

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO



DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Tema:

**“EL USO DE SUELO Y LA IMAGEN URBANA EN EL BARRIO
LA COLÓN”**

Trabajo de Titulación

Previo a la obtención del Grado Académico de Magíster en Diseño Arquitectónico

Autora: Arq. Ruth Adonay Ortiz Villacrés

Director: Arq. Víctor Hugo Molina Dueñas MSc

Ambato- Ecuador

2014

Al Consejo de Posgrado de la Universidad Técnica de Ambato

El tribunal de Defensa del trabajo de titulación presidido por Ingeniero Juan Enrique Garcés Chávez, Magíster Presidente del Tribunal e integrado por los señores: Ingeniera Ruth Lorena Pérez Maldonado, Magíster, Ingeniero Fausto Garcés Naranjo, Magister e Ingeniero Víctor Hugo Paredes Sandoval, Magíster. Miembros de Tribunal designados por el Consejo de Posgrado de la Universidad Técnica de Ambato para receptar la defensa oral del trabajo de titulación para graduación con el tema: “EL USO DE SUELO Y LA IMAGEN URBANA EN EL BARRIO LA COLÓN”, elaborado y presentado por la señorita: Arquitecta Ruth Adonay Ortiz Villacrés para optar por el Grado Académico de Magíster en Diseño Arquitectónico.

Una vez escuchada la defensa oral el Tribunal aprueba y remite el trabajo de titulación para uso y custodia en las bibliotecas de la UTA.

Ing. Juan Enrique Garcés Chávez, Mg.
Presidente del Tribunal de Defensa

Ing. Ruth Lorena Pérez Maldonado, Mg.
Miembro de Tribunal

Ing. Fausto Garcés Naranjo, Mg.
Miembro de Tribunal

Ing. Víctor Hugo Paredes Sandoval, Mg.
Miembro de Tribunal

AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La responsabilidad de las opiniones comentarios y críticas emitidas en el trabajo de titulación con el tema: “EL USO DE SUELO Y LA IMAGEN URBANA EN EL BARRIO LA COLÓN”, le corresponde exclusivamente a: ARQ. RUTH ADONAY ORTIZ VILLACRÉS, Autor bajo la Dirección del ARQ. VÍCTOR HUGO MOLINA DUEÑAS MSc; Director del trabajo de titulación; y el patrimonio intelectual a la Universidad Técnica de Ambato.

Arq. Ruth Adonay Ortiz Villacres

Autor

Arq. Víctor Hugo Molina Dueñas MSc.

Director

DERECHOS DE AUTOR

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de este trabajo de titulación como un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación.

Cedo los Derechos de mi trabajo de titulación, con fines de difusión pública, además autorizo la reproducción dentro de las regulaciones de la Universidad.

Arq. Ruth Adonay Ortiz Villacrés

C.C.: 1801066653

DEDICATORIA

A mí querida ciudad de Ambato

Ruth Ortiz

AGRADECIMIENTO

Un reconocimiento especial a la Universidad Técnica de Ambato organizadora del Posgrado en Diseño Arquitectónico y al GADMA por permitirme servir a mi ciudad

Ruth

ÍNDICE GENERAL

PAGINAS PRELIMINARES

Portada.....	I
AL Consejo de Posgrado.....	II
Autoría de la Investigación.....	III
Derechos del Autor.....	IV
Dedicatoria.....	V
Agradecimiento.....	VI
Índice general de contenidos.....	VII
Índice de gráficos.....	X
Índice de tablas.....	XI
Resumen Ejecutivo.....	XII

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Tema	1
1.2. Planteamiento del problema	1
1.2.1. Contextualización	1
1.2.2. Análisis crítico	5
1.2.3. Prognosis	6
1.2.4. Formulación del problema.....	7
1.2.5. Interrogantes (sub problemas)	7
1.2.6. Delimitación del objeto de investigación	7
1.3. Justificación.....	8
1.4. Objetivos.....	9
1.4.1 General.....	9
1.4.1 Específicos.....	9

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes investigativos.....	10
2.2. Fundamentación Filosófica.....	12
2.3. Fundamentación Legal.....	12
2.4. Categorías Fundamentales.....	15
2.5. Hipótesis.....	31
2.6. Señalamiento de variables.....	31

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Enfoque.....	32
3.2 Modalidad básica de la investigación.....	32
3.3 Nivel o tipo de investigación.....	33
3.4 Población y muestra.....	34
3.5 Operacionalización de variables.....	34
3.6 Plan de recolección de información.....	35
3.7 Plan de procesamiento de la información.....	36

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Análisis de los resultados.....	37
4.2 Análisis e interpretación.....	59
4.3 Comprobación de la hipótesis.....	68

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

6.1 Datos Informativos.....	75
6.2 Antecedentes de la propuesta.....	76

6.3 Justificación.....	76
6.4 Objetivos.....	77
6.5 Análisis de factibilidad.....	77
6. 6 Fundamentación.....	77
6.7 Metodología. Modelo operativo.....	78
6. 8 Administración.....	78
6. 9 Previsión de la evaluación.....	78
6.10 Propuesta.....	78
Bibliografía.....	81
Anexos.....	83

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Tamaño del lote.....	38
Gráfico N° 2 Frente del lote.....	39
Gráfico N° 3 Materiales utilizados en la construcción.....	40
Gráfico N° 4 Estado de la construcción.....	41
Gráfico N° 5 Año de construcción.....	42
Gráfico N° 6 Área construida en cada lote.....	43

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población.....	23
Tabla 2 Censos 1950-2001.....	24
Tabla 3 Tamaño del lote.....	38
Tabla 4 Frente del lote.....	38
Tabla 5 Materiales utilizados en la construcción.....	39
Tabla 6 Estado de conservación de la construcción.....	40
Tabla 7 Año de construcción.....	41
Tabla 8 Área construida en cada lote.....	42

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Tema: “EL USO DE SUELO Y LA IMAGEN URBANA EN EL BARRIO LA COLÓN”

Autor: Arq. Ruth Adonay Ortiz Villacrés
Director: Arq. Víctor Hugo Molina Dueñas MSc
Fecha: 27 de Noviembre 2013

RESUMEN EJECUTIVO

La imagen urbana del sector en que está implantado el Mercado Colón se ha ido deteriorando básicamente por la falta de mantenimiento de este equipamiento urbano de comercio, con el fin de reconocer las razones se propone este trabajo, que hará que se analice a profundidad la problemática del sector para buscar una ciudad con mejores condiciones de vida, con justicia social y equidad de la población que habitamos en ella. La metodología se fundamentará en el análisis de la realidad y cuyas conclusiones determinan que existe incumplimiento de las normativas, falta de mantenimiento del equipamiento urbano por lo que es necesario replantear las políticas municipales sobre la conservación del espacio público, que den una buena imagen a la ciudad, da cuenta de su desarrollo, pero en especial del nivel de vida de su población, por lo que se espera contribuir para que sus habitantes disfruten de un ambiente sano, seguro y feliz, para alcanzar el anhelado buen vivir de los moradores de este tradicional barrio ambateño.

DESCRIPTORES: Altura de edificación, coeficiente de ocupación, equipamiento, imagen urbana, índice de habitabilidad, lote, normativa, ordenanzas, uso del suelo, trama urbana.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Theme: "THE USE OF SOIL AND THE URBAN IMAGE IN THE AREA
THE COLON"

Author: Arq. Ruth Adonay Ortiz Villacrés

Directed by: Arq. Víctor Hugo Molina Dueñas Architect MSc.

Date: 27 November 2013

EXECUTIVE SUMMARY

The urban image of the sector in which it is implemented the Columbus market is has been deteriorating basically by the lack of maintenance of this urban equipment of trade, in order to recognize the reasons intends this work, which will make the problems of the sector to analyze in depth to find a city with better living conditions, social justice and equity of the population who live in it. The methodology shall be based on the analysis of the reality and whose findings determined that there is a breach of regulations, lack of maintenance of the urban equipment so it is necessary to rethink municipal policies on the conservation of public spaces, which give a good image to the city, it gives account of its development, but especially of the standard of living of its population, for what is expected to contribute so that its inhabitants enjoy a safe, happy, healthy environment to achieve the desired good living of the inhabitants of this traditional Ambateño neighborhood.

Key words: Height of construction, occupancy, equipment, urban image, livability index coefficient, ote, regulations, ordinances, land use, urban.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 Tema.

El Uso de Suelo y la Imagen Urbana en el Barrio La Colón

1.2 Planteamiento del problema

1.2.1 Contextualización.

Luego del terremoto del año 1949 en la ciudad de Ambato se produce una transformación radical en las actividades económicas, sociales y políticas y como consecuencia de una inyección importante de recursos destinados a la reconstrucción, se incorporan nuevas áreas urbanas y se dota de equipamientos para abastecer las necesidades de la sociedad, tal es el caso del mercado Colón el cual comienza a funcionar en el año 1950. A partir de esta fecha también entra en vigencia el plan regulador elaborado por el Arq. Sixto Durán Ballén.

En el plan regulador de esa época no se consideró el impacto que produciría la implantación de estos equipamientos en la imagen urbana. En la ciudad de Ambato, se inicia el control del uso del suelo a partir del año 2007 con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial y a partir del 2010 se implantaron nuevas políticas nacionales en el COOTAD, que establecieron de forma obligatoria el control del uso de suelo a cargo de los gobiernos municipales como una de sus competencias exclusivas.

La modificatoria del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato 2020, considera datos estadísticos del censo de población del año 2010 como también

cartas geográficas actualizadas, con los que a través de un análisis se determinan el uso de suelo general en el Cantón Ambato, algunos de ellos se señalan a continuación.

Área y población. El territorio cantonal abarca una superficie total de 101.645,40 hectáreas (ha) equivale al 29,94 % de la Extensión de la provincia del Tungurahua, con 329.856 habitantes (hab) generando una densidad poblacional de 3.25 hab/ha. La población del cantón Ambato, representa el 65.37% del total de la Provincia de Tungurahua; ha crecido en el último período intercensal 2001-2010, a un ritmo del 2% promedio anual.¹

Características ambientales. La latitud y altitud cantonal provoca variación de temperatura y precipitación en los diferentes pisos ecológicos. Se debe mencionar que los tres pisos ecológicos principales que dominan el área de acuerdo a la clasificación por altura son: andino (> 3600 m.), sub andino (3.200 – 3.600 m.) e interandino (2640 – 3200 m.)¹

Temperatura. La temperatura influye en el cantón con una fluctuación que va desde los 13.3 grados centígrados (°C) hasta temperaturas mayores a los 14.7°C; la variación que se presenta en este parámetro está dada por la irregularidad altitudinal del terreno y se expresa en el rango que va desde los 7 a 24°C.¹

Precipitaciones. Este parámetro climático influye en el cantón con precipitaciones que van desde los 412 milímetros, hasta precipitaciones mayores a 675 mm este es el promedio anual.¹

Evaporación. La evaporación real anual, alcanza a 2605.35 mm provocando un déficit de agua durante todos los meses del año, causa por la cual esta región se establece como una zona bastante seca, factor que acelera los procesos erosivos en

¹ GADMA Plan de Ordenamiento Territorial Ambato 2020

el sector. La nubosidad es relativamente baja con un promedio multianual de 6 aproximadamente, correspondiendo a un régimen seco, con evaporaciones mayores que las precipitaciones y temperaturas moderadas. Los vientos tienen una dirección Este, la velocidad media de los vientos es de 14 metros por segundo (m/s), registrándose velocidades máximas de hasta 20 m/s (agosto) y mínimas de 6,3 m/s. ¹

Orografía. La configuración orográfica es sumamente accidentada en virtud de una serie de lomas, colinas, quebradas y barrancos, los cuales limitan considerablemente la existencia de amplios valles, los ríos son cortos de escaso caudal y de corriente rápida, siendo el río Ambato el más importante y fundamental para la agricultura. El déficit hídrico anual de la zona asciende aproximadamente a los 1 913.35 mm. ¹

Hidrográfica. La principal micro cuenca que abarca el cantón es la del río Ambato, ésta recorre por un profundo barranco que en sectores sobrepasa los 300 m de altura, el río Ambato cuya longitud aproximada es de 26.6km, es de bajo caudal ya que sus afluentes principales en todo su conjunto contribuyen con apenas 1.7 m³/seg. ¹

Suelo. El análisis del suelo es producto de varios factores (geología, tiempo, relieve, vegetación y clima), constituye un importante recurso que permite implementar diversas actividades económicas (cultivos, minería, industria, entre otras) para generar mayor riqueza y desarrollo. En referencia a los órdenes taxonómicos dominantes, en el territorio cantonal se identificaron molisoles, entisoles y andisoles. ¹

Riesgos Sísmicos. La ciudad de Ambato está ubicada en una zona de alto riesgo sísmico. A pesar de los grandes avances científicos y tecnológicos resulta muy difícil predecir con exactitud cuándo va a producirse un sismo, la magnitud que este tenga y sobre todo cuán grande podría ser su acción devastadora, sin embargo, es factible tomar medidas que permitan que los desastres ocasionados sean menores. ¹

Los datos que se han incorporado en los párrafos anteriores, son parte del estudio con el que se determina el uso del suelo del cantón, a más de los datos geográficos y de población. Para las aéreas urbanas se establecen otros parámetros como, la morfología, trama a más de factores económicos y sociales. La clasificación de uso de suelo cantonal es:

- ✓ Urbano
- ✓ Urbanizable
- ✓ No urbanizable

Clasificación de Uso de Suelo. La caracterización del espacio en el cantón se lo determina por una combinación del espacio urbano, espacio rural y espacio protegido, cada uno con sus peculiaridades y demandas especialmente de recursos y servicios; en el caso del cantón, se hace más notorio por cuanto la demanda de espacio hace que la mancha urbana crezca en detrimento del espacio rural y éste a la vez al verse desplazado, incrementa su frontera agrícola reduciendo la superficie de los espacios protegidos como son los páramos y bosques nativos.¹

En el plan de ordenamiento territorial se establece la regeneración urbana de 13 sectores de la ciudad, al haber entrado en conflicto por el cambio en el uso de suelo, los cuales en la actualidad se encuentran deprimidos. En el caso específico del mercado Colón, el desarrollo espontáneo de diferentes actividades relacionadas con el comercio que se da alrededor de un mercado hizo que se presente conflictos en el uso de suelo establecido principalmente para vivienda, ya que fue necesario contar con bodegas de almacenamiento y viviendas temporales, relacionadas con la actividad de intercambio de productos en su mayor parte perecibles, además nacen actividades comerciales complementarias como ventas de abarrotes, licor, comida preparada, hospedaje y otras.

El alto costo de la tierra en todo el centro de la ciudad, ha provocado desde años atrás que se aumente el fraccionamiento de los predios y el alza del canon de arrendamiento, debido al tamaño y forma de los terrenos obtenidos en su mayor

parte no cuenta con el área suficiente para el desarrollo de la vivienda ni parqueadero privado.

En la actualidad existe un cruce de actividades que han hecho colapsar al sistema de alcantarillado, se ha producido hacinamiento, congestión, contaminación, inseguridad, pero peor aún es la imagen urbana que se proyecta hacia la ciudad. La municipalidad consciente del problema del sector ha decidido intervenir, con la construcción de una nueva edificación para el mercado implantando en el mismo lugar luego del derrocamiento del existente.

1.2.2 Análisis crítico

El incremento de actividades comerciales y de servicio han obligado a que las edificaciones tengan que adaptarse a las nuevas actividades de uso de suelo urbano, provocando que los espacios dentro de las construcciones sean utilizados para otros fines para los que fueron construidos, incidiendo en el deterioro de estos, la falta de control de parte de la municipalidad para que las actividades al interior y exterior del mercado se produzcan en un ambiente limpio y organizado es notorio y lamentaremos el alto nivel de irregularidades existentes tanto de los funcionarios como de las personas que comercializan teniendo como consecuencia por un lado corrupción y por otro deplorables condiciones de comercialización.

En los 63 años de funcionamiento de este mercado la comercialización se ha ido aumentando cada vez más convirtiéndose en un mercado mayorista de algunos productos como la zanahorias, tomate riñón y frutas de la costa, debiendo aclarar que unos pocos años disminuyó su auge por la creación del Mercado Mayorista de Ambato ubicado al sur de la ciudad, pero en la actualidad sigue siendo uno de los mercados más fuertes y que abastecen a otros centros de comercio en especial de la ciudad de Quito.

La falta de mantenimiento de la edificación donde funciona el mercado por parte de la municipalidad ha provocado la destrucción de la construcción, dando un

aspecto deprimente y de abandono, las calles aledañas tienen un alto congestionamiento vehicular por la falta de sitios de parqueo, en especial de carros de alto tonelaje, los días lunes, miércoles y en especial el viernes que son en los que desarrolla la feria en el sector son caóticos, las ventas ambulantes se han multiplicado utilizando las aceras.

