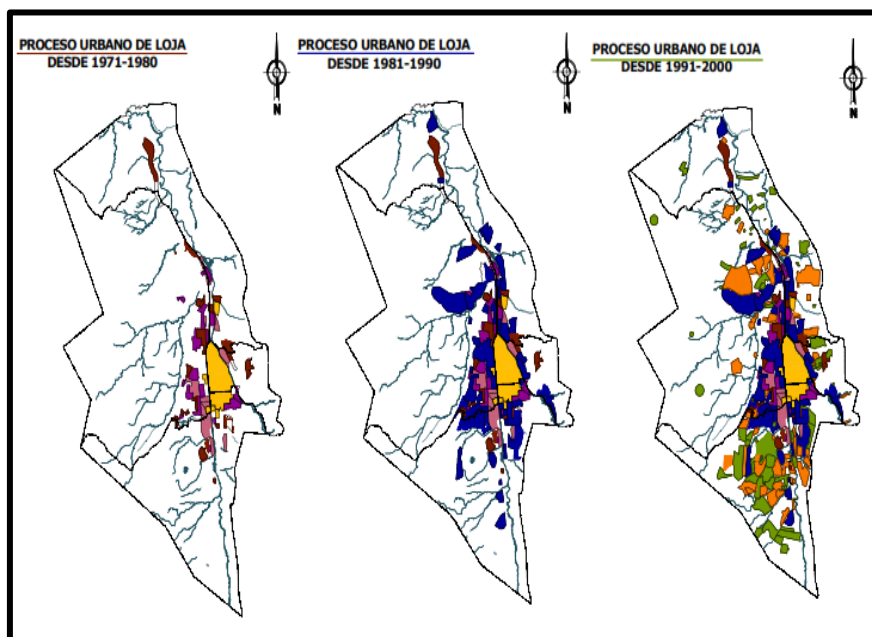


Figura 2. Evolución del proceso de expansión urbana de Loja (1971-1980, 1981-1990, 1991-2000).
Fuente: PDOUL, 2008

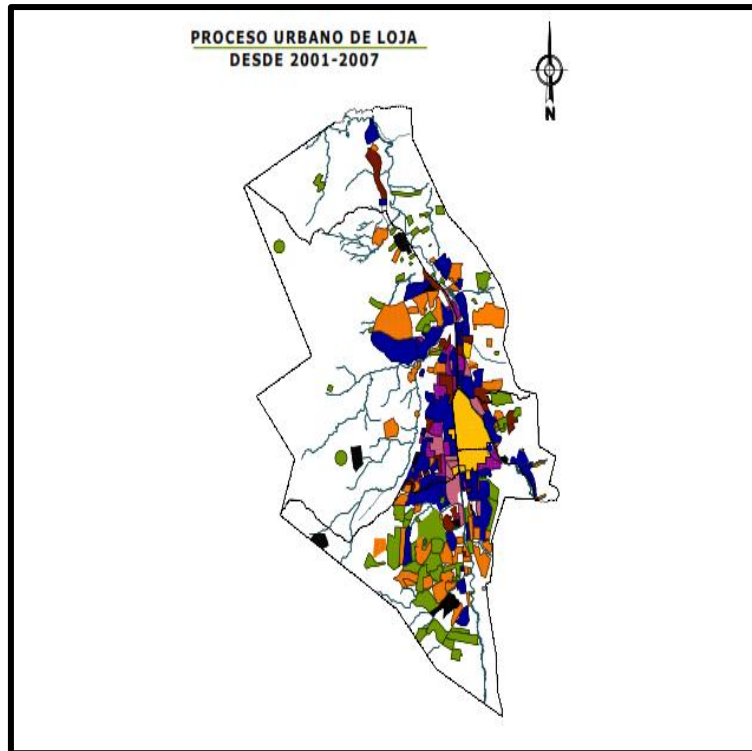


Figura 3. Evolución del proceso de expansión urbana de la ciudad de Loja (2001-2007).
Fuente: PDOUL, 2008

El orden de la realización y formulación de los planes urbanos de la ciudad de Loja se han dado en los siguientes años:

- **1946**, se contrata el primer Plan Regulador
- **1960**, se aprueba el primer Plan Regulador contratado en 1946
- **1970**, se emiten nuevas ordenanzas de uso y ocupación del suelo
- **1984**, se elabora el Nuevo Plan de Ordenamiento Urbano
- **1997**, en el marco del Plan Loja Siglo XXI, se actualiza el Plan de Ordenamiento Urbano de Loja (POUL) y se amplía el perímetro urbano, con lo cual el área urbana se amplió de 3.316,60 a 5.186,58 Ha, esto es un 56,38% de incremento.
- **2008**, Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja (PDOUL 2008-2023)

En este proceso, existió un periodo de incremento muy significativo de la urbanización entre 1950-1982, en este lapso de tiempo, la población urbana se triplicó, pasando de representar el 22% al 59% de la población cantonal. Posteriormente en los siguientes 28 años, si bien la población siguió incrementándose, el ritmo al que lo hizo disminuyó con relación al periodo anterior, pasando de representar el 59% en 1982 al 47,85% de la población cantonal en el 2010.

Así mismo fue creciendo paulatinamente el número de unidades habitacionales dentro del perímetro urbano.

Entre el censo de 1982 y finales de 1986 se había producido un incremento de 4.895 viviendas en el patrimonio habitacional edificado, pero dicho incremento, sólo el 32,74% (1602 unidades habitacionales) corresponden a viviendas nuevas que obtuvieron permiso de construcción de la municipalidad. (PNUMA, 2007).

La falta de aplicación de los planes urbanos, debido a, no contar con los técnicos especializados en esta rama, por falta de presupuesto o por simple decisión política, determinó que:

La mayor parte de las construcciones estén en el área consolidada de la ciudad, la misma que ocupaba el 11% (369,8 Ha) del área urbana, notándose así que la mayor dispersión se encontraba en áreas de procesos de ocupación y vacante, o con un uso aun no establecido como urbano que correspondía al 89% (2.989,8 Ha) del suelo urbano de aquella época. (CIDEPLAN, Consulcentro., 1986).

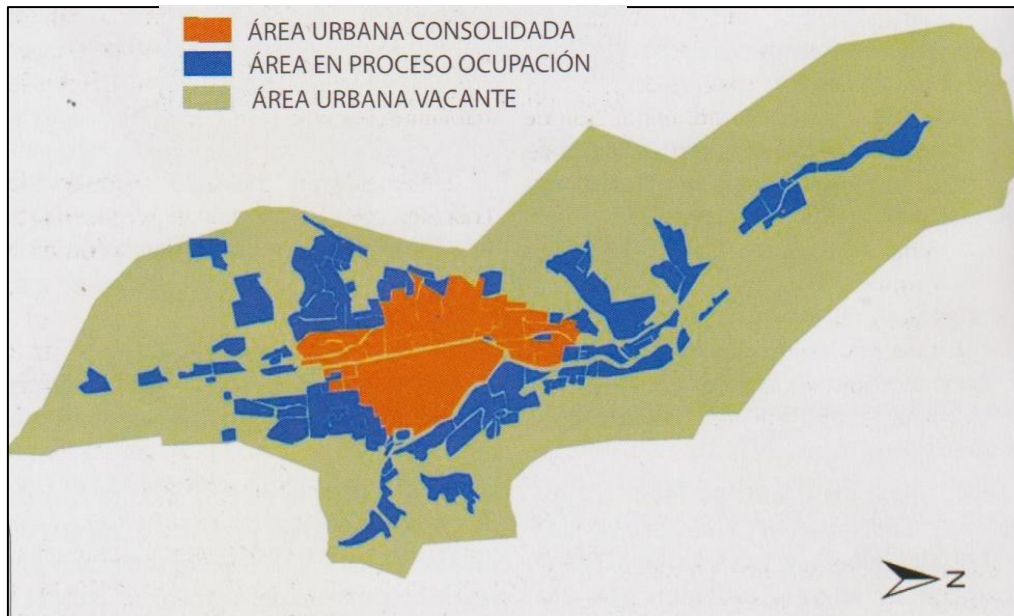


Figura 4. Ocupación del suelo urbano en 1987.

Fuente: Plan de Ordenamiento Urbano-Rural de Loja, CIDEPLAN-CONSULCENTRO, 1987

Es indiscutible la saturación que ha sufrido el suelo urbano de la ciudad de Loja que ya estuvo previsto en el Plan de Ordenamiento de 1984, sobrepasando incluso áreas que no corresponden al crecimiento físico espacial de la ciudad. Surgieron urbanizaciones o ciudadelas como Los Molinos, Samana, El Paraíso, El Rosal, PREDESUR, que estaban dentro de las áreas no urbanizables según dicho Plan. Fue a partir de 1986 que empezaron a surgir nuevas urbanizaciones fuera del perímetro urbano con o sin autorización municipal y que luego de la ampliación del perímetro urbano en 1997 han sido aprobadas por la Municipalidad sin remitirse a ningún criterio de ordenamiento urbano, aquí surgen La Policía, La Dolorosa, UNE Etapa I, Menfis: Bajo, central y Alto, Tierras Coloradas, Obrapia, La Alborada, Chontacruz, Las Rosas, entre otras, todas estas asentadas en el área occidental y principalmente el Sur-Occidente de la nueva área urbana. (PNUMA, 2007).

Si bien actualmente la tasa de crecimiento poblacional se ha reducido en relación a épocas pasadas, el tamaño de la población ha aumentado, superando los 214.000 habitantes, lo que provoca un incremento en la construcción de viviendas y mayor demanda por servicios

básicos. Paradójicamente el crecimiento poblacional no tiene ninguna relación con el crecimiento económico de la ciudad.

Con lo expuesto acerca del crecimiento urbano y poblacional de la ciudad de Loja y la falta de aplicación de los planes urbanos, surge la necesidad de crear, plantear o formular un **Plan Parcial** para los barrios Menfis, Chonta Cruz, La Alborada y Obrapía de la parroquia urbana Sucre de la ciudad de Loja, sitio que urbanísticamente requiere cambios sustanciales en el cual se desarrollen y complementen las disposiciones del PDOUL, tratando de buscar y proponer una planificación a detalle para obtener un espacio urbano construido y habitado, mediante una entidad gestora como el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja (GADML), de acuerdo con los parámetros planteados por el PDOUL 2008.

Objetivos

a. Objetivo general

Formular el Plan Parcial para los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada, y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia urbana “Sucre” de la Ciudad de Loja el mismo que coadyuve al desarrollo y aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja 2008, con una visión sostenible de desarrollo.

b. Objetivo específico

Planificar los sectores susceptibles a ser urbanizados, racionalizando el uso y ocupación de suelo mediante un Modelo Urbano Propuesto.

Hipótesis

La formulación de un **Plan Parcial** en base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja, es aplicable en sectores que urbanísticamente requieren cambios substanciales, en los mismos que se debe urbanizar como una unidad de actuación urbanística.

Metodología y técnicas

Metodología

El término metodología deriva de método cuya raíz griega significa "camino hacia"; por tanto una metodología define "el camino para formular un plan de ordenación territorial". Se representa mediante un diagrama de flujos o modelo del proceso de formulación del plan: sistema de tareas concatenadas a través de las cuales se va elaborando el plan.

Para el desarrollo del presente plan Parcial, se ha considerado el siguiente proceso metodológico planteado por Domingo Gómez Orea y Alejandro Gómez Villarino en su Libro "Ordenación Territorial" (3era. Edición, 2013). Primeramente se parte haciendo un planteamiento, pre diagnóstico y justificación del plan a elaborar, en el que se considera con que tipos de herramientas y recursos se va a contar, entre los que están información oficial (PDOUL), personal técnico y herramientas tecnológicas. Una vez obtenida esta información se procede a realizar el diagnóstico de los Componentes del Sistema Territorial como son: Medio Físico, Población y Actividades, Poblamiento y Marco Legal e Institucional. Con el Diagnóstico se obtiene una "radiografía" del modelo territorial actual.

Posteriormente se elaboró el diagnóstico integrado o de síntesis, compuesto por el modelo territorial actual (MTA) y los problemas y potencialidades que posee, con esta información se realizó el análisis DAFO el que permitió identificar los objetivos, estrategias y líneas de acción. Con todo lo antes expuesto se elaboró de un mapa en el que se plasma el Modelo Territorial Actual de los Barrios: Menfis, Chonta Cruz, la Alborada y Obrapía.

Con la información requerida y seleccionada se procedió a plantear el Plan Parcial, el mismo que pretende lograr los objetivos planteados para el desarrollo del mismo. La propuesta formuló diferentes estrategias, de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y

económico en busca de llegar a un modelo territorial (Propuesto) que favorezca al desarrollo y a la calidad de vida de sus habitantes. En esta etapa final se expusieron programas de intervención y normativas para el cumplimiento de las metas y objetivos en un horizonte planteado, en el que se dejó establecido los instrumentos de ejecución como jurídico, administrativo y financiero.

Técnicas

1. Investigación documental

La investigación de carácter documental se apoya en la recopilación de antecedentes a través de documentos gráficos formales e informales, cualquiera que éstos sean, donde el investigador fundamenta y complementa su investigación con lo aportado por diferentes autores. Los materiales de consulta suelen ser las fuentes bibliográficas, iconográficas, fonográficas y algunos medios magnéticos.

Además resulta que la investigación bibliográfica o documental es aquella etapa de la investigación científica donde se explora qué se ha escrito en la comunidad científica sobre un determinado tema o problema. ¿Qué hay que consultar, y cómo hacerlo?.

2. Investigación de campo

La Observación: Es una técnica que consiste en observar atentamente el área de influencia del plan, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental que nos dará una visión más ampliada de lo que ocurre en el territorio,

en la que conoceremos acerca de problemas sociales, infraestructura, equipamiento, vivienda, y demás componentes urbanos.

La Entrevista: Es una técnica para obtener datos que consisten en un diálogo entre dos personas: El entrevistador "investigador" y el entrevistado; se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es, por lo general, una persona entendida en la materia de la investigación.

CAPÍTULO I

Marco conceptual y legal de la Planificación y Ordenamiento Territorial

El presente capítulo hace referencia a los conceptos básicos de, planes parciales, la planificación y ordenamiento territorial, así como también, la parte legal e instrumental que rigen la planificación dentro del territorio ecuatoriano.

1.1 Plan parcial urbano

1.1.1 Conceptualización: ¿Que es un Plan Parcial?

“Se define el Plan Parcial como el instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada de sectores de suelo en situación básica rural susceptible de ser urbanizado, clasificado por la legislación autonómica como suelo urbanizable delimitado o sectorizado o programado y, en algunos casos, el suelo clasificado como urbano sin ordenación pormenorizada.

De esta definición, que ofrece un tratamiento conjunto de las situaciones básicas de suelo y las distintas clasificaciones de suelo autonómicas, se muestra como elemento común la expresión *ordenación pormenorizada*. De la misma se desprenden las siguientes características:

a) Es un plan urbanístico de carácter territorial, no especial, y por tanto, en un ámbito concreto de suelo urbanizable (o urbano sin ordenación pormenorizada) prevé todos los aspectos precisos para que dicho suelo pueda ser urbanizado y se integre, por tanto, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

b) Es un plan ejecutivo porque legitima la actividad de ejecución del planeamiento y se caracteriza, a diferencia de los Planes Especiales, por ofrecer una ordenación global del sector objeto del mismo.

c) El Plan Parcial es un plan urbanístico o instrumento de ordenación urbanístico, y como tal, ostenta naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general o reglamentario, que tiene un carácter de desarrollo del Plan General municipal. De ahí que se establezca una clasificación bipartita de los planes urbanísticos, entre planes generales y planes de desarrollo.

Por consiguiente, los Planes Parciales, junto a los Planes Especiales y los Estudios de Destalle, son los planes de desarrollo más comunes en el derecho Urbanístico.

Los Planes Parciales son los ámbitos de expansión de la ciudad (de los núcleos de población). Visto así el Plan Parcial es un instrumento urbanístico para organizar el crecimiento de un nuevo sector o nueva área de una ciudad o núcleo de población, estableciendo los usos urbanísticos, tanto de carácter lucrativo (ordenación de los aprovechamientos urbanísticos o edificabilidad, caracterización y tipologías edificatorias, conforme a las determinaciones globales que haya previsto para el mismo el Plan General), como de carácter dotacional, a través del diseño de los equipamientos comunitarios de servicios públicos y sociales, el sistema de espacios libres, las comunicaciones y las instalaciones y redes de servicios básicas. A través de un Plan Parcial, por tanto, la ciudad crece, se expansiona o ensancha, de manera organizada y con arreglo a unos estándares mínimos contemplados por la normativa urbanística, como punto de equilibrio entre el interés general (expresado en usos dotacionales), y los usos lucrativos (residenciales y de actividades económicas).

Por lo que, los Planes Parciales son herederos de las antiguas concepciones decimonónicas sobre ordenación del suelo vertebradas en la técnica del ensanche (que podía ser ad extra o ad intra -reformas interiores-), si bien desde nuevos postulados y estándares de calidad, tanto desde un prisma de funcionalidad de la propia ciudad, su conexión con la ciudad existente y, más recientemente, exigencias de calidad ambiental” (<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>)

El Plan Parcial.... Y su propósito

Plan de desarrollo urbano limitado a un área o sector que forma o va a formar parte de un determinado centro de población. Los planes parciales se entienden integrados a un plan director o regulador, y por lo tanto deben ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y programas propuestos en él. Los programas de suelo, de infraestructura, equipamiento, vialidad, vivienda, por ejemplo, deben estructurarse no sólo como proyectos aislados sino dentro de una estrategia general de desarrollo urbano, lo que implica necesariamente una planeación integral de los asentamientos que contemple, tanto aspectos de estructura física urbana, como factores económicos y sociales.

Planes parciales de expansión urbana: Uno de los aspectos más importantes de la planeación de los asentamientos humanos lo constituye el de los incrementos, esto es, el prever el crecimiento ordenado de las áreas de expansión y los nuevos centros de población que se van abriendo al poblamiento. Los planes de expansión permiten prever y ordenar la introducción de tierras al uso urbano y la ampliación de la infraestructura, los servicios y el equipamiento; plantear la creación de nuevas áreas habitacionales y las destinadas a otros usos, y generar nuevas fuentes de trabajo en función de la dinámica de la actividad económica urbana.

Planes parciales de consolidación urbana: La consolidación actual de asentamientos, principalmente los periféricos a los grandes centros de población, es un proceso que lleva varios años y que implica la regularización de la tenencia de la tierra en gran parte de los casos, la introducción de servicios y equipamiento, y la construcción paulatina de las viviendas. Los planes de consolidación, pueden plantear medidas para la comercialización y la tenencia del suelo urbano y contemplar acciones relativas a la introducción de servicios, de

infraestructura, equipamiento y transporte, así como para la preservación y mantenimiento del medio ambiente y la integración de la actividad económica.

Planes parciales de regeneración urbana: Un plan parcial de regeneración urbana, debe orientarse fundamentalmente a eliminar el deterioro de las diversas funciones que cumplen un barrio, principalmente de sus propios habitantes. Debe controlar los cambios de procesos de cambio e intensidad de uso de suelo y optimizar la infraestructura, el equipamiento y los transportes existentes, así como plantear medidas para el mejoramiento ambiental físico y de los espacios públicos. También se orientará a corregir disfuncionalidades y deseconomías y compatibilizar las funciones urbanas.

1.1.2 Delimitación del ámbito de aplicación

“En la definición se ha apuntado el ámbito geográfico o territorial de aplicación, teniendo en cuenta que todo el suelo de un término municipal debe estar en enclavado en una situación básica de suelo o clases de suelo urbanística. Según esto, el ámbito territorial de los Planes Parciales es el suelo en situación básica rural (no urbanizado), pero susceptible de transformación urbana. Con arreglo a la legislación urbanística autonómica, dicho suelo es el clasificado como urbanizable, por cuanto el Plan General para dicho suelo no ofrece un tratamiento jurídico de ordenación detallada, sino se limita a su mera clasificación delimitándolo o no en sectores y, en su caso, prevé usos y aprovechamientos globales.

Por el contrario, para el suelo urbano o urbanizado, el Plan General sí contempla una ordenación detallada, sin que, en principio, demande la interposición de plan urbanístico alguno para la implantación de usos y aprovechamientos urbanísticos.

Por consiguiente, desde un punto de vista tradicional, se ha entendido que el ámbito geográfico o territorial de los Planes Parciales es el suelo clasificado como urbanizable.

Sentado este principio, el Derecho urbanístico en numerosas ocasiones (en el pasado, y actualmente, en algunas Comunidades Autónomas), presenta dos categorizaciones: el suelo urbanizable programado, delimitado o sectorizado, y el suelo urbanizable que no responde a tales caracteres.

Con arreglo a la legislación estatal precedente, el Plan Parcial se encontraba previsto únicamente para el suelo urbanizable programado, por lo que la cadena de planeamiento era la siguiente:

a) Existencia de un plan general (Plan General de Ordenación Urbanística o Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento).

b) Existencia de un Programa de Actuación Urbanística, que delimita o convierte el suelo urbanizable no programado en programado.

c) Aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que va dirigido a dar una ordenación detallada del suelo urbanizable programado para su transformación en urbano, mediante la ejecución del mismo.” (<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>)

1.1.3 Aspecto legal: Normativa Nacional, La Constitución del Ecuador y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización

La elaboración del presente plan parcial, de los barrios Menfis, Obrapía, Chonta Cruz y La Alborada pertenecientes a la Parroquia Urbana Sucre de la ciudad de Loja, está legalmente sustentado en la nueva Constitución, específicamente en la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión del Suelo*, y así poner en práctica su aplicación, en base a los siguientes artículos:

- Artículo 241 de la Constitución Política del Estado sostiene que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que en relación con las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, el artículo 264 de la Constitución manda a planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

1.1.3.1 Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo

Está considerada la más reciente publicación por parte de la Asamblea Nacional realizada en julio del junio del 2016, específicamente al Capítulo II: Planeamiento; Sección Segunda: Planes Urbanísticos Complementarios, artículo 32, 33, 34 y 35. Dichos artículos describen textualmente lo siguiente:

Artículo 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:

1. 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 35.- Iniciativa del plan parcial. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

1.1.3.2 Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El COOTAD manifiesta en el Título IX de las disposiciones especiales de los Gobiernos Metropolitanos y Municipales del capítulo uno, en la sección primera, de los Planes de Ordenamiento Urbano, en donde explícitamente dice “...conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y vulnerabilidad de riesgos.” (Art 466.- capítulo uno), que además expone “...Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados, podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.” (Art 467.- capítulo uno).

De igual manera el escenario de actuación del presente plan parcial se sustenta en los principios generales del ámbito de esta ley, en donde expresa y manifiesta en uno de sus objetivos “... promover el desarrollo equitativo, solidario y sustentable del territorio, la integración y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico de la población” (Art 2.- Objetivos).

El presente plan, se respalda en los principios de solidaridad, equidad territorial, participación ciudadana, y sustentabilidad del desarrollo, en donde expresa “...es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.” Que luego continúa “...garantizarán el desarrollo equilibrado de todos los territorios,

la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos.” E incentiva la activa participación de la población donde expone “...con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos.”, y apoyo para alcanzar la sustentabilidad del sector, enunciando que“...priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población.” (Art 3.- Principios).

La renovación de plazas e implementación de nuevos equipamientos que alberguen las distintas actividades que el plan propone para integrar al sector, se apoya en el artículo que expone “.....Tanto los distritos metropolitanos, las municipalidades como las juntas parroquiales rurales deberán establecer espacios dignos para garantizar el comercio y las ventas populares.” (Art 429.- Sección tercera)

1.1.4 Posición en el sistema de planeamiento

Se expuso que, la funcionalidad de los Planes Parciales es la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable con carácter general, sin perjuicio de que en algún Gobierno Autónomo Descentralizado se prevé también para suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Razón por la cual, el papel que asumen o adoptan los planes parciales en el planeamiento y gestión urbanística es el siguiente:

- **Necesidad de planeamiento general precedente y, en su caso, delimitación del sector**

Tanto la Ley Orgánica de uso y Gestión de Suelo, el COOTAD y los GAD Municipales exigen, con arreglo al principio de jerarquía normativa, la previa existencia de planeamiento general para poder ser aprobado un Plan Parcial. Quiere esto decir que no se permiten nuevos desarrollos urbanos sin una visión integral del territorio municipal.

“De esta manera, no pueden aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente y publicado el Plan General o instrumento equivalente, así como el Programa de Actuación Urbanística, Plan de Delimitación o Plan de Sectorización, en el caso de que el Derecho autonómico distinga entre suelo sectorizado y no sectorizado (con las distintas variaciones terminológicas y de matiz contempladas en los diferentes Gobiernos Autónomos)”.
(<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>)

- **Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales**

“Con carácter general el Plan Parcial de Ordenación debe ser redactado para su desarrollo urbanístico directo. Su objeto es la transformación urbanística de suelo rural susceptible de desarrollo urbano a través de actuaciones de transformación urbanística. Por consiguiente, una vez aprobado definitivamente y publicado un plan parcial, entra en juego la ejecución urbanística.

El suelo rural susceptible de desarrollo urbano o suelo urbanizable, con la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial, y una vez ejecutado el mismo, adquiere el carácter de suelo urbanizado o urbano consolidado por la urbanización (al contar con los servicios urbanísticos y su integración en la malla, tejido o núcleo urbano).

Sin perjuicio del carácter directo y ejecutivo de los Planes Parciales, en algunos casos se admite su desarrollo en suelo urbano a través de Estudios de Detalle y, en su caso, Planes Especiales.” (<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>)

1.1.5 Clases de Planes Parciales

“Los planes se clasifican en diversos tipos y de acuerdo a los escenarios en que se elaborara y las metas a las cuales se dirigen.

1.1.5.1 Por tipo de suelo

Los Planes Parciales aplican según la Ley, a suelo urbano y de expansión.

1) Planes Parciales de expansión urbana

Los Planes Parciales en suelo de expansión tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro de la ciudad, de acuerdo a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado. Estos Planes Parciales son necesarios para todo proceso de incorporación.

2) Planes Parciales de mejoramiento del espacio público

Los Planes Parciales en suelo urbano, apuntan a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura existente, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

1.1.5.2 Por tratamiento urbanístico

Los tratamientos urbanísticos, surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, con la función de orientar la acción del sector público y privado. Los distintos tratamientos permiten identificar diferentes tipos de Planes Parciales:

1. Planes Parciales de conservación

Los cuales tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas, ambientales o arquitectónicas, entre otras, y que pueden estar afectados por cambios de uso, presiones a la densificación, deterioro y desaparición de las estructuras.

2. Planes Parciales de renovación Urbana o redesarrollo

Que se aplican a sectores del suelo urbano caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico de estructuras consolidadas, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. En este caso, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

3) Planes Parciales de mejoramiento integral

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, vías de

acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

4) Planes Parciales de desarrollo

Para áreas del suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados.

5) Planes Parciales para revisión de la norma urbanística

Norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.” (<http://cdim.esap.edu.co>)

1.1.6 Determinaciones del Plan Parcial

“Las determinaciones generalizadas de los Planes Parciales, con arreglo al Derecho estatal precedente -y hoy supletorio- y el Derecho urbanístico comparado, sin perjuicio de las particulares propias existentes en cada Comunidad Autónoma, son las siguientes:

- a) Delimitación del ámbito territorial o área geográfica.
- b) Calificación del suelo: el Plan Parcial debe calificar (que no clasificar) de manera pormenorizada la totalidad del suelo incluido en el sector objeto del mismo, mediante la asignación de usos pormenorizados y, en su caso, volumetría y expresión del destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a fines dotacionales y de los destinados a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.
- c) Delimitación de unidades de ejecución o actuación.
- d) Reservas de terrenos para dotaciones: el Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los estándares urbanísticos, previstos por el legislador autonómico. Por consiguiente, deberá prever reservas de espacio para zonas verdes, espacios libres, centros culturales, etc.

- e) Reservas de terrenos para viviendas protegidas: éste es uno de los avances más notorios en los últimos años, que recientemente ha recibido impulso de la mano del Legislador estatal.
- f) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- g) Sistema de actuación (de carácter facultativo)” (<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es>).

1.1.7 Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU)

“Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios” (<http://cdim.esap.edu.co>).

Se debe urbanizar como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas (dadas por el PDOT y el Plan Parcial) y facilitar el reparto de cargas y beneficios a los propietarios del suelo.

El RC&B (Reparto de cargas y beneficios) no es más que la distribución de los costos de la intervención, en proporción directa al área de los inmuebles beneficiados aportado por cada propietarios.

La urbanización de las UAU debe perseguir como objetivos fundamentales:

1. Promoción del uso racional del suelo.

2. Cumplimiento de las Normas Urbanísticas contenidas en el correspondiente Plan de Ordenamiento Urbano (local) o Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo.

1.1.7.1 La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística

- a. “La UAU debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente según lo determinado en el Plan Parcial.
- b. La UAU debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera y social que establezcan su conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- c. La UAU debe contar con el debido respaldo público o privado para asegurar su ejecución.
- d. El Plan Parcial debe proponer el proyecto de delimitación de las UAU; luego de la aprobación del Plan Parcial, la oficina de Planeación Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la UAU propuesta y sus vecinos.
- e. El acto de delimitación de la UAU se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la UAU” (<http://www.angelfire.com>).

1.1.7.2 La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística

“El desarrollo de las UAU implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante el sistema de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según se determine en el Plan Parcial.

La ejecución de la UAU se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el 51% del área comprometida” (<http://www.angelfire.com>).

1.2 Planificación urbana

La planificación urbana y territorial puede ser definida como un proceso de toma de decisiones dirigidas a alcanzar objetivos económicos, sociales, culturales y ambientales a través del desarrollo de visiones espaciales, estrategias, planes y la aplicación de una serie de principios de política, herramientas, procedimientos, mecanismos institucionales, participativos y normativos (UN-Habitat, 2015).

Existe un creciente consenso global sobre la importancia de la planificación y la gestión urbana como una herramienta que permite abordar los desafíos que enfrentan las ciudades tales como la urbanización, la proliferación de barrios marginales, la pobreza, la vulnerabilidad ante desastres, entre otros. Esto es de particular importancia para de América Latina y el Caribe en donde alrededor del 80 por ciento de la población es urbana, haciendo de la región una de las más urbanizadas en el mundo con 482.5 millones de personas viviendo en ciudades. 125 millones de las 180 millones de personas en pobreza viven en ciudades y 113.4 millones de personas viven en barrios marginales en América Latina y el Caribe (Inter-american Development Bank, 2016).

La aplicación de estrategias de planificación urbana y políticas que promuevan la “compacidad” y la “conectividad” generalmente han producido patrones y formas urbanas más sostenibles. La compacidad de la forma urbana (forma, densidad y uso de la tierra) reduce la sobreexplotación de los recursos naturales e incrementa las economías de aglomeración, con beneficios para los residentes en términos de proximidad. La conectividad

fortalece la relación física, social y virtual entre personas, lugares y bienes. A nivel regional y nacional, la conectividad une los centros de producción y consumo. A nivel de la ciudad, la conectividad está íntimamente relacionada con la movilidad de un área (Habitat III Issue Paper 8).

Los beneficios económicos de la planificación urbana son muchos. Entre estos se incluyen el aumento del valor del suelo y mejora de la productividad eficiencia en la cadena de abastecimiento a través de la reducción en los costos de producción y transacción así como una mayor atracción de inversiones por la existencia de un marco predecible. Asimismo, la planificación urbana enfocada en brindar un mejor acceso a espacios públicos, a infraestructura y transporte público y a oportunidades económicas puede mejorar la integración, la inclusión, y la seguridad en las ciudades (Habitat III Issue Paper 8).

Por el contrario, la planificación y la infraestructura deficiente pueden reducir la productividad económica hasta en un 40 por ciento (UN-Habitat, *Streets as Public Spaces and Drivers of Urban Prosperity*, 2013).

Particularmente, en el caso de la vulnerabilidad ante desastres, la planificación urbana y territorial que integra principios de reducción de riesgo, así como estrategias de adaptación al cambio climático, pueden contribuir a crear ciudades y regiones más resilientes. En este sentido, el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres (2015) destaca la planificación como una herramienta para el fortalecimiento de la resiliencia (Habitat II Issue Paper 15).

En el aspecto ambiental, la planificación urbana puede propiciar un desarrollo urbano bajo en emisiones de carbono, basado en un uso eficiente de los recursos energéticos. La planificación que integra políticas medioambientales puede generar tres tipos de beneficios: económicos (a través de la inversión en nuevas industrias, creación de fuentes de empleo y de generación de ingresos), beneficios a la salud (por la mejora en las condiciones ambientales),

y beneficios por la mejora en la calidad de vida En las ciudades, la planificación urbana que integra los factores ambientales puede contribuir a mejorar la eficiencia en el uso de recursos y del suelo, a reducir el consumo de energía y la generación de desechos, mientras se protege el ecosistema (Integrating the Environment in Urban Planning and Management, 2013).

Las autoridades locales son actores esenciales para enfrentar desafíos globales. Ellos son los que están más cerca de las necesidades y aspiraciones de la población. El fortalecimiento de sus capacidades de gestión, para desarrollar e implementar planes de respuesta a las necesidades de la comunidad, es vital. Así mismo, propiciar un entendimiento por parte de los actores locales y tomadores de decisión, en el rol y valor de la planificación urbana en el desarrollo local, es crítica para realizar esfuerzos de planificación y su consecuente implementación (Habitat III Issue Paper 8).

Es también de vital importancia, el asegurar la participación ciudadana en los procesos de planificación y toma de decisiones con el objetivo de incorporar las necesidades de diversos grupos como jóvenes, mujeres, personas con discapacidades, y las comunidades indígenas. En Europa por ejemplo, la participación ciudadana y de actores interesados en el proceso de Planificación de la Movilidad Urbana Sostenible (Sustainable Urban Mobility Planning) es un elemento clave en la planificación urbana, reconociendo la importancia de involucrar a los individuos en el desarrollo de la ciudad (The SUMP Concept., s.f.).

Las alianzas entre el sector público y privado, entre los gobiernos nacionales y locales pueden contribuir a fortalecer el proceso de desarrollo urbano. “Los actores locales y el sector privado son esenciales junto con los Estados y las organizaciones internacionales para la formulación e implementación efectiva de soluciones a desafíos globales” (Mr. Tomas Wagner, 2015)

Uno de los elementos clave para la implementación de la Nueva Agenda Urbana (NAU) lo constituye la planificación urbana y territorial. La NAU busca implementar estrategias de

desarrollo urbano especial integradas que apoyen la realización de ciudades y asentamientos humanos compactos, integrados y bien conectados, incluyendo las áreas periurbanas y el interior rural, potenciando los beneficios sociales y económicos de la forma urbana.

Asimismo, la NAU resalta la necesidad de la “planificación urbana que facilite la diversidad social y la calidad de los espacios públicos, asegurando la dinámica económica, fortaleciendo la seguridad y la protección, favoreciendo la interacción social y el aprecio a la diversidad, y atrayendo servicios urbanos de alta calidad y vivienda adecuada”. Y a apoyar “prácticas como la planificación y presupuesto participativo, el monitoreo emprendido por los ciudadanos, y la co-planeación que estén enraizados en nuevas formas de participación directa entre las organizaciones gubernamentales y la sociedad civil” (Zero draft of the New Urban Agenda, s.f.).

1.3 Planificación sectorial

La planificación sectorial se refiere al concepto de sector (referido a las actividades) Existen relaciones entre la planificación por escalas y la planificación por sectores económicos.

El concepto de sector, tal como se señalará anteriormente, está referido al de actividad y preferentemente es de carácter económico. En efecto una primera clasificación económica de las actividades, considera a éstas como actividades primarias, secundarias y terciarias considerando como primarias aquellas que resultan de carácter netamente extractivas (agropecuarias, mineras, etc.); como secundaria aquellas donde se realizan transformaciones físicas o químicas de una determinada materia prima (industriales y manufactureras) y actividades terciarias las orientadas a la comercialización y a los servicios (<http://urbanismounlar.blogspot.com>)

1.4 Lineamientos para la planificación

A continuación, se definen lineamientos de planificación y ordenamiento territorial, formulados a partir de la reflexión y consenso entre la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y los gremios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con el objeto de orientar los procesos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

- *Lineamiento 1.-* Reducción de inequidades sociales y satisfacción de necesidades básicas a través de una estrategia de desarrollo endógeno y de procesos de ordenamiento territorial que permitan su ejecución
- *Lineamiento 2.-* Coordinación y gestión transectorial.
- *Lineamiento 3.-* Articulación intergubernamental.
- *Lineamiento 4.-* Articulación con el Plan Nacional de Desarrollo.
- *Lineamiento 5.-* Promoción de la participación, la rendición de cuentas y el control social en los procesos de planificación y de ordenamiento territorial, que reconozca la diversidad de identidades.

1.5 Planeación urbana estratégica.

Según la visión experimentada de Jan Bazant S. en su libro Planeación Urbana Estratégica (2014), considera que la planeación urbana se la puede enfocar desde diferentes puntos de vista. Desde lo social, la planeación busca la equidad en la distribución de los recursos (obras públicas, equipamiento, infraestructura), buscando equilibrar la desigualdad económica. Desde el punto de vista legal en un instrumento de negociación entre el Gobierno y los

governados, llegando a un pacto social. Viéndolo desde el punto de vista económico, la ciudad representa el centro de actividad y servicio sobre la que se moviliza la economía moderna y lo que la planeación urbana trata es de impulsar el desarrollo económico para que haya mayor empleo y beneficio entre sus habitantes. Desde el punto de vista sistémico, la ciudad es un conjunto de sistemas interdependientes (circulación vial, transporte, redes de infraestructura) en los que la planeación urbana busca mantener una relación eficiente en y entre los sistemas para beneficio de los habitantes. Visto desde lo ambiental, la ciudad tiene una interdependencia con el medio natural que lo rodea y depende de sus recursos para su supervivencia (agua, aire, tierra), por lo que la planeación urbana busca conservarlos reduciendo el impacto negativo sobre la población. Por ello la planeación urbana incide de manera directa en la vida de los habitantes de la ciudad, al organizar recursos materiales y canalizar recursos financieros para llevar a cabo acciones en beneficio colectivo.

Así mismo, Bazant, considera, que la planeación urbana tiene que incorporar metas de cada sistema analizado y plasmarlos en un solo documento que termina siendo el Plan de Ordenamiento Territorial o el Plan Parcial como es en este caso. Esta se hace efectiva cuando hay una sociedad informada y participativa que hace valer sus derechos y respeta las leyes sobre las que se basa el plan; una sociedad igualitaria y su representación en un gobierno democrático. Uno de sus grandes obstáculos y desafíos es hacer operativo en Plan, cuando cada cinco años cambia una administración municipal o parroquial, pues quienes entran a administrar no conocen nada del Plan, ni sus leyes ni normas sobre el que está fundamentado. Los alcaldes pasan el primer año aprendiendo a gobernar y viendo cómo funciona la ciudad, luego van resolviendo problemas según como se vayan presentando sin que haya una secuencia con las obras ya realizadas ni con las que están establecidas en el Plan.

Con esta pésima concepción política, es mal visto que la nueva administración continúe los trabajos anteriores, pues ellos siempre quieren dejar impregnado su legado aunque este

vaya en detrimento de la ciudad y sociedad. Debido a esta mala práctica y actuación política administrativa es difícil que exista una continuidad de las obras municipales, por lo que las obras municipales son siempre pequeñas y muy dispersas dentro de las áreas de actuación urbana y muchas veces tienen poca relación con el Plan.

La forma de hacer operativo un Plan, es deslindando la planeación de los intereses políticos que tengan los alcaldes o autoridades seccionales, creando un departamento que lleve a cabo la planeación urbana de la ciudad, de ser posible que este descentralizada de la municipalidad y con autonomía y autoridad para ejecutar el Plan.

CAPÍTULO II

Análisis de caso: plan parcial de desarrollo urbano La Merced, México

El plan que se analizó, fue considerado por el tipo de metodología y planteamiento para solucionar un problema de tipo urbano, con ciertos rasgos de similitud al caso puntual de la ciudad de Loja. El Plan “La Merced” inicia con una investigación cronológica del sector a intervenir, es decir, los antecedentes que han dado origen a esta área. Para determinar el “Área de Intervención”, se ha considerado factores como: la delimitación exacta del área de estudio; elementos históricos, económicos, sociales y de equipamiento.

Al mismo tiempo se realiza un diagnóstico del ámbito urbano, del medio natural y todos sus componentes, análisis demográfico y socioeconómico, aspectos sociales, estructura urbana, uso de suelo, estructura vial, transporte público, estacionamientos, infraestructura, equipamiento y servicios, vivienda, espacio público.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" formula una “Imagen Objetivo”, en el que plantea fomentar el mejoramiento y el desarrollo integral del área que abarca. Esta imagen objetivo se logra definiendo acciones conjuntas en términos urbanísticos, sociales y económicos. En este plan se han realizado varios Talleres de Participación Ciudadana, con el propósito de determinar la Imagen Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced", en el que se logró determinar aspectos básicos como: (similares a los que se busca en el plan parcial para los barrios Menfis, Obrapía, Chonta Cruz y La Alborada)

- Mejorar la zona de mercados de La Merced
- Revertir el despoblamiento y fomentar la identidad de barrio
- Mejorar e integrar las infraestructuras y los equipamientos

Siguiendo con el análisis del presente plan se realiza el planteamiento de estrategias encaminadas a mitigar las problemáticas urbanas.

Estrategia de desarrollo urbano: Esta estrategia de desarrollo urbano se enfoca al mejoramiento del nivel de vida de los habitantes, (económico, vivienda, seguridad, educación, etc.) y un ámbito urbano de calidad (espacios públicos, fisonomía arquitectónica y ambiental, etc.).

Estrategia físico natural: Se aprovechara el potencial de áreas verdes, así como el reciclamiento del agua de éste para el riego de la zona. Por lo cual, la estrategia en materia de medio físico natural, es la creación de una planta de tratamiento de agua para riego, y la transformación de las orillas del canal en un paseo peatonal plantado de grandes árboles.

Estrategia demográfica: La meta establecida es lograr una tasa de crecimiento positiva de 1.4%. Para revertir el despoblamiento de la zona, y alcanzar la tasa de crecimiento programada, es necesario:

- Implementar programas de rehabilitación y mejoramiento de la vivienda
- Dotar al área de espacios recreativos y deportivos para la niñez.

Estructura urbana: La estructura urbana se desarrollará en torno a las zonas de mayor concentración, tratando de consolidarlas. En la zona de concentración comercial, la estructura urbana se ve afectada por la dinámica comercial, por lo cual, la estrategia se basará en el ordenamiento de esta actividad, considerando que la zona del mercado de La Merced y sus alrededores funciona como subcentro urbano.

- **Usos de suelo:** De acuerdo con la estructura urbana deseada, se revisaron los usos de suelo en toda el área de estudio. La estrategia es definirlos de manera más puntual, permitiendo consolidar zonas homogéneas y conservando las actividades positivas que se desarrollan actualmente dentro del área.
- **Estructura vial:** Se plantea mantener la jerarquía de las redes primaria, secundaria y terciaria dentro del polígono de actuación del Plan.

- **Transporte:** Se prohíben los paraderos de microbuses en toda el área, debido a los problemas viales que ocasionan.
- **Infraestructura:** Si la dinámica de crecimiento se invierte positivamente, se tiene que adecuar la infraestructura a esta población y al aumento de la vocación comercial del área. La infraestructura a mejorar y ampliar sería: Agua Potable, Drenaje: pluvial y sanitario, Energía Eléctrica, Alumbrado Público
- **Equipamientos y servicios:** Los puntos principales de equipamiento y servicios que se tienen que desarrollar en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo con el diagnóstico y los Talleres de Participación Ciudadana son: educación, cultura, recreación, así como de manera general el mejoramiento del espacio público y su recuperación.
- **Vivienda:** En materia de vivienda, la estrategia para mejorar el nivel de vida de los habitantes del área así como para revertir la tendencia actual al despoblamiento de la misma, se logrará mediante las siguientes acciones: Acciones en Vivienda Existente, Acciones de Vivienda Nueva, Acciones de apoyo a la Vivienda
- **Sitios patrimoniales:** El patrimonio arquitectónico y urbano en el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" es escaso y se encuentra muy deteriorado, por lo que se deben de concebir y desarrollar criterios para la recuperación y el aprovechamiento del mismo.
- **Fisonomía urbana:** Los criterios que se aplicarán consideran los siguientes objetivos: revitalización de espacios públicos, restauración del patrimonio, reordenamiento de actividades, limpieza, rehabilitación y reocupación de inmuebles.
- **Espacio público:** Se trata de recuperar los espacios públicos para el disfrute máximo, tanto para los residentes como para los visitantes del área, enfatizando en la reapropiación de los espacios abiertos para toda la población, en particular infantil y de la tercera edad.

Una vez realizadas y planteadas las estrategias, se procede al punto crucial del plan, que es la “Ordenación Territorial”

Ordenamiento territorial del área de aplicación del plan

Para la realización de este punto se realiza una secuencia lógica para lograr un ordenamiento racional y funcional, basado en, delimitación, zonificación, uso de suelo, normas de ordenación y ocupación de suelo.

Delimitación del área de aplicación del Plan Parcial: Es el área que por decisión técnica se considera en detrimento para su evaluación y planteamiento del Plan Parcial.

Zonificación: La zonificación secundaria, de acuerdo con la estrategia para el desarrollo urbano y la estructura urbana propuesta para el área.

Usos de Suelo del Plan Parcial "La Merced": Se considera los existentes en el sitio: Habitacional (H), habitacional con comercio (HC), habitacional con oficinas (HO), centro de barrio (CB), equipamiento (E), espacios abiertos, deportivos, parques, plazas y jardines (EA)

Normas de ordenación: Se consideran Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano, Normas Generales de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano Aplicables al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" y Normas de Ordenación Particular: Según la ubicación geográfica y el carácter particular del sitio, así como la hegemonía o carácter histórico se ha determinado:

Ocupación del Suelo: En términos generales el porcentaje de ocupación del suelo se determina por el número de niveles de construcción, según la siguiente tabla:

Tabla 6. Tabla de ocupación del suelo

NUMERO DE PISOS	% MÍNIMO DE ÁREA
2	12
3	20
4	25
5	30
6	35
7	35

Fuente: Plan Parcial “La Merced”

Dentro de este punto también se ha considerado:

- Restricciones
- Norma de conservación patrimonial
- Predios sujetos a acciones especiales:
- Espacio público

Finalizada la etapa de ordenación territorial se busca generar estrategias con el propósito de beneficiar a la población, estas son las económicas, acciones estratégicas, estrategias de gestión e instrumentos de ejecución.

Estrategia económica: En estas se destaca la detección de proyectos productivos y de inversión, generadores de empleo, que reactiven la economía y, en consecuencia, mejoren los niveles de vida de los habitantes de La Merced. Para lograr esta estrategia se seguirá los siguientes pasos:

- Identificación de proyectos
- Acciones estratégicas de apoyo al desarrollo económico y proyectos productivos.

Acciones estratégicas: Con el fin de llevar a cabo lo planificado se llevara a cabo programas y proyectos de acuerdo a las propuestas de la ciudadanía y los programas de gobierno. Estos son:

1. **Programas de desarrollo urbano:** Se han propuesto proyectos urbanos que dan respuesta a las necesidades de La Merced

2. **Programas de medio ambiente:** El más importante foco de contaminación es la basura. El programa correspondiente estará basado en mitigar la contaminación.

3. **Proyectos urbanos específicos:** Dentro de la totalidad del área, se identifican proyectos urbanos específicos que tienen su propio uso del suelo. Están restringidos a un programa específico para cada uno de ellos. Se clasifican en tres grupos según los plazos que se consideran factibles para su ejecución, puede plantearse en etapas, pero dentro de un programa específico integral.

4. **Programas específicos:** De acuerdo a la magnitud y al impacto que representa La Merced en el ámbito metropolitano, en cuanto a su radio de influencia se refiere, se establecerán 5 Programas específicos complementarios a llevarse a cabo en el corto y mediano plazo, según sus prioridades para lograr obtener los instrumentos necesarios que permitan concretar acciones específicas de los siguientes programas:

1. Integración estratégica entre el perímetro A y B en el ámbito de aplicación del Programa Parcial
2. Análisis del aprovechamiento del Gran Canal.
3. Integración de los equipamientos locales
4. Corredor de Abasto
5. Aprovechamiento óptimo de plazas comerciales subutilizadas.

Estrategia de gestión de desarrollo urbano

En este capítulo se establecen los lineamientos bajo los cuales se llevarán a cabo las estrategias de desarrollo urbano que garanticen la operación eficiente del programa. Estos lineamientos se agruparán en tres rubros:

1. **Administración urbana:** Con el propósito de garantizar la operación eficiente de las acciones y proyectos de inversión contenidos en el Programa Parcial, se crearán diversos cuerpos colegiados que supervisen y evalúen la planeación y operación de dichas acciones y proyectos.

2. **Participación ciudadana:** Siempre será más efectivo y eficaz si la población que vive en el barrio es la que identifica y jerarquiza los problemas y quien busca las soluciones que, seguramente, serán de la más amplia gama posible, y lo que resulta indiscutiblemente de mayor importancia, la población es la que finalmente lleva el control del cumplimiento de aquello para lo cual trabajaron.

Se involucrará a la ciudadanía en el desarrollo del proyecto urbano específico tanto en el diagnóstico, como en las propuestas de solución, en la revisión de las propuestas, en el seguimiento, así como en la realización de las mismas.

3. **Estrategia financiera:** Con base en los resultados de la gestión ante las instancias públicas y privadas, se definirá un conjunto de instrumentos fiscales, financieros (bonos, esquemas crediticios, etc.) y otros que se consideren pertinentes, con el fin de apuntalar el desarrollo de las acciones propuestas, para llegar a los esquemas de financiamiento adecuados a los proyectos considerados.

Instrumentos de ejecución

Dentro de este capítulo, se identifican y diseñan los mecanismos específicos para la ejecución del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" y la realización efectiva de las propuestas, agrupados en instrumentos jurídicos, administrativos y financieros.

1. **Instrumentos Jurídicos:** En el marco de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de otros ordenamientos aplicables, se propone utilizar

dispositivos jurídicos que establecen límites y posibilidades para la instrumentación de las tareas ejecutivas del programa.

2. **Instrumentos administrativos:** En los proyectos identificados, se desarrollarán y concertarán los instrumentos administrativos necesarios, entre ellos: acuerdos de coordinación entre los distintos sectores y órdenes de gobierno, convenios de concertación con el sector social y privado, instrumentos de inducción y fomento (estímulos fiscales, facilitación de trámites, transferencia de potencialidad de desarrollo, entre otros).

3. **Instrumentos financieros:** Con base en los resultados de la gestión ante las instancias públicas y privadas, se definirá un conjunto de instrumentos fiscales, financieros (bonos, esquemas crediticios, etc.) y otros que se consideren pertinentes, con el fin de apuntalar el desarrollo de las acciones propuestas. Se requerirá de:

- a) Perfiles de inversión
- b) Promoción y gestión de los proyectos

3.1. Síntesis de su filosofía y propuesta

El GAD Municipal de Loja, realizó el Plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Loja, y como un proyecto fundamental de este Plan, se propone la realización de los estudios del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja (PDOUL), con lo que se busca ordenar la ciudad para que esta sea el soporte de las actividades del ser humano; teniendo en cuenta que desde el punto de vista técnico, la Municipalidad ha realizado algunos estudios de planificación, lo que indica la preocupación del Gobierno Municipal por guiar el crecimiento de la ciudad en forma racional y organizada, pero también se debe reconocer que muchas propuestas no cumplieron su cometido por cuanto no fueron aplicadas, por lo que existe un vacío en cuanto al planeamiento del uso del suelo, especialmente hacia el sector occidental, lo que repercute en todos los sectores sociales de la ciudad y en especial en aquellos de bajos ingresos económicos pues al constituir el suelo urbano un recurso que tiende a generar expectativas de carácter económico, provoca la especulación de los terrenos que sufren la presión del proceso urbanizador, lo cual hace prohibitivo la adquisición del suelo especialmente para programas masivos de vivienda de interés social, y lo que es más controla la oferta y demanda del suelo, influyendo en los procesos de ocupación establecido por la libre oferta del mercado inmobiliario.

- **Visión**

El presente plan asume la visión adoptada en el Plan de Desarrollo Estratégico Cantonal Loja (2005), ya que en ella participaron muchos actores sociales haciéndola multidisciplinaria, y fue definida en los siguientes términos:

“La visión del Gobierno Local, es el compromiso con el desarrollo integral, en la búsqueda del Bienestar Social. Aspiramos un territorio cantonal, donde las oportunidades de desarrollo sean para todos” (Plan de Desarrollo Estratégico Cantonal Loja, 2015)

- **Cronograma de aplicación**

El PDOUL, ha sido formulado para un periodo de 15 años, en el que se establecen periodos de 5 años (corto, mediano y largo plazo), según como se aprecia en la Tabla 7.

Tabla 7. Tiempo de ejecución del plan

PERIODOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LOJA	
PLAZOS	TIEMPO (AÑOS)
	2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023
Elaboración del Plan Urbano	2007-2008
Aprobación del Plan Urbano	2008
Corto Plazo	2009-2013
Mediano Plazo	2014-2018
Largo Plazo	2019-2023

Fuente: PDOUL, 2008.

- **Proyección de la población**

Se ha hecho necesario conocer y proyectar indicadores básicos sobre la población en términos cuantitativos, lo que permitirá conocer la población futura del área de estudio, (ver Tabla 8 y Gráfico 1) y así establecer las demandas requeridas en materia de suelo, infraestructura y equipamiento. Partiendo de esto se realiza la proyección de la población mediante la creación de tres escenarios tendenciales:

- **Escenario I**

No habrá emigración, es un escenario utópico donde se mantienen las tendencias que se vienen dando, para este escenario se considera la tasa de crecimiento más alta en la historia de la ciudad que es del 5,00% (1962-1974).

- **Escenario II**

Es el más cercano a la realidad, con cifras del periodo censal 1990-2001, que es del 2,08%, considerando que la actual tasa de crecimiento es del 2,65%.

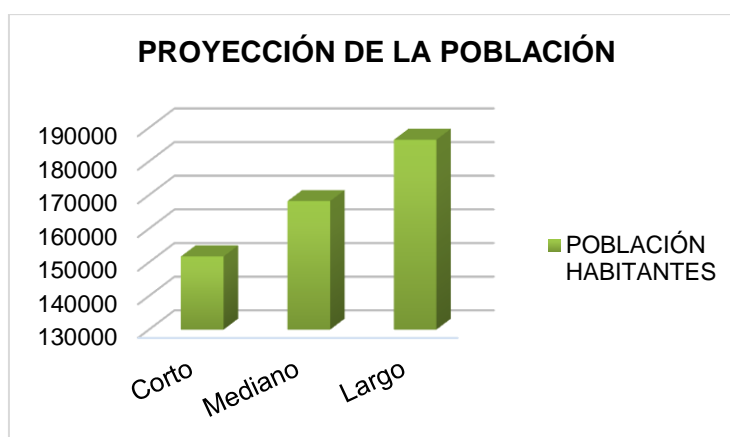
- **Escenario III**

Es formulado en base a tendencias negativas existentes, sin políticas de control o acción de mitigación alguna. La ciudad vería reducida su población de tal manera que no haya un habitante más en su territorio, para este escenario se considera una tasa de crecimiento del 0,00%.

Tabla 8: Proyección de la población

CIUDAD DE LOJA: PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN POR PERIODOS					
POBLACIÓN ACTUAL (hab)	TASA DE CRECIMIENTO (%)	PERIODO	AÑO HORIZONTE	POBLACIÓN HABITANTES	INCREMENTO POBLACIONAL
118532	2,08	Corto	2013	151748	33216
		Mediano	2018	168200	16452
		Largo	2023	186436	18236

Fuente: PDOUL, 2008.

**Gráfico 1.** Proyección de la población

Fuente: PDOUL, 2008.

Se han considerado 4,2 miembros por familia, y según las proyecciones poblacionales se puede establecer un aproximado número de familia a corto, mediano y largo plazo, que ayuda a determinar el número de unidades de vivienda que se requerirá para albergar estos hogares.

Tabla 9. Proyección de números de familia

CIUDAD DE LOJA: PROYECCIÓN DE NÚMEROS DE FAMILIA					
POBLACIÓN (hab)	MIEMBROS/FAMILIA	PERIODO	AÑO HORIZONTE	NÚMERO DE FAMILIAS	INCREMENTO FAMILIAS
118532	4,2	2001		28222	
151748		CORTO	2013	36130	7908
168200		MEDIANO	2018	40047	3917
186436		LARGO	2023	44389	4342

Fuente: PDOUL, 2008.

- **Delimitación urbana**

Para aplicar la normativa específica en el área urbana, sus zonas y sectores de planeamiento es necesario establecer el espacio físico de crecimiento futuro de la ciudad. Se propone que el límite urbano se mantenga el cual es de 5.742,34 hectáreas. Luego del diagnóstico se determinó ciertas conclusiones como:

- Los límites del centro poblado deberán contener tres áreas específicas de acuerdo a sus tendencias de crecimiento, el área urbana actual; área de reserva para crecimiento urbano futuro y el área verde
- La tendencia de crecimiento ($t=2,08\%$) que indica que el límite actual puede abarcar la población que se incrementara en el tiempo vigente del Plan.
- La responsabilidad de la Municipalidad de abastecer de los servicios básicos a toda el área que se encuentre dentro del límite urbano, hecho que no fue considerado al incrementarse el límite urbano en el año 1997, y que al momento ya representa para la Municipalidad un trabajo bastante arduo a realizar.

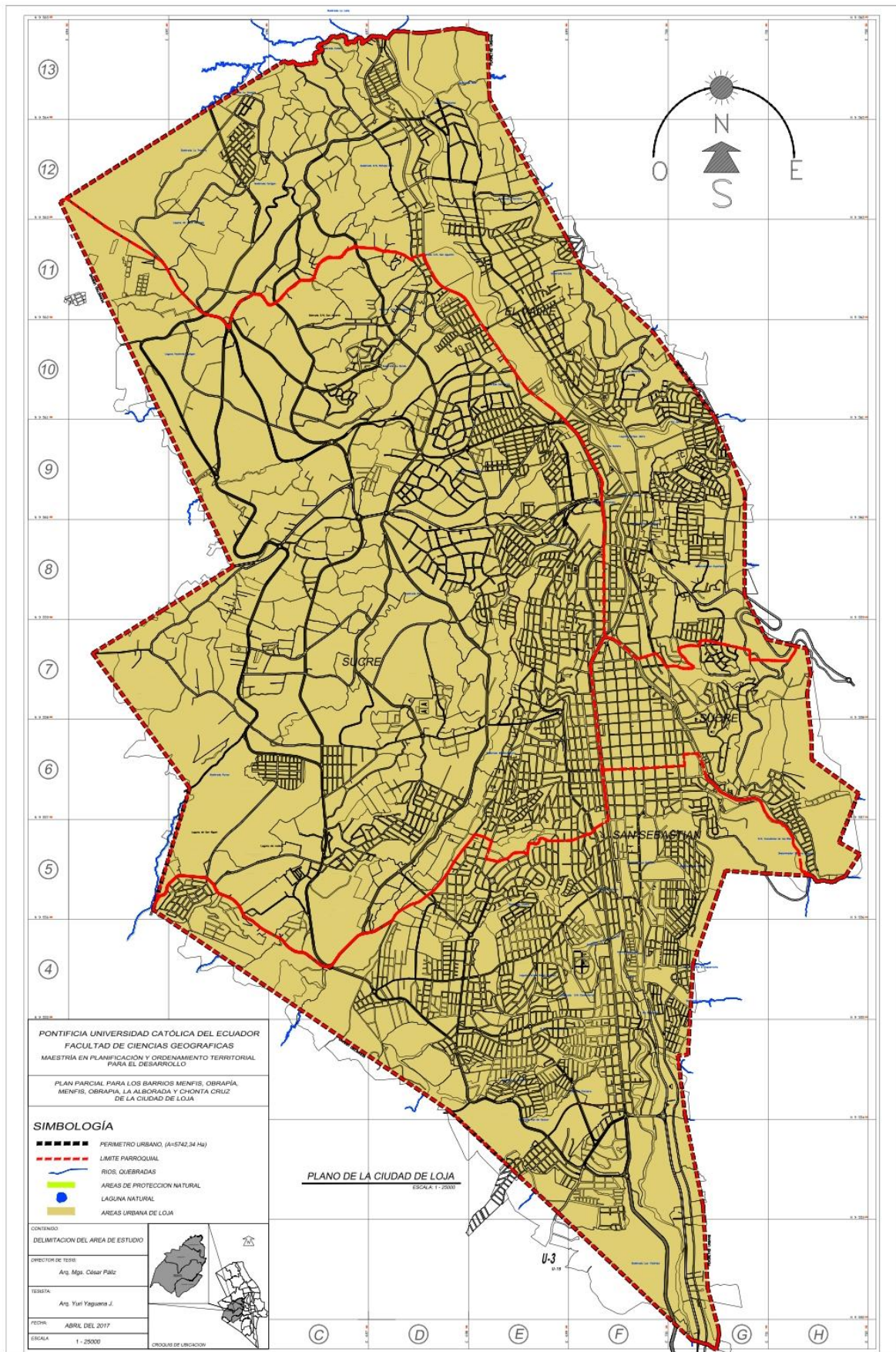


Figura 5. Perímetro urbano de la ciudad de Loja
Elaboración: El autor

- **Sistema de centralidades**

El principio del lugar central es una clave para entender una parte del concepto de centralismo que presenta la ciudad, el Casco Urbano sufre problemas derivados de actividades congestivas verificándose procesos crecientes de deterioro de su calidad urbana y ambiental. El centralismo administrativo, de gestión y comercio sigue manteniéndose en el casco antiguo de la ciudad; cada uno de estos sub-núcleos produce un efecto multiplicador de usos de suelo que se corresponden relacionando directa o indirectamente las actividades de las mismas (ver figura 6).

Esta concentración se produce debido a:

- La zonificación por usos exclusivos conduce a que exista una concentración de actividades en lugares específicos.

La centralidad causa:

- Congestionamiento vial, pues por las distancias de la vivienda al lugar de trabajo y de servicios obliga a utilizar vehículo particular.
- Contaminación ambiental, visual, disminuyendo la calidad de vida de sus habitantes.

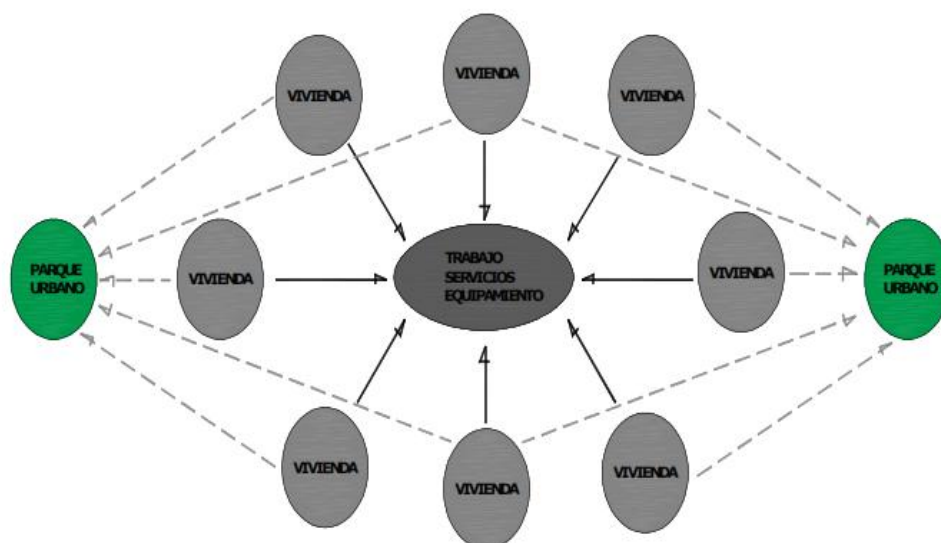


Figura 6. Modelo de concentración de actividades

Fuente: Richard Rogers, Ciudades para un Pequeño Planeta, 2000

- **Propuesta**

La propuesta del PDOUL, es la descentralización de las funciones de la ciudad, atomizar los nuevos polos de desarrollo que atraerán nuevos usos y por ende crearan nuevos nodos. A partir de estas nuevas centralidades se intentará evitar el movimiento innecesario hacia el centro de la ciudad creando una dinámica de desarrollo por zonas desde la delegación de funciones, mejorando la eficiencia de los servicios, (ver figura 7) cuya consecuencia será:

- Una zonificación con usos principales, pero también con usos complementarios, produciendo nuevos nodos compactos.
- Disminuir la congestión vial.
- Reducir la contaminación ambiental, visual, aportando a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Estos nuevos nodos compactos se deben organizar y conectar mediante un sistema vial adecuado que nos permita definir claramente las vías principales de las secundarias.

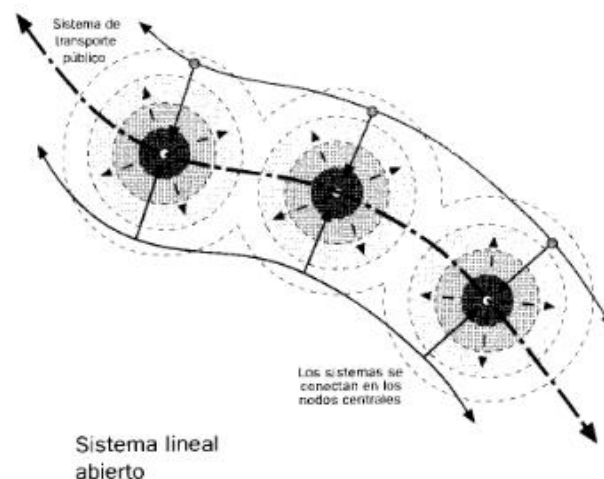


Figura 7. Modelo de sistema lineal abierto
Fuente: Richard Rogers, Ciudades para un Pequeño Planeta, 2000

Bajo estos modelos, se pretende articular la ciudad dirigiendo a instituciones públicas y privadas a buscar nuevos lugares para su emplazamiento y funcionamiento, (ver figura 8) con lo cual se logrará crear nuevos nodos más cerca de la comunidad y por ende desconcentrados.

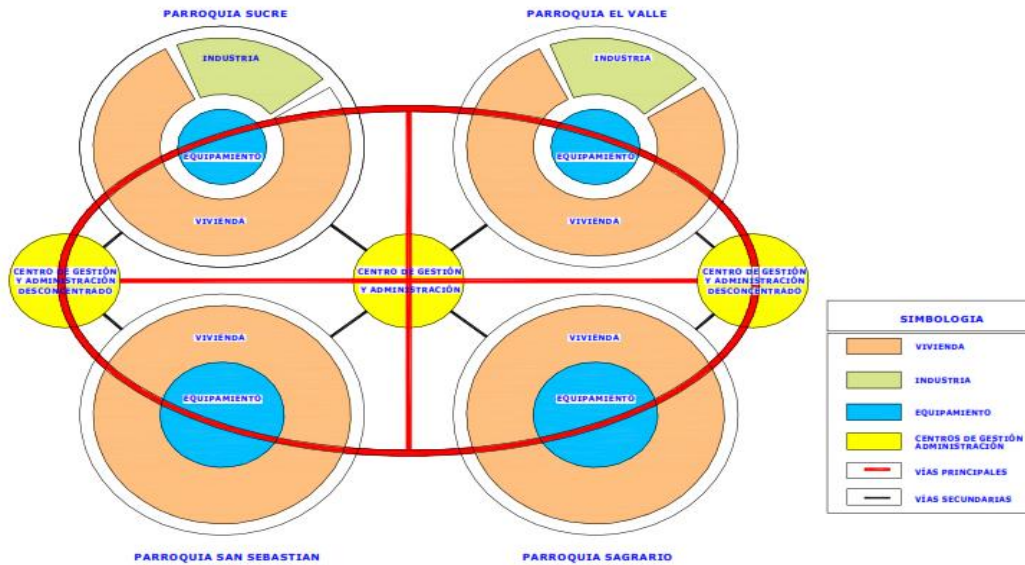


Figura 8. Modelo de sistema lineal aplicado en la ciudad de Loja
Fuente: PDOUL 2008.

- **Configuración urbana**

Según la fase de diagnóstico establecida por el PDOUL, se identifica el suelo en urbanizable y no urbanizable, y a su vez el suelo urbanizable en consolidado, en proceso de consolidación y vacante, se han considerado los siguientes parámetros:

1. Área no urbanizable
2. Área urbanizable

Área no urbanizable

Respecto a la tabla Nro. 10, se llega a establecer que de las 5.742,35 ha que conforman el área urbana de la ciudad de Loja, el 23.86% es área no urbanizable, de estas las que corresponden a pendientes mayores al 30% se encuentran tanto en la zona occidental como en la oriental bordeando la ciudad, y representan el 17.70% del territorio dentro del límite urbano.

Tabla 10. Áreas no urbanas de la ciudad de Loja

CIUDAD DE LOJA: ÁREAS NO URBANIZABLES	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (HA)
PENDIENTES MAYOR AL 30%	1016,60
PROTECCIÓN DE RÍOS 30m, DE QUEBRADAS Y LAGUNA DE 15m	353,60
TOTAL	1370,20

Fuente: PDOUL ,2008.

Por lo tanto los predios clasificados como no urbanizables, se deberán enmarcar en las siguientes limitaciones:

Respetar las incompatibilidades de usos que se establecen en el presente Plan, y de ser el caso se deberá prohibir todo tipo de construcción.

- No se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que no sean aquellas que guarden relación con los usos asignados, o con la ejecución de obras públicas.
- Queda prohibido levantar edificaciones con características propias de las zonas urbanas, en todo caso se pondrá ejecutar una construcción aislada, únicamente en aquellos lugares en los que no exista la posibilidad de formación de asentamientos concentrados.
- Por último se prohíbe las divisiones de los predios que vayan en contra de lo establecido por el Plan de Ordenamiento Urbano.

Área urbanizable

Según la tabla 11, tenemos que de las 5742.34 ha que conforman el perímetro urbano de la Ciudad, el 76.14% es área factible de ser urbanizada, mientras que el 23.86% restante es área no urbanizable por características que ya se mencionó en el cuadro la tabla 10.

Una vez determinadas estas áreas, se subclasificaron, al área urbanizable en consolidada que representa el 29.78%, en proceso de consolidación el 25.51% y en área vacante el 44.71% siendo esta última la mayor.

Tabla 11. Clasificación del suelo

CIUDAD DE LOJA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
TIPO	DESCRIPCIÓN	ÁREA (HA)
URBANIZABLE	CONSOLIDADA	1302,55
	EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN	1115,48
	VACANTE	1954,12
	SUBTOTAL (URBANIZABLE)	4372,15
NO URBANIZABLE	SUBTOTAL	1370,20
	TOTAL	5742,35

Fuente: PDOUL, 2008.

Lo que se trata es de contrarrestar el fenómeno de la dispersión, logrando un funcionamiento más eficiente de las diferentes zonas y sectores, reduciendo costos de urbanización, mantenimiento y operación de los servicios. De igual manera, además de las áreas consolidadas y en proceso de consolidación, es necesario definir áreas que son necesarias para que acojan a la población proyectada en el P.O.U.L o de expansión urbana y áreas que sin ser precisas para el cumplimiento de las proyecciones del Plan adquieren las características de áreas de reserva urbana.

- **Teoría del semáforo**

El PDOUL contextualiza: “Defínase como **teoría del semáforo** a tres franjas perfectamente zonificadas dentro del territorio de la ciudad que por sus colores adaptados: verde, amarillo y rojo representan las posibilidades potenciales de cada área frente a los procesos de urbanización. Es por ello que los usos del suelo también están acorde a esta teoría para evitar daños irreparables en el territorio de la ciudad y su área de influencia.

Franja verde: representa las áreas con potencial para recibir usos urbanos, con una alta densificación y en donde se predice iría creciendo la ciudad. Formando parte de esta zona se encuentran las áreas consolidadas y de expansión urbana.

Franja amarilla: se encuentra el territorio en el cual el uso y ocupación del mismo será más restrictivo ya sea por ser zonas de riesgo moderado, por no poseer las obras de infraestructura o por encontrarse sobre el nivel de distribución actual de la cota de agua,...al ser una zona que se la ha considerado como de reserva forestal y agrícola, cuyas densidades serán bajas, la misma se encuentra conformadas por las áreas de reserva urbana y de uso agrícola.

Franja roja: representa una zona de peligro, constituido por zonas no urbanizables por ser de alto riesgo, conformadas por las áreas no urbanizables.

Respecto al área de **expansión urbana**, este se ha delimitado de acuerdo a los lineamientos planteados dentro del estudio siendo el punto de partida la necesidad o no de superficie para acoger a los nuevos habitantes en el año horizonte del Plan, así como también considerando la vocación actual del suelo. Representa una superficie de 1231 ha. de área neta, es decir el 21% del área urbana.

El área de **reserva urbana**, está dado por el suelo cuya vocación al momento es agrícola y por el suelo que se encuentra por encima de la cota de distribución de agua lo cual no impide que en el futuro puede pasar a formar parte del área de expansión urbana. En estos predios el uso del suelo es de tipo agrícola acompañado con vivienda de tipo rural, con predios de 2.500

m2 mínimo de superficie con la finalidad de evitar su subdivisión y densificación ya que la mayoría de estos suelos no poseen la infraestructura básica. Representa el 12% del área urbana, con un área de 694 ha.” (PDOUL, 2008).