1.2.3 Prognosis

Si no se controla la forma de comercialización en especial las ventas ambulantes, los próximos años el problema será más grave que en la actualidad, por lo que se deberá tomar medidas drásticas para producir un cambio necesario, la municipalidad ha resuelto derrocar la construcción existente que ya no presta el servicio adecuado y construir a cambio una edificación moderna con espacios adecuados y parqueos suficientes con el afán de dar solución al conflicto ocasionado por el uso del suelo, pero será también necesaria la concientización de los usuarios y moradores del sector para que se dé el cambio deseado

Con el control de las nuevas edificaciones que cumplan las normas de uso y ocupación del suelo enunciadas en el POT Ambato podremos lograr que el sector adquiera una nueva fisonomía en beneficio no solo de los usuarios sino de toda la ciudadanía, elevando el nivel económico y social para lograr la meta de un buen vivir que establece la constitución.

1.2.4 Formulación del problema

¿Cómo influye el Uso del Suelo en la Imagen Urbana del Barrio La Colón?

1.2.5 Interrogantes (subproblemas)

¿Cómo incide el fraccionamiento en la imagen urbana?

¿Cómo afecta el uso comercial a la vivienda?

¿Cuáles son las consecuencias del hacinamiento?

¿Cómo afecta el mercado a la contaminación?

¿Cómo influye el congestionamiento a la imagen urbana?

¿Cómo afecta la contaminación al buen vivir?

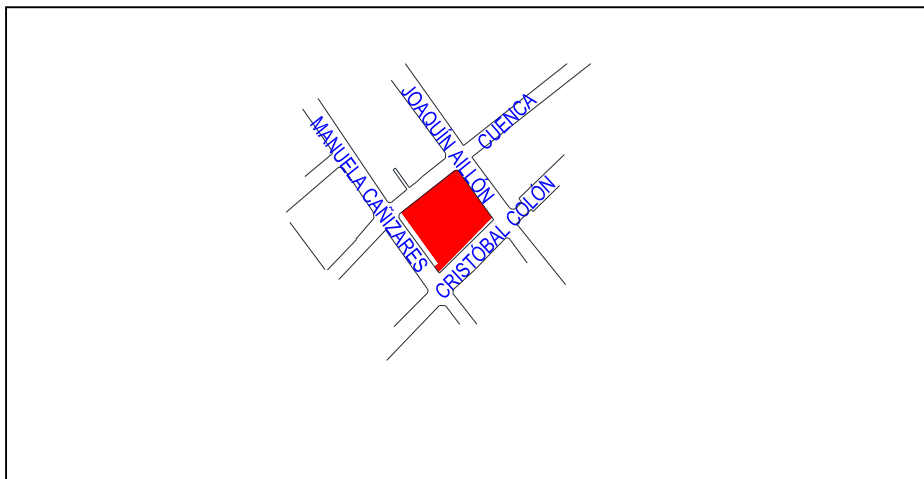
1.2.6 Delimitación del Objeto de investigación.

Límite de Contenido:

2. Campo: Arquitectura y Urbanismo.
3. Área: Nuevos lenguajes del diseño urbano y representaciones animadas del espacio público.
4. Aspecto: El Uso de Suelo y la Imagen Urbana en el Barrio La Colón.

Límite espacial:

La investigación se desarrolla en el Barrio La Colón entre las calles Cuenca, Colón, Aillón y Manuela Cañizares de la parroquia urbana San Francisco de la ciudad de Ambato.



Delimitación temporal:

- ✓ La construcción del mercado se realizó en el año 1950 con un modelo de comercialización y administración propio de la época y se pretende que

cambie su fisonomía en el año 2014 al finalizar la nueva construcción del mercado, que tendrá una nueva imagen arquitectónica como también un nuevo modelo de comercialización y administrativo. La investigación se realizó desde el mes de Julio a Septiembre de 2013

1.3 Justificación.

El trabajo consiste en analizar las causas que provocaron el problema para lograr mejorar la imagen urbana del sector, la comercialización y las condiciones de vida de la gente que habita en este barrio, además es un proyecto especial considerado en el Plan de Ordenamiento Territorial Ambato 2020 que propone la recuperación de las zonas urbanas que han entrado en deterioro, básicamente por el conflicto en el uso de suelo.

El trabajo pretende con la propuesta mejorar el nivel de vida a los moradores del sector, el cambio de la imagen urbana ayuda a que la gente que habita en el barrio, mire a su sector con más optimismo y colabore para el mantenimiento de un ambiente limpio y organizado.

La propuesta pretende mejorar el tráfico y la movilidad de los ciudadanos, la aglomeración de personas y vehículos produce congestión los días de feria igual que en las horas pico, con organización disminuiría el congestión dando un mejor aspecto y mayor movilidad.

1.4 Objetivos.

1.4.1 General.

Determinar cuáles son los factores relevantes del Uso de Suelo que influyen en la Imagen Urbana de los alrededores del mercado Colón.

1.4.2 **Específico.**

- ✓ Diagnosticar los factores del uso del suelo que están afectando a la imagen urbana del mercado Colón.
- ✓ Analizar los factores más influyentes del uso del suelo que están afectando a la imagen urbana.
- ✓ Proponer un modelo alternativo de uso del suelo que mejore la imagen urbana

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes investigativos.

Cullen señala que “la construcción en sí de la ciudad: su color, escala, estilo, carácter, personalidad y unicidad. Dejando por sentado que la mayoría de las ciudades son de fundación remota, su forma de estar construida evidencia la presencia de distintos periodos arquitectónicos, así como también la intervención, en su edificación, de diferentes equipos constructores. En muchos casos, esta mezcla de estilos, materiales y proporciones, constituyen su principal encanto²

La imagen de una ciudad, de un barrio o de un sector es producto de una superposición de imágenes anteriormente concebidas de manera individual, influenciadas por lo social, histórico y funcional. Existen factores preponderantes que nos orientan dentro de la ciudad como son las calles, éstas nos guían, organizan y conectan con los demás elementos del ambiente, una persona que conoce bien una ciudad se siente más segura y orientada, mientras transita por ella se percibe el uso de la actividad principal, el ancho, textura, gradiente, curvas y jerarquización de las vías principales o secundarias, la dirección estará marcada por las fachadas de las edificaciones como límites laterales o bordes, los barrios o zonas se identifican por sus texturas, espacio, forma, detalles, símbolos, tipo constructivo, uso, actividad, grado de mantenimiento y topografía, factores que determinan la morfología urbana que se desarrolla dentro de características físicas que conforman la trama, pero las claves no son solo visuales sino también influyen el ruido, los olores, la connotación social es un factor importante en la estructura socio económica o étnicas del sector.

² Cullen 1974

En el barrio en el que se centra este estudio existe implantado el mercado Colón, el mismo que fue construido en el año 1950 y le ha dado características propias al sector, ya que la ubicación de un centro de comercialización (mercado) de productos perecibles siempre provocará impacto en el entorno; consideraciones que no fueron tomadas en cuenta durante los 63 años de existencia de la plaza hoy mercado Colón.

Un mercado en términos económicos generales se considera al conjunto de personas y organizaciones que participan de alguna forma en la compra y venta de los bienes y servicios o en la utilización de los mismos, para definir el mercado en el sentido más específico, hay que relacionarle con otras variables, como el producto de comercialización o la zona de ubicación, existen varios agentes que influyen en su funcionamiento siendo un proceso dinámico, al relacionarse entre ellos, el mercado Colón está ubicado en el centro de la ciudad, por lo que el servicio que presta no solo es al sector, sino es un equipamiento urbano que da servicio a toda la ciudad, los productos que se comercializan en su mayor parte son al menudeo y de consumo inmediato como las legumbres, carnes, frutas, pero al amanecer del día viernes los comerciantes mayoristas se abastecen de productos para ser vendidos en los mercados de la ciudad de Quito (en especial mercado de San Roque), por lo que se considera emergente la regeneración urbana del sector para mejorar las condiciones de comercialización, movilidad y vida de las personas que laboran o habitan en este barrio.

La planificación urbana es una preocupación de todos los países del mundo, por lo que se adjunta como anexos trabajos de tesis (resumen) relacionados con el tema, que se realizaron en Chile y Venezuela, a continuación se incluye un análisis de los resultados de estas propuestas.

El trabajo realizado en Chile se refiere al estudio del ordenamiento territorial de ciudades intermedias, como se le considera a nuestra ciudad, que profundiza en la gestión y administración de este tipo de ciudades en Chile, con el objeto que a través de la planificación se pueda desarrollar una ciudad más equitativa, y organizada.

El trabajo realizado en Venezuela trata de un tema más relacionado al estudio del mercado Colón, y se refiere al impacto en la imagen urbana sobre el centro tradicional de la ciudad de Mérida realizando un análisis urbanístico del sector a intervenir y los efectos que se producirán con el cambio del uso de suelo al implantarse el trolebús.

2.2 Fundamentación filosófica.

El modelo de investigación es el Crítico-Positivo. Crítico, porque es una realidad existente, la misma que será necesaria analizarla con mayor profundidad, con el objeto de determinar la problemática de la imagen urbana, con la visión de múltiples realidades construidas, con una interacción transformadora entre sujeto objeto.

Propositivo, debido a que el estudio tiene base en las leyes y ordenanzas vigentes en nuestro país y ciudad, desde la Constitución de la República, el COOTAD y todas las ordenanzas vigentes en el cantón, con una investigación comprometida e influida por valores que serán aprobadas por Concejo Municipal y aplicadas por la municipalidad.

2.3 Fundamentación legal.

Dentro de los deberes del estado, la Constitución de la República del Ecuador establece que la planificación del territorio nacional tiene como objetivos erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir (art.3), la planificación además garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria de todos los gobiernos autónomos descentralizados (GADs) citado en el (art. 241), debiendo asumir éstos las competencias de 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 y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el cantón y planificar, construir y mantener la vialidad urbana (art. 264).³

Para dar cumplimiento a las disposiciones de la Constitución se establece. El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el que se señala que dentro de las funciones y competencias de los GADs municipales son las de garantizar un buen vivir a la población de su cantón, a través de la implementación de políticas públicas para el desarrollo cantonal estableciendo el régimen de uso y ocupación del suelo, determinando las condiciones de fraccionamiento en un plan de desarrollo y ordenamiento territorial con la participación ciudadana, ejercer el control de uso y ocupación del suelo para la prevención de la contaminación ambiental y los riesgos, dotando de servicios básicos, vialidad urbana y equipamiento destinado al desarrollo social, cultural y deportivo. (arts. 54 y 55).⁴

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas organiza, norma y vincula el sistema nacional descentralizado de planificación participativa con el sistema nacional de finanzas públicas, para lo que establece lineamientos para el desarrollo a través de la planificación y las finanzas articulando y coordinando la planificación nacional con todos los niveles de gobierno a través de la transparencia, acceso a la información, participación ciudadana, descentralización y desconcentración estableciendo las políticas de planificación nacional y de los GADs con participación ciudadana y con un enfoque de igualdad dotando de los instructivos metodológicos para la formulación, monitoreo y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación, debiendo integrar el consejo de participación ciudadana quien será parte del proceso de formulación

³ Constitución de la República del Ecuador, 2008

⁴ Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2010

de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de acuerdo a lo que establece los (arts. 12, 15, 17, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50 y 61).⁵

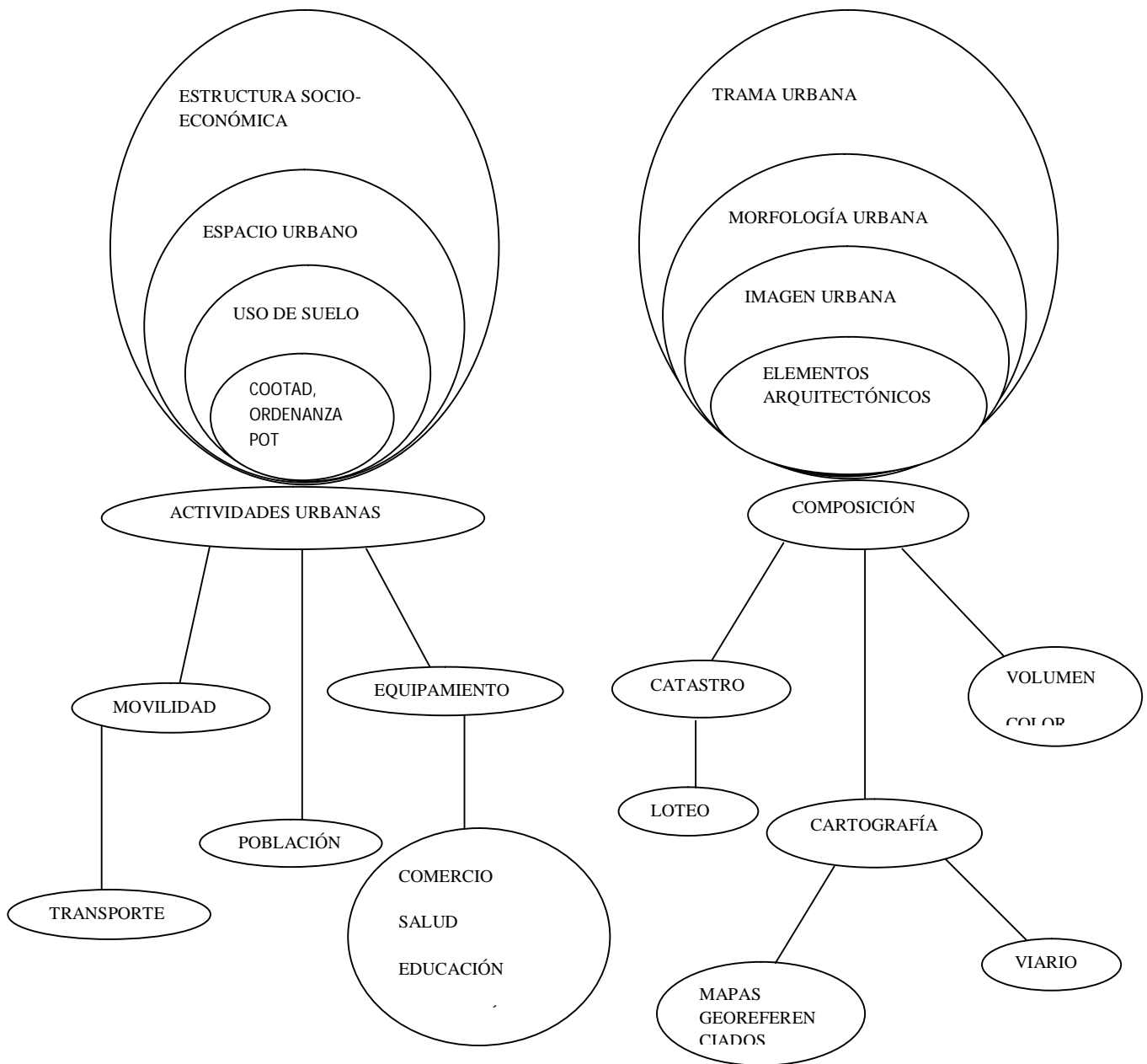
El Plan Nacional del buen vivir 2013-2017 ofrece alternativas para construir una sociedad más justa, en la que el centro de la acción pública sea el ser humano y la vida. El reto más importante es mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos para lo que debe dirigirse al cumplimiento progresivo de los derechos en educación, salud, empleo y vivienda, la reducción de la inequidad social. El plan establece 12 objetivos nacionales para el buen vivir, sus políticas, líneas estratégicas y metas para el periodo 2013-2017

La Reforma de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial, aprobada y publicada en el Registro Oficial de Marzo de 2009, establece las categorías del uso de suelo de una manera más detallada y específica a nivel de todo el territorio del Cantón Ambato, todo el capítulo VII dedica a determinar el uso de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, desde el artículo 49 hasta el 69 se determinan los usos principales, compatibles y no permitidos que faciliten desarrollar de una manera organizada las actividades humanas.⁶

⁵ Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, 2010

⁶ GADMA, Reforma a la Ordenanza del POT Ambato, 2009

2. 4 Categorías fundamentales.



Desarrollo de la perspectiva teórica.

El desarrollo de la perspectiva teórica se lo realiza con conceptos, definiciones, criterios de diferentes autores que han investigado sobre temas que serán estudiados en este trabajo, muchos de los criterios aquí transcritos son refutables ya que el Urbanismo ha sufrido cambios de paradigmas en el último siglo y el nuevo urbanismo o la nueva visión con la que se mira, tiene que ver con los cambios socio económicos y la influencia de la globalización mundial, se incluye un acercamiento a la realidad de nuestra ciudad y del sector de estudio.

Estructura Socio-económica.

La estructura socio- económica es la base de la organización socio-espacial del territorio, es interpretada como la manifestación físico ambiental de la estructura social y económica, expresada en las formas que va adoptando la ciudad, resultado de complejos procesos económico políticos de apropiación y uso del suelo, en los que de diversa manera participan clases sociales antagónicas, grupos de poder económico, organizaciones y movimientos sociales, de su acción y reacción surgen estructuras urbanas de diverso valor y perdurabilidad.

“El fenómeno urbano” como lo expresa Lefébre se considera un cruce complejo de interacciones que involucran la historia, la evolución de las culturas, las formas de organización social, el desarrollo tecnológico y las transformaciones en la naturaleza y el espacio, adaptados como hábitat humano.

La sociedad mundial ha cambiado de acuerdo al estudio de Saskuia Sassen que dice *“que una de las características principales de la fase actual es el predominio de las tecnologías de información y aumento de la movilidad y liquidez de capital relacionado con las mismas”* desde la globalización la manera de crecimiento periférico de las ciudades cambió completamente influyendo en forma definitiva el paradigma del urbanismo, considerando necesario el cambio a un *“nuevo tipo de estructura organizacional”*

Sabemos que el espacio urbano es un producto material en relación con otros elementos materiales, entre ellos los hombres, los cuales desarrollan determinadas relaciones sociales en su vida cotidiana que le dan al espacio una forma, una función y una significación social.

El espacio es una expresión de cada conjunto histórico en el cual la sociedad se expresa, por lo que no hay teoría del espacio urbano que no considere a una teoría social. El proceso de desarrollo de las actividades humanas en base al comercio, el trabajo, la recreación, crea diferencias espaciales, étnicas y sociales.

Espacio urbano.

En 1941 Le Corbusier edita en París “La carta de Atenas” en esta carta se concluye que los puntos clave del urbanismo están relacionados con cuatro funciones que son “*habitar, trabajar, descansar y circular*”, sin considerar que la parte esencial son las expresiones culturales, el comportamiento social y sus interrelaciones entre los individuos lo que determinan la importancia de los espacios urbanos, donde se desarrollan. El espacio urbano permite que se pueda interactuar con los amigos, pasear, disfrutar la naturaleza, comprar etc., actividades que son diferentes dependiendo de la cultura del usuario, de la geografía, de su idiosincrasia. El espacio con relación al urbanismo depende de la manera de apreciar el mundo, implica una percepción individual del espacio colectivo, lo que determina que esta percepción varíe según la cultura del individuo.

Según A. Hofer “*La transición del siglo XIX al XX en América Latina estuvo marcada por tener condiciones para el desarrollo urbano, gracias a una prosperidad económica y un alto crecimiento poblacional. A esto se sumaron reorientaciones culturales novedosas, inspiradas principalmente en un ideario francés, que ejercieron presión sobre la rígida traza reticular colonial*”

Al espacio urbano se lo clasifica en público o privado; el público comprende el parque, la plaza, la calle, el equipamiento y tiene diferentes escalas. El espacio

privado son las edificaciones de vivienda, comercio, industria que tienen como propietario a una o varias personas.

Los elementos básicos de los espacios urbanos son: las edificaciones, el medio físico donde se desarrolla y el elemento principal es el hombre que lo habita. El espacio urbano se lo construye con el objetivo de dar cabida a una población que está ligada a las actividades propias del empleo en las ciudades, el control del espacio está a cargo de los gobiernos municipales con el fin de mantener un orden y crear una buena imagen urbana.

El espacio urbano es un concepto nuevo desde los cambios producidos en la sociedad globalizada ya que anteriormente según criterio de Urbanistas hasta mediados del siglo XIX no se lo ligó al ser humano, siendo este el protagonista principal de su ocupación, de acuerdo a Sassen quien ha desarrollado un estudio detallado de esta problemática indica que *“se requiere paralelamente un nuevo tipo de arquitectura contextual”* como también *“nuevos conceptos de ciudad global y como región de la ciudad global”* por lo que propone *“ 7 hipótesis por medio de las cuales ha procedido a organizar los datos y la teorización del modelo de la ciudad global”*

Pero con estos cambios producidos en las últimas décadas nace según Páez *“El no espacio que es el lugar de paso, el que no da lugar al diálogo, ni siquiera a la mirada detenida. Es el lugar donde hay que apurarse a caminar, porque si no lo atropellan los que vienen atrás”*

El espacio público es parte del conjunto que hace ciudad, donde se encuentran los elementos más reconocibles del escenario ciudadano, que hacen presente y visible la historia pasada donde los habitantes de las demás zonas y los forasteros que acuden de visita se encuentran en estos espacios, donde tienen la impresión directa de la grandeza y del prestigio de la ciudad.

Uso de suelo.

La capacidad natural que tiene el suelo determina una forma de clasificarle según la aptitud que presenta para producir bajo tratamiento continuo. Los componentes del suelo proporcionan una información que muestra la problemática de los suelos bajo los aspectos de limitaciones de uso, necesidades y prácticas de manejo que requieren y también suministra elementos de juicio necesarios para la formulación y programación de planes integrales de uso sustentable del suelo agrícola, en este estudio se analizará al suelo urbano. El uso de suelo rural siempre se ha zonificado de acuerdo a las características físico-químicas del suelo, en la actualidad la tecnología ha permitido que en base a mapas temáticos producto de orto fotografía se logren identificar las características de cada suelo, como también el relieve de éste. *“El P.O.T. define tres clases de suelo: urbano, urbanizable, y no urbanizable”*. Los criterios adoptados para la clasificación del suelo son: uso actual, potencial, vocación y de riesgos. Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

El uso de suelo para las áreas urbanas en cambio está orientado a las actividades que la población realiza en ese suelo, siendo la principal actividad urbana la vivienda, las personas que habitan estos espacios necesitan desarrollar otras actividades como el empleo, la educación, la recreación y la movilidad, en los espacios urbanos, se crean espacios libres o senderos que se denomina calles, el vehículo cambió la fisonomía completa de las ciudades siendo en la actualidad la principal actividad por el tiempo que permanecemos en las vías.

En nuestra ciudad la plataforma central va desde Miraflores a Ingahurco es un sector en el que es evidente el cambio de usos, especialmente del centro antiguo de la ciudad y de Ingahurco, la renovación urbana experimentada en la última década ha favorecido la concentración e implantación de usos comerciales, de gestión regional y provincial, de administración y comercio regional, de servicios

públicos, financieros, especializados y mercados, desplazando el uso residencial, desarrollando la captación de renta vía inquilinato, generando sectores internos de alta densidad habitacional y bajas condiciones de habitabilidad. Esta forma de ocupación ha generado una morfología urbana de baja calidad en la que el espacio público se torna segregativo.

En el centro de Ambato las 48 manzanas con densidad mayor de 500 hab. / Ha se presentan dispersas ocupando sectores aledaños a la implantación de los mercados Colón, 1° de Mayo, Modelo, La Dolorosa, Plaza Urbina y el Parque 12 de Noviembre. Sectores que disponiendo de servicios de infraestructura urbana presentan condiciones morfológicas de deterioro, contaminación por basura y smog con bajas condiciones de habitabilidad. Son sectores en los que el arrendamiento e inquilinato determinan la clase de usuario, la tendencia y uso del suelo.

Actividades urbanas

De acuerdo a lo que determina el uso de suelo se implantan las actividades urbanas, las mismas que son variables de acuerdo a cada región en la que se encuentre implantada la ciudad, siendo las actividades básicas la vivienda, el comercio, la industria, como también el equipamiento urbano de educación, cultura, recreación, deportiva, salud, etc. Según Le Corbusier las actividades urbanas se realizan en " *lugares reales para el hombre real*"

Las actividades urbanas que se realizan en las ciudades buscan cada día el mejor bienestar para sus habitantes, un aspecto importante es la provisión de alimentos, ofrecer una adecuada variación de productos, que reúnan condiciones de calidad, higiene y economía.

Debido a que el estudio se refiere al equipamiento del mercado Colón se incluye el concepto de mercado establecido en el POT Ambato que señala que es el área de terreno/edificio, reservado/destinado por autoridad municipal para la creación de tiendas y puntos de venta. El carácter de un mercado es el de un sitio donde se

cumplen comunicaciones socioeconómicas y culturales a través de una transacción, los participantes principales son comprador – vendedor y para comodidad de ellos se proyecta un espacio abierto o cerrado en el que se desarrolla el intercambio.

Movilidad

Desde mediados del siglo anterior aparece una transformación física fundamental de las ciudades, el automóvil, ha permitido un crecimiento en extensión, que ha significado desbordar por mucho los antiguos límites. Con el aumento del parque automotor aumenta obviamente la necesidad de superficies para la circulación, esto implica el movimiento de un ir, desde un lugar hacia otro. La movilidad comprende los distintos flujos de personas o bienes, el análisis de estos factores comprende la vialidad, los flujos y el transporte.

La movilidad se ha incrementado debido a las facilidades en la adquisición de medios de transporte produciendo congestionamiento en horas pico, el principal problema es el crecimiento periférico de las ciudades en especial las metrópolis hasta las ciudades intermedias, donde los barrios de uso residencial se encuentran a distancias considerables.

La congestión vehicular se produce por el aumento del parque automotor (4.413 vehículo/hora) en el centro de la ciudad de Ambato, datos tomados del POT.¹

La ciudad de Ambato está implantada en una zona topográfica irregular conformada por cinco plataformas, el casco central de la ciudad se encuentra en la plataforma intermedia (plataforma 1) con un nivel de 2577 m.s.n.m, la plataforma alta se encuentra a los 2644 m.s.n.m, la tercera plataforma se ubica al otro lado del río con una altura igual a la central y las dos restantes plataformas se encuentran al norte y más alejadas del casco central. Lo que ocasiona problema de comunicación entre ellas.

Las vías y calles de Ambato se dividen por sus características geométricas y de diseño en cinco tipos: vías rápidas, arteriales, colectoras y locales (vehiculares) y vías peatonales, en relación a las aceras del núcleo central tienen diferentes dimensiones y muchas de ellas son utilizadas para el comercio informal por lo que el peatón corre peligro de ser atropellado al tener que utilizar la calzada.

La movilidad se ve afectada en el área central de la ciudad por la falta de sitios de estacionamientos, constituyéndose actualmente en uno de los principales problemas. La demanda de espacios es superior a la oferta, situación que está relacionada con la actividad económica que se desarrolla en el centro urbano que ha crecido con el incremento de locales comerciales y de trabajo.

El transporte público en la ciudad se da a través de 35 rutas de buses y solo 6 son netamente urbanas (17,14%) las mismas que poseen paradas cada 250 m. aproximadamente. Las urbanas- interparroquiales son 24 rutas que cruzan el centro de la ciudad, uniendo a 1 o más parroquias rurales que circundan Ambato, correspondiendo al 68.58% y las 5 restantes son rurales y tienen paradas por los alrededores del centro siendo esto el 14.28%.¹

Población

La Población humana es el grupo de personas que viven en un área o espacio geográfico. Para la demografía, centrada en el estudio estadístico de las poblaciones humanas, la población es un conjunto renovado en el que entran nuevos individuos -por nacimiento_o inmigración- y salen otros -por muerte o emigración-. La población total de un territorio o localidad se determina por procedimientos estadísticos y mediante el censo de población. La evolución de la población y su crecimiento o decrecimiento, no solamente están regidos por el balance de nacimientos y muertes, sino también por el balance migratorio, es decir, la diferencia entre emigración e inmigración; la esperanza de vida y el solapamiento inter-generacional.

Al término población lo definimos de acuerdo a lo sociológico, biológico y geográfico. En este trabajo de investigación se utilizarán los censos con el objeto de realizar análisis comparativos en relación al crecimiento, composición familiar, que nos determinarán a futuro el número de personas que ocuparán los lugares proyectados, se incluyen el cuadro de población del censo del 2010 en el que se observa que la ciudad de Ambato ocupa el 10mo puesto en relación al país, y un cuadro comparativo de la población de la Provincia de Tungurahua de los censos anteriores.

Tabla 1: POBLACIÓN



Las 10 ciudades más pobladas del Ecuador				
Orden	Ciudad	Población		Relación Censos
		2001	2010	
1	Guayaquil	1.994.518	2.291.158	Igual
2	Quito	1.413.179	1.619.146	Igual
3	Cuenca	278.995	331.888	Igual
4	Santo Domingo	234.227	305.632	Igual
5	Machala	213.850	241.606	Igual
6	Eloy Alfaro (Durán)	178.714	235.769	Sube (2)
7	Portoviejo	187.760	223.086	Igual
8	Manta	188.401	221.122	Baja (2)
9	Loja	142.271	180.617	Sube (1)
10	Ambato	163.926	178.538	Baja (1)

FUENTE:(INEC, 2010)

Tabla 2 CENSOS 1950-2001

**POBLACIÓN DEL ECUADOR Y DE LA PROVINCIA DE TUNGURAHUA
CENSOS 1950 – 2001 (INEC)**

AÑO	ECUADOR	TUNGURAHUA	%
1950	3`202.757	187.942	5.9
1962	4`564.080	214.463	4.7
1974	6`521.710	279.920	4.3
1982	8`138.974	326.777	4.0
1990	9`697.979	368.511	3.8
2001	12`156.608	441.034	3.6

% Expresa la participación de la provincia en relación al país

Equipamiento.

El suelo urbano se lo destina también para el equipamiento que la población necesita para realizar sus actividades, estos equipamientos pueden ser públicos o privados, la municipalidad tiene dentro de sus competencias proporcionar algunos equipamientos como las áreas verdes, las vías, plazas, mercados. En nuestro país la Constitución de la República establece que también se deberá proporcionar el equipamiento en el área de salud, educación y deporte pero no se dota de presupuesto como para ejecutar dichas obras. Los equipamientos se los clasifica de acuerdo a su tipología y tamaño en industrial y comercial, áreas verdes recreativas y deportivas, infraestructura vial, sanitaria y de educación.³

Los espacios urbanos tienen relación con el mundo de las actividades, existen espacios para el trabajo y el descanso, rito o recreación, comunicación o reflexión, de donde surgen tipologías que permiten agrupar a los espacios en categorías como: institucionales, residenciales, educativos, deportivos, hospitalarios, de culto, etc. Se entiende por equipamiento el conjunto de recursos e instalaciones cubiertas y/o libres, fijas o móviles, con distintas jerarquías y grados de complejidad, prestados por el Estado u otros para satisfacer diferentes necesidades de la comunidad. El tamaño de los equipamientos están en función de la demanda o necesidad, requerimiento de la cantidad de habitantes, tipo de población, edades, sexo, necesidades de salud, educación, administración etc.

Trama urbana.

La trama urbana está determinada por la traza que es la relación entre el espacio público y privado, considerando espacio público a las vías peatonales, vehiculares, plazas, estacionamientos, garajes; en cambio los espacios privados están destinados a vivienda y a complementarios.

Otro componente de la trama urbana es la manzana, el módulo básico urbano conformado por un área teórica de 1 hectárea (100 x 100) área neta, sin contar las

dimensiones de las vías. La parcela son áreas de uso privado destinadas a una o varias viviendas.

La plataforma central de la ciudad de Ambato se encuentra consolidada en su totalidad y presenta tres tipos de traza; cuadrada en su asentamiento original, otro sector aparece con una traza radial (plaza Urbina) influenciada posiblemente por el trazado de la línea férrea que cruzaba, en ese tiempo, por dicha plaza y otro tipo de traza con manzanas rectangulares. El casco central alrededor del Parque Montalvo, asentamiento original, se constituyeron por manzanas de aproximadamente 84 x 84 metros, a lo largo del tiempo en el proceso de crecimiento, aparece una periferia con el mismo trazado pero con manzanas de menor tamaño aproximadamente de 50 x 50 metros.¹

Morfología urbana.

Al hablar de estructura urbana partiremos de la idea de ciudad, que solo es comprensible a través de la relación dialéctica entre espacio construido y espacio libre. Las ciudades pueden ser historiadas, clasificadas, y cimentadas por sus méritos, valores utilitarios y por sus implicancias tipológicas, la ciudad contemporánea es un conjunto de partes cuya especificidad se descubre a través de sus características morfológicas y se explica a través de sus singulares procesos de formación. La forma urbana es el resultado de la organización física de los elementos de la ciudad, su distribución y disposición en el espacio urbano. Se analiza a través del concepto de morfología, que abarca el estudio de los aspectos físico-espaciales de la ciudad. Según Salas *“Los proyectos de diseño urbano inciden directamente sobre el componente físico espacial de la ciudad, particularmente sobre el tejido urbano (trazados urbanos, parcelamientos, edificaciones...), condicionados y determinados por los aspectos económicos, sociales, históricos, culturales y políticos”*

Los elementos de la morfología urbana permiten tipificar diversas situaciones en diversos contextos, se convierten en una variable fundamental de estudio con el objeto de establecer las bases generales para nuevas intervenciones en contextos

construidos, respetando las características propias de cada elemento y de cada situación particular.

Es necesario establecer algunos conceptos como: Tipo, que es el conjunto de caracteres organizados en un todo, Tipología es el conjunto de los tipos y sus relaciones, Tipo Morfológico, es la relación dialéctica (no casual) entre la tipología de los edificios y la forma urbana.

Para hablar del análisis tipo morfológico en la ciudad de Ambato, basados en los conceptos ya vertidos, se toma en cuenta el crecimiento que ha sufrido la misma con las diversas formas de construcción tomando como un hito referencial el terremoto de 1.949 que arrasó la mayor parte de la ciudad y dejó en pie pocas construcciones que son consideradas como un patrimonio existente de generaciones pasadas. Éstas generalmente están ubicadas en el centro de la ciudad y responden a un esquema funcional de galería interior, contrastando con lo que se considera las modernas edificaciones en altura que son un ejemplo de la bonanza económica que tuvo el país en los años 70 en el Boom petrolero. El ejemplo anotado se convierte en un tipo de arquitectura, las diversas variaciones de cada uno de ellos constituyen la tipología, a la cual se añade un elemento importante que es la relación con el espacio público, considerando este todo lo que son las calles, plazas, parques, etc. En la ciudad de Ambato no se guarda relación entre el uso y las características tipológicas de la edificación, por lo tanto; la ciudad carece de homogeneidad.¹

Imagen urbana.