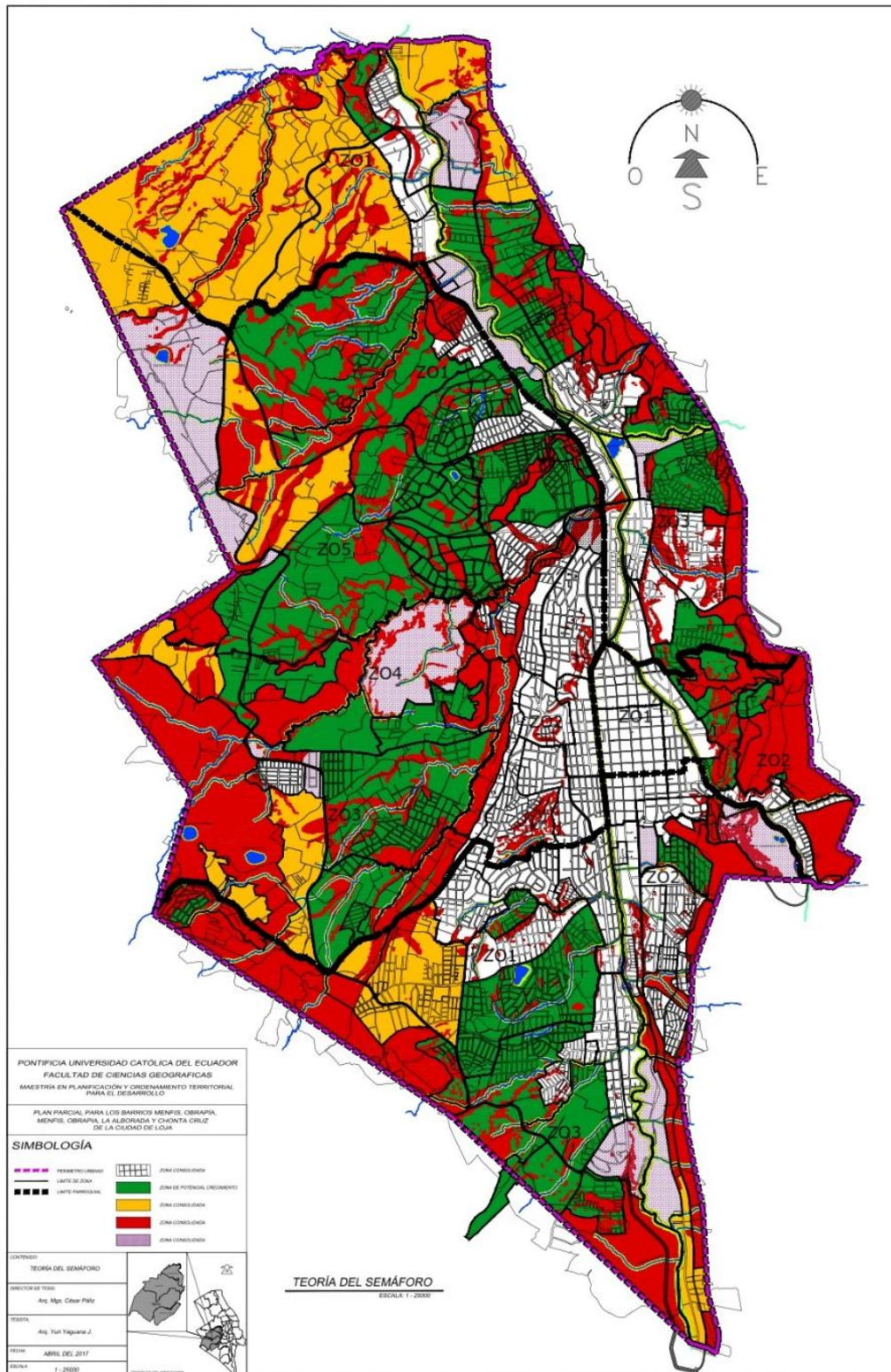


Figura 9. Ciudad de Loja, Teoría del semáforo
Fuente: PDOUL, 2008

- **Zonas y sectores de planeamiento**

La zonificación de la ciudad permite la asignación de usos y códigos de urbanismo en las diferentes áreas, con el objeto de lograr una complementariedad entre ellas, a los cuales se les asigna uso de suelo, forma de ocupación del suelo e intensidad de uso; pretendiendo con esta organización mejorar la vida social del asentamiento, estructurando el espacio en unidades homogéneas y partiendo de la estructura existente.

Por las mismas razones que se manejan para la delimitación urbana, se tomará la zonificación y sectorización realizada por la Unidad de Actualización del Catastro 2007-2008. Esta comprende primero la división por parroquias urbanas (cuatro) siendo estas: El Valle, Sagrario, San Sebastián y Sucre, las mismas que a su vez se subdividen en zonas y en sectores de planificación, tal como se ve en la tabla 12.

Tabla 12. Parroquias, zonas y sectores del área urbana de Loja

CIUDAD DE LOJA: PARROQUIAS, ZONAS Y SECTORES		
PARROQUIAS	ZONA	SECTOR
EL VALLE	1	1-2-3-4-5-6
	2	1-2-3-4-5-6-7-8
	3	1-2-3-4-5-6-7
EL SAGRARIO	1	1-2-3.
	2	1-2-3-4-5-6-7
SAN SEBASTIAN	1	1-2-3-4-5
	2	1-2-3-4-5-6-7
	3	1-2-3.
SUCRE	1	1-2-3-4-5
	2	1-2-3-4-5
	3	1-2-3.
	4	1-2-3-4
	5	1-2-3-4-5
TOTAL	13	68

Fuente: Unidad de Actualización del Catastro, 2007.

- **Características de uso y ocupación de suelo**

La asignación de los Usos y Ocupación de suelo del área de estudio se plantea de acuerdo a la Zonificación y sectorización de cada Parroquia, y se fundamenta en la Imagen Objetivo, Acciones Estratégicas, Objetivos Generales y Específicos y de acuerdo al Modelo Teórico de la ciudad (Policéntrico) que se propuso para el Ordenamiento Territorial Urbano de la Ciudad.

- **Clasificación de usos de suelo (uso de suelo propuesto)**

Para la asignación de los usos de suelo, el PDOUL ha definido 9 usos generales del suelo, los mismos que a su vez comprenden usos específicos cada uno con su código que nos servirán para la recopilación en el cuadro general de uso y ocupación del suelo de la ciudad.

Estos son:

1. Producción de bienes industriales
2. Producción de bienes artesanales
3. Producción de servicios generales
4. Producción de servicios personales afines a la vivienda
5. Intercambio
6. Equipamiento comunal
7. Vivienda
8. Usos no urbanos y especiales
9. Gestión y administración

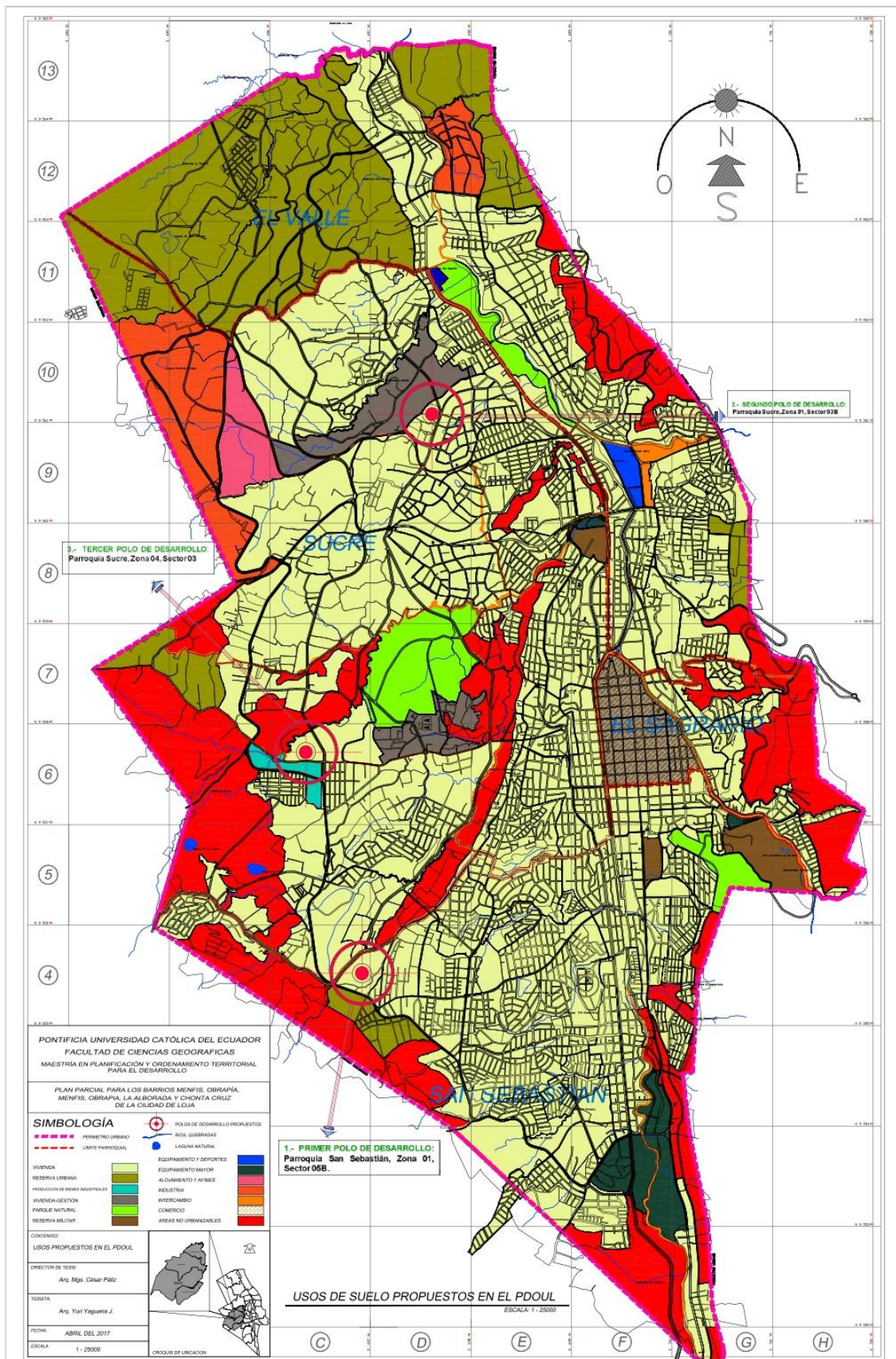


Figura 10. Usos de suelo propuestos en el PDOUL
 Fuente: PDOUL, 2008.

3.2. Análisis del modelo urbano propuesto

Dentro del PDOUL se han considerado siete estrategias consideradas primordiales de transformación para la ciudad, las cuales son:

- 1. Consolidar y completar la polifuncionalidad:** Loja posee un centro histórico y administrativo-financiero con elementos de alta calidad urbana, que incluso con la presencia de avenidas puede llegar a conformar un solo núcleo con los sub-núcleos estudiados ubicados en los sectores El Valle, La Tebaida, Terminal Terrestre, Conjunto de Mercados Gran Colombia; sin embargo este conjunto de potencialidades no garantizan actualmente una evolución satisfactoria, pues el Microcentro oscila entre la congestión vial y el vacío debido a su especialización administrativa pública y privada y no residencial. En conclusión, el buen aprovechamiento de las potencialidades para la consolidación de una centralidad, en la misma que se diferencie específicamente los usos de acuerdo a sus potencialidades, así como fortalecer la creación paulatina de los otros 3 núcleos administrativos y de gestión aquí planteados como traedores de nuevos usos y de nuevas centralidades que conlleven a conformar una ciudad polifuncional y no monocéntrica.

En dicho sentido la estrategia adoptada debe implicar intervenciones para:

- Limitar el crecimiento del área administrativa y de negocios en el área central de la ciudad, mediante normativa urbana.
- Promover la “residencialización” a través de la reconversión del patrimonio construido, pasando de los usos propios del día a ser lugares revitalizados.
- Continuar con los proyectos de peatonización y semipeatonización del área central y dotarla de un sistema de transporte público adaptado a las dimensiones de su espacio público.

- Recuperar la identidad de los distintos sectores con intervenciones adecuadas según sus características.

2. Equilibrar el desarrollo urbano del sector occidental de la ciudad: La expansión de la ciudad se ha dado a partir del núcleo fundacional (centro), con lo cual se ha venido dando una consolidación a su alrededor, siendo esta de forma longitudinal, mientras que con la ampliación del nuevo límite urbano como ya se analizó, se incluye gran parte del área occidental, quedando entonces clarísimo el desequilibrio entre estos 2 sectores, pues entonces se deben unificar esfuerzos por conseguir el financiamiento necesario para dotar de la infraestructura y servicios necesarios de los cuales carece la mayor parte de este sector; dotación que deberá realizarse en forma ordenada según se vaya presentando la consolidación de los diferentes sectores de esta zona.

En dicho sentido se propone:

- Mejorar la conectividad de la Zona occidental con la oriental, a través de la creación de nuevos ejes viales ya planteados en la sección vial del presente estudio.
- Integrar social y urbanísticamente el hábitat degradado de estas zonas.
- Impulsar, a través de normativa urbanística y promoción impositiva y crediticia la instalación de actividades centrales en las zonas propuestas como receptoras de estos nuevos usos.

3. Vincular los sub-centros locales: El paso de una estructura centralizada a un sistema policéntrico es el correlato urbanístico de la descentralización política y funcional de la gestión. Implica la creación de nuevos polos de emisión y atracción de personas y bienes y, por lo tanto, la modificación del sistema de movilidad al interior de la ciudad. Al mismo tiempo, la consolidación de esas nuevas centralidades depende en

gran medida de contar con un sistema de interconexión que se corresponda en términos funcionales y de paisaje urbano con la jerarquía y función de cada uno de estos centros. Esto determina la necesidad de diseñar un sistema de articulación de los corredores que permita conducir los flujos interbarriales, privilegiando el transporte público y la calidad paisajística. Simultáneamente este sistema deberá contribuir a mejorar la accesibilidad de los nuevos equipamientos propuestos.

Por ello, la estrategia adoptada debe prever intervenciones destinadas a:

- Suturar la relación oriente-occidente, hasta hoy rota.
- Poner en marcha al 100% el SITU, y en un plazo mayor incorporar la conectividad con los nuevos polos de desarrollo propuestos.
- Revitalizar a los centros barriales a través de la promoción de sus actividades, la localización de equipamientos locales, potenciando sus atributos particulares (generando pluricentralidades en coincidencia con el proceso de descentralización).

4. Poner en valor el sistema de grandes parques y configurar corredores verdes junto a las quebradas: La diversidad de tejidos urbanos, la vitalidad social de los barrios, la mezcla de poblaciones y actividades que se dan en gran parte de la ciudad, el intenso uso ciudadano de los espacios públicos (desigualmente repartidos por cierto), todo ello ofrece un potencial urbano. Loja, como ciudad, es ante todo un espacio público. Este es su mayor potencial, que se debe preservar y utilizar, sin embargo las dinámicas actuales no siempre conducen a su optimización, en bastantes casos ocurre lo contrario.

Preservar e incrementar la calidad del espacio público implica definir tejidos y morfología urbana y establecer un plan específico de espacios públicos concebidos no sólo como zonas verdes o equipamientos específicos, sino como elementos

ordenadores de la vida social y de la edificación urbana, incluidos centros y barrios, zonas de vivienda e industrias, infraestructuras y áreas de servicios. En este sentido son piezas estructurales del espacio público las tres grandes áreas verdes de la ciudad; Orillas del Zamora, Parque Recreacional Jipiro, Parque del Niño y la Familia, Parque de la Juventud (propuesta), y el Parque Ecológico (propuesta del plan parcial) que presentan distintas situaciones y los Corredores Verdes que circundan al río Zamora como el de las riveras de algunas quebradas que aún se pueden recuperar como áreas verdes.

En dicho sentido se propone:

- La preservación de los parques existentes y su mejoramiento; especialmente, en conjunción con una mayor conectividad e integración con los espacios públicos.
- La recuperación de las márgenes de los ríos y quebradas, en tanto las acciones de recuperación ambiental lo vayan habilitando para su uso público.
- Promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y áreas de recreación en relación a las carencias por distancia y densidad poblacional.

5. Concentrar en zonas específicas el uso de suelo para la pequeña, y grande

industria: Existe la delimitación de 3 áreas para la implantación de la industria lojana, encontrándose en la parroquia El Valle, en Sucre la urbanización de CAPIL (Pequeña Industria), y el nuevo sector propuesto también en la parroquia Sucre.

En dicho sentido se propone:

- Mediante ordenanzas restringir los usos industriales en áreas incompatibles.
- Establecer políticas de fomento industrial, que sean convenientes tanto para la Municipalidad como para los fabricantes en cuanto a la adquisición de suelo en las zonas determinadas para este uso.

- Dotar de la infraestructura necesaria a estas zonas para el correcto funcionamiento de las fábricas e industrias que en esta se emplazara.
- Realizar los estudios correspondientes a la evaluación ambiental al cual deberán regirse las industrias aquí a emplazarse, para una correcta mitigación de los impactos en el medio ambiente circundante.

6. Preservar la seguridad del bien común estableciendo zonas no aptas para

urbanizar: Se ha realizado conjuntamente con este Plan, el estudio de las zonas de riesgo arrojando un plano temático indicativo del grado de vulnerabilidad, con el cual se determina zonas no aptas para urbanizar. En dicho sentido se propone:

- Hacer respetar mediante normativa por parte del Gobierno Local el uso forestal, agrícola, deportivo pero de ninguna manera urbano de estos sectores.
- Exigir estudios de suelo, en áreas establecidas como de restricción para cualquier tipo de obra civil.
- Elaboración de normas claras y dinámicas que reglamenten zonas protegidas y espacios de calidad ambiental.

7. El sector público como regulador de la renta del suelo y captador de plusvalías:

El sector público pierde progresivamente participación en el control y la intervención del uso y de la renta del suelo, por la transferencia de funciones del ámbito públicos al privado en un contexto de intervención de la iniciativa privada a gran escala. La oferta de "nuevas urbanizaciones privadas" en las "áreas de oportunidad" impacta negativamente sobre la valorización del suelo y producen segregación espacial.

Por ello, la estrategia adoptada debe prever intervenciones destinadas a:

- Creación del banco de tierras como un instrumento de promoción del desarrollo urbano, cuyo objetivo es el de disponer de tierras para el desarrollo de los proyectos y acciones derivados de las políticas urbanísticas y ambientales,

mediante la adquisición anticipada de predios. Los principales destinos previsibles para los inmuebles que se adquieran por intermedio del Banco de Tierras pueden llegar a tener cualquiera de los destinos de utilidad pública que se presenten en el marco de los Programas del Plan.

- Monitoreo del mercado inmobiliario, es de especial interés para la marcha del Plan, el estudio permanente de la oferta y la demanda inmobiliaria de la Ciudad, en tanto la misma observa una dinámica propia que, a su vez, va a ser incidida por la ejecución de las acciones previstas en el Plan.
- La demanda según tipos de terrenos y sus respectivas capacidades constructivas (respecto a los usos admisibles y a los índices de constructibilidad), así como el nivel y variación de los precios ofertados y concertados, deben ser consideradas con el objetivo de facilitar la conformación de un mercado lo más abierto posible al desarrollo de las actividades urbanas previstas y deseables.

En dicho sentido, los resultados de esta forma de Observatorio Inmobiliario, pueden incidir sobre las acciones y las prioridades que se vayan adoptando; dicho estudio debe ser realizado a partir de información de la Jefatura de Avalúos y Catastros, de información primaria recogida de los agentes inmobiliarios, pudiendo también dar lugar a un convenio con la asociación que los representa y estableciendo de tal manera relación con uno de los actores de importancia en la construcción de la Ciudad.

- Ordenanza de Contribuciones Especiales por Plusvalía en Virtud de los Cambios de Uso o de Intensidad de Aprovechamiento de Terrenos, el mismo que será directamente proporcional al uso urbano, número de pisos, intensidad del uso del suelo.

- Mejorar la relación a nivel municipal entre la materia Urbanística y la materia tributaria
- El desafío de desarrollar el potencial urbanístico del territorio, implementando simultáneamente políticas redistributivas, donde sea posible aminorar las desigualdades existentes, a través de presupuestos municipales suficientemente sustentados, sobre una visión de ciudad ampliamente compartida, que vaya más allá de la simple ejecución del gasto.

Acerca de las estrategias territoriales pueden señalarse como rasgos diferenciales con respecto a la situación actual:

- Un mayor equilibrio en relación a la presencia de centralidades urbanas en otros sectores de la ciudad.
- Un mayor equilibrio en cuanto a la distribución de densidades residenciales en las diferentes zonas, sectores y subsectores de planeamiento.
- El reordenamiento de las zonas industriales.
- La jerarquización de las conectividades de la ciudad entre la zona occidental y la ya consolidada, apuntando a buscar un mayor equilibrio entre ambas zonas.

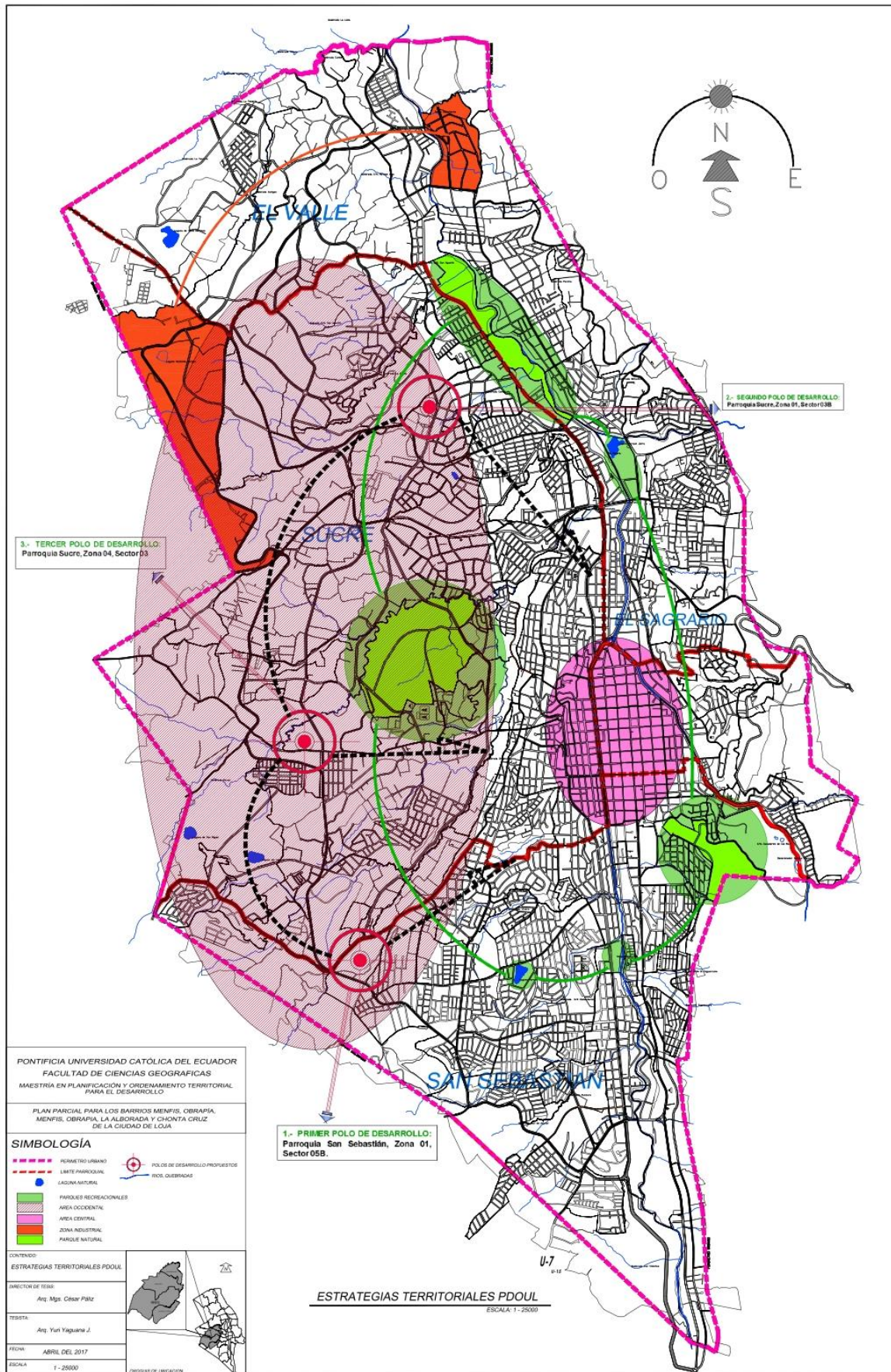


Figura 11. Modelo propuesto
Fuente: PDOUL, 2008.

Programas de actuación del PDOUL-2008

Objetivo: Programa de ordenamiento urbano

Conformar una base física ordenadora de las diferentes actividades urbanas que permitan una óptima relación entre las diferentes zonas de la Urbe, encaminadas a mejorar la calidad de vida de los lojanos y lojanas, con un fuerte sentido de sostenibilidad y sustentabilidad.

Objetivo: Programa de equipamiento urbano e infraestructura

Dotar a la ciudad de Loja de los equipamientos e infraestructura que requiere para satisfacer las necesidades de la población para el mejor cumplimiento de sus roles actuales y de los que debe cubrir en relación al posicionamiento que se procure, mantenga y desarrolle dentro del contexto provincial y nacional

Objetivo: programa de vialidad urbana y transporte

Conseguir un sistema urbano vial planificado y funcional, que permita la conectividad vial y la expansión urbanística de la ciudad de una forma ordenada

Objetivo: Programa de gestión de riesgo

Construcción de un Municipio seguro y sostenible, donde las opciones de desarrollo no se vean amenazadas por riesgos naturales del territorio, sino por el contrario donde tales características puedan ayudar a su crecimiento económico y social.

CAPITULO IV

Diagnóstico de los componentes del sistema territorial de los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia urbana Sucre de la Ciudad de Loja

Ámbito espacial del plan

Dentro del contexto territorial urbano, la ciudad de Loja está conformada de cuatro parroquias urbanas: El Sagrario, Sucre, El Valle y San Sebastián, las mismas que se encuentran dentro del perímetro urbano desde su ampliación en el año 1997. El plan parcial se realizó para los barrios Chonta Cruz, La Alborada, Menfis y Obrapia, los mismos que se encuentran dentro de la parroquia urbana Sucre. (Ver figura 12).

La parroquia Sucre se ubica hacia el sector occidental de la ciudad y está conformado por los siguientes barrios: La Banda, Carigán, Las Pitás, Belén, Turunuma, Clodoveo Jaramillo, San Vicente, *Alborada*, Plateado, Bolonia, *Obrapia*, El Pedestal, *Menfis*, Chontacruz, San Pedro, Perpetuo Socorro, Miraflores, y Manuel Carrión Pinzano. Así mismo se subdivide en 5 zonas y 22 sectores de planificación. En cuanto a la división de la Ciudad, el PDOUL considera las 4 parroquias vigentes, siendo: El Valle, El Sagrario, San Sebastián y Sucre, mientras que la zonificación y sectorización es la correspondiente a la UNIDAD DE ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO (2007), la mismo que divide al área urbana en 13 zonas y 68 sectores, de acuerdo al perímetro urbano de 1997, que encierra una superficie de 5742,35 ha. (Ver tabla Nro. 13, 14, 15).

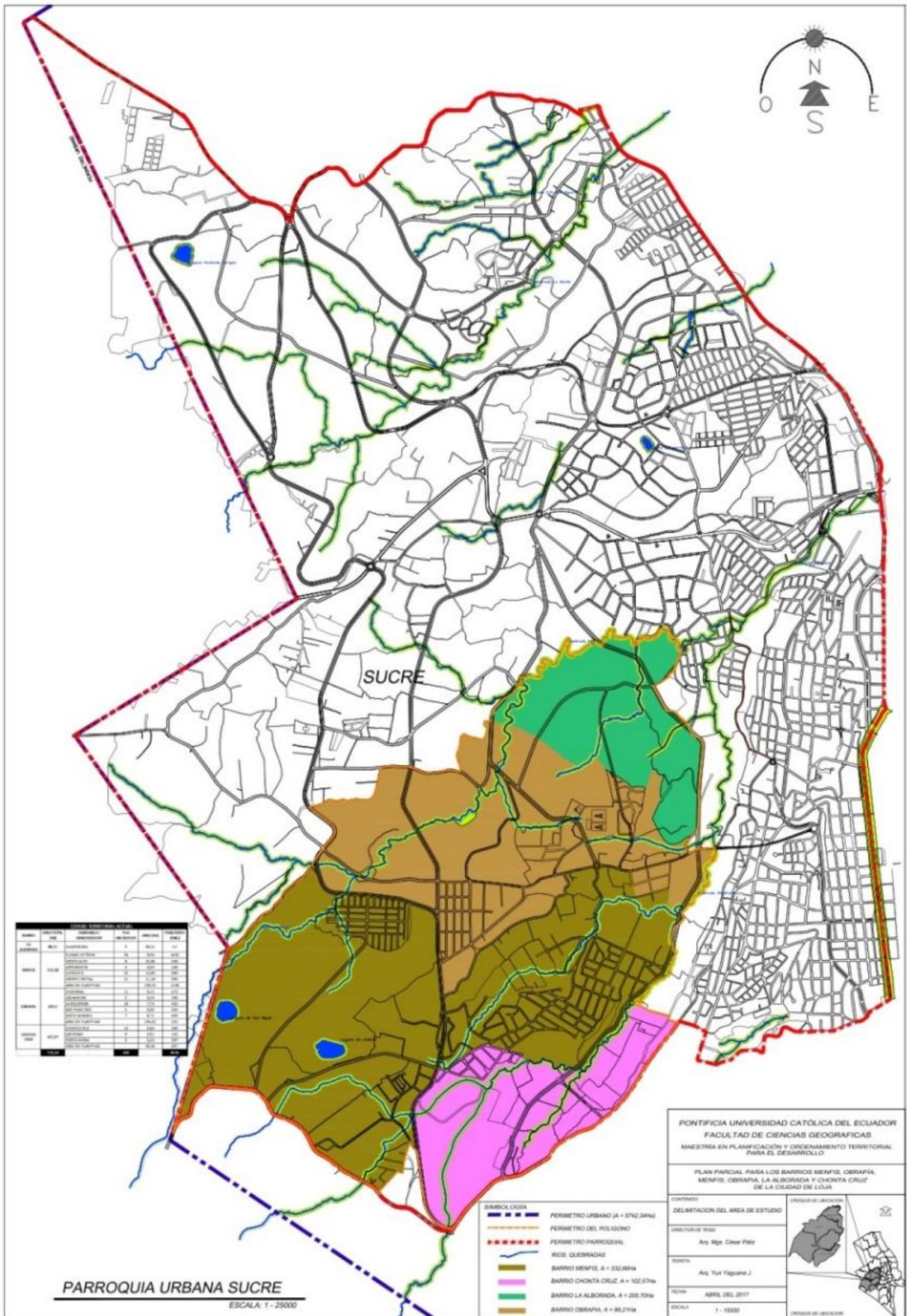


Figura 12. Delimitación del área de estudio

Tabla 13. Zonas y sectores de la ciudad de Loja

ZONAS Y SECTORES DE LA CIUDAD DE LOJA SEGÚN PARROQUIAS			
PARROQUIA	ZONAS	SECTOR	ÁREA (has)
EL VALLE	1	1-2-3-4-5-6	608.90
	2	1-2-3-4-5-6-7-8	489.41
	3	1-2-3-4-5-6-7	332.00
EL SAGRARIO	1	1-2-3	88.32
	2	1-2-3-4-5-6-7	248.33
SAN SEBASTIAN	1	1-2-3-4-5	598.70
	2	1-2-3-4-5-6-7	408.01
	3	1-2-3	372.73
SUCRE	1	1-2-3-4-5	562.50
	2	1-2-3-4-5	365.78
	3	1-2-3	592.75
	4	1-2-3-4	334.73
	5	1-2-3-4-5	730.30
Total	13	68	5742.35

Fuente: Municipio de Loja, Actualización Avalúos y Catastros, Plano Base, 2007.

Tabla 14. Áreas en parroquias urbanas de la ciudad de Loja

PARROQUIA	SUPERFICIE (HA)
EL VALLE	1431.30
SAGRARIO	340.85
SAN SEBASTIAN	1380.00
SUCRE	2590.20
TOTAL	5742.35

Fuente: Municipio de loja, Actualización Avalúos y Catastros, Plano Base, 2007.

Tabla 15. Áreas netas

PARROQUIA	ÁREA TOTAL (HA)	ÁREA NO URBANIZABLE	ÁREA URBANIZABLE	ÁREA NETA (HA)
EL VALLE	1431.20	345.00	1086.00	857.40
SAGRARIO	340.85	116.10	224.75	171.25
SAN SEBASTIAN	1380.10	143.30	1236.80	760.10
SUCRE	2590.20	766.10	1823.90	701.20
TOTAL	5742.35	1370.50	4371.45	2489.95
%	100.00	23.90	76.10	57.00

Fuente: Municipio de Loja, Actualización Avalúos y Catastros, Plano Base, 2007.

4.1 Medio físico y los recursos naturales

Por medio físico (del griego physis = naturaleza) se entiende el territorio y sus recursos en el más genuino y literal sentido de la palabra territorio: la tierra, la naturaleza más o menos transformada. La información que corresponde a este subsistema pretende conocer los elementos y procesos que operan en: clima, agua, materiales, procesos, formas, biocenosis, ecosistemas y paisajes, tal como se encuentran en la actualidad, para detectar en qué medida puede cumplir las tres funciones que las actividades humanas demandan a este subsistema: fuentes de recursos, capacidad de acogida y receptor de efluentes

4.1.1 Factores climáticos

En el área a plantear el Plan Parcial es necesario conocer las características de comportamiento en relación con la temperatura máxima y mínima, ya que estos son los estados más críticos y los medios no se consideran relevantes; con la humedad relativa, que se refiere a la cuantificación del agua que existe en el ambiente y se mide en porcentajes de humedad, con el asoleamiento, como el recorrido del sol en relación con la ciudad; con la

precipitación pluvial, tanto máxima como mínima, la que se determina en mm/segundos o minutos; con los vientos dominantes, su dirección y procedencia, identificando sus características propias, y con la vegetación existente y sus características ya que estas constituyen fuentes de humedad.

La clasificación climática de la ciudad de Loja, según el Dr. Pierre Pourrut (Ver tabla 16) basada en la relación entre parámetros de precipitaciones totales y anuales, así como las temperaturas medias mensuales, presenta los siguientes grandes tipos de clima. (CLIRSEN, 2009) (ODEPLAN, MAG, DINAREN, 2002)

Tabla 16. Tipos de clima, según Pourrut.

N°	TIPOS DE CLIMA	RANGO ALTITUDINAL	ÁREA (ha)	%
1	Tropical Megatérmico Seco	400-1500	215.983,96	19,52
2	Ecuatorial Mesotérmico Semi-Humedo	800-3200	742.106,42	67,99
3	Ecuatorial Mesotérmico Seco	800	86.952,36	7,86
4	Ecuatorial Frío de Alta Montaña	2800	51.230,72	4,63
TOTAL			1'106.273,46	100,00

Fuente: ODEPLAN, MAG, DINAREN, 2002

Temperatura

El clima de la ciudad de Loja es temperado–ecuatorial sub--húmedo, caracterizado por una temperatura media del aire de 16°C (Ver tabla 17).

Tabla 17. Parámetros climáticos

PARÁMETROS CLIMÁTICOS PROMEDIO DE Loja, Ecuador													
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May	Jun.	Jul.	Ago	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. Máx. Media (°C)	23	22	23	23	23	22	22	22	23	24	24	24	22.9
Temp. Mím. Media (°C)	8	8	7	8	7	7	7	6	7	6	5	6	6.8
Lluvias (mm)	91.8	113.1	126.9	87.8	55.3	57.0	57.7	47.1	47.1	72.7	58.7	77.3	892.5
Días de lluvia (>1.0 mm)	14	15	16	13	11	10	10	9	8	11	8	11	136
Horas De sol	124	113	124	120	155	150	155	155	150	155	180	155	1736

FUENTE: INAMHI, 2016

La oscilación anual de la temperatura media del clima de la ciudad de Loja es de 1,5°C, pero las temperaturas extremas fluctúan entre 0,3°C y 28°C). El período con menor temperatura media se extiende de junio a septiembre y, julio es el mes más frío (14,9°C); en cambio, en el último trimestre del año se presentan las mayores temperaturas medias y, por contraste, también las temperaturas mínimas absolutas. En la estación La Argelia, se ha contabilizado alrededor de 50 horas frío en el año, de las cuales noviembre detenta el 35%. Con el fin de hacer un seguimiento de las variaciones climáticas en la región sur del país, el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI) instaló una sede en Loja.

Lluvia

Los valores de lluvia anual de la ciudad de Loja, en 40 años, se han mantenido sin variaciones significativas, fluctuando alrededor de los 900 mm/año (900 litros por metro

cuadrado) y con un régimen de distribución bastante homogéneo, un análisis más detallado indica que llueve más en el período enero-abril (49 %, con 15 % de lluvia en marzo) y menos de la mitad de ese cuatrimestre en el período junio-septiembre (22 %, con septiembre como el mes más seco: 4,6 %). Y, si se analiza las medias mensuales extremas, aparecen mayores contrastes: en 40 años se pasa de 317 mm en marzo (1993) a 6,1 mm en agosto (2002). La precipitación máxima absoluta en 24 horas es de 65,4 mm (Ver tabla 18)

Tabla 18. Valores de lluvia anual

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Lluvia (mm)	91.8	113.1	126.9	87.8	55.3	57.0	57.7	47.1	47.1	72.7	58.7	77.3	892.5
Días de													
lluvia (>1.0 mm)	14	15	16	13	11	10	10	9	8	11	8	11	136
Horas De sol	124	113	124	120	155	150	155	155	150	155	180	155	1736

FUENTE: INAMHI, 2016

Humedad

La humedad relativa media del aire de la ciudad de Loja es de 75 %, con fluctuaciones extremas entre 69 y 83 %. Hay mayor humedad atmosférica de diciembre a junio, con febrero, marzo y abril como los meses con mayores cifras (78 %) y menor humedad relativa de julio a noviembre, con agosto como el mes con cifras más bajas (71 %). Estos valores, de humedad relativa moderada con poca oscilación mensual, son propicios para el desarrollo de una gran diversidad biológica, y muy aceptables para el confort de la vida humana.

Asoleamiento

“El brillo solar del valle de Loja presenta una suma plurianual de cerca de 1600 horas, con valores más altos en el segundo semestre del año, donde noviembre detenta la mayor cifra (157,1 horas/mes o un promedio de 5,3 horas/día de brillo solar sin interferencia de nubes). En cambio en el primer semestre, que corresponde al período más húmedo del valle, (Ver tabla 19) la insolación oscila entre 102 y 135 horas/mes (unas 4.5 horas/día) de brillo solar, que representa una cifra media pero estable a lo largo del año de esta importante estrella que activa procesos fisiológicos como la fotosíntesis y, conjuntamente con la humedad relativa, ofrece condiciones de confort” (INAMHI, 2016).