La imagen urbana la integran elementos naturales y artificiales de una ciudad, los elementos naturales se entienden los ríos, montañas, lagos y los artificiales como los centros comerciales, las plazas, los parques, centros deportivos; los servicios básicos como el agua potable el drenaje, la electricidad, existiendo una fusión de elementos arquitectónicos que son perceptibles por la población y la sociedad y por lo tanto, ésta se logra identificar con el medio que lo rodea. Imagen urbana

son los diferentes elementos naturales y contruidos por el hombre que se conjugan para conformar el marco visual de los habitantes de la ciudad. Todo esto en una relación directa con las costumbres y usos de sus habitantes expresa en sus edificaciones diversos aspectos de su historia. La imagen urbana no se refiere únicamente a la imagen visual que acostumbramos ver de una ciudad, es decir la imagen que tenemos como referencia mental, si no también y sobre todo la imagen viva de la ciudad, la imagen que se crea en la vida cotidiana de sus habitantes, cada persona tiene una imagen particular de su ciudad de acuerdo a las actividades que realiza dentro de ella, de esta manera podemos decir que cada persona tiene una imagen distinta de una misma ciudad.

Hasta la década de 1980 la ciudad de Ambato desarrolló su crecimiento en la ocupación horizontal de territorio, desde entonces la edificación en altura se presenta como alternativa para reconstruir la estructura urbana básica del centro consolidado. Edificios Públicos como el del Consejo Provincial, el del IESS, la Contraloría General del Estado e instituciones privadas del sector financiero nacional invierten en edificios de altura, se genera así una moderna imagen que a la vez demanda la renovación del espacio público, apertura de calles, aceras, iluminación, construcción de plazoletas y equipamientos deportivos se suman para configurar la actual ciudad.¹

Elementos arquitectónicos.

En las construcciones o edificaciones existen espacios útiles, de circulación y auxiliares, los espacios útiles son los destinados a la actividad preponderante del edificio y su funcionamiento. Mientras que, los espacios de circulación, su finalidad es la de comunicar a los espacios útiles, son los que articulan y le dan unidad por continuidad a toda la obra, espacios auxiliares, son el complemento de los espacios útiles y circulatorios, deben acentuar la expresión de éstos y ayudar a que la actividad que se desarrolle plenamente. Son por ejemplo: Patios, jardines, pozos de luz.

Las edificaciones representan la parte física construida de la ciudad. Su importancia radica en el papel que juegan, sus texturas, objetos y su ubicación como punto de referencia dentro del trazado. El edificio se compromete con el diseño urbano mediante criterios de relación entre los espacios público y privado. *“Los edificios son considerados como elementos ordenadores dentro de la trama que facilitan la orientación, la legibilidad y el uso urbano del espacio público de éste”* según Kevin Lynch

La construcción como factor de ordenamiento territorial y específicamente del crecimiento de la ciudad se evidencia en la inversión que, para la habilitación del suelo realizan tanto las instituciones públicas como las empresas y agentes privados. La inversión acumulada en la construcción de infraestructura vial, de transporte, de equipamiento recreativo, educación, salud, vivienda, etc., en el ámbito físico de la ciudad, da cuenta de su capacidad productiva, de la eficiencia en el manejo de sus recursos materiales y humanos, y se ponen de manifiesto en la calidad y condiciones de habitabilidad que la ciudad ofrece.

Catastro.

El catastro es definido por muchos autores como una actividad sistemática orientada fundamentalmente hacia un registro e inventario, tanto descriptivo como cartográfico de la propiedad inmobiliaria municipal; está sustentado en una serie de procedimientos o pautas que deben seguirse con la finalidad de conocer la situación física, jurídica y económica de la riqueza inmobiliaria.

Para lograr un catastro como una herramienta para la gestión municipal, se llevan a cabo una serie de labores preliminares, donde el diagnóstico de información permite establecer los objetivos y procedimientos para diseñar e implementar un catastro, desde su componente físico hasta el ambiental, sin descuidar los aspectos sociales, jurídicos y económicos.

De los factores que más incidencia tienen en la desarticulación de la estructura urbana por efecto de las altas densidades que genera, debe considerarse el

“inquilinato”, se trata de un medio de apropiación de renta del suelo edificado. Como mecanismo de densificación, el arriendo de locales comerciales y de unidades de vivienda adquiere en Ambato niveles altamente especulativos, la mayor demanda de locales de alquiler se concentra en el centro de la ciudad, se detectan varios sectores críticos: En la Av. Los Andes, alrededor del Mercado La Dolorosa, en la calle Urdaneta y Pichincha Baja, alrededor del Mercado Colón y 1° de Mayo y en las laderas de La Vicentina.¹

Cartografía.

La cartografía es la ciencia que se encarga del trazado y el estudio de mapas geográficos. Sus orígenes son muy antiguos, aunque no pueden precisarse con exactitud ya que la definición de mapa ha cambiado con el correr de los años.

La cartografía de la ciudad realizada en el año 2006 está determinada por varios parámetros como su conformación física y su altura sobre el nivel del mar. La ciudad de Ambato está implantada en una zona topográfica irregular conformada por cinco plataformas naturales. Los datos cartográficos permiten realizar análisis físicos del territorio.

Composición.

La composición es la estructura del lenguaje visual que permite comunicar el mensaje, es la disposición de los elementos en el espacio y la relación que existe entre ellos, siendo la ciudad una totalidad compleja donde los diferentes componentes y niveles que la definen, guardan estrecha relación, es necesario agregar para su análisis una concepción estructural que permita su comprensión y orientación para conocer su transformación. Se debe considerar a la ciudad y a la sociedad como un proceso de cambio y transformación. El espacio urbano es un producto, la expresión y representación en términos de objetos y espacios de una sociedad, es decir la ciudad pensada, concebida o soñada por un grupo humano

bajo una determinada circunstancia histórica. La estructura urbana y el espacio urbano constituido, es condición para el desarrollo de las relaciones sociales.

2.5 Hipótesis

H1: El adecuado uso del suelo en las zonas de comercialización mejora la imagen urbana en su entorno inmediato

2.6 Señalamiento de variables

Variable independiente

Se considera que el uso de suelo es un factor que puede ser modificado a través de la ordenanza del POT, por lo que corresponde a la variable independiente.

X: uso de suelo (normativa)

Variable dependiente

La variable que dependerá de los cambios que se den al uso de suelo es la trama urbana, o el tejido que proyecta la imagen urbana del sector.

Y: Imagen Urbana (trama urbana)

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Enfoque.

El enfoque de la investigación será cuantitativo-cualitativo. Cuantitativo porque son aspectos observables y pueden ser cuantificados y se caracterizan debido a que el fenómeno existe en la realidad y no se pueden modificar las variables, por lo que la recolección de datos en campo, bibliográfica y documental se lo hará en el momento actual con el objeto de describir variables y analizar sus interrelaciones en un momento determinado y cualitativo porque el componente de la imagen urbana es estético por lo que tiene que analizarse desde el arte y la Arquitectura.

3.2 Modalidad básica de la investigación

En la investigación sobre el tema “El Uso de Suelo y la Imagen Urbana en el Barrio La Colón”, se utilizará la modalidad no experimental de carácter transversal con definición de categorías, clasificación y asignación del uso del suelo que lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial Ambato 2020, siendo el mercado Colón, un equipamiento urbano de comercio de productos de la canasta familiar que determina desplazamientos de muchas actividades cotidianas y semanales de la población, tiene especial importancia en la movilidad ya que atiende las necesidades de abastecimiento de la ciudadanía y su categorización de un equipamiento urbano está en función al tipo y frecuencia de uso.

La mayor parte de las actividades que se producen en la ciudad han sido ubicadas de acuerdo a la ordenanza para que se desarrollen en la centralidad urbana en la cual de una manera racional se mezclarán los diferentes usos que se pueden dar al

suelo y que permitan distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, en la ciudad se ha determinado que se realicen en el centro con una asignación de uso múltiple, que corresponde a actividades productivas, comerciales, de servicio más la vivienda, para lo cual el plan ha asignado 100 manzanas del centro de la ciudad donde se desarrollarán estas actividades, por lo que el mercado Colón cumple con estas condicionantes y se encuentra bien ubicado en relación al uso del suelo.

La valoración del espacio público en la ciudad ha sido enfocada más en controlar procesos de degradación y no con soluciones de control y prevención o políticas claras de recuperación y consolidación de espacios con calidad. Se detecta una necesidad latente de incrementarlo, consolidarlo con calidad y recuperar el existente.

3.3 Nivel o tipo de investigación.

El nivel de investigación será con diseño transversal exploratorio, descriptivo y correlacional, en función de correlaciones-causales que describen relaciones entre dos o más categorías, conceptos o variables en un momento determinado en función de la relación causa - efecto.

Transversal porque su dimensión es temporal en la recolección de datos, de las variables, en un momento determinado de su realidad, además es exploratoria ya que examina minuciosamente las variables existentes sobre el uso que tiene el sector a igual que la imagen que proyecta. También es descriptiva porque su objetivo es indagar en las variables y describirlas como se presentan en la realidad. El nivel correlacional estudia la relación de las variables uso de suelo e imagen urbana que en este caso están íntimamente ligadas.

3.4 Población y muestra.

La investigación de la imagen urbana se realizará de las 9 manzanas de alrededor del mercado con sus características de edificación, loteo, alturas, color, años de la

edificación, como también de la construcción propia del mercado, la trama urbana y la movilidad de las cuatro calles del rededor del mercado, por el tamaño de la población se realizará de todo el contexto (no por muestreo).

3.5 Operacionalización de variables.

A continuación se identifican las dimensiones, indicadores, ítems y técnicas de la variable independiente (uso de suelo- normativa) y la variable dependiente (imagen urbana- trama) que se determinaron anteriormente.

Variable independiente:

Conceptualización	Dimensión	Indicadores	Ítems	Técnicas
<p>Uso de suelo urbano</p> <p>Es el destinado al desarrollo de usos urbanos en áreas del territorio municipal que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, los cuales posibilitan su urbanización y/o construcción. (Paz, 2000)</p>	Actividades urbanas (equipamiento)	<p>Vivienda</p> <p>Comercio</p> <p>Industria</p> <p>Salud</p> <p>Educación</p> <p>Recreación</p> <p>Deportiva</p> <p>Cultural</p> <p>Administrativa</p>	<p>Cuál es el tipo de material utilizado en la construcción.</p> <p>Tipo de Equipamiento y capacidad</p>	Ficha catastral
	Población	Densidad	Cuál es la composición familiar y nivel de ingresos	Ficha catastral
	Movilidad	Transporte	Movilidad Transporte público	Ficha de observación

Variable dependiente:

Conceptualización	Dimensión	Indicadores	Ítems	Técnicas
<p>Trama urbana</p> <p>La trama urbana es el trazado manzanero de la ciudad.</p>	Fraccionamiento			Gráfica
	Trama	<p>Viaro</p> <p>Manzanero</p>	Materiales capa de rodadura	Ficha de observación
	Morfología	Espacio público	Altura de edificación	Ficha de observación
	Paisaje	<p>Color</p> <p>Volumen</p>	Imagen visual	Ficha de observación

3.6 Plan de recolección de información

La información primaria en campo, observación, entrevistas y encuestas y la secundaria recopilada en libros, documentos, leyes, servirá para realizar un análisis de las condiciones de vida de la población del sector al igual que de las condiciones físicas de la trama urbana, edificaciones, vías y de igual forma la ocupación de los lotes.

En relación a la imagen urbana los datos nos permitirán realizar un análisis de la imagen espacial del sector, con el cruce de las variables podremos sacar conclusiones. Los datos recolectados principalmente serán sobre la técnica de construcción y el uso y mantenimiento que se da a las edificaciones.

Preguntas básicas	Explicación
¿Para qué?	Para alcanzar los objetivos de la investigación
¿De qué personas u objetos?	De las personas que viven el sector y de todo lo demás de la población que ocupa este equipamiento
¿Sobre qué aspectos?	Indicadores por actividades urbanas que se desarrolla en el sector
¿Quién? ¿Quiénes?	Ruth Ortiz V.
¿Cuándo?	Julio – Noviembre 2013
¿Dónde?	Sector del Barrio la Colón
¿Cuántas veces?	Varias, de acuerdo al tipo de datos a recolectar
¿Qué técnicas de recopilación?	Encuestas y recopilación de datos, fotografía y gráficos
¿Con qué?	Cuestionario y levantamiento
¿En qué situación?	Revisión de archivos municipales

3.7 Plan de procesamiento de la información

Los datos recopilados como las fotografías y planos serán revisados minuciosamente para luego ordenarlos, clasificarlos, tabularlos y procesarlos validando la información, para con los resultados estadísticos de porcentajes, realizar el análisis e interpretación de los mismos para obtener las conclusiones de qué sucede en el sector.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.

4.1 Análisis de los resultados.

La investigación se realizó en 12 cuadras alrededor del mercado Colón, de las 9 manzanas comprendidas entre las calles García Moreno, Rocafuerte, Vicente Maldonado y Vargas Torres, las 3 cuadras investigadas de cada calle corresponden a la Cuenca, Cristóbal Colón, Manuela Cañizares y Aillón, obteniendo los siguientes resultados luego del procesamiento estadístico de datos en cada una de las 17 preguntas de las fichas de observación.

Los datos investigados son: Tamaño del lote, frente del lote, materiales utilizados en la construcción, estado de conservación de la construcción, año de construcción de la edificación, costo del m² de terreno en el sector, área construida en cada lote, ancho de vías, ancho de aceras, traza, utilización del espacio público para parqueo, equipamiento urbano existente en el sector, material de rodadura en vías, avalúo total del predio más edificación, altura de la edificación, color de la edificación.

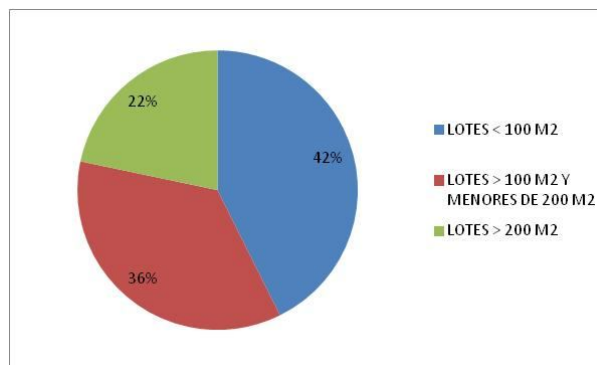
Datos 1: Tamaño del lote.

El tamaño del lote se expresa en metros cuadrados y según ordenanza éste está establecido que la dimensión mínima es de 200 metros cuadrados, para futuros fraccionamientos, por lo que si existen lotes con dimensiones menores a las establecidas si pueden ser construidos.

Tabla 3 Tamaño del lote

CÓDIGO	TAMAÑO DEL LOTE	CASOS	PORCENTAJE
1	LOTES < 100 M2	55	42 %
2	LOTES > 100 M2 Y MENORES DE 200 M2	46	36 %
3	LOTES > 200 M2	28	22 %
	TOTAL DE LOTES INVESTIGADOS	129	100 %

Gráfico 1: Tamaño del lote



Fuente: GADMA
Elaborado por: R. Ortiz

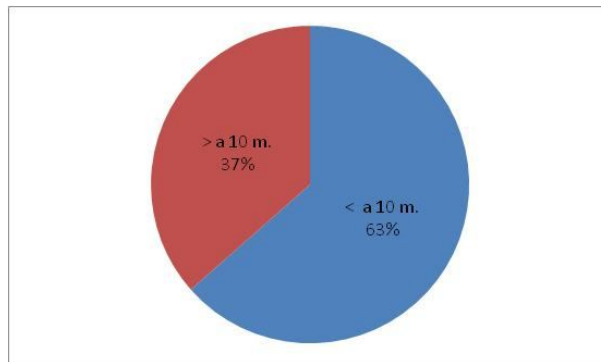
Dato 2: Frente del lote.

Se refiere al frente que tiene el lote hacia la vía pública sea ésta vehicular o peatonal, debe estar en proporción 2 a uno en relación al fondo y se expresa en metros lineales, según ordenanza deberá ser no menor a 10 metros, de igual forma que el tamaño total del lote se considerará para nuevos fraccionamientos, permitiendo la construcción aunque no cumplan con este requisito los ya existentes.

Tabla 4: Frente del lote

FRENTE DEL LOTE	CASOS	PORCENTAJE
FRENTE MENOR A 10 METROS	80	63 %
FRENTE MAYOR A 10 METROS	46	37 %
TOTAL DE LOTES CON FRENTE A LA VÍA	126	100 %

Gráfico 2: Frente del lote



Fuente: GADMA

Elaborado por: R. Ortiz

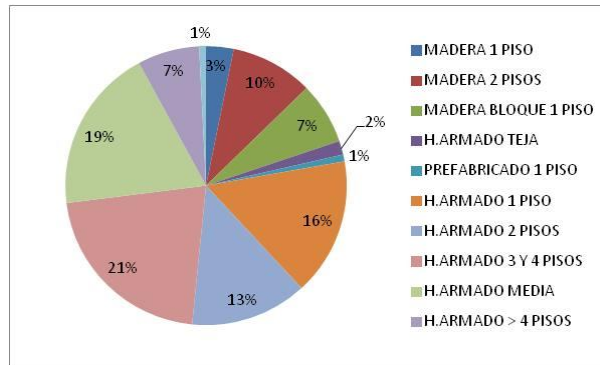
Dato 3: Materiales utilizados en la construcción.