Tabla 19. Horas de sol por mes

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Horas	124	113	124	120	155	150	155	155	150	155	180	155	1736
De sol													

FUENTE: INAMHI, 2016

Vientos

Las corrientes de viento que soplan sobre la ciudad de Loja, son las derivadas del gran frente del este o de los vientos alisios, sufren modificaciones locales debidas principalmente a la acción del relieve, pero conservan en términos generales algunas de las características comunes del componente regional, sobre todo en cuanto a dirección y humedad. El relieve local, modera la fuerza del viento y contribuye a desviar hacia el norte en dirección sur-este predominante de los vientos alisios altos.

Con estos antecedentes, tenemos que, el promedio anual de la velocidad del viento en el valle de Loja es de 3,0 metros/ segundo, velocidad que se puede considerar reducida y que no causa problemas para la vida vegetal ni animal y la convivencia humana. Igualmente en los meses de junio, julio y agosto, se registra la mayor fuerza del viento, con valores máximos

entre 9 y 10 metros/ segundo; pero en general, la velocidad del viento se mantiene aceptablemente estable alrededor del 40 % del tiempo. En consecuencia, el clima de la ciudad de Loja se puede clasificar en:

- Bioclimáticamente como Templado—sub húmedo; y
- Según Köppen, como Mesotérmico o Templado-húmedo sin estación seca.

En términos generales, en este tipo de clima vive la mayor parte de la población humana del mundo, y específicamente en el valle de Loja se ha adaptado una amplia gama de especies vegetales y animales.

En el año 2002, con auspicio del H. Consejo provincial de Loja (GPL), se emprendió en el desarrollo de proyectos eólicos a gran escala con el objeto de replantear los posibles puntos de potencial eólico de la provincia. Se concluyó que los puntos potenciales de recurso eólico de Loja jamás habían sido monitoreados, por lo que se omitió el verdadero potencial de la provincia. Además la provincia de Loja, por su ubicación geográfica y variabilidad de microclimas existentes, dispone de vientos locales y de superficie que pueden ser aprovechados para la generación de energía eléctrica. Bajo este contexto el Gobierno Nacional emprendió en la construcción de La Central Eólica Villonaco de 16.5 MW de potencia, cuenta con 11 aerogeneradores de 1.5 MW cada uno. Es el primer proyecto eólico en Ecuador continental, además de ser el primero en el mundo con una velocidad promedio anual de 12.7 m/s a una altitud de 2700 msnm.



Imagen 1. Parque Eólico Villonaco

Fuente: www.google.com.ec/search?q=eolico+villonaco

Se constituyó para ese entonces en un proyecto emblemático del estado ecuatoriano que se encuentra operando de forma normal y continua sobre la base de los requerimientos del sistema eléctrico ecuatoriano, aportando al Sistema Nacional Interconectado una energía neta de 295.35 GWh desde su entrada en operación a diciembre de 2016, reduciendo emisiones de CO2 en aproximadamente 32 mil Ton/año, sustituyendo la importación de energía, y creando 254 fuentes de empleo directo, adicionalmente beneficia a más de 200 mil habitantes correspondientes al cantón Loja.

- ✓ Longitud: 2800 m
- ✓ Numero de Aerogeneradores: 11
- ✓ Potencia por Aerogenerador: 1,3 Mw
- ✓ Potencia eléctrica instalada: 14,3 Mw
- ✓ Producción neta anual del parque: 66,012 Kwxh al año.
- ✓ Equivale al consumo doméstico de más de 170.000 personas.

En el área de influencia del proyecto, gracias a la implementación de nuevas prácticas de compensación se ha realizado el mejoramiento de infraestructura y equipamiento de Centros Educativos, dotación de suministro eléctrico a las parroquias de Sucre y San Sebastián, mejoramiento de vías, capacitación a los moradores de la zona en control fitosanitario de cultivos, jardinería y mantenimiento de áreas verdes, obras ejecutadas a través de la CELEC E.P.

4.1.2 Calidad del aire

Uno de los principales ambientales de la ciudad de Loja es la calidad el aire, el incremento del parque automotor, la concentración de actividades en el centro de la ciudad han originado

el incremento del tráfico el que a su vez genera gran cantidad de gases contaminantes, que deterioran la calidad del aire de la ciudad.

“Estos gases nocivos se dividen en: contaminantes primarios, que son aquellos emitidos directamente por las actividades humanas y representan aproximadamente un 85 %; y los contaminantes secundarios, los cuales son generados por interacción de los contaminantes primarios, ayudados por factores atmosféricos como lluvia, temperatura, humedad, etc. Los principales contaminantes primarios son: material particulado fino (PM 2,5), monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO₂), hidrocarburos (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x), dióxido de azufre (SO₂), y oxidantes fotoquímicos expresados como ozono (O₃), todos estos derivan en la ciudad de Loja, fundamentalmente de los procesos de combustión del parque automotor privado y público, puesto que las fuentes energéticas e industriales son insignificantes” (PNUMA, 2007).

El Ministerio del Ambiente en convenio con el Gobierno Provincia de Loja desde el año 2012 viene ejecutando el Plan Nacional de la Calidad del Aire, instrumento que tiene como objetivo alcanzar una gestión adecuada de la calidad del aire para proteger la salud de la población. Para cumplir con este fin se ha instalado un equipo de medición de material particulado, PM10, el mismo que se encuentra ubicado en el edificio del Centro de Acción Social Matilde Hidalgo. Un técnico de la Dirección de Gestión Ambiental de la Prefectura se encarga de monitorear periódicamente los equipos y recoger datos para remitirlos a un centro de control.



Imagen 2. Monitoreo de calidad del aire

Material particulado PM2,5 y PM10

El material particulado respirable presente en la atmósfera de nuestras ciudades en forma sólida o líquida (polvo, cenizas, hollín, partículas metálicas, cemento y polen, entre otras) se puede dividir, según su tamaño, en dos grupos principales. A las de diámetro aerodinámico igual o inferior a los 10 μm o 10 micrómetros (1 μm corresponde a la milésima parte de un milímetro) se las denomina PM10 y a la fracción respirable más pequeña, PM2,5. Estas últimas están constituidas por aquellas partículas de diámetro aerodinámico inferior o igual a los 2,5 micrómetros, es decir, son 100 veces más delgadas que un cabello humano.

Las PM10 (del inglés Particulate Matter) pequeñas partículas sólidas o líquidas de polvo, cenizas, hollín, partículas metálicas, cemento o polen, dispersas en la atmósfera, y cuyo diámetro es menor que 10 μm (1 micrómetro corresponde la milésima parte de 1 milímetro). Están formadas principalmente por compuestos inorgánicos como silicatos y aluminatos, metales pesados entre otros, y material orgánico asociado a partículas de carbono (hollín).

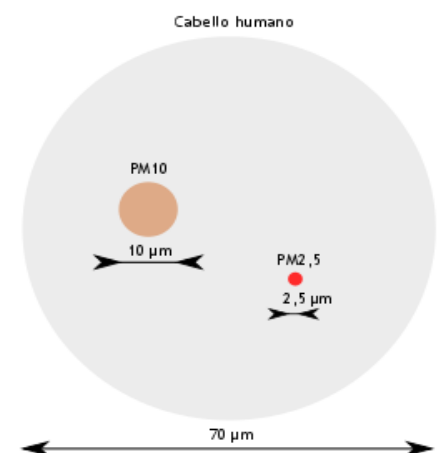


Figura 13. Estructura de material particulado
Fuente:
www.google.com.ec/search?q=material+particulado

En el caso de las PM_{2,5}, su origen está principalmente en fuentes de carácter antropogénico como las emisiones de los vehículos diesel, micras, que tienen la particularidad de penetrar en el aparato respiratorio, llegando hasta los alvéolos pulmonares. Son producidas por procesos de combustión industrial y doméstica del carbón, gasolinas y diesel; procesos industriales; incendios; erosión eólica; erupciones volcánicas, etc.

En los barrios Menfis, Obrapia y Alborada, sitios donde se va a realizar el Plan Parcial, por ser una zona de expansión urbana y con un uso de suelo residencial no existen efectos negativos por la contaminación del aire, este es más un problema del área central y consolidada. El problema se da en vehículos analizados, la concentración de PM 2,5 sobrepasa la norma, siendo los sitios de mayor afectación la calle Ramón Pinto y la Terminal Terrestre. De esta manera se comprueba que la principal fuente de contaminación del aire de la ciudad, en lo que respecta en este contaminante, proviene del parque automotor.

El plomo en el aire

En las muestras obtenidas y analizadas por el Ministerio del Ambiente en Loja (2015) se determinó que en las muestras de hollín se encontró metales pesados tales como el plomo proveniente de los vehículos, el mismo que se genera por el pésimo mantenimiento que se les da a estos así como al tipo de gasolina que utilizan, la misma que contiene tetraetilo de plomo, un aditivo para mejorar el octanaje del combustible, el cual contiene elementos tóxicos que al emitirse inciden en la salud humana.

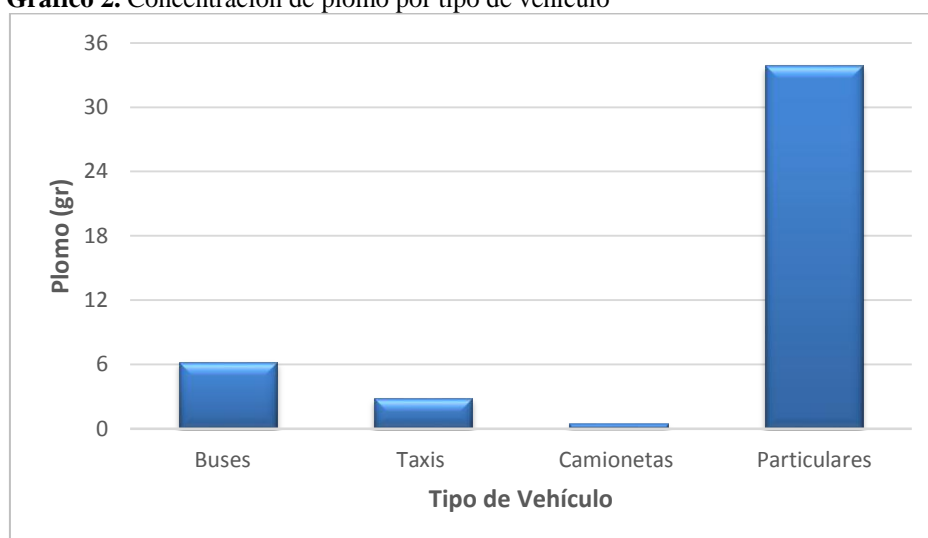
Los resultados obtenidos son por parte del Ministerio del Ambiente son:

Tabla 20. Tipos de vehículos

TIPO DE VEHICULO	g/día
Buses	6,23
Taxis	2,85
Camionetas	0,48
Vehículos particulares	33,88

Fuente: Ministerio de Ambiente, 2015

Gráfico 2. Concentración de plomo por tipo de vehículo



Fuente: Ministerio del Ambiente (2015)

Contaminación acústica

La contaminación acústica es considerada por la mayoría de la población de las grandes ciudades como un factor medioambiental muy importante, que incide de forma principal en su calidad de vida. La contaminación ambiental urbana o ruido ambiental es una consecuencia directa no deseada de las propias actividades que se desarrollan en las grandes ciudades.

El término contaminación acústica hace referencia al ruido cuando éste se considera como un contaminante, es decir, un sonido molesto que puede producir efectos fisiológicos y

psicológicos nocivos para una persona o grupo de personas. La causa principal de la contaminación acústica es la actividad humana; el transporte, la construcción de edificios y obras públicas, la industria, entre otras. El ruido se mide en decibelios (dB); según la Organización Mundial de la Salud (OMS), considera los 50 dB como el límite superior deseable.

De acuerdo con la intensidad del ruido se considera: de 0 a 60 decibeles (dB) moderado; de 60 a 90 dB fuerte; de 90 a 110 dB muy fuerte; y sobre los 110 dB peligroso para el oído humano. Los límites permisibles en la ciudad son: en áreas residenciales 60 dB, en zonas comerciales 70 dB y en los sectores industriales 80 dB. La contaminación por ruido es la alteración de los niveles sonoros en el ambiente, en la ciudad de Loja la principal fuente de contaminación se produce por el parque automotor, que incrementa con el paso de los años. Sin embargo, mecánicas, aserríos y centros de diversión también se suman a la lista de fuentes generadoras de ruido.

En el sector Central de la urbe la contaminación por ruido llega incluso a 85 dB. Los automotores antiguos, y el uso inadecuado del claxon de los conductores agravan la situación. Se realizan monitoreo frecuentes con el objetivo de verificar esta problemática, mediante el sonómetro, (instrumento para medir el ruido), por ejemplo comprueban cuando sobrepasan los límites permitidos

En el área de aplicación del plan parcial no existe contaminación acústica al estar alejada de la zona central de la ciudad y al no existir ningún polo de desarrollo dentro de los barrios Obrapia, Menfis, Chonta Cruz y Alborada. Una ventaja para los lojanos referente a este tipo de contaminación es que el aeropuerto “Ciudad de Catamayo”, se encuentra ubicado a 30km de la ciudad.

4.1.3 Agua

El agua es un recurso natural muypreciado para el desarrollo de la vida como para las actividades humanas, según las actividades humanas el agua se ha de considerar desde tres puntos de vista, como recurso, como medio receptor de vertidos y como ecosistema o soporte de vida; todos ellos bien relacionados entre sí. En los barrios de aplicación del presente plan existe una cobertura de agua potable de 100%, los predios que no poseen este servicio utilizan agua no potabilizada denominada agua entubada.

4.1.4 Materiales, procesos y formas de medio inerte

Contrariamente a lo que podría parecer, el medio geológico está sometido a medios naturales (internos y externos) e inducidos por el hombre cuya acción sobre los materiales da forma a la corteza terrestre; por otro lado, materiales, procesos y formas determinan y condicionan el tipo, la localización y el comportamiento de las actividades humanas a considerar en el plan.

Materiales

Están formados por tres tipos de rocas: ígneas, sedimentarias y metamórficas, contienen recursos minerales, energéticos hídricos y culturales. En la ciudad de Loja se encuentran únicamente dos tipos de rocas bien diferenciadas: sedimentarias y metamórficas.

A la unidad estructural *sedimentaria* pertenecen tres tipos de rocas: arcillas, conglomerados y areniscas, y mantos calizos. Las arcillas, de tipo esquistoso y compacto, constituyen el material rocoso más abundante, afloran mayormente en el flanco Este de la

ciudad. Los conglomerados afloran en las pendientes orientales del Sur y en las colinas del Oeste de la ciudad, se caracterizan por ser compactos desde el punto de vista físico-mecánico, y presentan excelentes condiciones para la construcción de obras civiles; las areniscas se presentan en el sector Las Pitás, al Oeste De la carretera Norte. Los Mantos calizos aparecen al NE de la ciudad y originan suelos de buena calidad. Las rocas sedimentarias conforman la zona de relieve bajo y erosionado del valle de Loja.

Las rocas *metamórficas*, pertenecientes a la Serie Zamora, afloran hacia el borde de las dos cordilleras que limitan la hoya de Loja, caracterizado por un relieve alto cubierto de vegetación. Estas rocas, por su constitución son elementos frágiles del paisaje y frecuentemente producen deslizamientos o derrumbes.

Procesos

Los procesos geodinámicos actuantes en la corteza terrestre se clasifican en:

- Procesos tectónicos, es conocido que nuestro país se encuentra en el conocido cinturón de fuego, pero afortunadamente la ciudad de Loja se encuentra totalmente aislada de la zona volcánica, por tal motivo esta fuera de este peligro como también de eventos relacionados a la geodinámica interna como: vulcanismo, sismicidad y diapirismo.
- Procesos relacionados con la geodinámica externa; condicionada por factores climáticos y por la naturaleza geológica de los materiales. Estos son: movimientos de ladera, hundimientos, expansividad, avenidas, procesos de erosión-sedimentación, procesos eólicos.

Dentro de los barrios a implementarse el presente Plan Parcial, el uso que predomina es el de vivienda acompañada por otros usos afines a la misma, existen varios sectores no

urbanizables especialmente por restricciones en el relieve con pendientes fuerte mayores al 30%. No existen deslizamientos de tierra o hundimientos que pongan en peligro a la población de estos barrios.

Resumiendo, no se da la presencia de estos procesos o fenómenos naturales que moldean la superficie terrestre, por lo que no representan riesgos para bienes materiales ni para personas. Pero siempre será necesario que a partir del conocimiento de los procesos geológicos naturales y sus amenazas, se puedan tomar medidas encaminadas a prevenir, mitigar o evitar los riesgos o daños esperables. Estas medidas pueden ser:

- Estructurales: construcción de estructuras resistentes para modificar las condiciones del terreno.
- No estructurales: adopción de medidas, adoptadas en el presente Plan Parcial, para controlar el uso y aprovechamiento de las zonas problemáticas.

Formas de terreno

Las formas de terreno son el resultado de la acción de los procesos geodinámicos sobre los materiales de la corteza terrestre. Su análisis permite detectar y entender tales procesos, establecer hipótesis sobre la evolución en el tiempo y deducir las características de los materiales presentes. Este hecho justifica su importancia en el análisis territorial.

Las formas que han generado el moldeado de los terrenos de estos barrios en análisis se han originado por procesos fluviales, los cuales proceden de la erosión: valles, cuencas de recepción, acumulación de materiales; así también estas formas también se han generado por procesos eólicos ya que en este sector de la ciudad las corrientes de aire son muy fuertes, es así que es justamente en este sector donde se encuentra ubicado el primer parque eólico del Ecuador.

4.1.5 Patrimonio geológico

Los materiales de la corteza terrestre, los procesos que en ella actúan y las formas que generan, además de recursos naturales y condicionantes, constituyen de un patrimonio de gran valor cultural y científico cuya pérdida en la mayoría de los casos es irreparable. En el presente Plan Parcial se preverá la protección de los puntos de interés geológico por su valor intrínseco, de la misma forma en que protege las singularidades de flora y fauna.

Los puntos de interés geológico son recursos no renovables de índole cultural o científica, de gran interés para reconocer e interpretar la evolución de los procesos geológicos que han modelado la ciudad de Loja. Lo que se considera en el presente análisis para su conservación es la tradición histórica o artística, buena visualización, así para el presente diagnóstico las áreas que se mantendrán como patrimonio serán las áreas verdes y de conservación determinadas por el municipio.

4.1.6 El suelo, soporte y despensa de las plantas

En este sistema tiene lugar el desarrollo de los productos primarios, vegetales, de los que dependen los consumidores primarios, herbívoros, que a su vez soportan a los consumidores secundarios o carnívoros.... Y así toda una estructura organizada en niveles tróficos sobre los que se produce los ciclos de materia y energía.

El papel del suelo debe ser entendido desde dos perspectivas, desde el punto de vista ecológico en los ecosistemas naturales, y desde el punto de vista en la actividad primaria en los sistemas agrícolas. Para el caso del diagnóstico territorial se orientara en dos direcciones:

- Inventario y clasificación de suelo a partir de su génesis y sus características intrínsecas, con el propósito de conservar el suelo y así la vegetación, en busca de la

conservación ambiental. Hay que destacar que la municipalidad en base al PDOUL ya tiene determinadas las áreas de conservación en estos barrios pertenecientes a la parroquia Sucre, específicamente en el barrio La Alborada.

- Inventario y clasificación de los suelos desde el punto de vista de su capacidad de uso agrario. Estos barrios poco a poco por efecto de la expansión urbana han ido perdiendo el carácter agrícola, se puede apreciar aun medianas áreas (1-2 Ha) de cultivo y ganadería,

4.1.7 Medio biótico: vegetación y fauna

Vegetación urbana

La vegetación es uno de los más importantes indicadores de las condiciones naturales del territorio, y no solo de los naturales, clima, suelo y agua, sino también de las influencias antrópicas recibidas. Es muy indispensable el análisis del recubrimiento vegetal del suelo en los trabajos de planificación territorial (plan parcial).

La ciudad de Loja ofrece condiciones muy favorables para el desarrollo de la vegetación. En los parques de la ciudad existe una variedad muy grande de árboles y arbustos, tanto exóticos como nativos, a más de un gran número de plantas ornamentales pequeñas como gramas y flores de diferentes especies, que le dan a la ciudad un aspecto muy especial. Para mantener y aumentar este patrimonio vegetal, el Municipio de Loja cuenta con el vivero municipal, que provee de las plántulas necesarias, así como una producción propia de humus para mejorar el sustrato de las áreas verdes de la ciudad.

La Unidad de Parques y Jardines del Municipio maneja 273 hectáreas de parques y áreas verdes en toda la ciudad, mientras que el área dentro del polígono de actuación es de 97

hectáreas, las mismas que están en su totalidad en el Barrio La Alborada. Esta Unidad es la encargada de, privilegiar la calidad de las especies y su funcionalidad, en virtud a factores como el clima, la contaminación y la afectación del hombre. El rol de la vegetación urbana es fundamental en la regularización del microclima de la ciudad, así como en la ornamentación y recreación, pero también coadyuva a la captura de carbono y la emisión de oxígeno al aire.

La relación área verde/habitante promedio en la ciudad es de 18,2 m²/hab (superior a la norma recomendada por la OMS/OPS, que está entre 10 y 14m²/hab); ésta relación subdividida por distritos, es variable, pero siempre superior a los valores recomendados.

Los barrios periféricos, como los de la aplicación del presente Plan Parcial son los más privilegiados por la presencia de grandes áreas verdes o parques recreacionales, y una baja densidad de habitantes. Casualmente el área verde que se encuentra dentro del polígono del plan en la actualidad no tiene ningún tratamiento urbanístico, es decir es una área que se encuentra totalmente en abandono, sin ningún tipo de vegetación e infraestructura que lo considere como tal.

En el área de estudio no existen áreas para su mantenimiento o conservación ya que la mayoría de estos terrenos están destinados para residencia, lo que se encuentra son jardines y huertas privadas ubicadas en las áreas de residencia. En este polígono de actuación se encuentran áreas de terrenos no urbanizables que actualmente son consideradas como áreas verdes de reserva ecológica (Ver figura 14).

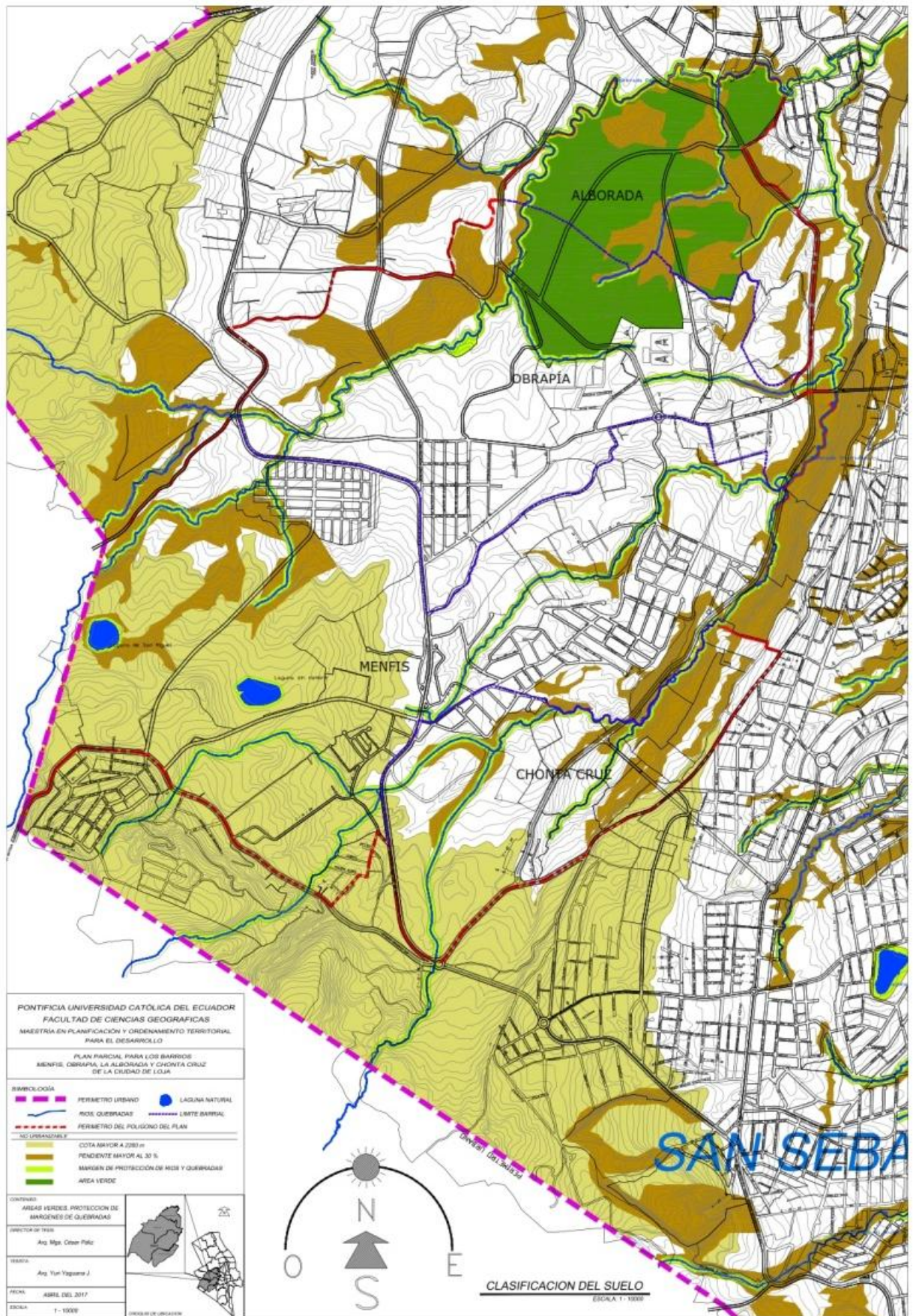


Figura 14. Mapa de áreas verdes, incluye protección de márgenes de quebradas
Fuente: Jefatura de parques y jardines del Municipio de Loja (UMGA), PDOUL, 2008.

Fauna Urbana

La ciudad de Loja, por estar junto al Parque Nacional Podocarpus y gracias a la gran variedad de especies vegetales presentes en sus áreas verdes, constituye un espacio propicio para la presencia de muchas especies de aves. Con este antecedente es posible decir que la mayor parte de especies de aves está en la zona Sur de la ciudad por su cercanía con el Parque Nacional Podocarpus (PNP), y en la zona sur occidental sitio de aplicación del presente plan no existe presencia importante de aves. Al hacer un diagnóstico de una zona ya construida y alterada, no es posible determinar la presencia de anfibios y reptiles. (PNUMA,2007)

Existe un buen estado de conservación de la biodiversidad de la ciudad de Loja y en general en el área de estudio, esta se basa en la variedad y buen estado de la vegetación en los parques jardines y riberas de los ríos, así como el cuidado que los ciudadanos brindan a la diversidad de especies de flora y fauna.

4.1.8 Amenazas, vulnerabilidad y riesgo

Se ha generalizado el término “catástrofe natural”, a procesos naturales muchos de ellos conocidos y predecibles, por ejemplo, las inundaciones asociadas a cierto periodo de recurrencia, cuya probabilidad de ocurrencia es segura aunque el momento en que se produzca este sometida a la incertidumbre.

Amenaza

Es la probabilidad de ocurrencia de un evento (sismo, deslizamiento, inundaciones, huracanes, tsunamis, erupciones de volcán, etc.) potencialmente dañino, caracterizado por

una cierta intensidad, dentro de un periodo dado y un área determinada. Las amenazas se pueden clasificar en:

- *Procesos tectónicos*, relacionados con la geodinámica interna, son la sismicidad y el vulcanismo. En el caso puntual de la ciudad de Loja estos eventos no existen.
- *Procesos relacionados con la geodinámica externa*: están determinados por los factores climáticos y por la naturaleza geológica de los materiales, existen pequeñas zonas donde se dan movimientos de ladera y deslizamientos, hundimientos y desplomes en sitios con fuertes pendientes, en el área de estudio no existe la presencia de ningún de este tipo de amenaza.
- *Otros*: están en esta clasificación los incendios y la vulnerabilidad a estos, en estos sectores de diagnóstico existe grandes extensiones de terreno con pastizales y vegetación arbustiva baja la misma que no es propensa a los incendios.

Vulnerabilidad

Es la susceptibilidad de un terreno para sufrir daños o pérdidas económicas, sociales o ambientales, en función de su ubicación y de sus características físicas, socioeconómicas, culturales y ambientales, que determinan la predisposición intrínseca de una comunidad al efecto de las amenazas. Es común que en la estación lluviosa en la ciudad se encuentren obstruidas calles, carreteras y caminos por desprendimientos de materiales de las laderas.

En el mapa de riesgos geológicos de la hoya de Loja (figura 27) se desprende que gran parte de su superficie está en un riesgo bajo, en tal virtud se ha considerado mucho esta información para la formulación del presente plan, considerando que esta zona de aplicación no tiene vulnerabilidades, lo que permitirá organizar las actividades económicas y sociales de forma tal de minimizar la vulnerabilidad.

Riesgo

Es la probabilidad de que se produzca pérdidas socio-económicas en un determinado momento y un área del territorio determinada, a causa de una amenaza. Se obtiene superponiendo la amenaza y su cartografía con la vulnerabilidad de los elementos expuestos y su cartografía. Los tipos de deslizamientos que ocurren dentro de la hoya de Loja son muy complejos; hay movimientos que parecen muy someros, afectando principalmente a depósitos superficiales, lo cual se evidencia en el grado de afectación de algunas obras de infraestructura. En algunos sectores, los deslizamientos parecen ser producidos por influencia directa del agua, tanto superficial como subterránea.

Deslizamientos de pequeña magnitud (500–1000 m) son comunes donde la topografía es empinada con pendientes mayores a 30°, que han sido cortadas por la construcción de vías, y donde se han construido paredes de retención muy débiles y se practican medidas no adecuadas de mantenimiento de las construcciones, razón por la cual estos deslizamientos están causando daños significativos a obras de infraestructura.

Valarezo analiza 28 puntos geológicos críticos, mostrando que 17 están activos y los restantes entre estables y aparentemente estables, el 50 % corresponden a deslizamientos, los demás son hundimientos y flujos (coladas de lodo). Se debe destacar que 11 de ellos se localizan en el área consolidada de la ciudad y corresponden a deslizamientos que van desde los 10 a 10.800 m³. Algunos sectores han sido afectados por constantes deslizamientos de depósitos superficiales someros, que han producido grietas en las carreteras y han afectado algunas obras de gran importancia dentro y fuera de la ciudad (Valarezo, 2001).

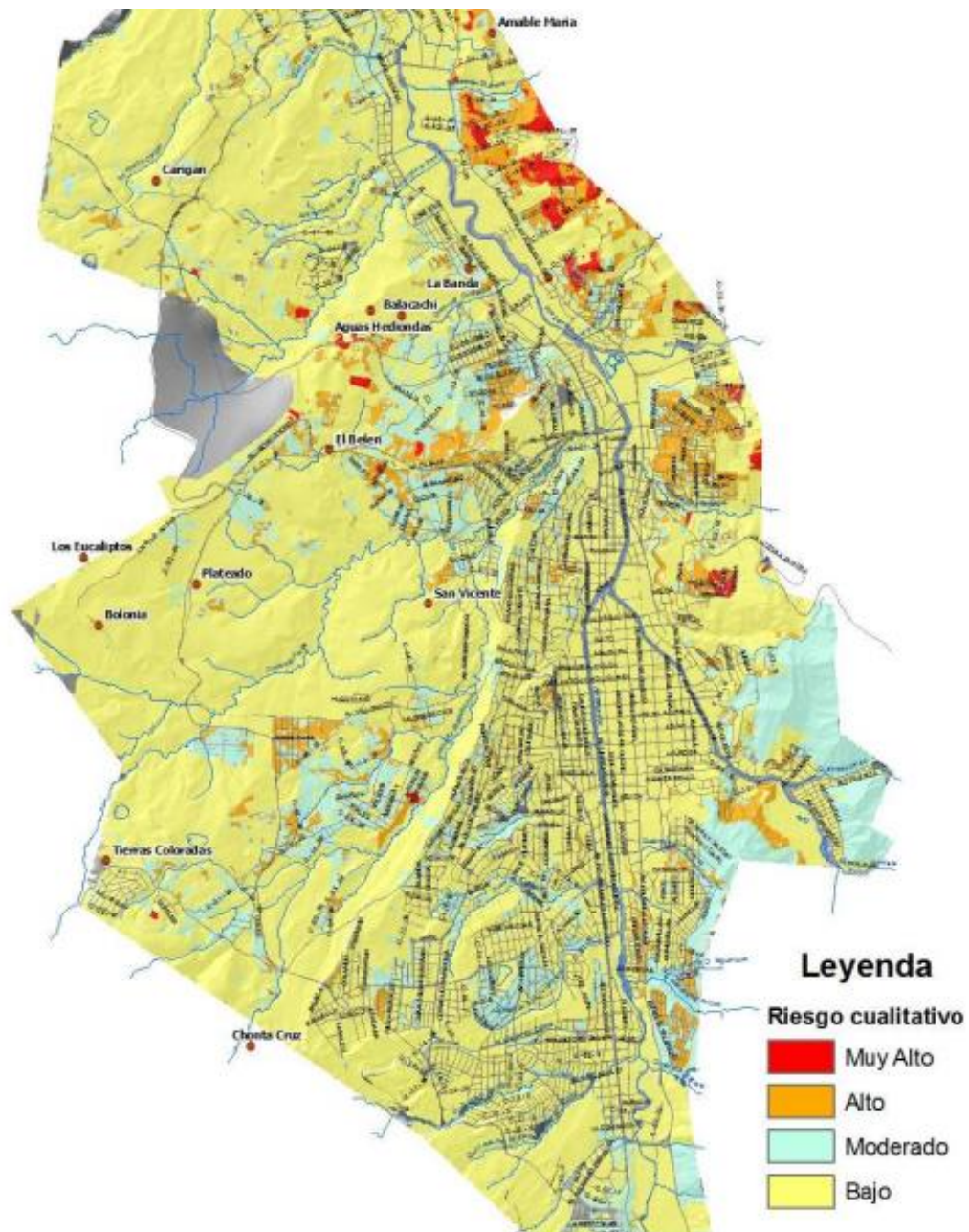


Figura 15. Riesgos geológicos en la ciudad de Loja
Fuente: Unidad de Gestión Ambiental, Municipio de Loja, 2005

Así mismo las inundaciones son más notorias en la ciudad en los meses febrero, marzo y abril por la presencia de lluvias y el colapso de alcantarillado pluvial. Según información proporcionada por el cuerpo de Bomberos de Loja, que es la institución encargada de atender estas emergencias, manifiesta que prácticamente todas las quebradas y ríos que forman el sistema hidrográfico de la Hoya de Loja tienen comportamientos anómalos en épocas de lluvias.

4.2 El subsistema población

Conceptualmente, la ordenación territorial, es la proyección en el espacio de una estrategia de desarrollo económico, social y ambiental. La población es el elemento activo de esta estrategia actuando mediante las actividades de producción, consumo y relación social, mientras el medio físico, como se dijo, es el soporte de tales actividades, la fuente de recursos naturales y materias primas que utilizan y el receptor de sus efluentes. La población es por ello el agente fundamental del sistema territorial: adapta el medio físico para ubicar sus actividades, toma recursos de él para transformarlos en su propio beneficio y le incorpora los desechos o productos no deseados. La población, por otro lado, es el destino último de la ordenación territorial, en cuanto esta no pretenda otra cosa que mejorar la calidad de vida de la población. (GOMEZ OREA, 2013).

La población

Según el Censo de Población y Vivienda 2010, el cantón Loja, tiene una población de 214.855 personas, que corresponde al 47% de la población de la provincia, la cual tiene 448.966 habitantes.

De las 214.855 personas habitantes en el cantón Loja, 36.485 (17.3%) son pobres por Necesidades Básicas Insatisfechas –NBI- Extremo. 55.650 (26.3%) son pobres por NBI no extremo y 119.238 (56.4%) no son pobres.

La población urbana asciende a 170.280, que representa el 79.25% de la población total. En el área rural, viven 44.575 personas, que representa el 20.75% de la población. En el ámbito de los grupos étnicos culturales, el 2.6% de la población de Loja se autoidentifica

como Indígena, el 2.5% como afroecuatoriana y 1.1% como montubia. El restante 93.9% se auto identifica como mestiza y otra.

En el ámbito educativo, el 4.7% de la población mayor a 24 años no tiene instrucción formal, el 33.5% tiene instrucción hasta primaria, el 24.5% tiene instrucción hasta secundaria y el 37.3% tiene educación superior o más. Esto se puede apreciar en la tabla 21.

Tabla 21. Indicadores básicos de población

Categoría	Población	%
Población Total	214.855	100%
Zona		
Urbana	170.280	79.3%
Rural	44.575	20.7%
Situación de pobreza		
Pobre por NBI extremo	36.485	17.3%
Pobre por NBI no externo	33.650	26.3%
No pobre	119.238	36.4%
Auto identificación étnica		
Indígena	5.513	2.6%
Afroecuatoriana	5.297	2.5%
Montubia	2.389	1.1%
Mestiza y Otra	201.656	93.9%
Nivel de Instrucción*		
Sin instrucción formal	5.080	4.7%
Hasta primaria	36.118	33.3%
Hasta secundaria	26.354	24.5%
Superior o más	40.210	37.3%

*población mayor a 24 años

Fuente: VII Censo de Población y Vivienda Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010

Por otro lado en la tabla 22, se puede apreciar que la cabecera cantonal acumula el 84.06% de la población del cantón Loja que equivale a 180.616 personas. En la cabecera cantonal viven 20.662 personas pobres extremas por NBI y 43.220 pobres no extremos por NBI, que

corresponden al 11.44% y 23.93% de su población respectivamente. Del total de pobres extremos por NBI en el cantón Loja el 56.63% se concentran en su cabecera cantonal y del total de no pobres extremos por NBI el 77.66%. Allí residen 86,631 hombres y 93,986 mujeres que equivale al 47.96% y al 52.04% respectivamente. Al tomar en cuenta el total de la población masculina el 86.73% se concentra en la cabecera y del total de población femenina el 84.38%.

Tabla 22. Indicadores Básicos de población por Parroquia

Parroquia	Área		Situación de pobreza				Grupo étnico cultural				Sexo		Total	
	Área urbana	Área rural	Pobre extremo	Pobre no extremo	No pobre	Sin definir	Indígena	Afroecuator	Montubia	Mestizo	Hombre	Mujer	total	% ver
Loja	170280	10337	20662	43220	113652	3083	1336	4960	478	173843	86631	93986	180617	84.06
Chantaco	0	1.177	696	386	95	0	1	12	6	1.158	560	671	1.177	0.55
Chuquiribamba	0	2.466	1.446	906	106	8	1	11	1.797	657	1.140	1.326	2.466	1.15
El Cisne	0	1.628	589	561	456	22	75	60	17	1.476	783	845	1.628	0.76
Gualel	0	2.060	1.347	596	117	0	144	5	7	1.904	950	1.110	2.060	0.96
Jimbillá	0	1.114	539	510	65	0	42	1	0	1.071	563	551	1.114	0.52
Malacatos	0	7.114	2.611	2.846	1.562	95	8	84	29	6.993	3.577	3.537	7.114	3.31
San Lucas	0	4.673	2.880	1.630	158	5	3.762	5	3	903	2.210	2.463	4.673	2.17
San Pedro	0	1.289	288	574	420	7	1	12	3	1.273	650	639	1.289	0.60
Santiago	0	1.373	838	432	103	0	8	9	2	1.354	666	707	1.373	0.64
Taquil	0	3.663	2.613	927	114	9	8	48	22	3.585	1.819	1.844	3.663	1.70
Vilcabamba	0	4.778	1.088	1.643	1897	150	122	49	14	4.593	2.365	2.413	4.778	2.22
Yangana	0	1.519	449	658	309	1033	5	11	7	1.496	836	683	1.519	0.71
Quinara	0	1.384	439	761	184	0	0	30	4	1350	720	664	1.384	0.64
Total	170280	44575	36485	55650	119238	3482	5513	.297	2389	201656	103470	111385	214855	100

Fuente: VII Censo de Población y VI de Vivienda Instituto Nacional de Estadística y Censos

Según lo muestra la tabla 23, el número de mujeres fértiles (entre 12 y 49 años) es de 66.411 que representa el 30.9% de la población total. Se espera anualmente 66.2 nacimientos por cada mil mujeres fértiles (Tasa General de Fecundidad), es decir que en promedio anual se debe planificar servicios de atención médica para 4.396 nacimientos. Esto implica demográficamente que la población se incremente, por los nuevos nacimientos, en 20.5 por cada mil habitantes (Tasa de Natalidad) anualmente. Esto conlleva a que el número esperado de hijos nacidos vivos de las mujeres en edad fértil sea de 2.3 (Tasa Global de Fecundidad).

Finalmente en este ámbito, la población de 5 años y menos es de 24.833 niños y niñas, es decir existen 37.4 niñas y niños de 5 y menos años por cada cien mujeres fértiles.

Tabla 23. Indicadores básicos de fecundidad

Indicador	Valor
Total Mujeres en Edad 12-49	66.411
% Mujeres en edad fértil (MEF) sobre el Total de la Población	30.9%
Tasa General de Fecundidad	66.2
Nacidos Vivos Esperados	4.396
Tasa de Natalidad	20.5
Tasas Global de Fecundidad	2.3
Total Población 5 y Menos	24.833
Rel. Población 5 y menos sobre MEF	37.4

Fuente: VII Censo de Población y VI de Vivienda Instituto Nacional de Estadística y Censos

Como se mencionó anteriormente, la población del cantón LOJA es de 214.855 personas. De las cuales 20.788 (9.7%) es población entre 0 y 4 años. Un porcentaje similar representa la población entre 5-9 y 10-14 años, esto es 9.9% y 10.3% respectivamente. Cuantías similares se observan hasta los grupos entre 25-29 años, en donde el porcentaje de población empieza a disminuir paulatinamente. De hecho, la población entre 40-44 años y 50-54 años, representa el 5.3% y 4.1% respectivamente. La población de 55 y más años, representa el 13.1%. Esto se puede apreciar en la tabla 24.

Tabla 24. Población – Estructura atarea

Edad	Población	%
0-4	20.788	9.7%
5-9	21.310	9.9%
10-14	22.025	10.3%
15-19	22.877	10.6%
20-24	21.943	10.2%
25-29	18.935	8.8%
30-34	14.949	7.0%
35-39	12.702	5.9%
40-44	11.323	5.3%
45-49	10.913	5.1%
50-54	8.841	4.1%
55 y más	28.249	13.1%
Total	214.855	100%

Fuente: VII Censo de Población y VI de Vivienda Instituto Nacional de Estadística y Censos

En relación a la educación, en Loja el 3.2% de la población mayor a 15 años no sabe leer ni escribir. Es decir, es analfabeta. Existen diferenciales en distintos ámbitos. Por ejemplo note que la incidencia del analfabetismo es del 14.8% en la población indígena, 8.1% en el área rural, 9.7% en pobres extremos y 3.8% en mujeres. Por otro lado, del total de analfabetos el 51.2% viven en el área rural, y el 77.6% son pobres por NBI. Casi el 64% de los analfabetos en el cantón son mujeres.

La escolaridad promedio (De la población mayor a 24 años) de la población es de 11.5 años. Las mujeres en promedio alcanzan 11.5 años de escolaridad, igualmente para los hombres alcanzan 11.5 años. Al igual que en el analfabetismo, se evidencian brechas importantes. Por ejemplo, la población indígena alcanza 6.8 años de escolaridad en promedio, mientras que los demás –mestizos, blancos y otros no pertenecientes a grupos étnicos culturales-, alcanzan 11.7 años de escolaridad. Note también, que la población que reside en el área rural, tiene 7.3 años de escolaridad, mientras que en el área urbana la escolaridad promedio es de 12.6. Finalmente, en el ámbito de la pobreza, la escolaridad promedio de la

población pobre extremo por NBI es de 6.8 mientras que los no pobres extremos es de 12.3 años.

En el ámbito del empleo, en el cantón la Población Económicamente Activa es de 82.1 mil personas. De los cuales más de la mitad (59%) son hombres. El 94.5% de la PEA esta ocupada. La principal rama de actividad de la PEA es el comercio al por mayor y menor (20.7%) y construcción (10.7%). Por otro lado, en el ámbito de la vivienda hay 35.5 mil personas que residen en hogares sin agua entubada, que representa el 16.7% de la población del cantón. Asimismo, 16.9 mil personas residen en hogares sin conexión a sistemas de eliminación de excretas. El 5.8% de la población reside en viviendas de tipo mediagua, ranchos, covachas, u otras. Hay 3640 personas que residen en viviendas sin electricidad.

Sin duda alguna, el cantón Loja constituye un centro de atracción provincial, puesto que al ser la cabecera provincial presenta mejores condiciones de vida respecto de los restantes cantones. Ello se traduce en un mayor número de centros educativos, comercios, empresas, actividad financiera, etc. Su población registra aumentos constantes puesto que en todos los censos poblacionales se ha incrementado sostenidamente su tamaño. Para el período 1950 - 2010 su población se ha incrementado casi cuatro veces lo que constituye un importante aumento a nivel provincial (de 60 158 habitantes a 214 855 habitantes) (Ver tabla 25, 26).

Tabla 25. Evolución de la población de cantón Loja

Canton/Censo	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010
Loja	60.158	79.748	111.980	121.317	144.493	175.077	214.855

Fuente: INEC, 2010.

Tabla 26. Tasa de crecimiento poblacional del cantón Loja

Periodo	Tasa
1950-1962	2.32%
1962-1974	1.53%
1974-1982	1.66%
1982-1990	0.81%
1990-2001	0.46%
2001-2010	1.16%
1950-2010	1.22%

Fuente: INEC, 2010.

La población de Loja, se concentra principalmente en primer y segundo lugar en las parroquias Sucre y San Sebastián respectivamente, en la primera con un 35% de la población total lo cual se debe a la gran extensión que comprende esta parroquia, pese a no ser áreas totalmente pobladas, sino que en su mayoría se encuentran en proceso de ocupación mediana y vacantes; y la segunda con un 33% lo cual se atribuye tanto a su extensión (pese a ser menor que la de la parroquia Sucre) como a su grado de consolidación que en su mayor parte es ya consolidado y en proceso temprano de consolidación; mientras que las otras dos parroquias juntas alcanzan un porcentaje del 32% debido a que ocupan una superficie mucho más pequeña y solo el Sagrario se encuentra casi totalmente consolidado, no así El Valle que aún se encuentra en proceso de consolidación aunque temprana. (Ver tabla 27).

Tabla 27. Población de parroquias urbanas de Loja

PARROQUIAS URBANAS DE LOJA	POBLACIÓN 2010	PORCENTAJE (%)
EL SAGRARIO	22114	12,99
EL VALLE	30673	18,01
SAN SEBASTIAN	57861	33,98
SUCRE	59632	35,02
Total general	170280	100,00

Fuente: INEC, 2010

El diagnóstico de este factor territorial consiste en interpretar la población y determinar los problemas y potencialidades, así se analizará tres aspectos básicos:

- Su potencial productivo (o fuerza de trabajo), es decir los recursos humanos, la oferta laboral del sistema, en cantidad y calidad, para desarrollar actividades.
- Su demanda, en cantidad, calidad y acceso, de bienes, servicios y equipamientos sociales, incluida la vivienda.
- La estructura social y el sistema de valores de una población que se organiza en función de la forma en que se relaciona.

Según la información censal de los últimos 60 años (1950 al 2010) la población Loja se ha duplicado, pasando de una población de 60158 a 214855 habitantes en la ciudad de Loja, tal como lo demuestra la tabla 45.

Tabla 28. Evolución de la población en Loja

POBLACION	AÑO CENSAL						
	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010
CANTON LOJA	60158	79748	111980	121317	144493	175077	214855
TOTAL PROVINCIAL	216802	285448	342339	360767	384698	404835	448966

Fuente: INEC, censos nacionales de la población 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010

Del último censo realizado en el año 2010 se determinó que la población de la ciudad fue de 214855 habitantes, de los cuales el 79,25% pertenecían al área urbana de la ciudad y el 20,75% al área rural, y se determinó una tasa de crecimiento poblacional de 1,22%. En la tabla 29, se pone de manifiesto la distribución de la población dentro de la ciudad.

Tabla 29. Población en el cantón Loja

POBLACION TOTAL (2010)	POBLACION URBANA	DISTRIBUCION (%)	TOTAL (HAB)
214855	URBANA	79,25	170273
	RURAL	20,75	44582

Fuente: INEC, censos nacionales 2010

Así mismo cabe indicar que según la última actualización del PDOUL, y como ya se lo acotó anteriormente se han creado dos nuevas parroquias urbanas en la ciudad de Loja, sin que se haya modificado el perímetro urbano establecido desde 1997 según el Plan Loja Siglo XXI. Para la formulación del presente plan parcial se analizará la población de la parroquia Sucre que es donde se encuentran los barrios Menfis, La Alborada y Obrapia. Según datos censales (2010) la población por parroquias urbanas está distribuida según se detalla en la tabla No. 30, y se ha realizado una proyección al 2015 con la tasa de crecimiento del 1,22%.

Tabla 30. Proyección de Población en parroquias urbanas de Loja

PARROQUIAS	POBLACIÓN 2010	POBLACION 2030
URBANAS DE LOJA		
EL SAGRARIO	22114	34276
EL VALLE	30673	47543
SAN SEBASTIAN	57861	89684
SUCRE	59632	92516
Total general	170280	224019

Fuente: INEC, censos nacionales 2010

4.3 Sistemas de poblamiento o sistema de asentamientos de población

Dentro del polígono de actuación, se puede identificar una dispersión en la distribución espacial de los asentamientos poblacionales. Al contar con una área de estudio de 729.14Ha, vemos que el área entre consolidada y por consolidar es de es de 125.41Ha, lo que representa el 17.20% del área total, siendo este porcentaje de área conformado por en 13 urbanizaciones o lotizaciones el que se encuentra muy disperso entre sí. (Ver tabla 31).

La mayor parte de los asentamientos aquí registrados han sido planificados y los mismos cumplen con los parámetros urbanísticos locales, en lo referente a áreas verdes y obras de saneamiento como agua potable y alcantarillado sanitario, los asentamientos que no han sido planificados como el caso de las urbanizaciones Menfis Alto y Santa Bárbara, han sido regularizados ante el GAD Municipal de Loja y los mismos tienen obras de infraestructura. Es evidente que no existe una total consolidación de los asentamientos existentes, pues solo seis de ellos se encuentran ya consolidados y siete aún están en este proceso, lo cual se refleja en la población existente del polígono de análisis, llegando a tener 8566 habitantes.

Tabla 31. Estado Territorial del Área de actuación del Plan

BARRIO	AREA TOTAL (Ha)	CIUDADELA / URBANIZACION	Nro. MANZANAS	AREA (Ha)	POBLACION	ESTADO TERRITORIAL ACTUAL			
						PLANIFICADO	CONSOLIDADO	EN CONSOLIDACION	OBSERVACION
LA ALBORADA	88,21	LA ALBORADA	5	88,21	42				Area no planificada, actualmente según el PDOUL esta considerada area Verde
MENFIS	332,66	CIUDAD VICTORIA	34	9,04	1462	•	•		Proyecto Municipal
		MENFIS ALTO	9	33,90	428			•	Asentamiento regularizado
		LOTE BONITO	4	3,50	136	•		•	Lotizacion Municipal
		LA POLICIA	22	14,53	565	•		•	Proyecto Particular
		MENFIS CENTRAL	21	11,18	563	•		•	Proyecto Particular
		AREA SIN PLANIFICAR		260,51	1268				Area no consolidada ni planificada, con poblacion dispersa
OBRAPIA	205,7	CHAMANAL	11	9,13	473	•	•		Proyecto Particular
		LAS ACACIAS	5	9,54	540	•	•		Proyecto Particular
		LA DOLOROSA	19	7,75	423	•	•		Proyecto Particular
		SAN FRANCISCO	2	5,95	343	•		•	Proyecto Particular
		SANTA BARBARA	7	8,72	635		•		Asentamiento regularizado
				AREA SIN PLANIFICAR		164,61	252		
CHONTA CRUZ	102,57	CHONTA CRUZ	10	5,86	380	•		•	Proyecto Particular
		LAS ROSAS	9	3,91	102	•		•	Proyecto Particular
		ISIDRO AYORA	2	2,40	297		•		Area consolidada, con poblacion concentrada
				AREA SIN PLANIFICAR		90,40	657		
	729,14		160	729,14	8566				

Fuente: INEC: censos nacionales 2010. PDOUL

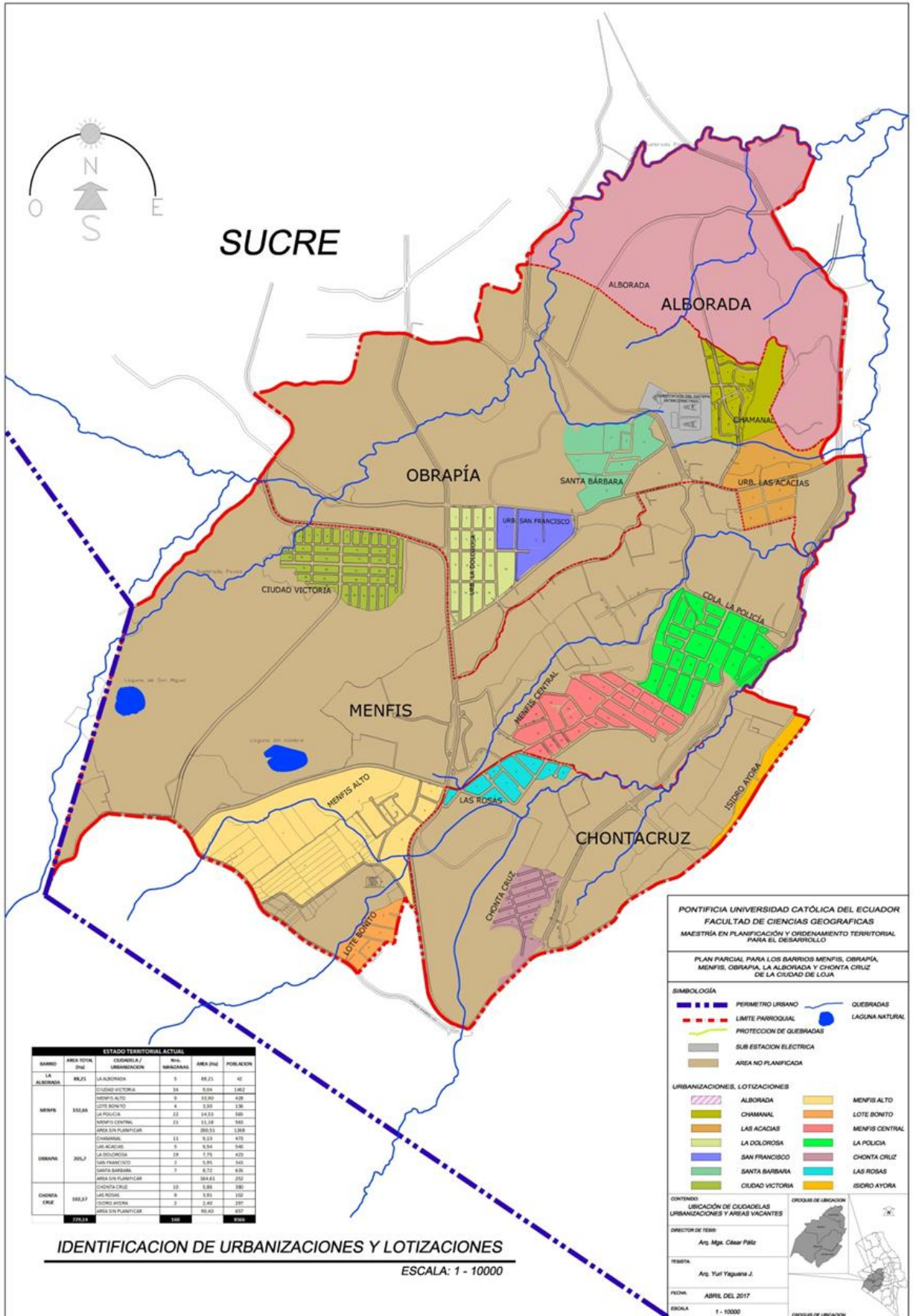


Figura 16. Urbanizaciones y Lotizaciones pertenecientes al polígono de estudio
Fuente: PDOUL

Los barrios Menfis, Obrapia, Chonta Cruz y Obrapía, debido a la ubicación geográfica con respecto al área urbana de Loja, han crecido desde sus inicios sin una planificación urbana y territorial, mas con el tiempo y la actuación municipal se han ido regularizando ciertos asentamientos y adaptando los proyectos planificados a la nueva planificación urbana de Loja. Este es el preámbulo para acotar, que el estado vial interno no se encuentra en óptimas condiciones, pues la mayoría de sus vías se encuentran lastradas, las únicas vías que se encuentran en óptimas condiciones, es la Av. Villonaco, vía colectora, que atraviesa el polígono de este a oeste, y la otra es la Av. Ángel Felicísimo Rojas o también denominada Av. de Integración Barrial, vía arterial, que va de norte a sur.

Esto conlleva a que no exista una buena conectividad interna, sumado a esto el transporte público que solamente transita por las dos avenidas antes mencionadas, haciendo su único lugar de estación de parada la ciudadela “Ciudad Victoria”.

Este sector de la ciudad se ha consolidado como residencial, la única área de actividad comercial está a lo largo de la Av. Villonaco, específicamente en sector “Santa Bárbara” del Barrio Obrapía, pero se ven pequeños comercios en los centros de poblados (13) identificados. El comercio aquí identificado es de pequeña escala, pues el sector carece de algún centro de abasto o locales comerciales.

En cuanto al sistema hídrico existente, cruzan dos quebradas de poco caudal por el área de intervención, Las Pavas hacia la parte norte y Shushuhuayco por el flanco sur, las mismas se unen más al norte de la ciudad y desembocan en el Rio Zamora, es en el caudal de las dos quebradas antes mencionadas donde se hace la evacuación del alcantarillado Sanitario de todo este sector. De igual manera el GAD Municipal se conserva para si las márgenes de quebradas o áreas de protección según lo establecido en la ley de régimen municipal.

Una de las áreas con mayor consolidación es la urbanización “Ciudad Victoria”, proyecto municipal de carácter social, el cual cuenta con 34 manzanas, áreas verdes, servicios básicos,

recolección de basura, vías en estado regular lastradas, este proyecto fue concebido para cierto tipo de población por lo que este sector está adquiriendo este carácter de una población de clase media baja. Se encuentra linderado por la Av. de Integración Barrial, vía arterial que conduce el tráfico desde el ingreso a la ciudad por la parte nor-oeste hacia la vía Malacatos-Zumba.

Actualmente existen una área de reserva para equipamiento: recreacional y deportivo, catalogada así por el PDOUL, la misma que está cubriendo gran parte del barrio “La Alborada”, pero es muy notorio que en esta área no existe ningún tipo de obra que identifique o caracterice esta área como recreacional o deportiva, más bien es una área baldía. Adicionalmente existe otra área vacante en la parte occidental del polígono, donde existe una extensión de área no urbanizable catalogada así también por el PDOUL en la que existen dos lagunas naturales y colindan con el perímetro urbano de la ciudad de Loja.

4.4 Marco legal e institucional

Este punto puede entenderse como el subsistema que establece y controla las reglas del juego que intervienen en el sistema territorial. Incluye la legislación de cada interés en cada caso, cantonal, provincial, regional y nacional, también las instituciones, agentes y actores socioeconómicos que influyen en el plan.

4.4.1 Marco legal

Este tema ya fue expuesto dentro del Marco Teórico (1.1.3 Aspecto Legal), y en si esta sección hace referencia a la revisión de la legislación y sus disposiciones administrativas que inciden dentro del territorio.

4.4.2 Marco institucional

Dentro de este diagnóstico, como se acota en la tabla 32, se realizó un inventario de las instituciones públicas, privadas y organismos no gubernamentales, que intervienen en el control del sistema que aporten y colaboren con la implementación del plan parcial, así como a la difusión del mismo para que este produzca los resultados esperados. Se elaboró un formato con el fin de sintetizar el marco institucional y así poder determinar su capacidad legal técnica y financiera para el desenvolvimiento del plan.

Tabla 32. Marco legal e institucional

MARCO INSTITUCIONAL INSTITUCIONES, AGENTES Y ACTORES EXISTES			INDICADORES DE CALIDAD					
			Capacidad legal		Capacidad técnica		Capacidad financiera	
			SI	NO	SI	NO	SI	NO
EL PODER	MINISTERIOS	MIDUVI	•		•		•	
		MTOP	•		•		•	
		MSP	•			•	•	
	INSTITUCIONES REGIONALES	SENPLADES	•		•		•	
		Ministerio del Interior	•			•	•	
		CFN	•		•		•	
	INSTITUCIONES PROVINCIALES	BANCO DEL ESTADO	•		•		•	
		GOBERNACION DE LOJA	•			•	•	
		PREFECTURA DE LOJA	•		•		•	
MUNICIPIO	GAD MUNICIPAL DE LOJA		•	•		•		
	Empresa Publica de Vivienda VIVEM-LOJA			•			•	
EL SABER	UNIVERSIDADES	Universidad Tecnica Particular de Loja		•	•		•	
		Universidad Nacional de Loja		•	•		•	
		Universidad Internacional del Ecuador		•	•		•	
LA PRODUCCION	INSTITUCIONES CULTURALES, GREMIOS	Empresa Electrica Regional del Sur	•		•		•	
		Casa de la Cultura Ecuatoriana		•		•	•	
		Colegio de Arquitectos de Loja		•	•		•	
		Colegio de Ingenieros Civiles de Loja		•	•		•	
		Camara de la Construccion de Loja		•	•		•	
LA COMUNIDAD Y LA CIUDADANIA	AGENTES Y ACTORES ECONOMICOS	Camara de Comercio de Loja		•		•	•	
		Banco de Loja		•		•	•	
		Cooperativas de ahorro y Creito Coopmego		•		•	•	
		Sector Inmobiliario		•		•	•	
	ONG	Constructoras locales		•	•		•	
		Naturaleza y Cultura Internacional		•		•	•	
		CARE Ecuador		•		•	•	
		Municipio de Loja	•			•	•	
REDES SOCIALES	Loja Habla		•		•	•		
	Gobernacion de Loja	•			•	•		

Fuente: Investigación de campo

4.5 Diagnóstico integrado o de síntesis

Dos elementos fundamentales conforman el diagnóstico integrado, el modelo territorial actual y los problemas que le afectan como y las potencialidades que dispone. Esta es la

síntesis de los diagnósticos sectoriales ya desarrollados en puntos anteriores, poniendo de manifiesto las interconexiones que se dan entre los diferentes subsistemas, a esto sumado un análisis DAFO (acrónimo de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) como herramienta que permita conocer el conocimiento adquirido en el diagnóstico de forma que facilite la identificación de objetivos, estrategias y líneas de acción.

Análisis DAFO

MATRIZ DAFO	DEBILIDADES	FORTALEZAS
	1.- Existe un solo centro educativo	6.-Grandes áreas de terrenos baldíos
	2. El aislamiento de estos barrios, inseguridad	7.- Accesibilidad por 2 avenidas importantes
	3.- Dificultades de accesibilidad al interior	8.-Desarrollo de planes de vivienda social
	4.- Insuficiente equipamiento	9.-Servicios básicos eficientes en áreas consolidadas.
	5.- Población dispersa	10.-Existencia de 2 lagunas naturales en área no urbanizable
AMENAZAS	ESTRATEGIA A-D	ESTRATEGIA A-F
A.- Poca ayuda Municipal en relación a la infraestructura	A1: realizar convenios entre el GAD Municipal y el Ministerio de Educación	A.6: Realizar proyectos para conseguir el financiamiento para la dotación de servicios.
	A2: Mejora de áreas recreativas, e implantación de iluminación	A.7: Accesibilidad por 2 avenidas importantes
	A3: Mejora de vías por medio del departamento de Obras Públicas del GAD Municipal	A.8: Dotación inmediata de servicios básicos para los nuevos planes de vivienda.
	A4: Implementación de equipamiento urbano	A.9: Implementar servicios básicos en áreas a planificar

	A5: Dotar de infraestructura a las áreas urbanas aisladas	A.10: Realizar proyectos de carácter eco turístico.
B.- Poca demanda de vivienda social	B.1: Ampliar el centro educativo y permitir el desarrollo de nuevas urbanizaciones.	B.6: Plantear proyecto de urbanización y lotización
	B.2: Implementar proyectos de vivienda logrando mayor densidad poblacional	
	B.3: Mejoras de vías a los programas de vivienda	B.8: Promocionar proyectos de carácter social
	B.4: Proporcionar equipamiento a los nuevos programas de vivienda.	B.9: Dotación inmediata de servicios básicos para los nuevos planes de vivienda.
	B.5: Los programas de vivienda atraen la población	
C. -Centros de abasto en áreas más consolidadas de Loja	C.2-3: Planificar una área de abasto y lograr la conectividad de los barrios.	C.6: Planificar una área de abasto y lograr la conectividad de los barrios.
	C4: Centro de Abasto con todas las instalaciones de infraestructura necesaria	
	C5: Implementar un centro de abasto con variedad y calidad de productos y lograr que la población consuma en el sitio	
OPORTUNIDADES	ESTRATEGIA O-D	ESTRATEGIA O-F
D. -Inversión Estatal en programas de vivienda	D.2: Construcción de programas de vivienda en zonas no planificadas.	D.6: aprovechamiento de la inversión para la adquisición de gran tamaño.
	D.4: Gestionar equipamiento comunal con las entidades estatales.	D.8: aprovechamiento de la inversión para construcción de programas de vivienda.

	D.5: la inversión como atracción de población	D.9: Dotación inmediata de servicios básicos para los nuevos planes de vivienda con ayuda de las entidades públicas competentes.
		D.10: Convenio entre las entidades estatales y el GAD Municipal para la construcción de un parque ecológico.
E.- Inversión Estatal en salud, educación y seguridad	E.1: Mejora y ampliación de la infraestructura de educación	E.6: Inversión estatal en salud, educación y seguridad en terrenos donados por el GAD Municipal.
	E.2-3: Implementación de sistemas de seguridad	
	E.4: Mejora de equipamiento en convenio con entidades estatales.	E.7: Proyectos de inversión estatal que beneficien a la población.
	E.5. Proyectos de inversión para atraer a la población	
F.-Demanda turística y actividades de ocio en la ciudad	F.1: Implementación de áreas recreativas	F.6 : Creación de un parque ecológico
	F. 4: Implementación de equipamiento a áreas recreativas	F.7: Mejora de vías hacia las nuevas áreas recreativas.
	F.5: Creación de proyecto eco turístico	F .10: Fomentar el turismo a través de parque ecológico

Fuente: Investigación de campo, 2017

4.6 Modelo territorial actual

El modelo urbano actual de los barrios pertenecientes a la Parroquia Urbana Sucre presenta un crecimiento desordenado y deficitario en cuanto a cierta infraestructura (salud,

educación, seguridad, vialidad, servicios básicos, etc.). El aumento de las urbanizaciones ha generado el deterioro y pérdida de la cobertura vegetal natural y serios problemas ambientales que se reflejan en la contaminación de sus quebradas principales (Shushuhuayco y Las Pavas) y las vertientes menores con las que cuenta este sector de la ciudad.

El sector se caracteriza por ser netamente residencial, no se encuentra ocupado totalmente su territorio, por lo que existen grandes extensiones de terrenos sin planificar en los que muchos casos están dedicados a la agricultura en menor escala, se han realizado algunos programas de vivienda de interés social entre los que esta: Ciudad Victoria (proyecto municipal), La Dolorosa, Policía Nacional, Las Acacias, Chamanal, Menfis Central, Menfis Alto. Así mismo existen un número menor de lotizaciones de carácter social que han adoptado este carácter por la mayoría de población que esta asentada en este sector, pues en términos sociales la población pertenece a un nivel medio bajo.

Del equipamiento, solo existe una escuela, por lo que muchos de los estudiantes asisten a centros educativos lejanos; centros de abasto son inexistentes (mercados, plazas comerciales) algunas viviendas han optado por utilizar la planta baja como áreas comerciales que dinamizan el comercio interno en los pequeños núcleos de concentración de población. Por otro lado, la vialidad interna es uno de los mayores problemas en estos barrios sur-occidentales, pues para acceder a esta parroquia existen dos accesos muy bien identificados y en buen estado, la Av. Villonaco por la parte oriental y la Vía de Integración Barrial por la parte norte, cabe indicar que estas vías mencionadas no son de mucho tráfico vehicular. Contrariamente a esto las vías de conexión internas se encuentran en un mal estado, pues en su totalidad se encuentran únicamente lastradas y otras solo en tierra.

Un aspecto relevante considerado dentro del PDOUL, es la división territorial o zonificación de la ciudad en parroquias, zonas, sectores y sub-sectores, la misma que fue realizada por la unidad de actualización de catastro (Agosto 2008), con la finalidad de

mantener homogeneidad entre el sistema de información geográfica y el PDOUL, obteniendo de cada sector, subsectores definidos según su grado de afinidad en indicadores urbanos como tamaño de lote del predio, número de pisos, uso de suelo; etc. En el siguiente mapa se detalla la zonificación que actuaría dentro del polígono de planificación, según lo determinado en el PDOUL.

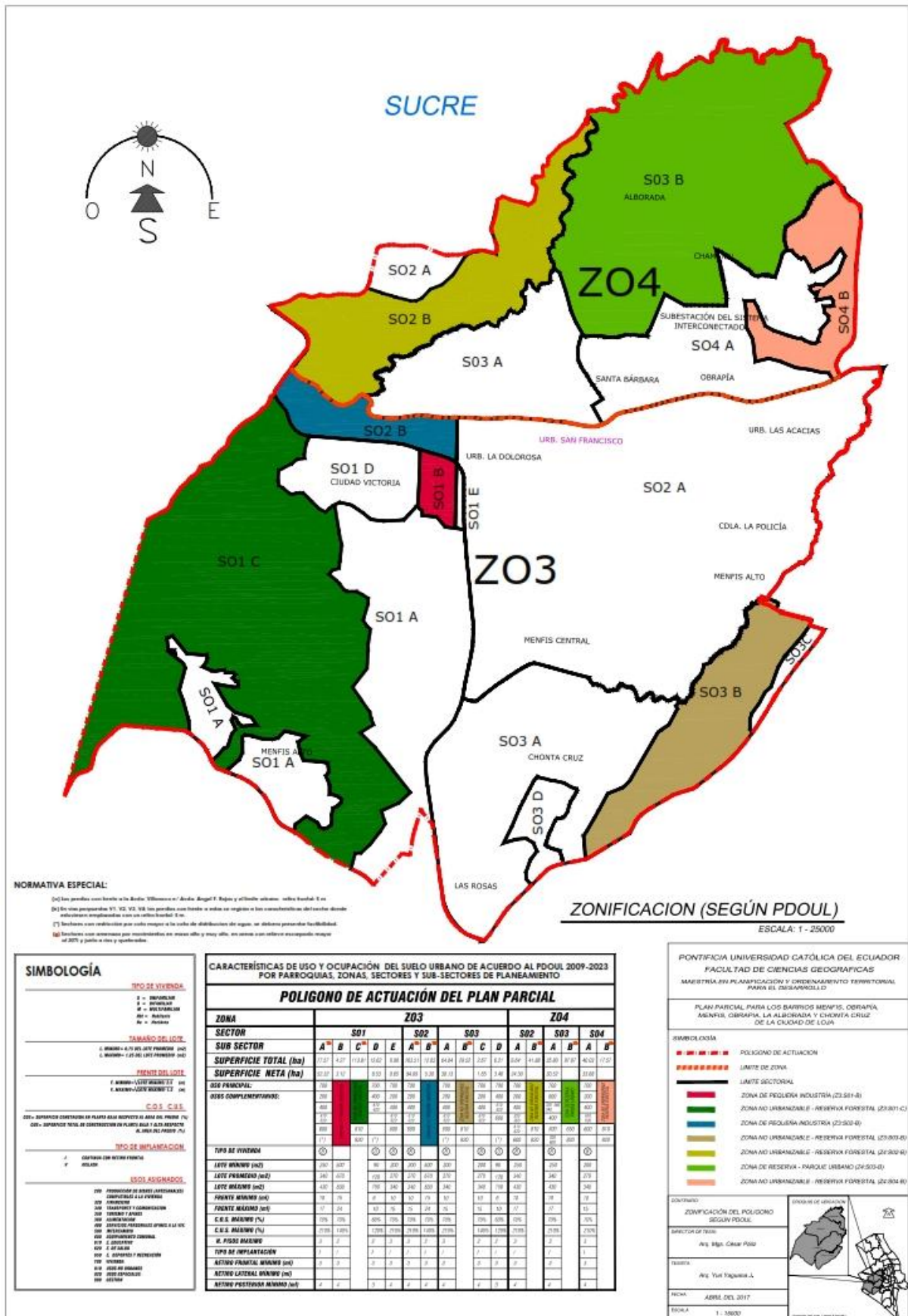


Figura 17. Zonificación según el PDOUL por Zonas, Sectores y Subsectores
Fuente: PDOUL

Tabla 33. Características de uso y ocupación del suelo según el PDOUL por Zonas, Sectores y Subsectores

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE ACUERDO AL PDOUL 2009-2023 POR PARROQUIAS, ZONAS, SECTORES Y SUB-SECTORES DE PLANEAMIENTO																	
POLIGONO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL																	
ZONA	Z03										Z04						
SECTOR	S01					S02		S03			S02		S03		S04		
SUB SECTOR	A ^o	B	C ^o	D	E	A ^o	B ^o	A	B ^o	C	D	A	B ^o	A	B ^o	A	B ^o
SUPERFICIE TOTAL (ha)	77.57	4.27	113.81	15.62	0.90	163.51	12.03	64.04	29.52	2.67	6.21	6.64	41.88	35.80	97.07	40.03	17.57
SUPERFICIE NETA (ha)	52.32	3.12		8.53	0.65	94.89	5.30	38.13		1.65	3.40	24.30		30.52		33.68	
USO PRINCIPAL:	700			700	700	700		700		700	700	700		700		700	
USOS COMPLEMENTARIOS:	200			400	200	200		200		200	400	200		900		200	
	400			510 520	400	400		400		400	510 520	400		320 300 340		400	
	510 520			510 520	510 520	510 520		510 520		510 520	600	350 360		400		510 520	
	600		810	600	600	600		600	810			510 520	810	500	650	600	810
	(*)		820	(*)				(*)	820		(*)	600	820	200 600	820		820
TIPO DE VIVIENDA	(B)			(U)	(B)	(B)		(B)		(B)	(U)	(B)		(B)		(B)	
LOTE MÍNIMO (m2)	250	500		90	200	200	500	200		200	90	250		250		200	
LOTE PROMEDIO (m2)	340	670		120	270	270	670	270		270	120	340		340		270	
LOTE MÁXIMO (m2)	430	830		150	340	340	830	340		340	150	430		430		340	
FRENTE MÍNIMO (ml)	10	15		6	10	10	15	10		10	6	10		10		10	
FRENTE MÁXIMO (ml)	17	24		10	15	15	24	15		15	10	17		17		15	
C.O.S. MÁXIMO (%)	70%	70%		60%	70%	70%	70%	70%		70%	60%	70%		70%		70%	
C.U.S. MÁXIMO (%)	210%	140%		120%	210%	210%	140%	210%		140%	120%	210%		210%		210%	
N. PISOS MAXIMO	3	2		2	3	3	2	3		2	2	3		3		3	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	/	/		/	/	/	/	/		/	/	/		/		/	
RETIRO FRONTAL MÍNIMO (ml)	3	3		3	3	3	3	3		3	3	3		3		3	
RETIRO LATERAL MÍNIMO (ml)																	
RETIRO POSTERIOR MÍNIMO (ml)	4	4		3	4	4	4	4		4	3	4		4		4	

Fuente: PDOUL, 2008.