En relación a los materiales de construcción utilizados en las edificaciones, se consideran los más predominantes en su estructura, mampostería y cubierta.

Tabla 5: Materiales utilizados en la construcción.

CATEGORÍA	MATERIAL	CASOS	PORCENTAJE
1	MADERA 1 PISO	4	3 %
2	MADERA 2 PISOS	12	10 %
3	MADERA BLOQUE 1 PISO	9	7 %
5	H.ARMADO TEJA	2	2 %
6	PREFABRICADO 1 PISO	1	1 %
8	H.ARMADO 1 PISO	20	16 %
9	H.ARMADO 2 PISOS	17	13 %
10	H.ARMADO 3 Y 4 PISOS	27	21 %
11	H.ARMADO MEDIA AGUA	24	19 %
13	H.ARMADO > 4 PISOS	9	7 %
16	MIXTA	1	1 %
	TOTAL DE CONSTRUCCIONES	126	100 %

Gráfico 3: Materiales utilizados en la construcción



Fuente: GADMA
Elaborado por: R. Ortiz

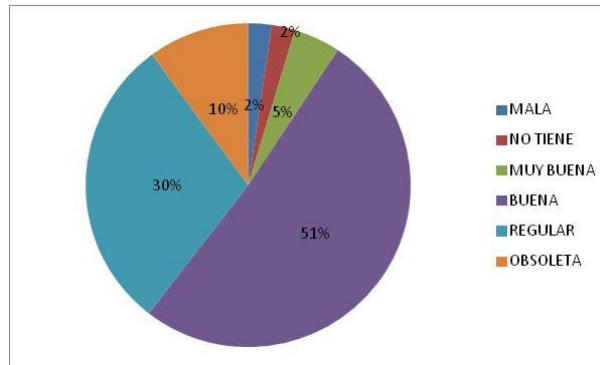
Dato 4: Estado de conservación de la construcción.

Para la clasificación de las construcciones según el estado de conservación, se deben cruzar variables como, los años, el mantenimiento y las condiciones en las que se encuentran los materiales principales que componen dicha edificación.

Tabla 6: Estado de conservación de la construcción

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	CASOS	PORCENTAJE
Mala	3	2 %
No tiene	3	2 %
Muy buena	6	5 %
Buena	66	51 %
Regular	38	30 %
Obsoleta	13	10 %
TOTAL EDIFICACIONES	129	100 %

Gráfico 4: Estado de la construcción



Fuente: GADMA
Elaborado por: R. Ortiz

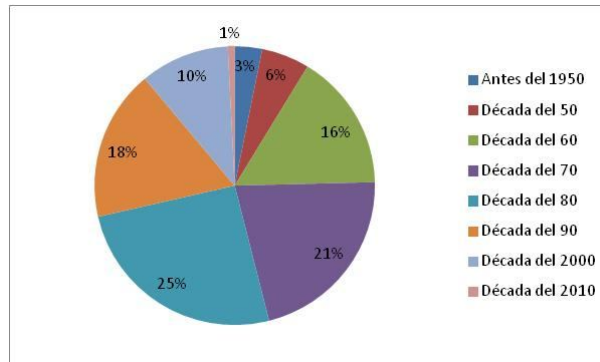
Dato 5: Año de construcción de las edificaciones

La municipalidad lleva registro actualizado del año en que fueron construidas las casas del sector, existiendo datos de ampliaciones que se incorporaron, se tomó en consideración la fecha en la que se construyó el mayor número de metros cuadrados.

Tabla 7: Año de construcción

Año de construcción	Casos	PORCENTAJE
Antes del 1950	4	3 %
Década del 50	7	6 %
Década del 60	20	16 %
Década del 70	27	21 %
Década del 80	32	25 %
Década del 90	22	18 %
Década del 2000	13	10 %
Década del 2010	1	1 %
TOTAL AÑO DE CONSTRUCCIÓN	126	100 %

Gráfico 5: Año de construcción



Fuente: GADMA
Elaborado por: R. Ortiz

Dato 6: Costo del m² de terreno en el sector.

El costo del metro cuadrado del terreno se lo obtiene en base al análisis de algunas variables, en especial las que se refieren a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, recolección de desechos sólidos, estado y material de vías y aceras de los que está dotado el predio. El promedio obtenido es de 428,05 dólares americanos por cada m² de terreno.

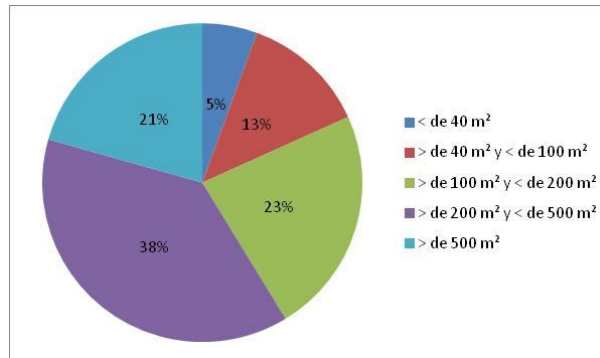
Dato 7: Área construida en cada lote.

En cada ficha catastral se incorpora a más de la fecha en la que se realizó la construcción, la cantidad de metros cuadrados que se ejecutaron y el material utilizado, datos que servirá para poder valorar el área construida.

Tabla 8: Área construida en cada lote

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	CASOS	PORCENTAJE
< de 40 m ²	7	5 %
> de 40 m ² y < de 100 m ²	16	13 %
> de 100 m ² y < de 200 m ²	29	23 %
> de 200 m ² y < de 500 m ²	48	38 %
> de 500 m ²	26	21 %
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA	126	100 %

Gráfico 6: Área construida en cada lote



Fuente: GADMA
Elaborado por: R. Ortiz

Dato 8: Ancho de vías.

El ancho de las vías se lo determina en la planificación vial del sector, la misma que fue realizada en el año 1951 luego del terremoto y que consta en el plan regulador realizado por el Arq. Sixto Durán Ballén, el ROW o ancho total de vía incluyendo aceras es de 10 y 12 metros, con un ancho de acera de 1,50 metros y en el otro caso de 2,50 metros, por lo que la calzada en los dos casos es de 7 metros lineales, pero en la realidad estos valores no son exactos por lo que se han obtenido promedios de las vías incluyendo aceras de 11,87 m, con una desviación estándar de 1,26 m.

Dato 9: Ancho de aceras.

El ancho de aceras es fluctuante con valor máximo de 3 metros y mínimo de 1,40 con un promedio de 2,22 metros, de igual forma que la calzada, las aceras no son valores exactos existiendo sobre ancho en algunas de ellas, como también valores menores a los planificados, en el cruce de las calles Joaquín Aillón y Cristóbal Colón existen dos construcciones fuera de línea de fábrica provocando que en esta esquina a los dos lados no se tengan aceras.

Dato 10: Traza.

La traza del sector está determinado por el tamaño de las manzanas y la forma de éstas, la mayor parte son regulares con forma rectangular o cuadrada y el tamaño

es fluctuante, algunas manzanas son de 40 metros por 100 metros y otras cuadradas de 50 por 50 metros.

Dato 11: Utilización del espacio público para parqueo.

En todas las vías del sector se permite el parqueo sin ningún control ni impedimento a un lado de la acera, por la gran afluencia de vehículos al sector, estas plazas de parqueos son utilizadas en forma permanente, por lo que es frecuente ver vehículos parqueados haciendo una segunda columna, quedando apenas 3 metros para la circulación vehicular, con una demanda aproximada de los tramos estudiados de 80 plazas de parqueos.

Dato 12: Equipamiento urbano existente en el sector.

El único equipamiento público y urbano del sector es el mercado Colón que comercializa a nivel de ciudad productos alimenticios de la canasta familiar y ocupa toda una manzana de la trama urbana.

Dato 13: Material de rodadura en vías.

De las 4 vías analizadas, la calle Aillón es de adoquín de piedra, material que se utilizaba en las vías del centro de la ciudad, por lo que esta vía es un ejemplo de que se conserva este tipo de material de rodadura, el mismo que se encuentra en buenas condiciones sus aceras son pavimentadas y los bordillos en algunos casos son también de piedra, las otras 3 vías son de pavimento rígido, con aceras pavimentadas, en buen estado algunas de ellas, el material de rodadura de estas vías fueron construidas por los años setenta, dificultando en la actualidad el cambio de tuberías de agua y canalización.

Dato 14: Avalúo total del predio más edificación.

Anteriormente señalamos el avalúo del predio sin edificación es decir el valor del metro cuadrado por cada lote según el tamaño de éste, a ese valor se ha incluido

las construcciones con avalúos según el estado de conservación de éstas, dándonos como promedio 118.435,33 dólares americanos, siendo el máximo 321.582,58 dólares y el mínimo de \$ 34.151,04

Dato 15: Altura de la edificación.

La altura de la edificación varía de un piso hasta seis pisos por lo que el 16% es de un piso, el 13% de 2 pisos, el 21% de 3 o 4 pisos y el 7% son construcciones mayores a 4 pisos, la mayoría de ellas tienen cubierta de losa por lo que observamos que se han construido medios pisos en la terraza o por lo menos tiene el tapa grada para acceso a la terraza, que influye en la altura total de las edificaciones, valores que generalmente no son declarados ni considerados en el total del área construida ni en la altura total.

Dato 16: Color de la edificación.

Existe una gama total de colores de la pintura utilizada en las edificaciones, con predominancia de los tonos verde, rosado y naranja, las fachadas de muchas de ellas son de vidrio de tonalidad oscura y con pocos vanos pintados, la ordenanza del POT establece que cuando por la diferencia de altura se producen culatas en las edificaciones éstas deben tener terminados similares a los de la fachada, norma que no se cumple y que se observa que se ha pintado en algunos casos sobre el bloque de mampostería.

Dato 17: Imagen visual.

La imagen visual se fue analizando por tramos de calles, desde la Colón, luego la Aillón, Manuela Cañizares y la calle Cuenca.

Calle Colón.

Tramo comprendido desde la Maldonado hasta la Manuela Cañizares, los colores utilizados en el tramo son diferentes entre ellos y la altura varía de 2 a 4 pisos,

existe parqueo en todo el tramo y 3 de las 5 casas son antiguas, en la acera del frente solo tenemos 2 predios con cerramiento y construcciones interiores muy antiguas.



Calle Colón parqueo en toda la cuadra, las casa son antiguas.



Calle Colón al frente de la foto anterior, existe solo cerramiento en todo el tramo.

El tramo de la calle Colón entre la Manuela Cañizares y la Aillón tiene mayor altura de las edificaciones quedando 3 predios con construcciones de un piso, los colores son diferentes de cada edificación y éste es el tramo más conflictivo en relación a parqueos ya que se utiliza a los dos lados de la calzada, el otro frente es el del mercado con un cerramiento que no tiene mantenimiento.



Calle Colón a la izquierda cerramiento del mercado, al frente edificación con mayor altura en el sector.



Vista aérea del tramo anterior.

El tramo de la calle Colón entre la Aillón y la Vargas Torres, existe parqueo a lo largo de toda la cuadra, en este tramo tenemos 2 casas afectadas por el plan vial, no existen aceras y no se encuentran con un buen mantenimiento, en la otra fotografía se observa el diente que produce este predio, este tramo de vía a los dos lados tiene construcciones de madera, con alturas diferentes y a medio construir, el parqueo es inclinado con poco espacio para la circulación vehicular.



Calle Colón cerramiento afectado, no existe acera completa.



El cerramiento afectado que consta en la foto anterior, visto desde otro ángulo.



Calle Colón y Aillón, la casa se encuentra afectada, por lo que no existe acera completa.



Calle Colón, el parqueo es inclinado y de carros grandes.

Los tres tramos analizados anteriormente de la calle Colón son:



Análisis visual calle Joaquín Aillón.

En la calle Aillón se analiza tres tramos, el primer tramo comprendido desde la calle García Moreno hasta la Cuenca, podemos observar que la capa de rodadura de la vía es de piedra pishilata, por esta calle sube el bus de transporte público, existen lotes a un lado y otro de la vía que no se encuentran con construcciones y sus cerramientos no están enlucidos y en malas condiciones, las edificaciones tienen altura similar y con variedad en los colores utilizados en la fachada, las aceras son amplias y pavimentadas, existe parqueo a un lado de la calzada.



Esta calle ha conservado piedra pishilata en la vía, por ella sube el transporte urbano.



Se observa lotes con cerramiento y al interior tienen construcciones pequeñas.

El segundo tramo analizado comprende desde la calle Cuenca hasta la Colón, a un lado está el mercado, las aceras son anchas pero no todo está pavimentado, conservando un pedazo en piedra, existe parqueo a un lado de la vía y ésta es utilizada por el servicio público de transporte, la fachada del mercado no se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento, sobre esta calle se encuentra la edificación de mayor altura del sector y las casas frente al mercado son antiguas y en un predio se está construyendo.



Este tramo es frente al mercado, la calzada es de piedra pishilata.



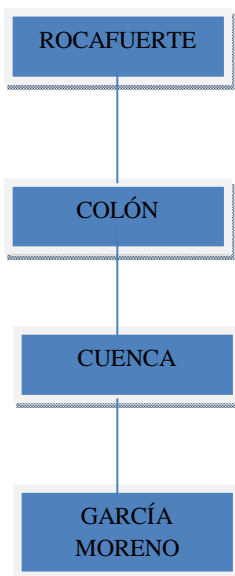
La vista es diferente del mismo tramo, la fachada del mercado es cerrada en planta baja y se puede ver la cubierta.

El tercer tramo de la calle Aillón comprendido desde la Colón hasta la Rocafuerte no tiene similitud en la altura de sus construcciones, en la cuadra existe la edificación esquinera de siete pisos, 3 de cinco y una de tres, al frente las construcciones son completamente diferentes entre ellas, pero las condiciones de mantenimiento son aceptables, existe parqueo a un lado de la calzada.



En éste tramo existen edificaciones en proceso de construcción.

Tramo analizado de la calle Aillón



Análisis visual de la calle Manuela Cañizares.

En la calle Manuela Cañizares también se analizan los tres tramos, el primer tramo comprendido desde la García Moreno hasta la calle Cuenca, tiene parqueo a un lado de la calzada, por esta calle transitan buses de servicio público, son construcciones antiguas la mayoría pero con regular mantenimiento, por la topografía del sector que tiene pendiente, existen casas que tienen grada hacia la vereda.



Vista aérea del tramo del mercado sobre la calle Manuela Cañizares



Segundo tramo de la calle Manuela Cañizares desde la Cuenca hasta la Colón, aquí se encuentra la edificación del mercado, tramo conflictivo en el tráfico, los carros se parquean en forma inclinada, queda poco espacio para la movilidad vehicular, se dan ventas en la acera del mercado, los eco tachos se los ubica en la calle, el mercado tiene malas condiciones de mantenimiento.



Calle Manuela Cañizares frente al mercado, el parqueo es inclinado.

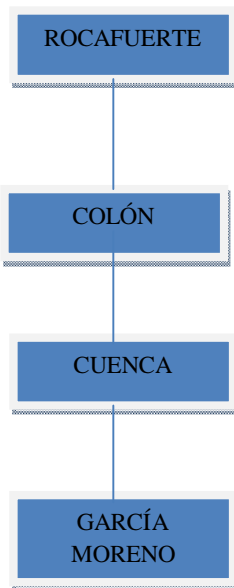


Acera del mercado en la calle Manuela Cañizares, ventas en la acera, parqueo sobre acera.

Tramo de la calle Manuela Cañizares desde la Rocafuerte hasta la Colón, a un lado de este tramo es el que mejor consolidado se halla, las casas tienen la misma altura y se encuentran en buenas condiciones, en la vereda del frente tenemos un cerramiento con construcción interior y que se encuentra en regulares condiciones de mantenimiento, en este tramo también existe parqueo a un lado de la calzada.



Tramo analizado calle Manuela Cañizares



A la calle Cuenca también se le analizó en sus tres tramos, el primer tramo comprendido desde la calle Maldonado hasta la calle Manuela Cañizares, es el menos congestionado del sector, tiene parqueo a un lado de la vía, sus casas son de menor altura y antiguas.



El segundo tramo de la calle Cuenca desde la Manuela Cañizares hasta la Aillón, en este tramo se encuentra el mercado, tiene parqueo a un lado de la vía, este tramo no es muy congestionado, el mercado en este lado de la fachada es el que en peores condiciones se encuentra, no es muy utilizada la puerta de acceso al mercado ya que se debe subir gradas, toda la planta baja del mercado no es utilizada por encontrarse en pésimas condiciones, como equipamiento especial existe un Hotel.



Fachada del mercado hacia la calle Cuenca.

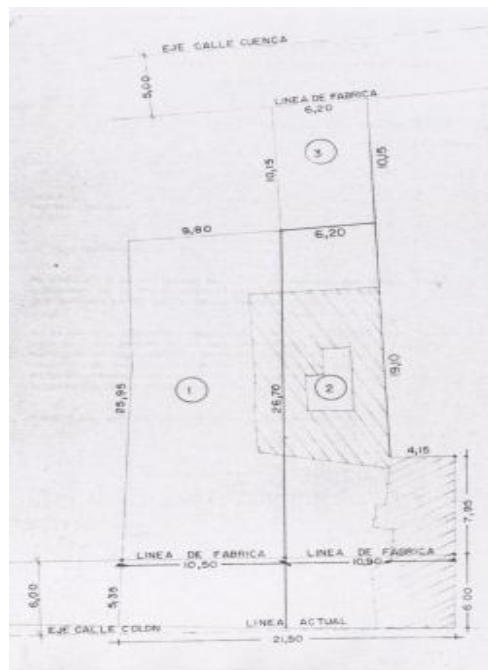


Tramo de la calle Cuenca entre Aillón y Vargas Torres, existe parqueo a un lado de la vía, las construcciones son antiguas pero bien mantenidas, no existe congestiónamiento.

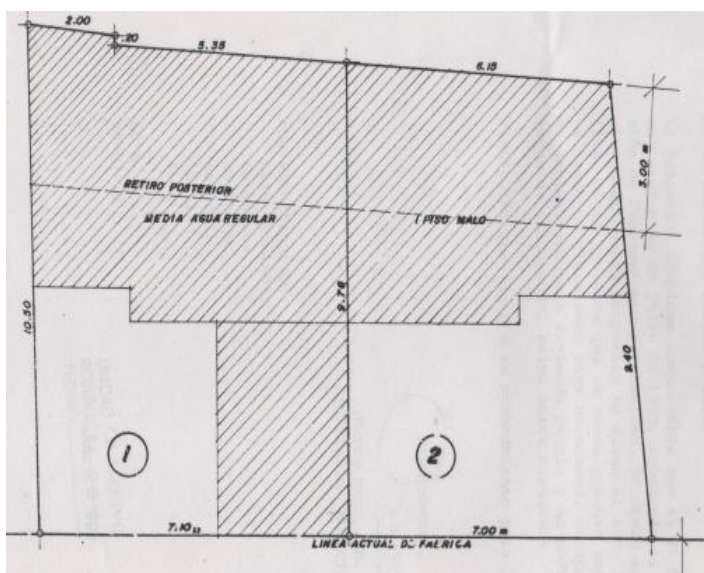
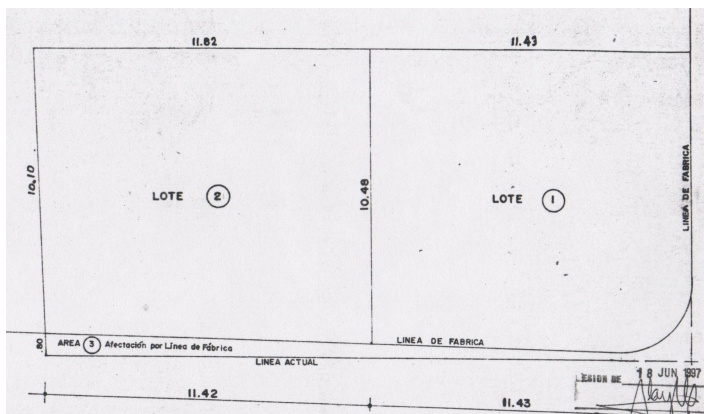
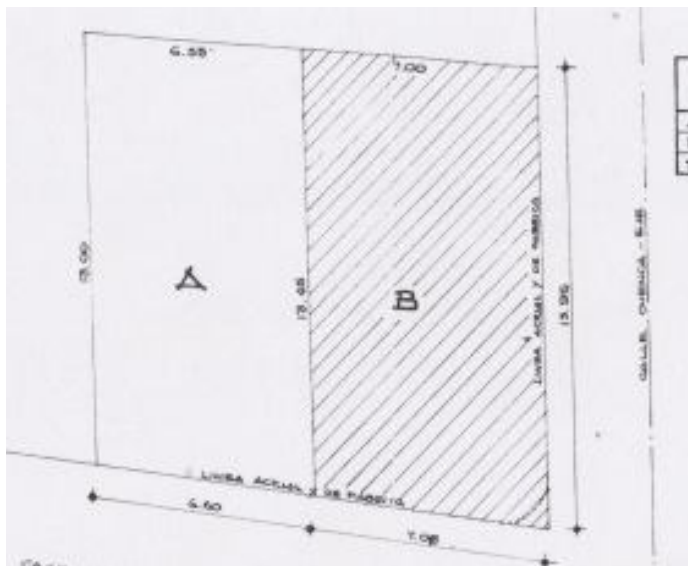


Dato 18: Divisiones aprobadas por la municipalidad.

En la Municipalidad reposan nueve archivos de divisiones aprobadas a través del Concejo Municipal, que crearon 19 lotes de los cuales solo una división cumple con la ordenanza, fueron aprobados divisiones de 50, 60 y hasta 70 metros por predio, incumpliendo la ordenanza vigente en ese momento que también era de 200 metros cuadrados como la actual, se adjuntan 4 divisiones con lotes menores a lo establecido.



Divisiones aprobadas, incumplen ordenanza.



4.2 Análisis e interpretación.

En relación al tamaño del lote los resultados obtenidos son que el 42 % corresponde a los lotes con tamaños menores a 100 m² (55 lotes), el 36 % a lotes mayores a 100 m² y menores a 200 m² y el 22 % de los lotes sobrepasan los 200 m². Con estos resultados podemos concluir que el 78 % de los lotes no cumplen con el área mínima establecida dentro de la normativa vigente en el sector que es de 200 m², considerando que la ordenanza anterior vigente desde 1986 también establecía como lote mínimo 200 metros cuadrados.

Del frente del lote obtuvimos los siguientes resultados el 63 % corresponde a los lotes con frente menor a 10 m y el 37 % a lotes con frente mayor a 10 m, por lo que el 63 % no cumple la ordenanza del sector que establece que el frente mínimo del lote es de 10 metros.

De acuerdo al material utilizado en la construcción, los resultados corresponden a que el mayor porcentaje de las construcciones son de hormigón armado, existiendo pocas construcciones en madera y cubierta de teja que no han sido renovadas. El 5 % de las construcciones se encuentran en muy buen estado, el 51% en buen estado, el 30% en regular estado, el 2% en mal estado, el 10% se les considera obsoletas y un 2% no tienen ningún tipo de construcción. Por lo que se concluye que el 56 % de las construcciones se encuentran en buen estado, lo que es notorio en la imagen del sector.

En relación a los años de construcción se han obtenido los siguientes resultados, todavía existen construcciones de antes del terremoto por lo que son de más de 65 años de construcción, pero ninguna es patrimonial, los mayores porcentajes de año de construcción se encuentran en las décadas del 60, 70, 80 y 90, existiendo apenas el 1% de construcciones entre los años 2000 al 2010, en la actualidad tenemos 4 edificaciones que están en proceso de construcción.

A pesar del área pequeña de los lotes el 38% tienen construcciones de más de 200 m², lo que significan que son de 4 pisos, existiendo un 5% con construcciones denominadas medias aguas.

Al cruzar las variables 1 – 2 – 6 y 14 tenemos que el tamaño y frente del lote más los costos de la tierra y la construcción podemos concluir que existe una configuración espacial de lotes extremadamente pequeños y con frentes que no permiten cumplir la normativa vigente en el sector, provocando edificaciones sin espacio de parqueo particular, planta baja destinada a comercio y plantas superiores con áreas insuficientes para vivienda, lo que por el alto costo ocasiona que se trate de aprovechar al máximo el lote sin tomar en cuenta normas como la ventilación e iluminación de los locales, en las fotografías se puede observar que las edificaciones tienen ventanas solo hacia la fachada o en algunos casos las ventanas se abren hacia el vecino como ve en la fotografía 2.



La pared de esta edificación es medianera, a pesar de ello tiene ventanas hacia el colindante.



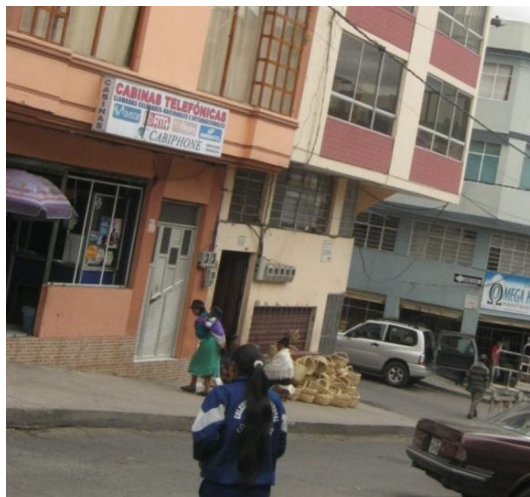
En la segunda casa de la fotografía se observa que la ropa está secándose en el balcón.

La infraestructura hidro-sanitaria se encuentra en servicio, necesitando mantenimiento, las vías son pavimentadas con hormigón lo que dificulta el cambio de tuberías, las aceras son pavimentadas y en parte los bordillos son de piedra, el ancho de las aceras son variables conservando la calzada un tamaño uniforme.

El sector tiene servicio público de recolección de basura a través de contenedores, que son desocupados diariamente por el alto volumen de basura, existe también servicio de transporte público por las calles Aillón y Manuela Cañizares.

La mayor cantidad de edificaciones sobrepasan los 25 años de construcción y su mantenimiento de pintura se encuentra en buenas condiciones siendo los colores predominantes el verde, rosado y naranja con diferencia de tonalidades.

Dentro de la investigación se incluye el uso de suelo que se les da a las construcciones existentes en el sector, tenemos 55 locales comerciales, siendo el más frecuente el de la tienda de abarrotes que equivale al 20 % del total, luego son los locales destinados a la venta de comida preparada que corresponde al 12 %, mientras que 3 tipos de negocios (distribuidora de productos varios, bazar y cabinas telefónicas) tienen juntos el 12%, correspondiendo el 56 % de negocios, que hay un local por cada una de las actividades, de los 24 negocios tenemos 6 que corresponden a venta de productos de diferente índole, 3 son de servicios profesionales y 15 corresponden a pequeños negocios de artesanos. Dentro de este análisis de las actividades comerciales del barrio la Colón, no se consideran los vendedores informales, como podemos observar en las fotografías, la venta de canastos en la vereda y la yerba en la calle.



Venta de canastos en la acera frente al mercado.



Venta de yerba en la calzada.

Las actividades que se desarrollan dentro de locales construidos en especial la venta de comidas, sacan una parte de sus productos hacia la vereda, sin existir control alguno por la utilización de la vía pública.



Ejemplo de ventas hacia la vía.



En este caso se ha colocado un parasol en la acera.

En las fotografías también se ha podido observar otros fenómenos negativos que se dan en el sector como, secar la ropa en el balcón, la basura colocada al lado del contenedor, el no arreglo de culatas, construcciones a medio hacer y abandonadas, plantas creciendo en la cubierta por falta de mantenimiento, taxis tomados todo el tramo de una calle, el cruce de dos vías en mal estado la capa de rodadura, pasajes de ingreso a lotes interiores, con construcciones en altura a sus costados.



Los taxis ocupan la cuadra del mercado en la calle Colón.



La basura se coloca fuera del eco tacho.



El balcón es utilizado como sitio de secado de ropa por falta de espacio.



Vista de la cordillera de los Andes.



La sub-división de terrenos crea pasajes para los lotes interiores.



La camioneta hace tercera fila, interrumpiendo el tráfico.

Pero no solo existen cosas negativas, si miramos desde la calle Colón hacia el norte nos topamos con el paisaje natural de las estribaciones de la cordillera de los Andes.



Para finalizar se han realizado tomas al interior del mercado, para observar la forma de comercialización, como el mantenimiento de la estructura y sus cuatro fachadas





Fachada del mercado hacia la calle Cuenca, se encuentra sin uso por el deterioro interno.



Fachada mercado hacia la calle Joaquín Aillón.



Vista panorámica del mercado se observa la cordillera.



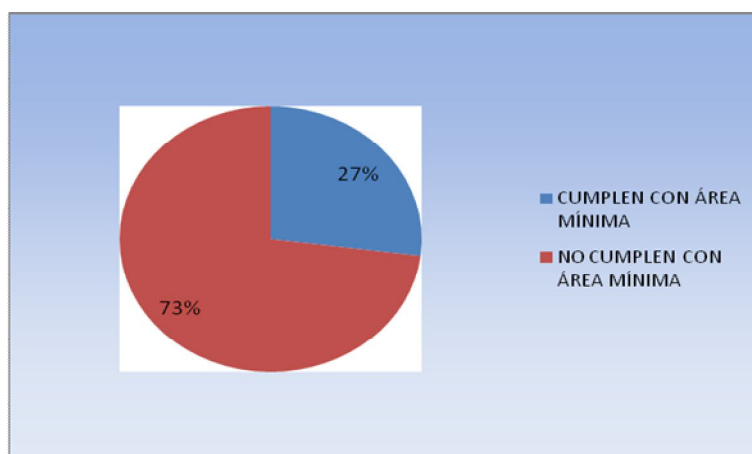
Fachada hacia la calle Cristóbal Colón.

4.3 Comprobación de la hipótesis.

Tamaño del lote.

El tamaño del lote que establece la ordenanza vigente como también la anterior, es de 200 m² como mínimo en el sector, según los datos investigados se obtiene los siguientes resultados.

Área del lote de acuerdo a Ordenanza	Número de lotes	Porcentaje
Cumplen con la Ordenanza	34	27 %
No cumplen con la Ordenanza	92	73 %
	126	100 %



A los 92 lotes que no cumplen con la ordenanza se los ha clasificado en 3 grupos con el objeto de demostrar cuantos podrían cumplir con las normas de Arquitectura, índice de habitabilidad y COS para el desarrollo de la vivienda y el comercio establecidos en el uso de suelo señalado para el sector.

El índice de habitabilidad es de 24 m² por persona, si se establece un índice promedio de composición familiar de 4 personas por familia, es necesario 96 m² para una unidad de vivienda, sin considerar la circulación horizontal y vertical. El coeficiente de ocupación del suelo para planta baja es del 75 % y altura de 5 pisos dando un COS total de 375 %, con un retiro posterior de 3 metros, es necesario ventilación e iluminación directa para los locales habitables de la vivienda y un espacio de parqueo por cada unidad de vivienda. Estas son las normas mínimas que deberán cumplir para la construcción.

Primer grupo, lotes menores a 50 m² (9 lotes están dentro de este grupo), se detalla condiciones técnicas a cumplir según ordenanza.

- Área de construcción máxima 175 m².
- Unidades de vivienda máximo 1 según índice de habitabilidad.
- Si existe local comercial si podrá desarrollar 1 unidad de vivienda.
- En planta baja 1 parqueadero, circulación vertical, retiro posterior, el local comercial no podrá tener más de 10 m².
- La vivienda se desarrollará en 3 niveles con terraza accesible para lavado y secado, por lo que el área para la vivienda en los tres niveles es de 112,50 m², si se resta el 25 % de circulación horizontal y vertical el área para la vivienda será de 75 m², por lo que no podría cumplir con las normas.

De acuerdo al cálculo realizado los lotes de hasta 50 m² no pueden cumplir con la ordenanza ni las normas de Arquitectura y al tener malas condiciones de habitabilidad de la vivienda se produce hacinamiento, condiciones que se reflejan hacia el exterior en la imagen urbana. Por lo que el uso de estos lotes no debería destinarse para vivienda sino para oficinas en plantas superiores y comercio en planta baja sin parqueadero.

En el grupo de más de 50 y menos de 100 m² se encuentran 35 predios, analizando las condiciones de cumplimiento de las normas tenemos:

- 100 m² x 75 % de COS en planta baja se puede construir en cada piso 75 m².
- 75 m² x 5 pisos en total se podría construir 375 m².
- 375 m² dividido para 24 m² de índice de habitabilidad da como resultado 15 personas que podrían habitar en la construcción.

- 15 personas divididas para el índice de composición familiar (4) da 3 unidades de vivienda máximo a implantarse en toda la construcción.
- En planta baja deberá existir 3 parqueaderos más circulación vertical y un local comercial de aproximadamente 30 m².
- En las plantas superiores no podrá diseñarse un departamento por planta por incumplir el índice de habitabilidad que establece 96 m² como área mínima por cada departamento.
- En las tres plantas altas alcanzarían 2 departamentos y en la terraza accesible para lavado y secado de ropa.
- Por lo que en planta baja ya no serán tres parqueaderos, sino 2 y posiblemente se incluiría otro local comercial.
- Las condiciones anotadas se pueden desarrollar siempre que el frente mínimo sobrepase los 10 metros frontales.

En este grupo de predios si se podría cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, dependiendo de la forma del lote. El tercer grupo de lotes que son mayores a 100 y menores a 200 m², cumplirían con las condiciones establecidas, al cruzar la variable de lote mínimo con frente mínimo las condiciones detalladas cambian ya que el 63 % no cumple con el frente mínimo, influyendo en la imagen externa de la construcción.

Con el análisis de los resultados queda comprobada la hipótesis planteada establecida en el Capítulo II que dice, “El adecuado uso del suelo en las zonas de comercialización mejora la imagen urbana en su entorno inmediato.”

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De los datos obtenidos podemos concluir que el sector del barrio la Colón, no tiene una imagen urbana aceptable a pesar de poseer los servicios básicos y una trama definida con vías en buenas condiciones, el mayor deterioro se produce en el mantenimiento de la edificación del Mercado, las edificaciones particulares son usadas en planta baja para el comercio y las plantas superiores para vivienda, las cuales no poseen parqueadero privado y su tamaño no da las comodidades para familias de más de cinco miembros como es el caso.