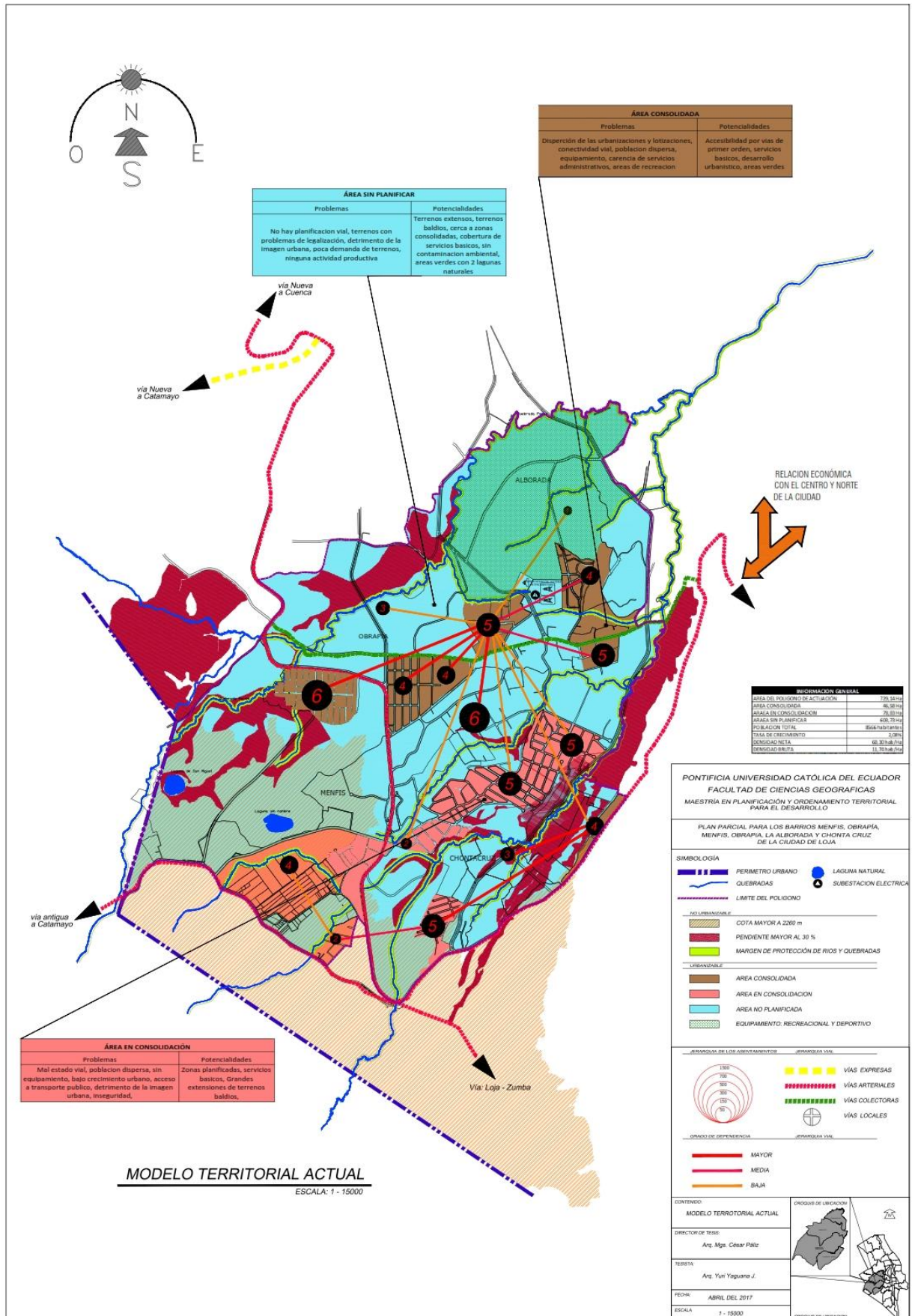


Figura 18. Modelo Territorial Actual (MTA) del polígono de análisis.

Formulación del plan parcial para los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia Sucre de la ciudad de Loja

5.1 Ámbito territorial, consideraciones generales

Antecedentes territoriales

El crecimiento poblacional como urbanístico de la ciudad de Loja se ha dado por las corrientes migratorias del campo a la ciudad, y estas oleadas de migrantes son las que han desencadenado un crecimiento en la parte sur-occidental de la ciudad llevando a una concentración de población en áreas no planificadas, las mismas que por su condición de adaptación rápida al suelo se han convertido en asentamientos humanos que con el tiempo han regulado la tenencia de la tierra mas no el desarrollo y planificación urbana de las mismas. Esta condición hace que la mayor parte de estas áreas no cuenten con una planificación adecuada lo que retribuye en la falta de infraestructura de saneamiento.

Al ser estas unas áreas extensas que en un principio fueron destinadas a la agricultura para el abasto de la ciudad, poco a poco y con la permisibilidad de la municipalidad han cambiado el uso de suelo con lo que se han originado varias urbanizaciones de carácter social, como particulares, pero destinadas a una población de clase madia baja.

Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial comprende los Barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz pertenecientes a la parroquia urbana Sucre de la Ciudad de Loja, estos barrios se encuentran en la parte sur-occidental de la ciudad y es la parte en donde la población crece a mayor ritmo con respecto al resto de la ciudad. Los barrios ya mencionados están

relacionados directamente entre sí, pues comparten las mismas características físicas como sociales.

La municipalidad dentro del PDOUL ya tiene delimitados todos y cada uno de los barrios de la ciudad, para el presente caso se estableció las mismas delimitaciones ya establecidas por el GAD Municipal.

La parroquia urbana Sucre de la ciudad de Loja cuenta con 15 barrios, de los cuales solamente los Barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz se consideró para el presente Plan Parcial debido a la poca y nula planificación que hay en estos barrios. El área a intervenir en los cuatro barrios de la parroquia Sucre es de aproximadamente 729,14Has, desglosadas de la siguiente manera; Menfis con 332,66 Has; La Alborada 88,21Has; Obrapia 205,70 Has y Chontacruz con 102,57Has.

El Plan fue considerado como un Instrumento de planificación territorial a escala micro de los Barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones, así como la particularización de las necesidades de asignación y ocupación a los usos del suelo en este sector.

De igual manera, por medio del Plan se estableció normas de planificación, ejecución y control, que guiaron y regularon la gestión del uso del suelo en los Barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz.

Delimitación del área de aplicación del plan

Para definir en donde se realizó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se consideró una serie de elementos que, en su conjunto, conforman un sector con características particulares que lo distinguen de otras áreas de la ciudad y justifican la importancia de su intervención específica. Como ya se expuso anteriormente, el área de intervención está enmarcada dentro los Barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz. Los límites y linderaciones de los

mismos están establecidos y regulador por el GAD Municipal de la ciudad de Loja, su delimitación actual es: (ver figura 19)

- Delimitación del Barrio Menfis: al Norte con los barrios Bolonia, Obrapia, La Alborada y El Pedestal; todos ellos de la parroquia Sucre; al Sur con el barrio Chonta Cruz y Tierras Coloradas; al Este con Miraflores y Capuliloma; y al Oeste con el limite urbano de la ciudad.
- Delimitación del Barrio Obrapia: al Norte con el Barrio Bolonia; al Sur con el Barrio Menfis; al Este con el Barrio La Alborada y al Oeste con el Barrio Menfis.
- Delimitación del Barrio La Alborada: al Norte con el Barrio Borja; al sur con los Barrios Pedestal y Menfis; al Este con el Barrio San Vicente y al Oeste con el Barrio Obrapia, todos ellos pertenecientes a la parroquia Sucre
- Delimitación del Barrio Chonta Cruz: al Norte con el Barrio Menfis, al Sur con la Parroquia Urbana de San Sebastián; al Este con el Barrio Capuliloma y al Oeste con el Barrio Menfis.

El perímetro del polígono tiene una longitud de 15,74 Km y abarca una superficie total de 712,62 hectáreas, las cuales representan el 41% del área total de la superficie de la parroquia Sucre que tiene 1740,60 hectáreas. Incluyen las urbanizaciones de: Ciudad Victoria (proyecto municipal de vivienda social), La Dolorosa, San Francisco, Santa Bárbara, La Policía, Las Acacias, Chamanal, Shushuhuayco, Lote Bonito (proyecto de lotización municipal), Las Rosas, Menfis Alto, Menfis Central, Menfis Bajo.

Tabla 34. Barrios de actuación del Plan Parcial

BARRIO	AREA (Has)
MENFIS	332,66
LA ALBORADA	88,21
OBRAPIA	205,70
CHONTA CRUZ	102,57
AREA TOTAL	729,14

Fuente: PDOUL, 2008

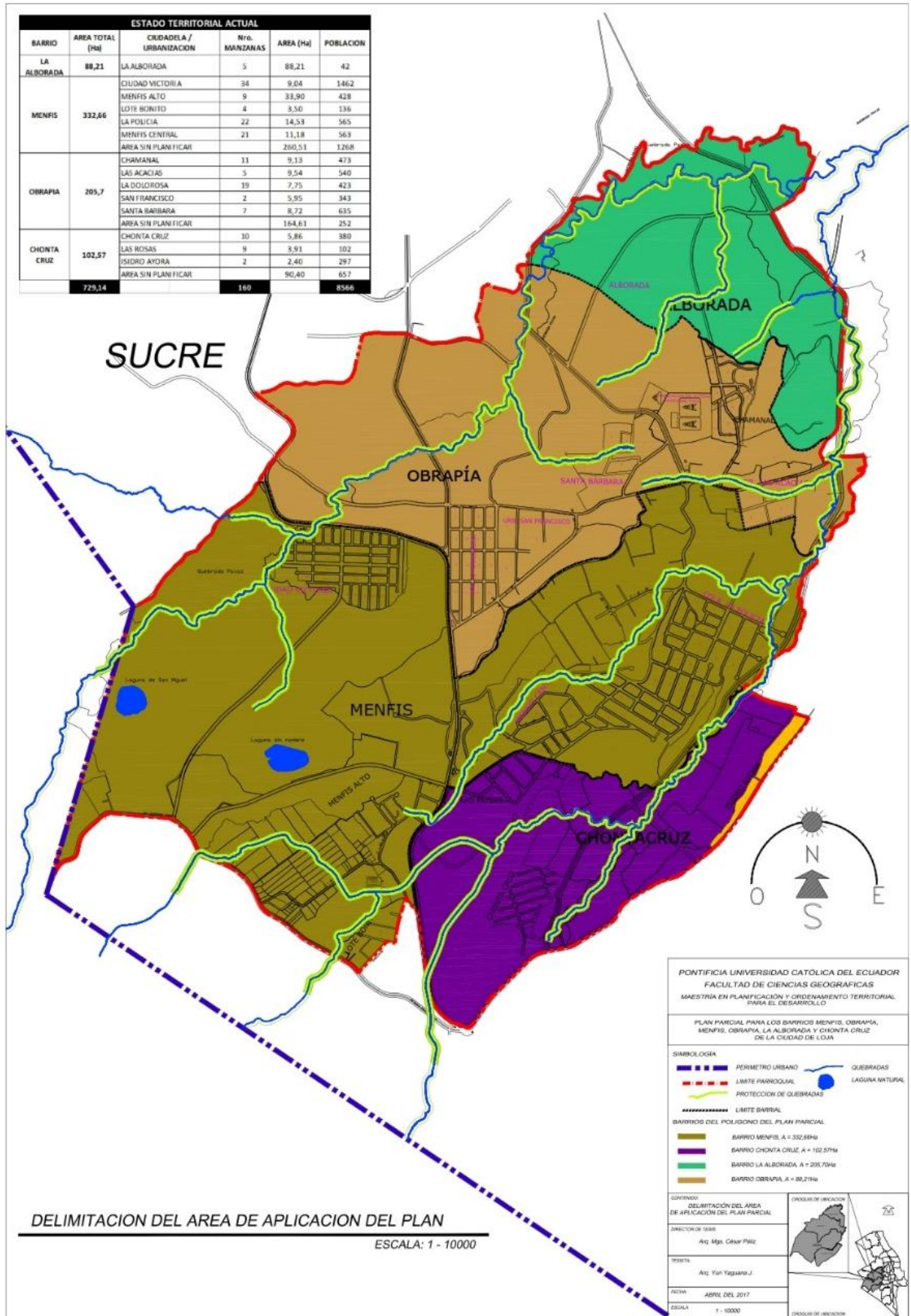


Figura 19. Delimitación del polígono de actuación del Plan Fuente: PDOUL, 2008.

Para precisar el territorio que cubrirá el Programa Parcial, se parte del objetivo de contribuir a solucionar problemas o carencias específicas de dicho lugar. Por lo cual, la delimitación del área de intervención es una tarea que necesita de un amplio análisis del complejo tejido urbano de esta parte sur occidental de la ciudad. Entre las diferentes disciplinas de análisis que se consideran, para lograr este fin son, entre otras, la economía, la sociología y antropología, así como el urbanismo y la arquitectura que relacionan a los seres humanos con su entorno.

- **Elementos económicos:** Inclusión de estos barrios, y al área económica que gira alrededor de estos, a las actividades económicas de la ciudad
- **Elementos sociales:** Intervenir en las áreas afectadas por una mala planificación. Se han realizado urbanizaciones sin considerar normas técnicas y el entorno urbano y que no responden de manera global a la problemática del área y que hoy en día agudiza ésta. Esta problemática urbana y socioeconómica se expresa a través de una pérdida de identificación de la población, un despoblamiento y una falta de fisonomía y diseño urbano coherente.

Fomentar el mejoramiento del nivel socioeconómico de la población permanente del área, como elemento de integración y estructuración de esta dentro del tejido urbano. Ya que, el nivel socioeconómico a pesar de ser relativamente homogéneo, es muy bajo. La media estadística de ingresos familiares se ubica entre uno y tres salarios mínimos vitales. La mayoría de quienes aportan el ingreso familiar se conforman por empleados de comercios y pequeños talleres manufactureros del área.

- **Elementos de equipamiento:** Dentro de la configuración de estos barrios no existe ningún tipo de equipamiento institucional cuya función trascienda tanto a la parroquia como a la ciudad, los únicos equipamientos son los de educación, seguridad, culto y recreación.

Modelo Territorial Propuesto del plan parcial para los barrios Chonta Cruz, La Alborada Obrapía y Menfis.

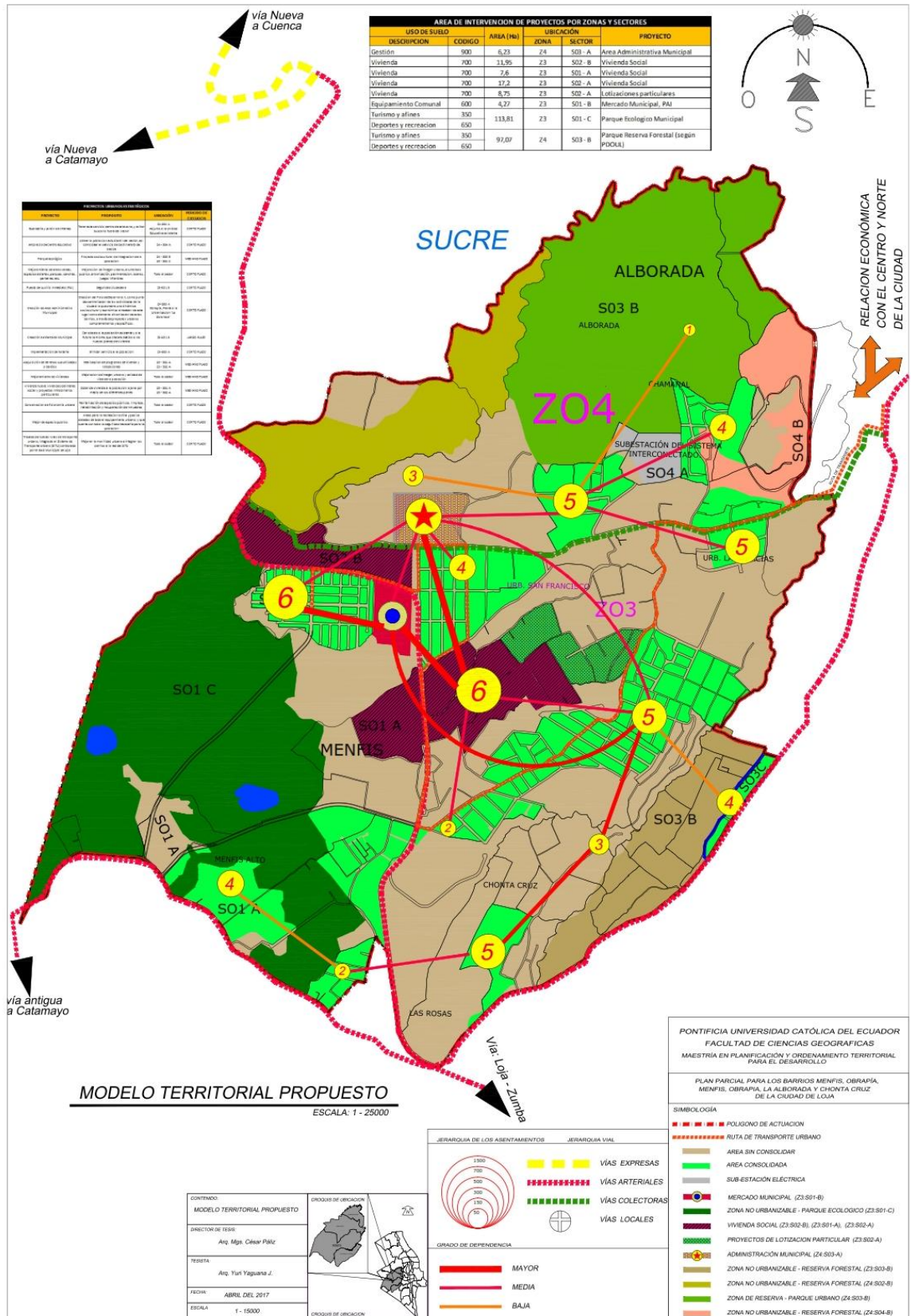


Figura 20. Modelo Territorial Propuesto

5.2 Objetivos

Objetivo General:

- Desarrollar el Plan Parcial de los Barrios Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz, en base al Modelo Urbano Propuesto por el PDOUL como instrumento de planificación territorial.

Objetivos Específicos:

- Formular un Modelo Territorial que vincule todas las actividades encaminadas al crecimiento, desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los Barrios Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz.
- Establecer normas de planificación, ejecución y control, que guíen y regulen la gestión del uso de suelo.
- Identificar áreas de terrenos particulares para equipamiento administrativo y programas de vivienda.
- Formular instrumentos de ejecución del Plan Parcial.

5.3 Estrategias de desarrollo urbano

En este punto se establecen los lineamientos bajo los cuales se alcanzaran los objetivos. La estrategia de desarrollo urbana estará enfocada en la consecución del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los Barrios Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz, así como la consecución de un espacio urbano óptimo.

- **Lineamientos generales**

- Mantener al máximo el trazado urbano ya consolidado: respetando la estructura vial y conformación de manzanas ya consolidadas.
- Establecer usos de suelo más específicos que integren la traza urbana: asignando el uso de suelo (densidad e intensidad) por manzanas en casos necesarios.
- Regularizar el dimensionamiento de terrenos en áreas aun no planificadas
- Mantener, mejorar y dotar de áreas verdes dentro del área de intervención

- **Lineamientos Particulares**

- *Zonificar las áreas según las actividades mediante:*
 - Trazado urbano
 - Tipo y morfología de suelo
- *Reordenar las actividades de producción, comercio y vivienda por medio de:*
 - La Revitalización de los espacios públicos.
 - Recuperación de espacios construidos para el uso recreacional, comercial y de equipamientos (parques, instituciones públicas, escuelas, centros de culto, salud, etc.).
 - Regulación del tráfico y dotación de señalización vial.
- *Recuperación de la imagen urbana, con la finalidad de fomentar las buenas prácticas de convivencia, mediante:*
 - Recuperando las áreas comunales (casas comunales) con el fin de lograr la convivencia entre los actores sociales

- Creación y regeneración de los espacios públicos, mediante la implementación de mobiliario urbano, arborización, alumbrado, seguridad, lo que permitirá a la población disfrutar del entorno.
- Creación de áreas deportivas y senderización
- *Atraer a una nueva población, mediante*
 - Regeneración de viviendas actuales
 - Programas de vivienda y lotización
 - Recuperación por parte del municipio de lotes baldíos
 - Cambio de usos de suelo en áreas consolidadas y de mayor afluencia, en la que en las plantas bajas se permita el uso comercial
 - Permitir la construcción en altura en zonas aun no consolidadas
- *Mejorar la fisionomía urbana y espacio público, por medio de:*
 - Mejoramiento de vías, aceras, parques, jardines, paradas de buses
 - Implementación de mobiliario urbano, iluminación, arborización
 - Señalización vertical y horizontal
 - Mejorar el sistema de recolección de desechos sólidos por el GAD Municipal de Loja

5.3.1 Estrategia de integración al ámbito municipal

La estrategia del Plan Parcial, consiste establecer a los Barrios Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz como zonas planificadas que se estructuren e interactúen dentro de la ciudad como un área o polo de desarrollo que descentralice las actividades e la ciudad, esto basado en la propuesta del PDOUL.

Para lograr esta descentralización se requiere de una reactivación de las actividades económicas, con la introducción y ayuda de proyectos de desarrollo turístico, recreativo y cultural. Así mismo, se debe impulsar el desarrollo de nuevas urbanizaciones y mejora de viviendas en mal estado. Esto implica crear políticas claras respecto al tratar el ordenamiento de áreas no planificadas las cuales han sido toleradas por el GAD Municipal durante muchos años, en tal virtud, estos barrios deben ser controlados y regulados ya que aún se siguen realizando ventas ilegales de terrenos que no cumplen con las áreas mínimas establecidas por la municipalidad.

Los terrenos que son de propiedad municipal o estatal destinados a proyectos sociales de vivienda e infraestructura permitirá el desarrollo y crecimiento ordenado de la ciudad.

Se dotará de infraestructura de calidad, en el caso del sistema de alcantarillado se realizara un sistema separado (sanitario y aguas lluvias), los mismos que serán tratados en lagunas de oxidación, así mismo se procurará realizar una pavimentación ecológica.

5.3.2 Estrategia físico natural

Los barrios en los que se plantea el presente Plan Parcial son considerados como barrios populares de la ciudad, con vocación residencial y producción agrícola, la mayor parte de su relieve es considerado plano y consta de un área no urbanizable que se considera como medio físico natural. Esta estrategia establece la conservación de las zonas naturales, por medio del control de usos incompatibles y asentamientos irregulares.

Para la conservación de suelos con pendientes fuertes y de aquellas que por sus características presentan riesgo para las viviendas ubicadas en ellas se realizara reforestación y creación de parques ecológicos.

La parte oriental del polígono se encuentra delimitada por la quebrada Shushuhuayco; esta se sujetara a la norma de ordenación la misma que establece una franja de protección de 15 metros a cada lado en la misma que no se puede realizar ningún tipo de intervención (obra civil) con el fin de evitar riesgos; esta desemboca hacia el norte de la ciudad en el Rio Zamora, cabe recalcar que hacia esta quebrada desembocan la mayoría del sistema de alcantarillado del polígono en análisis.

En cuanto a las zonas agrícolas las mismas que están dispersas se implementara programas de apoyo gubernamental, asesoría técnica e incentivos, se busca la organización de los productores con el fin de mantener estas áreas agrícolas con una alta producción.

5.3.3 Estrategia demográfica

Esta estrategia contempla el repoblamiento del polígono de intervención, considerando varios programas para atraer a la población a estos barrios como la implementación de programas de vivienda social por parte de la empresa Municipal (VIVEM-LOJA) o Estatal, recuperando espacios ya construidos o predios subutilizados.

Una aplicación adecuada en el dimensionamiento de predios mínimos y un control en la subdivisión de terrenos particulares; evitando así el fraccionamiento y venta irregular de los mismos generado por la inmigración hacia estos barrios (desde la provincia de Loja) donde el valor del suelo tiene un costo accesible a la población.

Crear áreas recreativas, recuperar el espacio público y rehabilitarlo para el uso común, fomentando así actividades socios culturales. Así como también mejorar el sistema de seguridad con la implementación de Unidades de Policía Comunitaria (UPC) para el control en los barrios a intervenir, esto unido a un constante mantenimiento al alumbrado público en las vías principales como en las áreas de uso comunal.

La población actual de los barrios a aplicar el Plan es de 8566 habitantes, y realizando una proyección al año 2030 con una tasa de crecimiento anual del 2,08% la población llegaría a 13289 habitantes, incrementándose en 4723 habitantes, considerando un núcleo familiar de 4 miembros estaríamos haciendo una proyección de 1180 viviendas unifamiliares. El área de terreno que se propone para la realización de los planes de vivienda es de 90m². En tal virtud para la población excedente se requerirá de un área de lotes de 10,62 hectáreas.

5.3.4 Estructura urbana

En sí, la estructura urbana de los de los Barrios Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz no son modelos complejos, se inserta fácilmente a la estructura urbana de la ciudad. Una de sus características es la dispersión entre las áreas urbanas ya consolidadas y planificadas. La mayor parte del suelo de estos barrios está destinado mayormente a uso residencial, en menor grado el comercial y agrícola.

Dentro de la estructura urbana los barrios (urbanizaciones de carácter social) permiten una respuesta a las necesidades inmediatas de la población local, así como una convivencia necesaria para el buen funcionamiento social de la urbe. En base a este argumento una de las estrategias para el fortalecimiento de la estructura urbana es rescatar y fomentar la consolidación de los barrios dentro del polígono de estudio.

La estrategia para lograr esta consolidación es crear un núcleo central donde confluyan los espacios y equipamientos públicos los mismos que estarán dentro del perímetro del Barrio Obrapia, específicamente frente a la Urbanización “La Dolorosa”. La estrategia consiste en crear un polo de desarrollo y como punto descentralizador de las actividades de la ciudad se creará una dinámica sociocultural y económica alrededor de este lugar como elemento dinamizador de estos barrios, a través de proyectos urbanos complementarios y específicos.

En las áreas de concentración de vivienda, se reforzará el uso habitacional por medio del mejoramiento de las viviendas existentes, así como creación de viviendas para la venta.

Esta nueva zona de concentración de equipamientos o nuevo polo de desarrollo trascenderá el ámbito urbano (en estudio) ya que se constituirá en un valioso e importante subcentro urbano de desarrollo, complementándose así al funcionamiento de la estructura urbana de la ciudad.

Será el impulso y fortalecimiento a estas propuestas las que logran una consolidación en la estructura urbana, de esta forma se reglamentara toda intervención dentro del polígono de análisis.

5.3.5 Usos de suelo

Los usos de suelo establecidos por el GAD Municipal de Loja para el polígono comprendido por los barrios Menfis, Chonta Cruz, Obrapia y La Alborada son: vivienda, culto, educación, salud, institucional y recreación, la estrategia será definirlos de manera más puntual y organizada:

- a.** Al tratarse en su mayoría de un área residencial, se buscará la consolidación de estas zonas homogéneas, así como la conservación de actividades favorables que actualmente se dan dentro del polígono. Esto enmarcado dentro del desarrollo y mejoramiento urbano y manteniendo la estructura urbana propuesta por el GAD Municipal de Loja.
- b.** En el caso de la llamada Av. de Integración Barrial o Paso Lateral, y la Av. Villonaco; los predios que se encuentren hacia estas arterias se permitirá un uso más denso ya que la mayoría de estos terrenos son de gran área y baja densidad, así se permitirá densificar la vivienda dentro del área de estudio.

c. Los usos permitidos son los que actualmente se encuentran identificados, se prohibirá el uso de suelo industrial. Se dará énfasis en la creación y control de los usos: habitacional con comercio, habitacional con oficinas, habitacional mixto.

d. Con el fin de lograr la creación de un polo de desarrollo y descongestionar las actividades institucionales en la ciudad, será necesario ubicar estratégicamente la zona para el desarrollo de esta actividad y otorgar el uso de gestión (administración) a dicha área. Así mismo esta descentralización conllevará a la adopción de nuevos usos como: institucional, comercio-intercambio, aprovisionamiento.

Estas estrategias se vincularán directamente con la zonificación que se expondrá más adelante. (Ordenamiento Territorial).

5.3.6 Estrategia de la estructura vial

El acceso vehicular hacia la parroquia Sucre y en si a los barrios en estudio, se la realiza por dos accesos bien diferenciados dentro de la ciudad; el primero que está en conexión directa hacia la ciudad y se lo hace por el Barrio “El Dorado”, por la Av. Eugenio Espejo hasta la intersección con la Av. Villonaco por donde se ingresa hacia estos barrios, esta avenida atraviesa los barrios de este a oeste y con el fin de evitar conflictos de circulación se mantendrá el doble sentido de circulación vehicular. El otro acceso se lo realiza por la Av. De Integración Barrial, la misma que está en conexión directa con la Vía Panamericana (vía a la Costa), esta vía al igual que la Av. Villonaco secciona el sector y su mayor tramo de recorrido es de norte a sur, cabe mencionar que esta vía fue construida recientemente, consta de cuatro carriles con parterre central y tiene el propósito de desviar el tráfico pesado y que no ingrese a la ciudad, también es conocida como Paso Lateral. A más de estos dos accesos

ya descritos existen muchos más los cuales no son muy relevantes para el análisis del presente caso.

Para el caso de las Av. Villonaco y Av. Ángel Felicísimo Rojas (Lateral de Paso), se requiere de un programa de señalización horizontal como vertical, a más de semaforización en las intersecciones conflictivas y de difícil cruce peatonal, de manera especial en los accesos a las urbanizaciones La Dolorosa, Ciudad Victoria, y lugares de aglomeración peatonal (escuelas, iglesias, centros de salud).

Dentro de las áreas consolidadas donde predomina el uso de vivienda, se propone:

- Mantener la sección vial en todas las nuevas urbanizaciones a planificar
- En la Av. Villonaco, ampliar la sección de vía,
- Construcción de aceras las mismas que actualmente existen solo por tramos
- Prohibir el estacionamiento en su totalidad en las dos Avenidas principales
- Unificar la señalización vial para indicar calles, accesos, prohibiciones, sentidos, etc.
- Ubicación de paradas de buses, educando a la población para que haga un uso ordenado y racional de estos espacios.

- **Transporte**

Dentro del polígono de intervención existen muchas paradas de buses, las mismas que no cuentan con la infraestructura necesaria para cumplir con este servicio, no existe una ruta marcada de la ubicación de los paraderos, pues tanto los usuarios como transportistas lo hacen según la conveniencia o necesidad del pasajero.

De igual manera se permitirá la utilización de la vía pública para las paradas indicadas dentro del recorrido establecido de las rutas de transporte, la permanencia de las unidades de transporte en estas paradas no podrá superar los dos minutos, tampoco se permitirá que más

de dos unidades de transporte de la misma ruta hagan parada en el mismo sitio. Así mismo se colocarán paradas en las áreas centrales de las urbanizaciones ya establecidas de acuerdo al programa establecido por el sistema de transporte urbano del GAD Municipal de Loja. Entre las metas estará:

- Evitar el congestionamiento con unidades de transporte en las avenidas existentes como en el interior de las urbanizaciones.
- Capacitar a los conductores y realizarles chequeos médicos constantes lo que conllevara a dar mayor seguridad a los pasajeros.
- En la nueva área o polo de desarrollo se establecerá un sitio para taxis.

- **Estacionamientos**

En el área destinada a crear el polo de desarrollo se podrá estacionar en la vía pública, con la condicionante de que estos estacionamientos estarán bajo el control y vigilancia del GAD Municipal, el cual dispondrá de una tarifa por fracción de hora tal como lo viene realizando en el centro de la ciudad. (Ver figura 21).

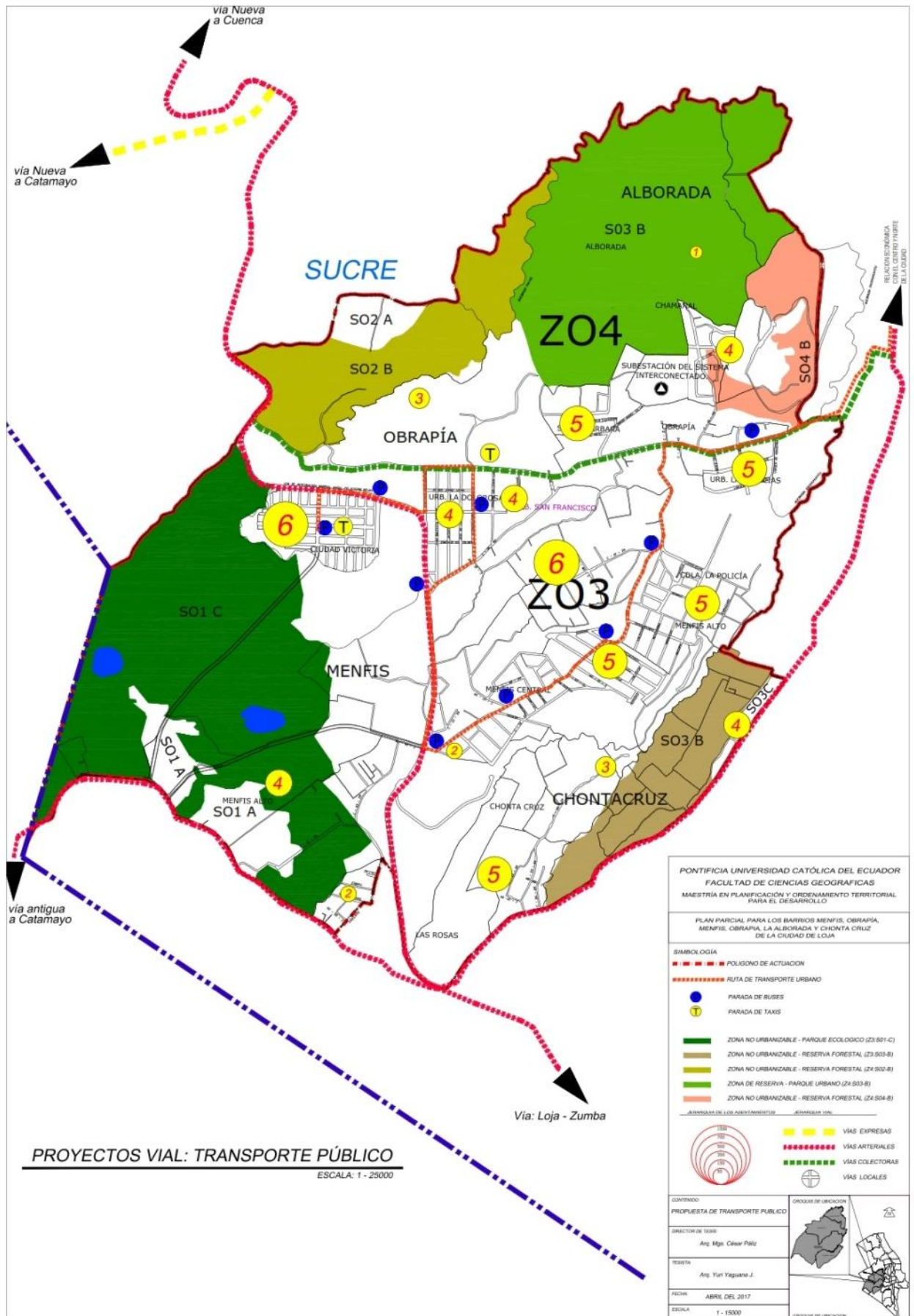


Figura 21. Estrategia de estructura vial.

5.3.7 Estrategia direccionada a la infraestructura

La estrategia será cubrir el déficit que existe en los Barrios que integran el presente Plan:

- Agua potable

La red de agua cubre aproximadamente un 20% del área total del polígono y un 90% del área total urbanizada según información proporcionada por la Empresa de Agua Potable (UMAPAL) del GAD Municipal. Se tratara de cumplir con toda la demanda necesaria de las áreas urbanizadas, así como dar un correcto mantenimiento de las redes de distribución y control de fugas como de conexiones clandestinas.

En terrenos de gran extensión, específicamente en el barrio Menfis, aún existen sistema de agua no tratada (agua entubada) la que es utilizada para el riego y actividades primarias.

- Alcantarillado

Las urbanizaciones ya consolidadas como son Ciudad Victoria, La Dolorosa, Menfis Central, Menfis Alto, Las Acacias, La Policía, Chamanal, Santa Bárbara, La Alborada, Shushuhuayco, constan con un 100% de alcantarillado sanitario. Sin embargo, se presentan problemas de azolvamiento y rupturas en algunos tramos de la red. Por otra parte el sistema actual de alcantarillado es mixto o combinado de aguas lluvias como de aguas servidas lo que provoca una gran cantidad de pérdida de agua. Lo importante a realizar será:

- Realizar una revisión de la red por parte de la UMAPAL, entidad municipal encargada del agua y alcantarillado de la ciudad

- Crear una red de alcantarillado pluvial y canalizar estas aguas a los afluentes naturales existentes, como son a la “Quebrada Shushuhuayco y Quebrada “Las Pavas”
- Realizar lagunas de oxidación para el tratamiento de las aguas residuales
- Fomentar campañas de educación sanitaria, para que la basura no se tire a la vía pública y así mantener limpias las alcantarillas.

- **Energía Eléctrica**

En la actualidad la red de energía eléctrica satisface a todos los sectores del polígono es decir a un 100% de la población, su estado es regular, así mismo cabe recalcar que dentro de este polígono se encuentra una Subestación del Sistema Interconectado de Energía Eléctrica y también colinda con el Proyecto Eólico Villonaco.

Para un mejor funcionamiento de este servicio se debería:

- Regularizar las instalaciones eléctricas, controlar y eliminar las instalaciones clandestinas, verificar el estado de los medidores y realizar el cambio de los mismos por medio de la Empresa Eléctrica Regional de Sur S.A. (EERSSA)
- Comprobar el estado de los transformadores
- En las nuevas urbanizaciones y áreas a planificar realizar el soterramiento de las instalaciones eléctricas, telefonía, Tv cable, fibra óptica, etc.
- Realizar una revisión y mantenimiento de la Subestación eléctrica ubicada en el Barrio La Alborada.

Todas estas acciones serán llevadas a cabo por la EERSSA y CNT, debido a la competencia que mantienen sobre este servicio.

- Alumbrado Público

En la totalidad de las urbanizaciones existentes está dotada en un 100%, sin embargo, su estado es regular y aún falta luminarias en áreas verdes, parques y jardines. Para mejorar se debe:

- Tener un programa para el mantenimiento regular de luminarias, en las que se ira reemplazando las actuales por lámparas solares.

5.3.8 Estrategia de equipamiento y servicios

En cuanto a esta estrategia, este es uno de los puntos de mayor importancia en cuanto a la revitalización del polígono de estudio, la mayoría de servicios que se ofrecen en esta área son para cumplir las necesidades y demandas de la población perteneciente a la parroquia Sucre. Los puntos principales que se tienen que desarrollar en el presente Plan Parcial son: educación, cultura, recreación, institucional, así como el mejoramiento y recuperación de espacios públicos.

a. **Educación y Cultura:** Las necesidades en materia de educación no se encuentran cubiertas totalmente, la carencia de este tipo de infraestructura, en general dentro de la parroquia Sucre es insuficiente, como causa es que al ser una parroquia que se está consolidando poco a poco, con algunas urbanizaciones de vivienda nuevas y dispersas, aun no se han planificado este tipo de infraestructuras. Actualmente existe una sola escuela fiscal mixta ubicada en la Av. Villonaco que es la que cubre casi toda la demanda de la población estudiantil del polígono, así mismo existen muchas escuelas como colegios en las afueras de este polígono y las que por su radio de acción (800m) dan servicio a la población de estos

Barrios. Por lo expuesto, la presente estrategia se desarrollará en base a los siguientes aspectos:

- La creación de un jardín de infantes dentro del área de estudio. Se lo ubicara dentro del Barrio Obrapia, ya que en este sector (S2) existen muchos terrenos baldíos, a los que el gobierno los puede expropiar o comprarlos. La ubicación estratégica ya que está en la parte central del polígono de estudio y cerca al área administrativa propuesta.
- Ampliación del número de aulas en la escuela existente en el sector, así como ampliar el servicio a bachillerato de básica en esta institución.

b. **Recreación y Deporte:** La estrategia para este punto será:

- Crear un proyecto de equipamiento sociocultural, llamado “Parque Ecológico”, equipado con canchas múltiples, talleres, juegos infantiles, senderización ecológica, restaurantes, etc. Este equipamiento estará ubicado en la parte sur occidental del Barrio Menfis Alto, en un terreno que posee características para el desarrollo de estas actividades, a más de que este terreno posee una laguna natural la cual le daría mayor atractivo e importancia a este lugar.
- Mejoramiento y rediseño de espacios abiertos como parques, jardines, canchas deportivas y parterres en las urbanizaciones existentes.
- Promover en la ciudadanía el mejoramiento y cuidado de los retiros frontales de sus viviendas

c. **Comunicación y Transporte:** La estrategia estará direccionada a:

- Fomentar la integración del polígono de análisis al Sistema Integrado de Transporte Urbano (SITU) dirigido por el GAD Municipal de Loja
- Creación de nuevas rutas de transporte y mejorar de los accesos a las nuevas infraestructuras tanto de recreación como área institucional
- Fomentar la creación de sucursales del CNT, EERSSA, Correos del Ecuador

d. **Seguridad, Justicia y Administración Pública:** Para dotar de este equipamiento la estrategia estará planteada en:

- Instalar Puestos de Auxilio Inmediata (PAI) cerca o como parte del mercado municipal propuesto para brindar seguridad a la población.
- Creación del área administrativa, en la que se realicen actividades relacionadas al GAD Municipal.
- Implementación de una Notaría.

e. **Comercio y Abasto:** se dotara de este equipamiento mediante:

- Creación de un mercado municipal, que sirva para el abasto de la zona, pues actualmente se carece de esta infraestructura.

5.3.9. Estrategia encaminada a la vivienda

En materia de vivienda, la estrategia para mejorar el nivel de vida de los habitantes de los Barrios Menfis, Chonta Cruz, Alborada, Obrapia y Bolonia, así como para revertir la tendencia actual al despoblamiento de la misma, se realizará mediante las siguientes acciones:

- Adquisición de terrenos subutilizados o baldíos, con el fin de realizar programas de viviendas o lotizaciones, estos se encuentran dispersos por todo el polígono de aplicación.
- Acciones en viviendas existentes.
 - o Programas de regeneración, mejoramiento y rehabilitación de vivienda con la ayuda e intervención del MIDUVI.
 - o Otorgamiento de permisos de construcción sin valor alguno por parte del GAD Municipal para emprendimiento de mejoras de vivienda.
- Acciones para vivienda nueva

- Programas de vivienda de interés social en terrenos baldíos.
- Promover el desarrollo inmobiliario exonerándolos de impuestos.
- Creación de programas de lotización por parte de la VIVEM-LOJA, empresa municipal encargada de entregar lotes con servicio
- Creación de programas de vivienda por parte de la VIVEM-LOJA, empresa municipal encargada de entregar soluciones habitacionales de interés social

5.3.10. Estrategia para la erradicación de asentamientos irregulares

Dentro del polígono de aplicación del Plan Parcial no se presentan problemas relativos a los asentamientos irregulares, sin embargo, existen algunos predios que están localizados a las riveras de la quebrada Shushuhuayco y Las Pavas lo que dentro de este plan son consideradas como zonas de riesgos. Para esto se planteará:

- Buscar los instrumentos y mecanismos adecuados para hacer posible la reubicación mediante permutas de suelo y otras posibilidades, en las que se involucre la población, con el propósito de que este suelo ya no sea ocupado ni invadido a futuro.
- No se debe por ningún motivo regularizar terrenos ubicados en zonas de riesgo, como son dentro de los 15 metros de las riveras de las quebradas antes mencionadas, así como terrenos en pendientes fuertes e inestables.

5.3.11. Estrategia para revitalización de la fisionomía urbana

Se propone concebir y desarrollar criterios para el mejoramiento y la conservación de la fisionomía urbana del polígono de estudio, en las zonas donde existe detrimento urbano. El éxito dependerá de la voluntad entre la población y los actores políticos por medio de

programas de apoyo técnico, económicos y de mejoramiento para lograr una fisionomía urbana coherente. Se busca gestionar espacios para permitir a cada peatón y automovilista y residentes, disfrutar de toda el área a través de un paisaje urbano agradable y homogéneo. Se busca lograr los siguientes objetivos: revitalización de espacios públicos, limpieza, rehabilitación y recuperación de inmuebles. Esto en base a las siguientes estrategias:

- Programas de mantenimiento de fachadas, colores, acabados, texturas, cerramientos
- Unificación de alturas en fachadas. Se debe exigir a los propietarios por parte de la comisaria de Ornato del GAD Municipal la terminación de viviendas en la que implique la culminación de fachadas de los edificios, según las zonas, creando perspectivas urbanas armoniosas, protegiendo el patrimonio arquitectónico.
- Mejoramiento de los espacios públicos a través del diseño de pavimento y mobiliario urbano, así como el rediseño de jardineras en banquetas.

5.3.12. Estrategia para el mejoramiento del espacio público

La estrategia estará centrada en el mejoramiento, rescate y revitalización de los espacios públicos existentes en la zona, mejorando las condiciones físicas, de funcionamiento, la regulación de las actividades a realizarse en los mismos, y su ocupación por diversos grupos sociales con intereses particulares dentro de una convivencia armónica, encaminada al mantenimiento y dignificación de estos espacios. Los principales proyectos específicos que contempla el presente plan son:

- Proyecto de adquisición de suelo en el Barrio Obrapia para la Planificación y Construcción del Área Administrativa Municipal
- Proyecto de adquisición de terrenos para la implementación de un mercado municipal
- Proyecto de creación de PAI en los barrios la Alborada y Menfis.

- Proyectos de creación de servicios como Notaria, CNT, EERSSA, Correos del Ecuador.
- Proyecto de creación de Guardería y Jardín de Infantes.
- Proyecto de ampliación de aulas de la Unidad Educativa existente, así como la creación del Bachillerato de Básica.
- Proyectos de Lotización y Vivienda, con el apoyo del MIDUVI y VIVEM Loja.
- Proyecto de Parque Ecológico.
- Proyecto de mejoramiento de las áreas verdes, parques, escalinatas y espacios públicos dentro del polígono de estudio. Para lograr esta recuperación se plantea lo siguiente:
 - Acciones inmediatas de mejoramiento del espacio público a través del alumbrado público, de mobiliario urbano adecuado, basureros, bancas, etc. Programa de mantenimiento de alcantarillas y bacheo, poda de árboles.
 - Arborizar las calles, parques y plazas que lo requieren, eligiendo las plantas, árboles y arbustos por su resistencia y su facilidad de mantenimiento.
 - Adecuada pavimentación de las calles peatonales, en éstas se colocará un adoquín para privilegiar a los peatones, así como para influir sobre el comportamiento del automovilista.
 - Ampliación de aceras con colocación de mobiliario urbano principalmente bancas y basureros, así como diseño de jardineras en la Av. Villonaco.
 - Programa de diseño de juegos infantiles en los parques existentes dentro de las urbanizaciones: La Dolorosa, Ciudad Victoria, Las Acacias, La Policía, Chamanal, Santa Bárbara, Chonta Cruz

5.4. Ordenamiento territorial

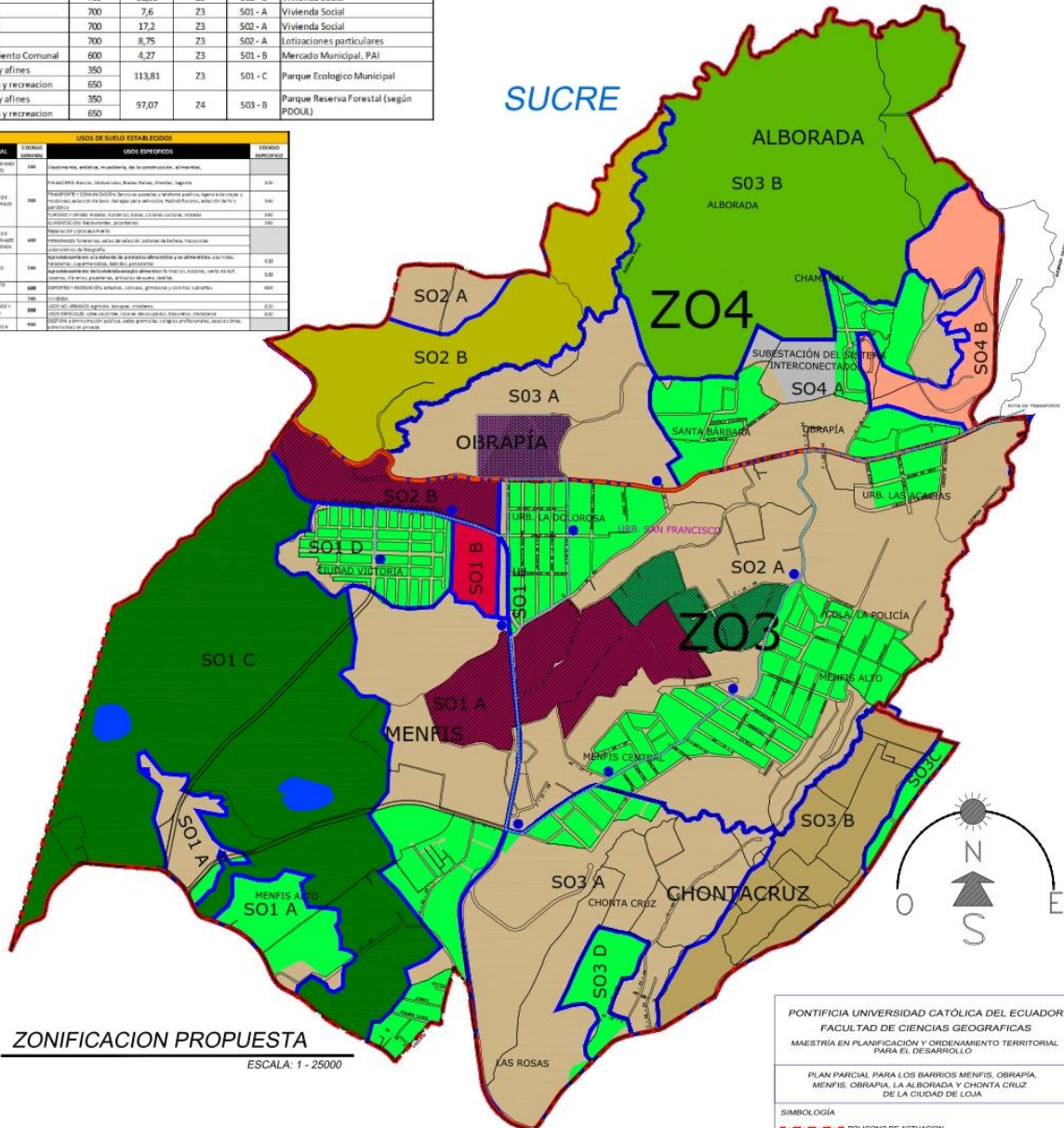
5.4.1 Zonificación: De acuerdo con las estrategias planteadas para el desarrollo urbano y la estructura urbana propuesta para el área, se contempla la clasificación de usos de suelo, en base a los ya establecido en el PDOUL, el que establece 8 usos generales de suelo, además de la implementación de nuevos usos para la creación e implantación del área Administrativa (900) (polo de desarrollo II según el PDOUL y considerado para el presente Plan) y la creación del Mercado Municipal (600) para la zona. (Ver tabla 35)

Tabla 35. Usos de suelo establecidos para el polígono de actuación del Plan

USOS DE SUELO ESTABLECIDOS				
	USO GENERAL	CODIGO GENERAL	USOS ESPECIFICOS	CODIGO ESPECIFICO
USOS ASIGNADOS EN EL PDOUL, APLICADOS AL PLAN PARCIAL	PRODUCCIÓN DE BIENES (ARTESANALES)	200	Vestimenta, artística, mueblería, de la construcción, alimentos,	
	PRODUCCIÓN DE SERVICIOS GENERALES	300	FINANCIERO: Bancos, Mutualistas, Bienes Raíces, Prendas, Seguros	320
			TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN: Servicios postales y telefonía pública; Agencia de viajes y mudanzas; estación de taxis; Garages para vehículos; Radiodifusoras, estación de TV y periódico	340
			TURISMO Y AFINES: Hoteles, hosterías, bares, salones sociales, moteles	350
			ALIMENTACION: Restaurantes, picanterías	360
	PRODUCCION DE SERVICIOS PERSONALES AFINES A LA VIVIENDA	400	Reparación y procesamiento	
			PERSONALES: funerarias, salas de velación, salones de belleza, masajistas	
			Laboratorios de fotografía.	
	INTERCAMBIO	500	Aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: abarrotes, heladerías, supermercados, bebidas, panaderías	510
			Aprovisionamiento de la vivienda excepto alimentos: farmacias, bazares, venta de GLP, joyerías, librerías, papelerías, artículos de cuero, textiles.	520
EQUIPAMIENTO COMUNAL	600	DEPORTES, RECREACIÓN Y ABASTO: estadios, coliseos, gimnasios y canchas cubiertas, centros de abasto (mercados)	650	
VIVIENDA	700	VIVIENDA		
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	800	USOS NO URBANOS: agrícola, bosques, criaderos.	810	
		USOS ESPECIALES: Lotes vacantes, locales desocupados, basureros, mataderos	820	
GESTION Y ADMINISTRACION	900	GESTION: administración pública, sedes gremiales, colegios profesionales, asociaciones, administración privada		

ÁREA DE INTERVENCIÓN DE PROYECTOS POR ZONAS Y SECTORES					
USO DE SUELO	CODIGO	ÁREA (Ha)	UBICACIÓN		PROYECTO
DESCRIPCIÓN			ZONA	SECTOR	
Gestión	900	6,23	Z4	S03-A	Área Administrativa Municipal
Vivienda	700	11,95	Z3	S02-B	Vivienda Social
Vivienda	700	7,6	Z3	S01-A	Vivienda Social
Vivienda	700	17,2	Z3	S02-A	Vivienda Social
Vivienda	700	8,75	Z3	S02-A	Lotizaciones particulares
Equipamiento Comunal	800	4,27	Z3	S01-B	Mercado Municipal, PAI
Turismo y afines	350				
Deportes y recreación	650	113,81	Z3	S01-C	Parque Ecológico Municipal
Turismo y afines	350				
Deportes y recreación	650	97,07	Z4	S03-B	Parque Reserva Forestal (según PDOUL)

USOS DE SUELO ESTABLECIDOS		
USO GENERAL	CODIGO	USOS ESPECIFICOS
RESERVA FORESTAL (ZONA 4)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA 3)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA 2)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA 1)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA 0)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -1)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -2)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -3)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -4)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -5)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -6)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -7)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -8)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -9)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -10)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -11)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -12)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -13)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -14)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -15)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -16)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -17)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -18)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -19)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.
RESERVA FORESTAL (ZONA -20)	800	Reservación, explotación, custodia, de la conservación, patrimonio, etc.



ZONIFICACION PROPUESTA

ESCALA: 1 - 25000

NORMATIVA ESPECIAL:

- (a) Los predios con frente a la Avda. Villavieja y Avda. Ángel? Rojas y al frente urbano: calles frontales 5 m
- (b) En las parcelas V1, V2, V3, V4 los predios con frente a estas se regirán a las características del sector donde se encuentren excepto con un frente frontal 5 m
- (*) Sectores con restricción por calle mayor o la calle de distribución de agua, se declara presentar facultad.
- (*) Sectores con restricción por mantenimiento de masa verde y mayor o menor, se declara con restricción excepto mayor al 20% y más o menos.

SIMBOLOGÍA

TPO DE VIVIENDA:

- 1 = Vivienda
- 2 = Vivienda Social
- 3 = Vivienda Social
- 4 = Vivienda Social
- 5 = Vivienda Social

SEMAFORO DEL LOTE:

- L = Lote
- M = Medio
- N = No
- O = Otro

MINIMO DEL LOTE:

- A = Área
- B = Área
- C = Área
- D = Área
- E = Área

C.O.S. C.M.S.:

- 1 = Vivienda
- 2 = Vivienda Social
- 3 = Vivienda Social
- 4 = Vivienda Social
- 5 = Vivienda Social

TPO DE INSTALACION:

- 1 = Vivienda
- 2 = Vivienda Social
- 3 = Vivienda Social
- 4 = Vivienda Social
- 5 = Vivienda Social

POS. SACHAMOL:

- 1 = Vivienda
- 2 = Vivienda Social
- 3 = Vivienda Social
- 4 = Vivienda Social
- 5 = Vivienda Social

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO PROPUESTO POR PARROQUIAS, ZONAS, SECTORES Y SUB-SECTORES DE PLANEAMIENTO

POLIGONO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ZONA	Z03					Z04			
	A	B	C	D	E	A	B	C	D
SECTOR									
SUB SECTOR									
SUPERFICIE TOTAL (ha)	77,02	4,27	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
SUPERFICIE NETA (ha)	62,32	3,12	8,03	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
USO PRINCIPAL:	100	100	100	100	100	100	100	100	100
USO COMPLEMENTARIO:	100	100	100	100	100	100	100	100	100
TPO DE VIVIENDA:	1	1	1	1	1	1	1	1	1
LOTE MINIMO (m2):	250	250	250	250	250	250	250	250	250
LOTE PROMEDIO (m2):	300	300	300	300	300	300	300	300	300
LOTE MAXIMO (m2):	400	400	400	400	400	400	400	400	400
FRENTE MINIMO (m):	10	10	10	10	10	10	10	10	10
FRENTE PROMEDIO (m):	12	12	12	12	12	12	12	12	12
FRENTE MAXIMO (m):	15	15	15	15	15	15	15	15	15
C.O.S. MAXIMO (%):	20	20	20	20	20	20	20	20	20
C.O.S. PROMEDIO (%):	15	15	15	15	15	15	15	15	15
C.O.S. MINIMO (%):	10	10	10	10	10	10	10	10	10
A. PISO MAXIMO:	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TPO DE INSTALACION:	1	1	1	1	1	1	1	1	1
RETORNO PROMEDIO ANUAL (%):	2	2	2	2	2	2	2	2	2
RETORNO LATERAL ANUAL (%):	4	4	4	4	4	4	4	4	4
RETORNO POSTERIOR ANUAL (%):	4	4	4	4	4	4	4	4	4

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS GEOGRÁFICAS
MAESTRÍA EN PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO

PLAN PARCIAL PARA LOS BARRIOS MENFIS, OIBRAPÍA, MENFIS, OIBRAPÍA, LA ALBORADA Y CHONTA CRUZ DE LA CIUDAD DE LOJA

- SIMBOLOGÍA**
- Polígono de actuación
 - Limite de zona
 - Limite sectorial
 - Ruta de transporte urbano
 - Área sin consolidar
 - Área consolidada
 - Sub-estación eléctrica
 - Mercado municipal (Z3-S01-B)
 - Zona no urbanizable - Parque Ecológico (Z3-S01-A)
 - Vivienda social (Z3-S02-B), (Z3-S01-A), (Z3-S02-A)
 - Proyectos de lotización particular (Z3-S02-A)
 - Administración municipal (Z4-S03-A)
 - Zona no urbanizable - Reserva Forestal (Z4-S03-B)
 - Zona no urbanizable - Reserva Forestal (Z4-S02-B)
 - Zona de reserva - Parque Urbano (Z4-S03-B)
 - Zona no urbanizable - Reserva Forestal (Z4-S04-B)

CONTENIDO

ZONIFICACION PROPUESTA DEL PLAN

DIRECCIÓN DE TESIS: Arq. Mg. César Páez

REGISTRO: Arq. Yari Yaguna J.

FECHA: ABRIL DEL 2017

ESCALA: 1 - 15000

CRONOGRAMA DE OBRAS:

Figura 22. Zonificación propuesta

5.4.2. Normas de ordenación

La asignación de los Usos del Suelo del área de estudio se establece en la Zonificación de Usos del Suelo Urbano, y se fundamenta en los objetivos y estrategias generales que específicamente se proponen para el presente “Plan Parcial”. Así mismo se interrelaciona con la propuesta de ubicación de los diferentes equipamientos que atraerán nuevos usos.

La zonificación planteada formula la localización de los usos de suelo globales, esto es, aquellos que corresponden a las actividades urbanas principales: Institucional y gestión administrativa, producción de bienes y servicios, habitacional, de Intercambio y equipamiento urbano mayor. Así mismo la distribución de las actividades urbanas principales lleva implícita a su vez la asignación de los usos complementarios, necesarios para un eficiente desenvolvimiento de las primeras, pues de conformidad con la “Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato del Cantón Loja” le corresponde al GAD Municipal de Loja controlar el uso del suelo en el polígono de aplicación.

Normas de ordenación que aplican en áreas de actuación señaladas en el PDOUL

De acuerdo a lo que se propone en el presente Plan Parcial, se considerara lo establecido en la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato del Cantón Loja, la mismo que está compuesta del Reglamento Local de Construcciones y Ornato para el Cantón Loja, que contiene la normativa técnica de Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería.

El texto que normara lo establecido en la zonificación se encuentra transcrito en el Reglamento Local de Construcciones, título IV, y sus contenidos son:

REGLAMENTO LOCAL DE CONSTRUCCIONES	
Título IV: Normas Urbanísticas	
Capítulo I	Diseño vial
Capítulo II	Loteamiento
Capítulo III	Equipamiento comunal
Capítulo IV	Espacio público y mobiliario urbano
Capítulo V	Arborización
Capítulo VI	Señalización de accesibilidad en espacios públicos

Normas generales de ordenación del PDOUL aplicables al plan parcial

Son las normas que se sujetarán a los usos de suelo de todo el Cantón Loja, según la zonificación y las disposiciones expresas en este programa, se consideró el Reglamento Local de Construcciones en su título II (capítulos I, II, VIII, IX) y el título V (sección A;B,C,D,E,G)

REGLAMENTO LOCAL DE CONSTRUCCIONES	
Título II: Proyecto Arquitectónico	
Capítulo I	Requerimientos del proyecto arquitectónico, iluminación y ventilación de locales
Capítulo II	Dimensiones de locales
Capítulo VIII	Normas por tipo de edificación, edificios para vivienda
Capítulo IX	Edificios de comercio, servicios y oficina

REGLAMENTO LOCAL DE CONSTRUCCIONES	
Título V: Proyectos de Ingeniería	
Sección A	Diseño y construcción sismo-resistente
Sección B	Suelos y cimentaciones
Sección C	Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias
Sección D	Diseño y construcción de infraestructura sanitaria
Sección E	Instalaciones eléctricas y telefónicas
Sección G	Pavimentos para calles y avenidas

El propósito de la aplicación de estas normas está en mantener el uso de suelo lo que conllevara a que:

- Los proyectos para desarrollo de vivienda estarán sujetos a las normas de uso de suelo del presente plan
- En las márgenes de protección donde existan construcciones, no se realizarán obras de infraestructura ni dotación servicios, a los mismos se les dará un tiempo prudente para el desalojo del mismo
- Se prohibirá el uso de fosas sépticas o biodigestores.
- Los permisos de construcción que emita el GAD Municipal de Loja, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias quedan sujetas a las normas generales y particulares establecidas en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato para el Cantón Loja.

5.4.3. Normas de ordenación particular

Coefficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de uso de suelo (CUS)

En la zonificación se determinan entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre con relación a la superficie del terreno. En la mayor parte del polígono de análisis por parte del PDOUL se contempla en COS máximo = 70% y CUS máximo = 210%, valores que se mantendrán en todo el proyecto.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente, entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión:

$$COS = \frac{1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}}{\text{Superficie total del predio}}$$

El área a construir en planta baja será el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio

El coeficiente de uso del suelo (CUS) es la relación aritmética entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno, se calcula con la siguiente expresión:

$$CUS = \frac{\text{superficie en planta baja x N° de niveles permitidos}}{\text{Superficie total del predio}}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción bajo el nivel de acera, no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la Normativa Técnica de Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería.

Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación de vivienda (700)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso vivienda (700), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Plan Parcial si los predios fusionados tienen otro uso que no sea vivienda (700), se podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación, así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación del Plan Parcial. En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de acera, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de la acera.

El retiro frontal establecido de 3,00 mts en las zonas de vivienda (700) y de 5,00mts a lo largo de la Av. Villonaco y la Av. de Integración Barrial no se podrá realizar ningún tipo de construcción provisional ni permanente en este retiro.

En programas de vivienda de interés social se ha estandarizado el tamaño de lote de 6x15 mts, los mismos tendrán un retiro frontal de 2,00mts manteniendo lo establecido en la normativa, no así en el retiro posterior donde se dispone dejar un patio libre de 3x3mts, también se prohíbe los volados en la parte posterior de estas edificaciones.

Todas las edificaciones deben abstenerse al uso del retiro posterior ya establecido (4.00mts), estas áreas no deben ser cubiertas pues su uso reglamentado es de patios de iluminación y ventilación.

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 mts, de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso será de 2,70 mts, determinado de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato para el Cantón Loja. Para el caso de cubiertas inclinadas la altura de éstas forma parte de la altura total de la edificación.

La altura máxima para zonificaciones Equipamiento (600) y Turismo (350) se determinará de conformidad con lo que establece la norma de Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones (600) equipamiento y (350) Turismo y afines.

Subdivisión de predios

La superficie mínima como máxima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo a lo establecido en la tabla de características de Uso y Ocupación de suelo según el PDOUL para el polígono de actuación del plan (Ver tabla 36).

Tabla 36. Características de Uso y Ocupación de Suelo

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO PROPUESTO PARA EL PLAN PARCIAL POR PARROQUIAS, ZONAS, SECTORES Y SUB-SECTORES DE PLANEAMIENTO																				
ZONA	Z03										Z04									
SECTOR	S01					S02					S03				S02		S03		S04	
SUBSECTOR	A°	B	C°	D	E	A°	B°	A	B°	C	D	A	B°	A	B°	A	B°	A	B°	
SUPERFICIE TOTAL (ha)	77,57	4,27	113,81	15,62	0,90	163,51	12,03	64,04	29,52	2,67	6,21	6,64	41,88	35,80	97,07	40,03	17,57			
SUPERFICIE NETA (ha)	52,32	3,12		8,53	0,65	94,09	5,30	38,13		1,65	3,40	24,30		30,52		33,68				
USO PRINCIPAL	700	600		700	500	700	700	900		700	700	700		700	700	700				
USOS COMPLEMENTARIOS	200	500	MERCADO MUNICIPAL	AREA DE RECREACION, PARQUE ECOLOGICO	400	200	200	200	320	ZONA NO URBANIZABLE, RESERVA FORESTAL	200	400	200	ZONA NO URBANIZABLE, RESERVA FORESTAL	700	900	ZONA DE RESERVA, PARQUE URBANO	200	ZONA NO URBANIZABLE, RESERVA FORESTAL	
	400	510			400	400	340	400	510		400	320	400							
	510	520			510	510	510	510	510		350	360	360							
	520	600			520	520	520	520	600		360	510	400							
	600	*			600	600	*	810	520		*	520	810							
	*	810			820	820	200-600	820	600		810	650	820							
DENSIDAD BRUTA (Hab/ha)	110			240	290	230		240		250	240	250		270		340				
DENSIDAD NETA (Hab/ha)	160			440	400	400		400		390	440	320		320		400				
TIPO DE VIVIENDA	B			U	B	B		B		B	U	B		B		B				
LOTE MINIMO (m²)	250	500		90	200	200	500	200		200	90	250		250		200				
LOTE PROMEDIO (m²)	340	670		120	270	270	670	270		270	120	340		340		270				
LOTE MAXIMO (m²)	430	830		150	340	340	830	340		340	150	430		430		340				
FRENTE MINIMO (ml)	10	15		6	10	10	15	10		10	6	10		10		10				
FRENTE MAXIMO (ml)	17	24		10	15	15	24	15		15	10	17		17		15				
C.O.S. MÁXIMO (%)	70%	70%		76%	70%	70%	70%	70%		70%	76%	70%		70%		70%				
C.U.S. MÁXIMO (%)	210%	140%		152%	210%	210%	140%	210%		140%	152%	210%		210%		210%				
Nro. PISOS MÁXIMO	3	2		2	3	3	2	3		2	2	3		3		3				
TIPO DE IMPLANTACION	I	I		I	I	I	I	I		I	I	I		I		I				
RETIRO FRONTAL M INIMO (ml)	3	3		3	3	3	3	3		3	3	3		3	3	3				
RETIRO LATERAL MINIMO (ml)																				
RETIRO POSTERIOR M INIMO (ml)	4	4		3	4	4	4	4		4	3	4		4	4	4				
SIMBOLOGIA																				
MODIFICACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL																				

Nota: ver simbología adjunta para la interpretación de la tabla

SIMBOLOGIA	
TIPO DE VIVIENDA	U Unifamiliar
	B Bifamiliar
TAMAÑO DE LOTE	L. MÍNIMO 0,75 del lote promedio (m²)
	L. MÁXIMO 1,25 del lote promedio (m²)
COS - CUS	C.O.S. Superficie construida en planta baja respecto al área del predio (%)
	C.U.S. Superficie total de construcción en planta baja y alta respecto al área del predio (%)
TIPO DE IMPLANTACION	I Continua con retiro frontal
	V Aislada
USOS ASIGNADOS	200 PRODUCCIÓN DE BIENES (ARTESANALES)
	320 FINANCIERO
	340 TRANSPORTE Y COMUNICACION
	350 TURISMO Y AFINES
	360 ALIMENTACION
	400 SERVICIOS PERSONALES AFINES A LA VIV.
	500 INTERCAMBIO
	510 APROVISIONAMIENTO A LA VIVIENDA
	520 APROVISIONAMIENTO DE LA VIVIENDA
	600 EQUIPAMIENTO COMUNAL
	650 E. DEPORTES Y RECREACIÓN
	700 VIVIENDA
NORMATIVA ESPECIAL	* Sectores con restricción por cota mayor a la cota de distribución de agua, se debera presentar factibilidad.
	o Sectores con amenaza por movimientos en masa alto y muy alto, en areas con relieve escarpado mayor al 30% y junto a rios y quebradas.

- Para programas de vivienda de carácter social, el área mínima de lote será de 90 m², cuyo frente mínimo es de 6 mts.
- El frente mínimo para terrenos será el equivalente a la tercera parte de su profundidad, la cual no será menor a 12 metros para superficies menores a 600 m² y de 15 metros para superficies mayores a 600 m².

Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.

Esta norma es aplicable en las zonas y vialidades que están dentro del Plan Parcial. Estarán sujetos en base a lo establecido dentro de la tabla de Uso y Ocupación de Suelo urbano del presente plan parcial así como al PDOUL (Tabla 36).

- De acuerdo al PDOUL el frente mínimo y máximo se establecen en base a la siguiente relación:

$$\text{Frente Mínimo} = \sqrt{(\text{área de lote mínimo} \div 2,5)}$$

$$\text{Frente Máximo} = \sqrt{(\text{área de lote máximo} \div 1,5)}$$

- En todo el frente del predio se debe dejar una franja libre al interior de la “Línea de fábrica” del ancho que para cada vialidad determine el Plan Parcial (3 mts en todo el polígono a excepción de proyectos de interés social donde el retiro será de 2mt; y 5mt en las Av. Villonaco y de Integración Barrial), la misma que será utilizada para la circulación de entrada y salida de personas y vehículos al predio y cuyo mantenimiento será de exclusividad del propietario del predio, así mismo se restringe cubrir o instalar estructuras fijas o desmontables a excepción de las utilizadas para delimitar una propiedad.

- Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro, relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.
- Los entresijos, mezzanines y áreas de estacionamiento que se encuentren sobre el nivel de banqueta cuantifican como parte del área construida permitida en la zonificación. La altura máxima de entrepiso para el uso Habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso será de 2.70 m.
- Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. La altura total no deberá obstaculizar el adecuado asoleamiento de los predios colindantes.
- A partir de los 10 mts. o 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre señalada en la tabla 51 y el manejo de 4 fachadas. El área libre restante, sólo se podrá pavimentar con materiales permeables en una superficie no mayor a 10% de su superficie.
- Para proyectos que superen los 4 niveles, será indispensable la presentación de estudio de impacto ambiental y de impacto urbano.

Calculo del número de viviendas de interés social

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Plan Parcial.

En las zonas donde se planteara proyectos de interés social, se considerara el área mínima del terreno de 90m², el mismo que se encuentra planteada dentro del PDOUL. Este tipo de terreno acogerá una unidad de vivienda la misma que cumpla con todas las normas de

habitabilidad establecidas en el reglamento local de construcciones. Bajo esta premisa dentro de la zonificación planteada se ha determinado un área de 36,75 hectáreas para proyectos de vivienda de interés social.

Para llegar a determinar el número de viviendas se considera los siguientes datos referenciales: área a urbanizar 36,75 Has, de la misma se considera un 25% para vías siendo 9,18 Has; 20% para áreas verdes y comunales equivalente a 7,35Has; y restando una área correspondiente para vivienda de 55% equivalente a 20,21Has.

Considerando el área de lotes para edificar de 22,21 Has (202125m²) y así mismo el área mínima de terreno adoptado de 90m² se logra determinar un número de 2245 terrenos para construir. Es decir el número de viviendas unifamiliares emplazadas en terrenos de (6,0m x 9,0m) 90,00m² será de 2245 unidades.

En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento local de Construcciones del GAD Municipal de Loja, relativas a las áreas mínimas para la vivienda, en los artículos 144, 145, 146, 148, 149 y 150.