El indiscriminado fraccionamiento de la tierra, muchos de ellos aprobados por la misma municipalidad, han dado como resultado lotes de 50 metros cuadrados o menos, los mismos que físicamente no son aptos para construcciones que cumplan con las normas mínimas del buen vivir, produciendo hacinamiento, enfermedades, malos olores, falta de iluminación y ventilación de los locales habitables, lo que se refleja hacia el exterior con fachadas simples y ventanas hacia la vía pública y en muchos casos hacia el vecino aprovechando la diferencia de altura de las edificaciones, esta diferencia de altura produce culatas no enlucidas con el material visto, generalmente bloque que da la impresión de edificaciones sin concluir, en algunos predios no existe construcción de viviendas sino tan solo medias aguas que son utilizadas como bodegas de los productos que se venden en el mercado.

Si bien es cierto, las vías se encuentran en buen estado pero éstas son utilizadas como parqueadero permanente de los comerciantes influyendo para que la movilidad sea un caos, manteniendo permanentemente el congestionamiento vehicular. A la presente fecha la edificación del mercado fue derrocada y se encuentra en proceso de construcción de un nuevo mercado en el cual dos pisos se

han destinado para 230 parqueaderos que solucionarán en gran parte el problema de tráfico del sector.

El alto costo del terreno en el sector no se relaciona con la baja productividad de la renta en lo que tiene que ver con la vivienda, más no así con los canon de arrendamiento de los locales comerciales por lo que no existe incentivo para la inversión en altura unido esto a lo pequeño de los lotes.

De acuerdo a los resultados obtenidos en los diferentes parámetros de la investigación se comprueba que los problemas que se presentan en el barrio la mayoría se podrían superar con mayor control en el cumplimiento de las ordenanzas existentes, sean éstas sobre el uso así como también en el fraccionamiento y ocupación del suelo.

Recomendaciones.

Es necesario incentivar la integración parcelaria para que sea más productiva y útil la construcción, al existir ordenanza de pintura de las construcciones que se encuentran en mal estado se debería exigir el cumplimiento de dicha ordenanza en la que se incluye que por lo menos se deberá pintar las culatas, el parqueo en la vía pública deberá ser tarifado para desmotivar el uso, en relación al uso de suelo del sector que establece la ordenanza del POT, se podría mantener, con un mayor control en especial en el expendio de comida preparada que en la actualidad no cumple con las condiciones básicas de higiene, de igual forma en lo referente a la venta de bebidas alcohólicas en las llamadas cantinas que funcionan durante todo el día incumpliendo la ordenanza de horarios para este tipo de negocios a igual que las medidas básicas de higiene.

Del análisis de la situación actual del barrio la Colón, se ha comprobado que el mayor problema radica en que no existe aplicación de las ordenanzas vigentes, por lo que se considera que no es la solución crear nuevas regulaciones, si las existentes no se han logrado hacer cumplir. Si bien todo ciudadano tiene derecho

al trabajo como lo expresa la Constitución, éste deberá realizarlo en los espacios adecuados más no en la vía pública con ventas ambulantes y con buenas condiciones de limpieza. Mientras se realizó la investigación la municipalidad inicio la construcción de una nueva edificación para el mercado, con dicha construcción se podrá regularizar estas ventas para que se realicen al interior del mismo.

Otro de los problemas detectados es la falta de seguridad en el sector, debiéndole incluir en el sistema de seguridad que tiene a cargo la municipalidad, además se debe colocar cámaras de seguridad que se puedan monitorear desde el ECU 911.

La municipalidad debería preocuparse en la educación de la ciudadanía y entregar las nuevas instalaciones del mercado a los moradores del sector, para que cuiden y respeten los bienes públicos, organizando al barrio para que a través de la participación ciudadana que establece la Constitución se concientice a la población sobre sus obligaciones que tiene con la ciudad.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

6.1 Datos informativos.

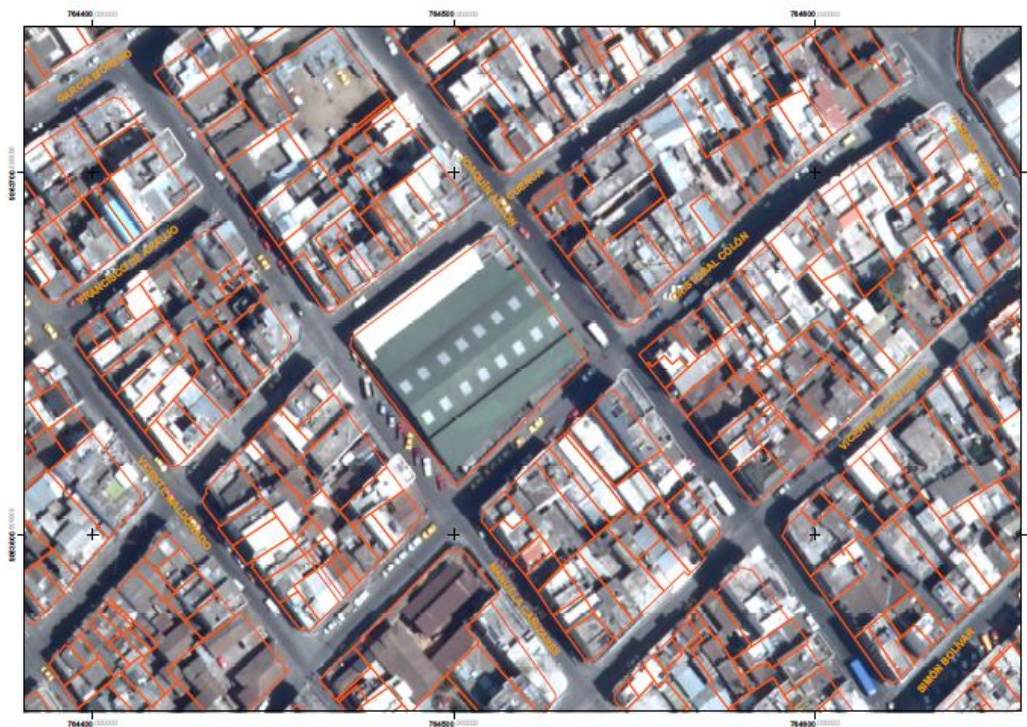
Ciudad: Ambato

Sector: Centro de la ciudad

Barrio: La Colón

Población: Mil personas aproximadamente

Ubicación: Calles Aillón, Cuenca, Colón, Manuela Cañizares



6.2 Antecedentes de la propuesta.

Antes del terremoto de 1949 este barrio y su plaza ya existían, por la presencia de la fábrica de la Industrial Algodonera y el Barrio Obrero, que fue construido para los trabajadores de esta fábrica, el Barrio del Mercado Colón se convirtió es un sector tradicional del centro de la ciudad, donde se encuentra ubicado el mercado que le ha dado el nombre a este barrio, este equipamiento urbano fue implantado en el mismo sitio donde se ubicaba la plaza Colón, luego del terremoto de 1949, ha servido por más de 60 años para el abastecimiento de productos de primera necesidad no solo a los moradores del sector, sino a toda la ciudad de Ambato, este mercado se ha caracterizado por ser en el que se comercializan los productos que abastecen a mercados de otras ciudades, siendo la madrugada del día viernes la que mayor movimiento presenta, el sector durante estos años ha sufrido un deterioro de su imagen, producto de varios factores como el alto tráfico de vehículos pesados, inseguridad, edificaciones sin mantenimiento, locales que expenden licor durante las 24 horas del día en lugares insalubres denominados cantinas.

6.3 Justificación.

El identificar la problemática que se presenta en un sector urbano, para analizar sus posibles causas, motiva la investigación sobre la temática urbana de nuestra ciudad y en especial del barrio la Colón, las condiciones de vida que se mantiene en los alrededores de este mercado y la imagen que proyecta hacia la ciudad son motivos suficientes para un estudio profundo se este sector tradicional del centro de la ciudad de Ambato.

6.4 Objetivos.

El objetivo general es el análisis urbano del barrio y las repercusiones en su imagen urbana, para lograr un cambio significativo de las condiciones de vida y comercialización que se desarrollan en el sector.

El objetivo específico es proponer regulaciones, que permitan el cambiar de la imagen urbana que proyecta el barrio hacia la ciudad.

6.5 Análisis de factibilidad.

El cambio físico y social es posible, pero a mediano o largo plazo, con decisión política y social y un compromiso ciudadano de desear alcanzar mejores condiciones de vida con la participación de las autoridades, dotándoles de servicios, seguridad y un ambiente limpio y saludable.

6.6 Fundamentación.

Este estudio propone reglamentar el desarrollo del sector y dar alternativas, para alcanzar mejorar el nivel de vida de la población que habita en el sector y en otros sectores con las mismas características, con equidad, justicia social y sustentabilidad. La fundamentación filosófica sobre justicia social que cita el Plan Nacional del Buen Vivir que en sus principios y orientaciones señala. *“En una sociedad justa, todas y cada una de las personas gozan del mismo acceso a los medios materiales, sociales y culturales necesarios para llevar una vida satisfactoria. La salud, la educación y el trabajo son las bases primordiales de la justicia social”*.

La justicia social bajo el principio de que las personas no solo tienen derecho a la vida, sino a una vida compatible con la dignidad que nos iguala como personas.

La propuesta se fundamenta legalmente en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (artículos 483, 484 y 485), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y en el Plan Nacional del Buen Vivir.

6.7 Metodología. Modelo operativo

La planificación del sector como un plan especial, deberá nacer de la municipalidad con un estudio socio económico que permita aplicar la reestructuración parcelaria, con incentivos para los propietarios y una socialización adecuada, luego de la terminación de la construcción se pondrá al servicio la nueva edificación del mercado el mismo que deberá reglamentar su administración y formas de comercialización, siendo los primeros pasos de un cambio que ya inició y que se ejecutará a corto plazo, la aplicación de la

norma permitirá que a largo plazo se evidencie el cambio físico, pero el cambio social deberá ser motivado por las próximas administraciones municipales.

6.8 Administración.

El proyecto deberá ser administrado por la Municipalidad de Ambato a través del Departamento de Planificación quien elaborará el proyecto, ejecutado por el Departamento de Obras Públicas y presupuestado por el Departamento Financiero, además el Departamento de Desarrollo Social organizará a los propietarios motivando y socializando la propuesta.

6.9 Previsión de la evaluación.

Luego de iniciado el proyecto, éste deberá tener evaluaciones continuas de parte de las autoridades municipales como por la ciudadanía, debido en especial al número de personas involucradas en la propuesta.

6.10 Propuesta.

Para lograr un cambio en la imagen urbana del sector se propone incluir y modificar articulados en la ordenanza vigente que permitan cumplir con los objetivos propuestos. Se señalará el artículo propuesto y los artículos vigentes constan como anexos.

Art. 61.- TIPOS DE USOS COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y NO PERMITIDOS.

A2.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

N. Centros de diversión: Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadoras de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan de grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones públicas. No pueden implantarse en un radio menor a 100 m de equipamientos educativos y de salud y su funcionamiento será con horario nocturno.

Art. 71.- FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

F) Imposibilidad de aplicación de la norma.

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contraponga al estado real de un sector o pieza urbana; el Departamento de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previsto en los planes especiales, de conformidad a lo señalado en el artículo 29 de esta ordenanza.

G) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros.

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las siguientes asignaciones de altura y retiros, y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros o intermedios, sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A), se acogerán al tipo de implantación pareada (B).

Cuando los lotes esquineros o intermedios sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada (B), se acogerán al tipo de implantación continua con retiro frontal y la altura de adosamiento a un colindante no podrá ser mayor a 6 metros.

Cuando los lotes esquineros o intermedios sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación continúa sobre línea de fábrica, el COS en planta baja será del 100 % y la altura de la edificación disminuirá proporcionalmente en relación al frente.

Art. 135.- REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES CON MÁXIMO DE 10 LOTES.-

H) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el GADMA previa

notificación a los propietarios, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 483, 484 y 485 del COOTAD.

BIBLIOGRAFÍA

- Constitución de la República del Ecuador, 2008.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2010
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas 2010.
- Urbanismo Moderno, 2012.
- Abreu, J. Constructos, variables y dimensiones. 2012
- Acuña, P. Análisis Formal del Espacio Urbano, Aspectos Teóricos. 2005
- Bass, S. Expansión Urbana y Problemática Social de la Vivienda en la Ciudad de México, 2008.
- Bosque, J. Asignación Óptima de Usos de Suelo con EMC. Y SIG. Alcalá, 2000.
- Burguera, L. Sobre el Urbanismo y los Planteamientos desde el Siglo XIX. 2007.
- Carranza, J. *Emprendimiento*. Retrieved, 2013.
- Carrión, F. La ciudad Construida. Quito, 2001.
- Clichevsky, N, Pobreza y Acceso al Suelo Urbano. CHILE, 2003.
- Cullen, G. El Paisaje Urbano, Barcelona, 1974.
- Del Castillo, J. (n.d.). La Experiencia del Urbanismo Moderno. Bogotá.
- Farina, J, Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico de la Vivienda. España, 2010
- Franco, A. Urbanismo Moderno, 2012.
- GADMA. Reforma a la Ordenanza del POT. Ambato, 2009
- GADMA. Plan de Ordenamiento Territorial Ambato 2020, Ambato, 2013
- Gaeta Faeres, H. Hacia un Modelo de Administración y Gestión Urbano, CHILE, 2005.
- Gaeta, H. Gestión del Urbanismo y Administración Urbana, Revista de Urbanismo 7, 2003
- Gil, B. Intervención Sobre la Imagen Urbana en Centros Tradicionales, Venezuela, 2005.
- Giraldo, S. Una Nueva Visión del Urbanismo, 1998.
- INEC. Censo de Población. QUITO, 2010.
- Javier García - Bellido. Enciclopedia Catalana, Idelfenso Cerda y el Nacimiento del Urbanismo, 2010.

- López, V. Usos de Suelo en los Núcleos Urbanos del Corredor Verde, España.
- Medellín, M. D. Usos de Suelo, Colombia, 2006.
- Molina, M. Del Urbanismo Formal a la Fantasía Vanguardista, Colombia, 2009.
- Olivos, J. La Generación de Suelo Urbano para el Desarrollo Municipal. México, 2002.
- Paz, M. d. Esquema de Ordenamiento Territorial, 2000.
- Perlado, S. Libro Verde de Medio Ambiente Urbano, España, 2009.
- Torres, F. Elementos metodológicos de investigación. Ambato: UTA, 2006
- Upalia, I. Propuesta para el Mejoramiento de Imagen Urbana en la Zona Centro de la Ciudad de Loma Bonita, México, 2010.
- Yáñez, I. Conceptos de Uso en la Legislación del suelo, España.

ANEXOS

ANEXO 1.

Resumen del estudio realizado en la ciudad de Concepción “Hacia un modelo de administración y gestión, urbanismo para ciudades intermedias, en la Región del Bío-Bío, Chile. (GAETA FAERES, 2005)

La tesis se desarrolla en el ámbito disciplinario del urbanismo y profundiza en la administración y gestión vinculadas a las ciudades intermedias. La administración y gestión del urbanismo es una herramienta del Estado para asegurar el bien común en el territorio y es clave para su conducción hacia un desarrollo más integral y equitativo en beneficio de las personas. Hay dos elementos de contexto esenciales que se abordan en la tesis porque es crucial responder al entorno que ellos producen al [\[+\]](#)articularse y generar el marco en que debe desplegarse el urbanismo en Chile. Uno; la reestructuración económica neoliberal es mostrada como un ejemplo a seguir, avalado por cuentas fiscales ordenadas, inflación baja controlada y por un sostenido crecimiento. Tiene sin embargo, problemas a niveles meso y microeconómico y hay una fuerte tensión entre roles del Estado y el Mercado y modernizaciones pendientes que están en la base de los rezagos. Una de las principales es la de la administración y gestión del urbanismo.

Dos, el acentuado centralismo que caracteriza el modo en que la administración pública asume sus roles cotidianos, su proceso de planificación, la distribución de los recursos, etc. Sin embargo, aunque liberalismo y centralismo tienden a determinar el estilo de desarrollo, no son monolíticos. Guiados por esta hipótesis, nos alejamos del estructuralismo ya que acentúa la tendencia a la parálisis en la gestión. En la tesis se descubren los espacios, que la configuración neoliberal-centralista deja abiertos, para avanzar hacia la modernización y fortalecimiento de la administración y gestión del urbanismo.

Las ciudades intermedias son más equilibradas para la vida urbana, que las de tamaños superiores, hacen más viable su gobernabilidad y permiten una mayor sustentabilidad con el medio ambiente. Sin embargo, por su carácter regional-periférico respecto de las grandes capitales nacionales, tienen dos limitaciones evidentes una, la escasez de recursos de todo tipo con la que deben desempeñar la gestión y administración del urbanismo y, otra, la descoordinación entre los actores participantes. La tesis asimila ambas y propone modalidades para abordarlas.