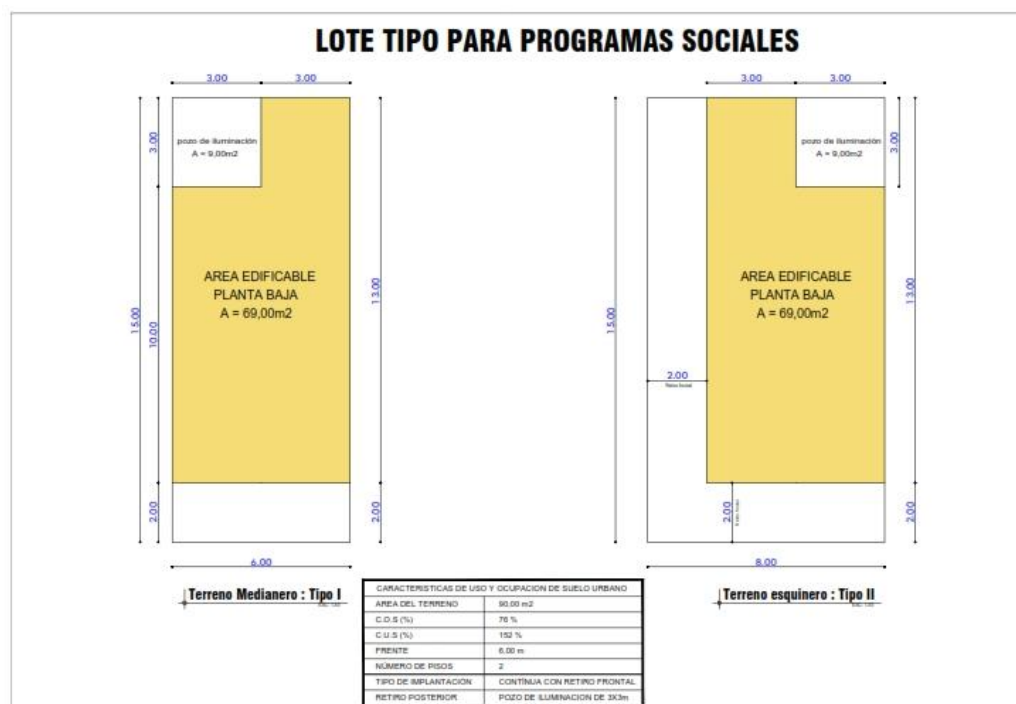


Figura 23: Lote Tipo

Ampliación de construcciones existentes

Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Plan Parcial y que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando cumplan con el uso de suelo establecido en el Plan Parcial y no rebasen el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo determinado por la zonificación.

Tablas de uso permitidos

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en la tabla de usos de suelo del Plan Parcial para los Barrios Memphis, Chonta Cruz, Obrapia y La Alborada. (Ver tabla 35)

Tabla 37. Usos permitidos en el plan.

TABLA DE USOS PERMITIDOS EN EL PLAN										
USO PERMITIDO			200	300	400	500	600	700	800	900
USO PROHIBIDO			PRODUCCION DE BIENES ARTESANALES	PRODUCCION DE SERVICIOS GENERALES	SERVICIOS PERSONALES	INTERCAMBIO	EQUIP. COMUNAL	VIVIENDA	USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	GESTION Y ADMINISTRACION
1.- Los usos que no están dados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en la Ordenanza Municipal de Urbanismo Construcciones y Ornato del Cantón Loja.										
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda								
COMERCIO	ABASTOS Y ALMACENAMIENTO	Central de abastos								
		Mercado								
		Bodega de productos perecederos								
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles								
		Depósitos y comercialización de combustibles								
		Estaciones de gas carburante								
		Frigoríficos								
	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, vinos y licores, comestibles y comida elaborada sin comedor, molino, panaderías, minisupers, misceláneas, tortillería, papelería.								
		Venta de productos manufacturados, farmacias y boticas.								
		Venta de material de construcción y madererías								
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio								
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial								
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria								
		Talleres automotrices, llanteras								
		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas y zapatos.								
	TALLERES DE OFICIOS	Talleres de herrería, carpintería, ebanistería, cerrajería, vidriería, aluminio, plomería e imprenta.								
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos								
		Gimnacios y adiestramiento físico								
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos.								
		Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paqueterías.								
Oficinas, despachos y consultorios										
SERVICIO	ADMINISTRACION	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares								
		Bancos y casas de cambio								
		Cafés, bar y restaurantes								
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Centros nocturnos y discotecas								
		Cantinas, bares y cervecerías, pulquerías y video bares								
	DEPORTES Y RECREACIÓN	Salon de eventos y clubes campestre								
		Centros deportivos estadios, hlpodrómos, piscinas, gimnasia abierta								
		Parques de recreacion activa o pasiva								
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles y albergues								
	POLICÍA	Garitas y casetas de vigilancia								
Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía.										
COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos									
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos									
	Estaciones repetidoras de comunicación celular									
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas								
		Estaciones de transferencia de basura								

Fuente: PDOUL, 2008.

Elaborado: El autor.

Normas para impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social en el suelo urbano.

Para facilitar la construcción de proyectos de carácter social se aplicarán las siguientes medidas contenidas en esta norma, que se encuentren dentro del polígono de las Actuación señalada por el Plan Parcial y que cuenten con zonificaciones: Vivienda (700),. Así mismo para aprobar estos proyectos se deberá contemplar lo siguiente:

1. Los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como mínimo 90 y máximo 300 viviendas. Se podrán llevar a cabo tanto conjuntos (módulos de 300 viviendas como máximo), cuando lo permita la extensión del terreno, sujetándose a la normatividad específica de este Programa Parcial. Esto es planteado en base a la experiencia ya realizada en este sector, específicamente en el programa de vivienda de interés social “Ciudad Victoria” promovido y construido por VIVEM-Loja, empresa pública del GAD Municipal de Loja
2. Las viviendas a implantarse estarán en terrenos con un área mínima de 90 m², con un frente mínimo de 6 metros.
3. Las viviendas serán de carácter unifamiliar, en dos plantas, respetará el retiro frontal de 2 metros y en la parte posterior se cumplirá un pozo de 3x3 metros para iluminación y ventilación, así mismo no se permitirá volados en el retiro posterior. El remate de estas viviendas serán con cubiertas inclinadas. Deberán contar con una plaza de estacionamiento interno.
4. Se especificará el uso de materiales de construcción y elementos prefabricados que cumplan con las normas estructurales.
5. Los proyectos pretendidos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente que establece este Plan Parcial.

A los proyectos que cumplan con los requisitos antes expuestos se autorizara:

- Alturas de hasta 6 niveles (Planta Baja más 5 niveles), con las alturas reguladas en este Plan (2,70-3,60) y el Reglamento Local de Construcciones aplicables a esta zona. Este tipo de proyecto serán edificios de apartamentos multifamiliares de carácter social.

Zonas y usos de riesgo

No se expedirán permisos para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en el PDOUL, sobre los derechos de vía de carreteras, o vialidades de circulación continua; asimismo se evitarán o reubicarán viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos.

Los depósitos o centros de proceso de combustibles o materias primas inflamables no pueden ubicarse en suelo urbano, con la salvedad de los aprobados por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH). Se permite el establecimiento de gasolineras en las vialidades con normas de ordenación particular con zonificación vivienda (700). Atendiendo a la zonificación, El GAD Municipal de Loja podrá autorizar su instalación en la vía pública, guardando un espaciamiento de 1.5 kilómetros y a no menos de 100 mts de escuelas, centros de salud, teatros, cines, estadios, mercados públicos y supermercados. El sitio para la ubicación de este servicio será junto a la Av. De Integración Barrial. Este tipo de proyectos debe presentar para la obtención de su permiso todas las previsiones de equipamientos, salidas y rutas de evacuación para casos de siniestro.

Fisionomía urbana

Para mantener la fisionomía urbana en el polígono de actuación, este se regirá al número de niveles permitidos según sea el uso establecido; así mismo determinando las áreas donde se pretenda plantear vivienda social. Se debe considerar las siguientes normas:

- Se debe mejorar los remates de las viviendas, no se permitirá modificaciones que alteren los perfiles construidos. La autorización de equipos especiales, tanques de agua, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere de la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación, así como de cualquier edificio con vista a este al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento completo, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana.
- Las Instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser antenas, tanques, torres de transmisión, chimeneas, asta bandera, mástiles, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido.
- La pavimentación de las vialidades internas serán de asfalto o concreto.
- Los lineamientos en materia de publicidad se regirán por lo establecido en el departamento de Regulación y Control Urbano del GAD Municipal.
- No se autorizan cambios de Uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifiquen la estructura y forma, de las edificaciones originales y/o de su entorno urbano.
- No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guarda cantones (bolardos), cadenas u otros similares.

Espacio público

- **Distribución espacial de actividades**

- Bajo ningún concepto se autorizará el uso de la vía pública que afecte el alineamiento (línea de fábrica), la sección de vías o el tránsito vehicular y peatonal.
- Los usos de suelo permitidos en las diferentes zonificaciones contemplan que las actividades permitidas tienen que desarrollarse de forma exclusiva dentro de los predios y de ninguna manera en el espacio y la vía pública. En caso de uso comercial que requiera espacio de estacionamiento la autorización se sujetará a la existencia de estacionamientos apropiados a este uso en forma privada o en contrato con estacionamientos públicos otorgados por la Unidad de Tránsito Municipal (UTM). Se prohíbe el uso del espacio público para actividades de mantenimiento y reparación de vehículos de todo tipo.
- Se autorizarán en casos especiales actividades temporales en vía pública y espacio público, con previo permiso de las autoridades competentes. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales.
- No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamiento de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, andadores y banquetas.
- No se permitirá la instalación de comerciantes ambulantes en los espacios públicos (banquetas, andadores, estacionamientos vehiculares, plazas, explanadas). Asimismo, se prohíbe el uso de la banqueta para la exhibición y venta por parte de los comercios establecidos.

- No se permitirá la instalación de campamentos en los espacios públicos, ya que éstos representan una invasión al espacio público.
- Se prohíbe el estacionamiento sobre las vialidades primarias y secundarias, en toda el área.
- Se prohíbe el estacionamiento temporal o permanente y las maniobras de carga y descarga de camiones de carga, salvo en horarios y lugares establecidos por la autoridad competente. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la circulación de vehículos de carga que excedan un peso máximo de 5 toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.
- Se prohíbe tirar basura en el espacio público, y se sancionará con multas a los infractores.
- Se prohíbe instalar elementos de publicidad en el espacio público, salvo en lugares y fechas que establezca la autoridad competente, siempre y cuando respeten el Reglamento de Anuncios del Distrito Federal.

- **Vegetación**

- En ningún caso se permite la alteración que vaya en detrimento de las áreas verdes, como tampoco se autoriza que se talen árboles en el interior de los predios o en el espacio público.
- Todos proyectos de mejoramiento urbano, tanto públicos como privados, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.
- La selección de las especies deberá ser la adecuada para el área, debiendo ser de alta resistencia y fácil mantenimiento.
- La altura de los árboles o arbustos no debe interferir con el alumbrado público, asimismo no serán un obstáculo en las aceras para el peatón

- **Pavimentos y Mobiliario Urbano**

- En los proyectos urbanos específicos, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas se colocará una pavimentación tipo adoquín ornamental sobre las calles y banquetas para dar la supremacía a los peatones, así como para influir sobre el comportamiento del automovilista.
- Los programas y acciones de mejoramiento del mobiliario urbano que se propongan realizar, tanto las autoridades como los particulares, requerirán de aprobación previa de la MIDUVI, cuando incluyan proyectos para la proposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, botes de basura, kioscos, teléfonos públicos, señalamiento de nomenclatura y otros semejantes y solo se ejecutarán cuando resulten congruentes con las características y condiciones de cada zona.

- **Estacionamientos**

Aplicar, como requisitos mínimos de cajones para estacionamiento, lo que establece el Reglamento Local de Construcciones del GAD Municipal de Loja

Las nuevas construcciones ubicadas sobre las vías, donde se aplican las Normas de Ordenación sobre Vialidades del Plan Parcial en base al PDOUL, tendrán que respetar dichas normas en materia de estacionamiento. Se aplica textualmente:

Art. 148.-Estacionamientos: El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda cuando estas sean de tipo unifamiliar, bifamiliar o conjuntos habitacionales.

- b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
- c) Un puesto de estacionamiento de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m².
- d) Además de todo lo estipulado en este Artículo las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

5.5 Estrategia económica

El Plan Parcial de los Barrios “Menfis, Obrapia, Chonta Cruz y La Alborada” contemplan una serie de cambios radicales que permitirán una notable mejoría en la zona, así como acciones estratégicas que conlleven al desarrollo económico del mismo, se trata de detectar proyectos productivos y de inversión, generadores de empleo, que reactiven la economía y consecuencia de ello mejoren la calidad de vida de los habitantes del sector.

Identificación de proyectos

Los proyectos identificados son el resultado de la concertación de la población mediante la investigación de campo y la experiencia vivida en el sitio con la comunidad.

Los proyectos deben ser autosustentables, de alta rentabilidad económica y/o social, atractivo para la inversión privada, asimismo deben sustentarse en la viabilidad financiera y social. Los proyectos que se generen deben ser rentables para quienes hagan inversión en ellos. El financiamiento debe estar en relación a las características del proyecto en base a:

- a. **Tamaño del proyecto:** se han identificado acciones, en el área de estudio, como mini-comercio, vivienda, remodelaciones, edificios administrativos, equipamiento, infraestructura recreativa, estacionamientos, etc.
- b. **Etapa de maduración financiera:** En cuanto a la etapa de maduración financiera, dependerá del tipo de proyecto, ya que habrá algunos en los que no se logre el equilibrio de ingresos y gastos, debiendo proyectarse subsidios desde un principio, siempre que estén perfectamente justificados y se trate de acciones cuyo beneficio social sea el aspecto preponderante.
- c. **Riesgo asumido:** Por último, el factor riesgo que estará presente tanto en los proyectos que tengan autosuficiencia financiera como en aquellos que carezcan de ella, será un aspecto que se ponderará para que se puedan activar, en su momento, mecanismos de apoyo crediticio o bien de subsidio.

Acciones estratégicas de apoyo al desarrollo económico y proyectos productivos

- **Comercio**

- Mejoramiento de infraestructura de locales
- Convenios con entidades financieras para obtención de créditos.
- Exonerándolos de impuestos por un lapso de cinco años
- Apertura de nuevas actividades comerciales como: farmacias, ferreterías, restaurant, materiales de construcción, vestimenta.

Asimismo se debe mejorar servicios como:

- Áreas de estacionamiento
- Vialidad y accesibilidad peatonal
- Oficinas

- Servicios bancarios
- Guardería y servicios de educación
- Cajeros automáticos

- **Vivienda**
 - Promoción de vivienda nueva popular y de interés social, con la participación tanto del sector público (MIDUVI – VIVEM) como privado.
 - Apoyo económico a la rehabilitación de la vivienda (MIDUVI).
 - Apoyo al mejoramiento de la vivienda (MIDUVI).
 - Apoyo a la construcción de vivienda nueva para la venta, por parte del sector privado como de constructores independientes.
 - Bajar el costo de impuestos municipales en cuanto a proyectos urbanísticos y proyectos de vivienda de interés social.

5.6 Acciones estratégicas

Programa de desarrollo urbano

Para concretar los Programas de Desarrollo Urbano en cada aspecto del mismo, se acordara, con el GAD Municipal, el MIDUVI, los Presidentes Barriales y (comité que se conformara) el Comité de Seguimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de los Barrios "Menfis, Chonta Cruz, Obrapia, La Alborada", realizar reuniones con los responsables del gobierno en las diferentes áreas (seguridad, vivienda, recolección de basura, alumbrado, obras públicas, etc.) a efecto de dar seguimiento a las acciones inmediatas e instrumentar

programas con la participación de la comunidad en los diferentes aspectos del desarrollo urbano, de acuerdo a las propuestas de la ciudadanía y los programas de gobierno, para ello se proponen proyectos urbanos que dan respuesta a las necesidades de los barrios ya mencionados (Ver tabla de Proyectos Urbanos).

Programa de medio ambiente

Dado que el área de estudio está en suelo urbano, los programas de medio ambiente se circunscriben a resolver problemas de contaminación de suelo y aire. Para ello se harán programas para la recolección de basura, así como la ubicación de contenedores de basura y campañas de limpieza general

De la misma manera, para proyectos de gran envergadura se prevé la realización de estudios de Impacto Ambiental con su respectiva licencia.

Entre los principales proyectos estarán:

- Proyectos urbanos de: urbanización, lotización y vivienda
- Proyecto del “Parque Ecológico”
- Proyecto de creación del área administrativa

Proyectos urbanos específicos

Dentro de la totalidad del área, se identifican proyectos urbanos específicos que tienen su propio uso del suelo. Están restringidos a un programa específico para cada uno de ellos. Se clasifican en tres grupos y estarán en función a los plazos que se consideran factibles para su ejecución, puede plantearse en etapas, pero dentro de un programa específico integral (Ver figura 24, Proyectos propuestos).

Tabla 38. Áreas de intervención de proyectos propuestos

AREA DE INTERVENCION DE PROYECTOS POR ZONAS Y SECTORES					
USO DE SUELO		AREA (Ha)	UBICACIÓN		PROYECTO
DESCRIPCION	CODIGO		ZONA	SECTOR	
Gestión	900	6,23	Z4	S03 - A	Área Administrativa Municipal
Vivienda	700	11,95	Z3	S02 - B	Vivienda Social
Vivienda	700	7,6	Z3	S01 - A	Vivienda Social
Vivienda	700	17,2	Z3	S02 - A	Vivienda Social
Vivienda	700	8,75	Z3	S02 - A	Lotizaciones particulares
Equipamiento Comunal	600	4,27	Z3	S01 - B	Mercado Municipal, PAI
Turismo y afines	350	113,81	Z3	S01 - C	Parque Ecológico Municipal
Deportes y recreación	650				
Turismo y afines	350	97,07	Z4	S03 - B	Parque Reserva Forestal (según PDOUL)
Deportes y recreación	650				

Entre los programas primordiales están:

- **Proyectos urbanos; urbanización, lotización y vivienda:** estos programas se enfocan a la demanda de la vivienda, así como al propósito de repoblar el área, aprovechando la dotación de infraestructura y equipamiento con que cuenta. Estos proyectos estarán emplazados en las áreas donde aún no se ha realizado planificación municipal pero cumplen con el uso de suelo, para proyectos de carácter social la autoridad podrá expropiar dichos terrenos
- **Proyecto del “Parque Ecológico”:** a más de ser un equipamiento que le hace falta a este sector, este programa mejorara notablemente la calidad de vida de la población. Para su emplazamiento la autoridad expropiara los terrenos de la parte Sur-Occidental del barrio Menfis donde a más de la subutilización de estos terrenos se ubican dos lagunas naturales, las mismas que serán integradas al proyecto.

- **Proyecto de creación de Mercado Municipal:** El mismo estará emplazado en la zona céntrica del polígono de actuación del plan (Z3:S01-B9), el propósito será de brindar a la colectividad con un centro de abasto y comercio para así dinamizar el desarrollo del sector, esta infraestructura contara de todos los estándares de calidad y funcionalidad, si mismo como complemento del proyecto será la creación de un puesto de seguridad y vigilancia (PAI) para el sector.
- **Proyecto de creación del área administrativa:** este será emplazado dentro de terrenos que actualmente son baldíos, los mismos serán adquiridos a los propietarios de los mismos. Aquí se pretende planificar una área administrativa paralela al GAD Municipal de Loja, el que será considerado como un polo de desarrollo de la ciudad, el que a su vez traerá dinamismo a la zona.

Tabla 39: Proyectos urbanos estratégicos.

PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS			
PROYECTO	PROPOSITO	UBICACIÓN	PERIODO DE EJECUCION
Guarderia y Jardin de Infantes	Tener este servicio dentro de esta zona, y evitar buscarlo fuera del sector	Z4-S04 A Adjunto a la Unidad Educativa existente	CORTO PLAZO
Ampliacio de Centro Educativo	Atraer la poblacion estudiantil del sector, asi como daar el servicio de bachillerato de basica	Z4 - S04 A	CORTO PLAZO
Parque ecológico	Proyecto sociocultural de integracion de la poblacion	Z4 - S03 B Z3 - S01 C	MEDIANO PLAZO
Mejoramamiento de areas verdes, espacios abiertos, parques, canchas, parterres, etc.	Mejoracion de imagen urbana, alumbrado publico, arborización, pavimentacion, aceras, juegos infantiles	Todo el sector	CORTO PLAZO
Puesto de Auxilio Inmediato (PAI)	Seguridad ciudadana	Z3-S01 B	CORTO PLAZO
Creación de Area Administrativa Municipal	Creacion del Polo de Desarrollo II, como punto descentralizador de las actividades de la ciudad la que creara una dinámica sociocultural y económica alrededor de este lugar como elemento dinamizador de estos barrios, a través de proyectos urbanos complementarios y específicos.	Z4-S03 A Obrapia, frente a la Urbanizacion "La Dolorosa"	CORTO PLAZO
Creación de Mercado Municipal	Dar abasto a la población existente y a la futura la misma que crecera debido a los nuevos planes de vivienda	Z3-S01 B	LARGO PLAZO
Implementacion de Notaria	Brindar servicio a la poblacion	Z4-S03 A	CORTO PLAZO
Adquisición de terrenos subutilizados o baldíos	Realizazzion de programas de vivienda y lotozaciones	Z3 - S01 A Z3 - S02 A	MEDIANO PLAZO
Mejoramamiento de viviendas	Mejoracion de imagen urbana y calidad de vida de la población	Todo el sector	MEDIANO PLAZO
vivienda nueva: viviendas de interes social y proyectos inmobiliarios particulares	Dotar de vivienda a la poblacion lojana por medio de los diferentes planes	Z3 - S01 A Z3 - S02 A	MEDIANO PLAZO
Conservacion de fisionomia urbana	Revitalización de espacios públicos, limpieza, rehabilitación y recuperación de inmuebles	Todo el sector	CORTO PLAZO
Mejor de espacio publico	Areas para la recreacion activa y pasiva dotadas de todo el equipamiento urbano, y que cuente con toda la seguridad necesaria para la poblacion	Todo el scetor	CORTO PLAZO
Trazado de nuevas rutas de transporte urbano, integrada al Sistema de Transporte Urbano (SITU) controlado por el GAD Municipal de Loja	Mejorar la movilidad urbana e integrar los barrios a la red del SITU	Todo el scetor	CORTO PLAZO

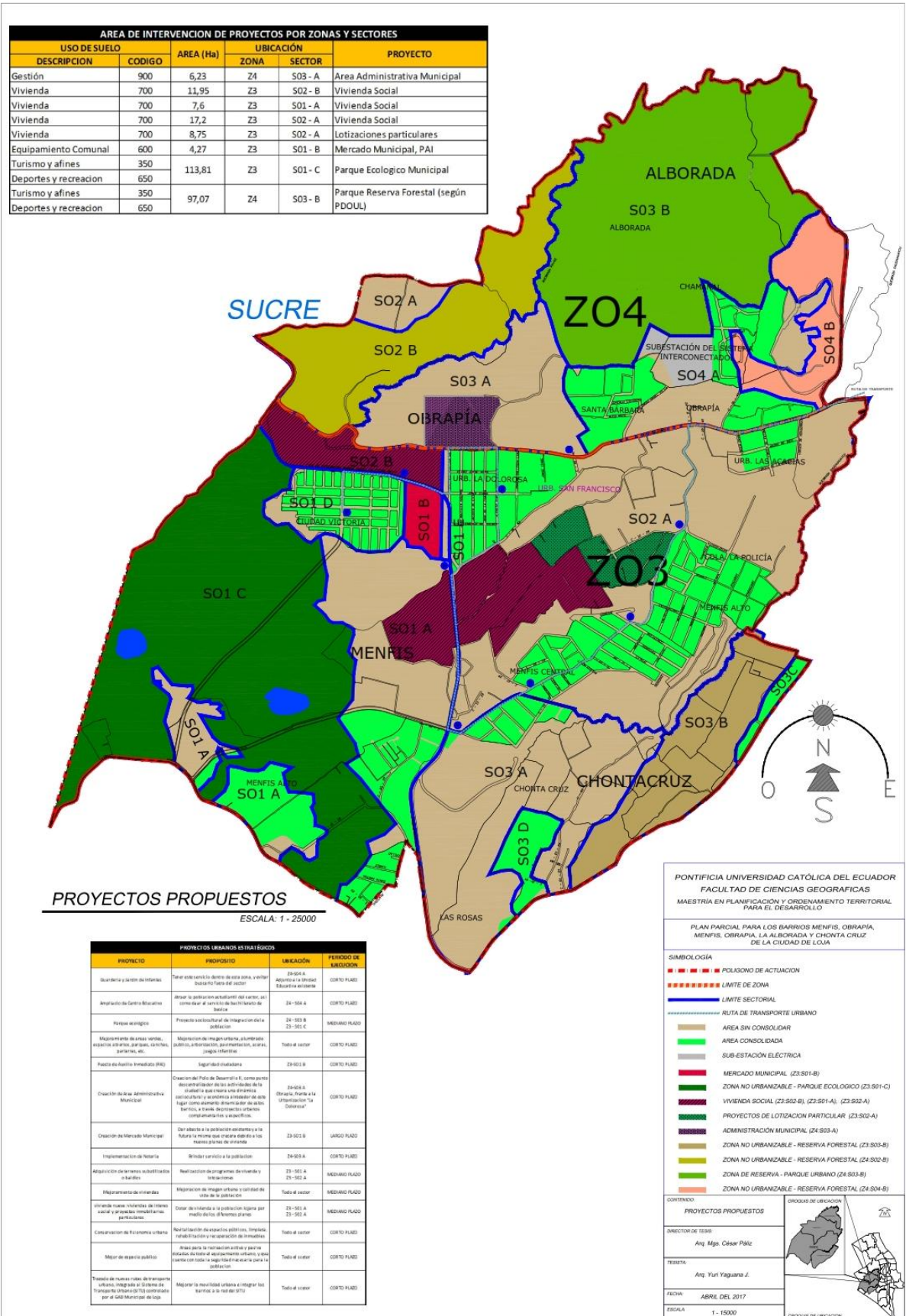


Figura 24. Proyectos propuestos

5.7 Estrategia de gestión del desarrollo urbano

En este componente del Plan Parcial, se incorporan lineamientos que permitan lograr el seguimiento de los programas y acciones señaladas, bajo la conceptualización de Administración Urbana, Participación ciudadana y Estrategia Financiera.

Administración urbana

Con el propósito de garantizar la operación eficiente de las acciones y proyectos de inversión contenidos en el Plan Parcial, se crearán diversas entidades que supervisen y evalúen la planeación y operación de dichas acciones y proyectos.

Comité de Control Económico:

Este comité debe conocer las acciones de fomento económico como a los proyectos de inversión, para que este notifique a la autoridad competente en los proyectos (MIDUVI, GAD, VIVEM) y se tomen las medidas necesarias para solucionar problemas económicos específicos.

Este comité estará integrado por la cámara de la construcción, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, y representantes de diferentes dependencias oficiales.

Comité Ejecutivo de Obras:

Este estará conformado por los beneficiarios de uno o varios proyectos de inversión, cuyo objetivo será:

- Vigilar que se ejecuten los proyectos de conformidad con las especificaciones técnicas aprobadas.
- Supervisar que la obra se realice bajo los parámetros presupuestarios establecidos.

Participación ciudadana

La participación ciudadana es muy importante debido a su aporte en la solución de problemas comunes, a eso se le suma la experiencia personal, por tal condición es necesario contar con un instrumento que haga más efectivo la participación ciudadana.

Planear es anticiparse y estar prevenido, por ello siempre será más efectivo que la población que vive en esta zona identifique, jerarquice los problemas y busque soluciones. Dentro de la planeación urbana es muy necesario el aporte de la ciudadanía ya que ella es la que está involucrada en todas las actividades y conoce de los problemas. El derecho de la población no será solo asistir, sino tomar parte activa del desarrollo de las actividades.

El objetivo principal de la Participación Ciudadana en los proyectos puntuales es: lograr una interrelación entre la población y las instituciones; así como la cohesión y cooperación entre ellos (Gobierno Central, Delegación y residentes) para buscar las soluciones tanto físicas como sociales. Para involucrar a la ciudadanía se plantea las siguientes estrategias:

A. **Participación como información:** se informa a los implicados de los proyectos y/o resultados. Se realiza mediante:

1. Hojas volantes, medios de comunicación, invitaciones para ser partícipes del seguimiento de proyectos.
2. Localizar a los líderes o dirigentes barriales quienes congregaran a sus representados y los hace partícipes de la elaboración de proyectos.

B. Participación como consulta: aquí se realiza una consulta a la ciudadanía en detalle acerca de los proyectos de planificación urbana, para ello se realizará:

1. Reuniones de carácter informativo
2. Invitaciones personales

C. Participación como decisión: la ciudadanía participa en procesos de planificación y evaluación de proyectos con capacidad de decisión sobre sus objetivos. En esta etapa se requiere que los técnicos y profesionales sociales estén muy bien capacitados. Esta acción se lleva a cabo a través de Talleres de Participación Ciudadana, los mismos que se plantean los siguientes objetivos:

1. Definir la imagen objetivo con el total de la población
2. Llevar a cabo un Taller Infantil y con la población adolescente, para conocer sus propuestas.
3. Presentar, consensar y complementar la propuesta previa a los resultados de los talleres anteriores.
4. Presentar el proyecto final.
5. Definir estrategias de Desarrollo Urbano y firmar convenios de seguimiento

D. Seguimiento de los programas: se realizarán reuniones posteriores en las que se organizarán comités de seguimiento para garantizar la continuidad de los proyectos.

Estrategia financiera

Las líneas de acción para financiar algunos programas propuestos, considera las escasas posibilidades de recursos que tiene la comunidad, pero lo que se plantea:

- Apoyo por parte de las instituciones del estado como MIDUVI, BanEcuador, y VIVEM-LOJA para la adquisición, ampliación y mejoras de vivienda.

- Expropiación de terrenos baldíos por parte del GAD Municipal con el fin de urbanizarlos y proceder a la venta a costos accesibles a la comunidad, por medio de convenios de pago a plazos de hasta 10 años.
- Subsidio para proyectos de carácter comercial, turístico, que dinamicen la economía del sector. Este subsidio será referente a la exoneración de impuestos por un plazo de 10 años.

5.8 Instrumentos de ejecución

Los instrumentos de ejecución son el conjunto de elementos que permiten llevar a cabo la realización del Plan Parcial para los Barrios “Menfis, La Alborada, Obrapia y Chonta Cruz”, y la realización efectiva de las propuestas, agrupadas en instrumentos jurídicos, administrativos y financieros.

La parte básica de este proceso es la participación democrática de los sectores público, social y privado.

Instrumentos jurídicos

El marco del cual se desprende el presente Plan Parcial es, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el PDOUL, la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato del Cantón Loja; aprobadas y publicadas.

Los instrumentos jurídicos regirán una vez se apruebe el presente Plan Parcial (en caso de ser aprobado) y se los aplicara en la planeación del desarrollo urbano del sector.

Instrumentos administrativos

Estos instrumentos corresponden al seguimiento del Plan por parte de varios sectores involucrados, en este sentido (de ser aprobado) el GAD Municipal de Loja por medio del Departamento de Planificación y de Obras Públicas, dará continuidad y seguimiento a los proyectos que se deriven del Plan Parcial.

Para lograr desarrollar estos propósitos se pueden hacer convenios con; las autoridades del GAD Municipal, propietarios particulares, promotores y accionistas.

Le corresponderá al GAD Municipal la incorporación de estos proyectos dentro de los Programas Operativos Anuales (POA) para que se integren a los presupuestos y Planes Anuales de Contratación (PAC).

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros permiten el impulso a los proyectos identificados en el Plan Parcial, en este sentido existe la posibilidad de apoyos crediticios:

- Para proyectos de vivienda de interés social
- Bono de la vivienda por parte del MIDUVI
- Financiamiento directo con la empresa Municipal VIVEM-LOJA
- Prestamos por medio del BIESS
- Créditos a largo plazo de la CFN o Banco del Estado para obras de regeneración, infraestructura y equipamiento
- Subsidios a inversionistas en programas urbanísticos

5.9 Conclusiones y Recomendaciones

Tanto conclusiones como recomendaciones están dirigidas a la entidad encargada de la ejecución del presente plan parcial, recayendo esta responsabilidad en las autoridades del GAD Municipal de Loja.

- **Conclusiones**

- Los barrios Obrapía, Chonta Cruz, La Alborada y Menfis de la ciudad de Loja requieren de la aplicación del plan parcial, en base a lo establecido en el PDOUL, en los mismos que se debe urbanizar como unidad de actuación urbanística.
- La falta de aplicación del PDOUL en la ciudad de Loja y de manera puntual en los barrios Obrapía, Chonta Cruz, La Alborada y Menfis por parte de las autoridades del GAD Municipal de Loja conlleva a la generación de problemas de índole urbano, haciendo necesario poner en marcha el plan parcial para este territorio.
- Con la implementación del plan parcial el mismo que se realizó en base al PDOUL se generara un polo de desarrollo que descentralizara las actividades de la ciudad y a su vez dinamizara la economía del sector.
- La aplicación de las estrategias expuestas en el plan parcial promoverán el desarrollo de proyectos urbanísticos tales como, urbanizaciones, equipamiento comunal, parques, área administrativa entre otros.

- **Recomendaciones**

- Contar con un equipo de profesionales multidisciplinario, con experiencia en la planificación y ordenamiento territorial, el mismo que cuente con el respaldo de la autoridad, tanto para la aplicación de las estrategias planteadas como para la ejecución de los proyectos urbanos estratégicos propuestos para el área de intervención del plan parcial.
- Las autoridades de turno del GAD Municipal de Loja deben tener un pleno conocimiento de las metas y objetivos del plan parcial, por lo que una de sus tareas será la de socializar los programas y proyectos propuestos a la población beneficiada, con el fin de llevar a cabo las disposiciones de este documento.
- El GAD Municipal de Loja por medio del departamento de parques y jardines debe garantizar la conservación, manejo y uso adecuado de los recursos naturales y áreas verdes establecidas en el plan parcial, esto mejorara la imagen urbana como la calidad de vida.
- Los departamentos del área técnica del GAD Municipal de Loja como: Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAL), Planificación Regulación y Control Urbano; deberán dar todas las facilidades a los grupos de inversión (inmobiliarias, constructoras, constructores particulares y mas) siempre y cuando estos cumplan con todos los requisitos de ley establecidos dentro de las ordenanzas municipales y el plan parcial.

Bibliografía

(CLIRSEN, 2009; ODEPLAN, MAG, DINAREN. (2002).

BAZANT, Jan. (1981). *“Manual de criterios de diseño urbano”*. México: Ed Trillas.

BAZANT, Jan. (2014). *“Planeación Urbana estratégica”*. México: Ed Trillas.

CARRION, Fernando. (1987). *“El proceso urbano en el Ecuador”*. Quito: ILDIS.

CARRION, Fernando. (1992). *“Ciudades y políticas urbanas en América Latina”*. Quito: Red Ciudades. CODEL.

CEDEÑO VALDIVIEZO, Alberto. (2015). *La rehabilitación urbana*. México: Ed Trillas.

CIDEPLAN, Consulcentro. (1986). *Plan de Ordenamiento Urbano-Rural de Loja*. Loja: GAD Municipal de Loja.

CLIRSEN. (2009).

GAD Municipal de Loja. (2014 – 2022). *Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja*.

GATTO SOBRAL, G. (1960). *Proyecto de Plan Regulador para la Ciudad de Loja*. Loja: GAD Municipal de Loja.

GEHL, Jan. . (2009). *La humanización del espacio urbano*. España: Reverte.

Gisela Bracco, Lucía Sassola. (s.f.). *La Planificación Urbana*. Obtenido de <http://urbanismounlar.blogspot.com/2010/07/la-planificacion-urbana.html>

GOMEZ OREA, Domingo/ GOMEZ VILLARINO, Alejandro. (2013). *Ordenación Territorial*. España: Mundiprensa S.A.

Habitat II Issue Paper 15. (s.f.). *Urban Resilience 2.0*.

Habitat III Issue Paper 8. (s.f.). *Urban and Spatial Planning and Design*. Obtenido de www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/issue-papers

hhk. (by). uibui. o8yoiuoo: hu.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2003). *Gestión del Suelo Urbano en el Marco del Ordenamiento Territorial*. Colombia.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, INEC. (2010). *VII Censo de población y VI de vivienda 2010*. Quito.
- Integrating the Environment in Urban Planning and Management. (2013). *Key Principles and Approaches for Cities in the 21st Century*.
- Inter-american Development Bank. (s.f.). *Urban Development and Housing Department*.
- Juan Carlos Rodríguez V. (06-12 de 2011). *Sistema de Información Científica Redalyc* .
Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40119956012>
- Mr. Tomas Wagner. (2015). *Deputy Permanent Representative, Permanent Mission of France to the United Nations Office in Geneva*. France. Obtenido de On the occasion of the Public-Private Partnerships Forum, Annemasse, France. 2015. www.unppp.org.
- MUNIZAGA VIGIL, Gustavo . (2000). *Macroarquitectura: Tipologías y estrategias de Desarrollo Urbano*. México: Alfaomega.
- Perspectivas del medio ambiente urbano: Geo Loja*. (2007). Loja: PNUMA, IM LOJA, NATURALEZA & CULTURA INTERNACIONAL.
- Perspectivas del medio ambiente urbano: Geo Loja*. (2007). Loja.
- RAMON, Marlon. (2012). *Dinámica poblacional comparativa de la provincia de Loja. Informe de coyuntura económica No. 9*. Loja: Universidad Técnica Particular de Loja.
- RAMOS, José Luis. (1985). *Planificación Urbana y Regional. Teoría y Práctica*. Faud. UNC.
rr. (232). *cdevd. frrf*.
- SALGADO, Eva. (1990). *Estudio de los asentamientos espontáneos urbanos de la Ciudad de Loja*. Loja: Universidad Técnica Particular de Loja.

The SUMP Concept. (s.f.). Obtenido de www.eltis.org/mobility-plans/sump-concept

TRAPERO, Juan José. (1999). *La Práctica del Planeamiento urbanístico en España*. España:
Ed. Síntesis.

UN-Habitat. (2013). *Streets as Public Spaces and Drivers of Urban Prosperity*.

UN-Habitat. (2013). *Streets as Public Spaces and Drivers of Urban Prosperity*.

UN-Habitat. (2015). *International Guidelines on Urban and Territorial Planning*.

Valarezo, R. (2001). *Estabilidad de taludes en la ciudad de Loja: Tesis en Ingeniería en
Geología y Minas*. Loja. Loja.

Zero draft of the New Urban Agenda. (s.f.). Obtenido de www.habitat3.org/zerodraft