En respuesta a todo lo anterior, el propósito central de la tesis es aportar al conocimiento en urbanismo, con miras a mejorar la eficiencia y eficacia de la administración y gestión en las ciudades intermedias proponiendo los elementos para avanzar hacia un Modelo de Administración y Gestión Apropiaada, es decir, un modelo sustentado en la realidad local, territorial e institucional específica del lugar. Como estudio de caso concentramos el esfuerzo en el Área Metropolitana de Concepción (Gran Concepción), República de Chile.

La propuesta se articula en torno a tres ejes esenciales: buscar los espacios para la modernización; darle transversalidad e integración a la conducción del urbanismo; y enfrentar la escasez con asociatividad. Hay, a su vez, tres factores estratégicos que tienen un rol central en la propuesta: la incorporación del sector privado/comunitario, el aporte del sistema científico y tecnológico, y el uso intensivo de las nuevas tecnologías de información.

La investigación se enfrenta; vía enfoque metodológico, buscando desde una postura holística la articulación y convergencias disciplinarias; a la tradicional compartimentación del conocimiento en urbanismo y a la visión sectorial en la conducción y tratamiento de las áreas urbanas. Esto porque la ciudad es de alta complejidad e integración de los sistemas que en ella se despliega. El tipo de investigación, por ser adecuada a los propósitos, es descriptiva-exploratoria. Se desarrolló integrando caracterizaciones y análisis de la situación tradicional actual y haciendo las exploraciones estratégicas; ambas hacia la causación para

fortalecer la conceptualización, describir las contradicciones o encontrar las fisuras a través de las cuales introducir las aportaciones.

ANEXO 2.

Intervención sobre la imagen urbana en centros tradicionales elaborado por Beatriz Gil y Morella Briseño y desarrollado en la ciudad de Mérida en Venezuela.

Este artículo resume un enfoque metodológico para la intervención, a través del diseño urbano, en áreas de centros tradicionales. La propuesta metodológica comienza con el análisis de los elementos de la morfología urbana, sustentado en sus condiciones históricas, culturales y ambientales, hasta la definición de acciones de intervención y patrones de actuación aplicados sobre un área particular de la ciudad de Mérida.

El proyecto surge a partir de la convocatoria de un equipo coordinado por el Instituto de Infraestructuras de Mérida (INFRAM) en enero del año 2002, para la elaboración de los pliegos de licitación de la línea 3, Funicular del Chama, en la disciplina de paisajismo y rehabilitación urbana.

Las ideas de diseño propuestas se concentran sobre los espacios públicos y se fundamentan en la recuperación, mejoramiento de las áreas peatonales e integración de las áreas verdes con el sector tradicional de la ciudad. La intervención se realizó en las áreas ubicadas en el Parque de Los Conquistadores con su conexión de la Estación del Funicular hacia la zona del Chama, adyacencias del edificio Administrativo de la Universidad de Los Andes Avenida Tulio Febres donde se ubica la estación del trolebús, así como también en la conexión con el sector Las Heroínas donde se ubica el teleférico de Mérida. (GIL, 2005)


Se incluye como anexos la matriz de la visión como el árbol de problema, realizados como trabajo previo para la delimitación del tema a investigar.

ANEXO 3.

Ficha catastral utilizada en la investigación.

**SISTEMA CATASTRAL
URBANO MULTIFINALITARIO
DE LA CIUDAD DE AMBATO**

FINANCIA BANCO DEL ESTADO
PROGRAMA DE DESARROLLO MUNICIPAL

 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE AMBATO

FICHA CATASTRAL DEL PREDIO URBANO

01 - UBICACION PREDIAL	CLAVE CATASTRAL ACTIVA:	1 0 0 0 1										01	
	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR:											02	
	SECTOR Y BARRIO:											03	
	CALLE(S):											04	
02 - DATOS DEL PROPIETARIO - TITULO DE PROPIEDAD	PROPIETARIO:											05	
	CEDULA DE IDENTIDAD O R.M.C.:											06	
	DIRECCION DEL PROPIETARIO:											07	
	FORMA DE ADQUISICION:						MONTO						08
							MONTO						
	NOTARIA:	NO	SI			FECHA DE CONCESION	AÑO		MES		DIA		09
	ALCABALA No.:	LINEA DE FABRICA No.:			OFICIO No.:								10
	PROPIETARIO ANTERIOR:											11	
	TIPO:	PLAZA(AÑOS)	FECHA DE CONCESION	MONTO (CUANTIA)		ENTIDAD		12					
	Y C		AÑO	MES									
AUTO AVALUO (PROPIETARIO U OCUPANTE)											13		
TERMINOS:			CONSTRUCCION:			NOTA:							
RESPONSABILIDAD													
FECHA:			CONTROL CALIDAD:		FECHA:		SUPERVISION GENERAL:						
1			1		1		1						
2			2		2		2						
LEWIS	CAMPO	PIRELLA	GABRIEL	CALCULO	APROBADO	FIRMA DEL PROPIETARIO							

ANEXO 4.

Matriz de la Visión: Los Objetivos Estratégicos y las Políticas Organizacionales

<p>VISIÓN: Ser uno de los mejores gobiernos autónomos descentralizados del país, participativo, ejemplo de trabajo, eficiencia y eficacia, promotor del desarrollo integral de la comunidad ambateña, pionero en la institucionalización de principios y valores, y generador de oportunidades para elevar la competitividad, fortalecer la identidad de su gente y preservar un ambiente sano.</p>	<p>VALORES Y CREENCIAS FUNDAMENTALES</p>	<p>Honestidad</p> <p>Responsabilidad social</p> <p>Justicia y equidad</p> <p>Respeto</p> <p>Protección al medio ambiente</p> <p>Creatividad</p> <p>Coordinación y comunicación efectivas</p> <p>Desarrollo humano</p> <p>Efectividad, eficiencia y eficacia</p> <p>Trabajo en equipo</p> <p>Sustentabilidad y sostenibilidad</p> <p>Participación comunitaria</p> <p>Compromiso</p>
	<p>PROPÓSITO</p>	<p>Mejorar en un 60% la percepción de las personas respecto a la preparación de los funcionarios públicos al 2013.</p> <p>Obtener un crecimiento de 5% del PIB Industrial no petrolero en el 2013.</p> <p>Triplicar el porcentaje de personas que realiza actividades recreativas y/o de esparcimiento en lugares turísticos nacionales al 2013</p> <p>Aumentar al menos a 7 la percepción de calidad de los servicios públicos.</p> <p>Incrementar en 5 puntos porcentuales el área de territorio bajo conservación o manejo ambiental al 2013.</p> <p>Disminuir en un 10% el tiempo promedio de desplazamiento entre ciudades al 2013.</p>
	<p>MISIÓN</p>	<p>Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón Ambato, actuando como ente planificador, regulador, facilitador y ejecutor de servicios municipales que satisfagan a la comunidad, con el valioso aporte de su recurso humano comprometido y la participación de todos los actores sociales</p>
	<p>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</p>	<p>Fomento a la eficiencia y eficacia de los servicios municipales</p>

		<p>Impulso al desarrollo económico local</p> <p>Impulso la desarrollo social, cultural y deportivo</p> <p>Fortalecimiento institucional</p> <p>Protección del medio ambiente</p> <p>Mejoramiento de servicios básicos e infraestructura</p>
--	--	---

MATRIZ DE OPORTUNIDADES Y AMENAZAS DEL ENTORNO LOCAL.

	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
CULTURAL	Calidad de Gente-emprendedores	Escasa conciencia de participación ciudadana Resistencia al cambio externo
DEMOGRÁFICO	Ubicación geográfica	Riesgos naturales Vulnerabilidad a la información
ECONÓMICO	Autonomía administrativa y financiera Capacidad productiva y comercial	Recorte de asignaciones presupuestarias
POLÍTICO	Coyuntura política Gobierno Nacional – Gobierno Seccional Marco Jurídico vigente Aprovechamiento de fondos de cooperación internacional Nuevo modelo territorial del país Delimitación de competencias	Injerencia política Inestabilidad jurídica que genera inseguridad

Matriz de Evaluación de Factores Externos para el Diagnóstico Externo.

FACTORES DETERMINANTES DEL ÉXITO	PESO	CALIFICACIÓN	PESO PONDERADO
OPORTUNIDADES			
1- Calidad de Gente-emprendedores	0,10	2	0,20
2- Ubicación geográfica	0,15	4	0,60
3- Autonomía administrativa y financiera	0,15	3	0,45
4- Capacidad productiva y comercial	0,05	3	0,15
5- Nuevo modelo territorial del país	0,10	3	0,30
AMENAZAS			
1- Resistencia al cambio externo	0,10	3	0,30
2- Riesgos naturales	0,20	3	0,60
3- Recorte de asignaciones presupuestarias	0,05	2	0,10
4- Injerencia política	0,05	2	0,10
5- Delimitación de competencias	0,05	2	0,10
TOTAL	1		2,90

El peso es de 2,90 significa que estamos dentro del promedio

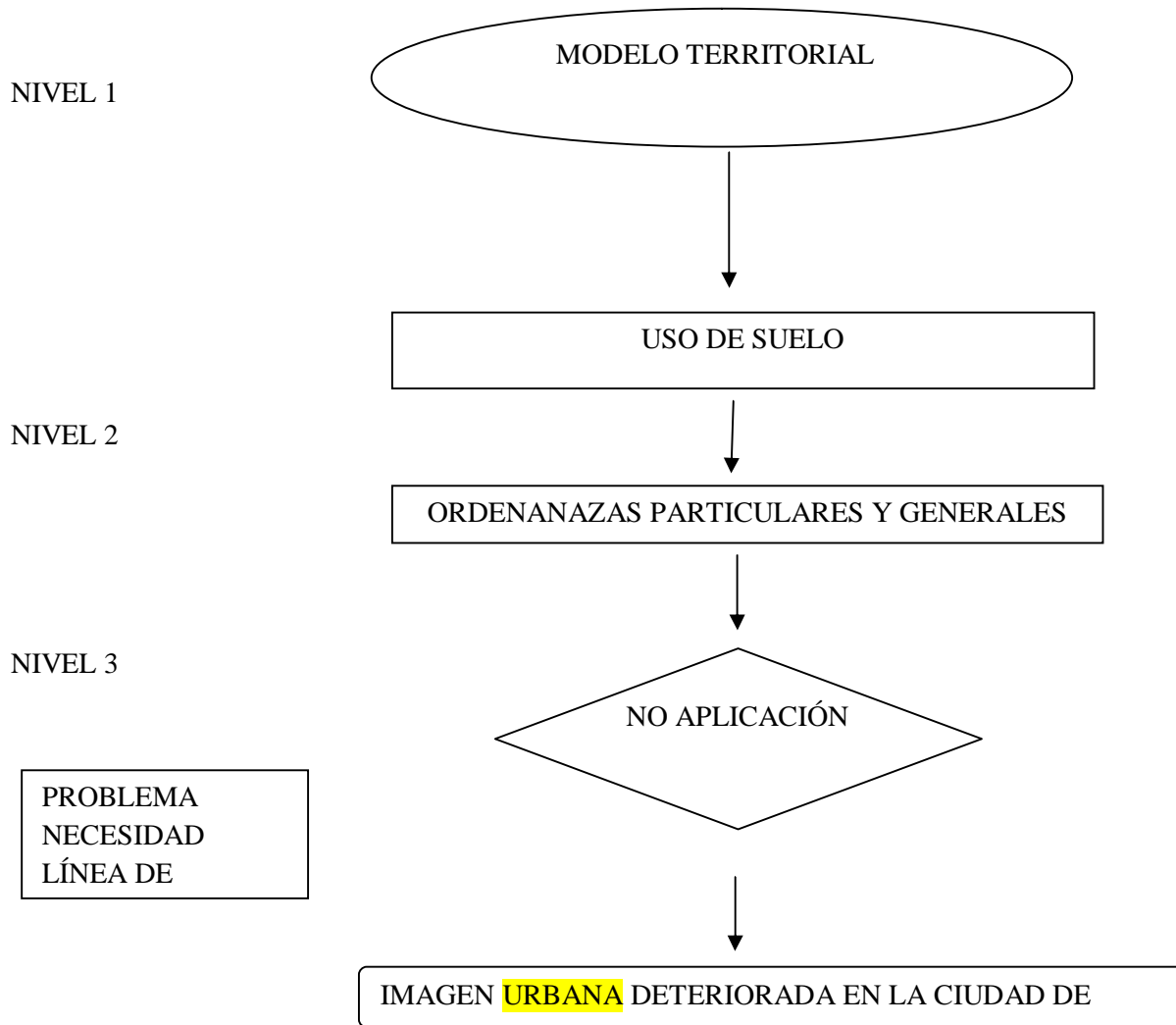
Matriz de Debilidades y Fortalezas para el Análisis Interno.

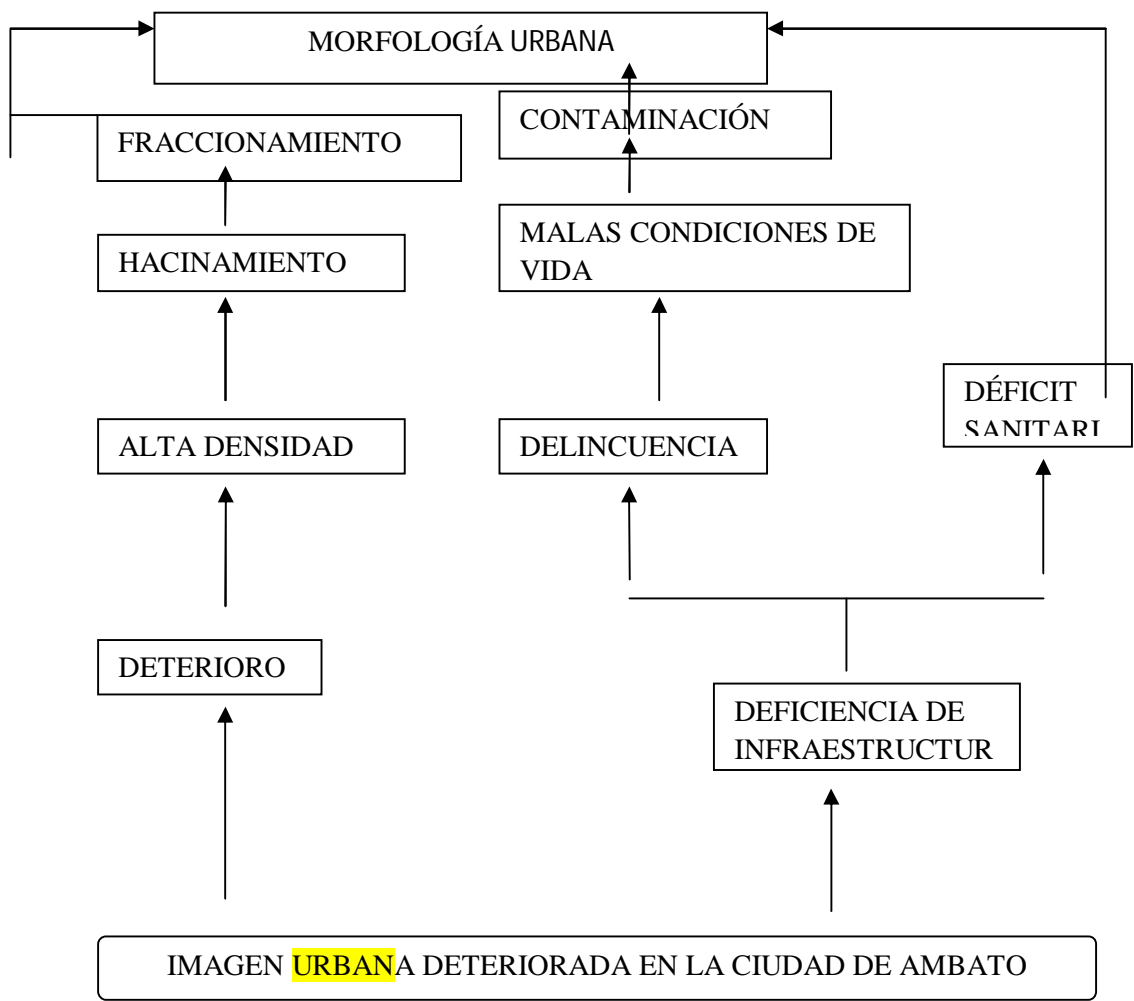
ÁREAS DE LA CADENA DEL VALOR	DEBILIDADES	FORTALEZAS
GESTIÓN ADMINISTRATIVA	<p>Falta de simplificación de procesos</p> <p>Falta administración del archivo pasivo</p> <p>Descoordinación inter-departamental</p> <p>Deficiente cruce de información interna</p> <p>Concentración de servicios</p> <p>Resistencia al cambio interno</p>	<p>Modelo de gestión</p> <p>Liderazgo</p> <p>Credibilidad</p> <p>Orden</p>
PLANIFICACIÓN	<p>Falta de proyectos integrales</p> <p>Procesos técnicos influenciados por aspectos no técnicos.</p> <p>Descoordinación inter-departamental</p>	<p>Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial</p>
LEGAL	<p>Desconocimiento y mala interpretación de las ordenanzas y reglamentos.</p>	<p>Ordenanzas y reglamentos</p>
CAPACITACIÓN	<p>Falta de aplicación correcta del proceso de capacitación</p>	<p>Personal calificado</p> <p>Tecnología</p>

Matriz de Evaluación de Factores Internos para el Diagnóstico Interno.

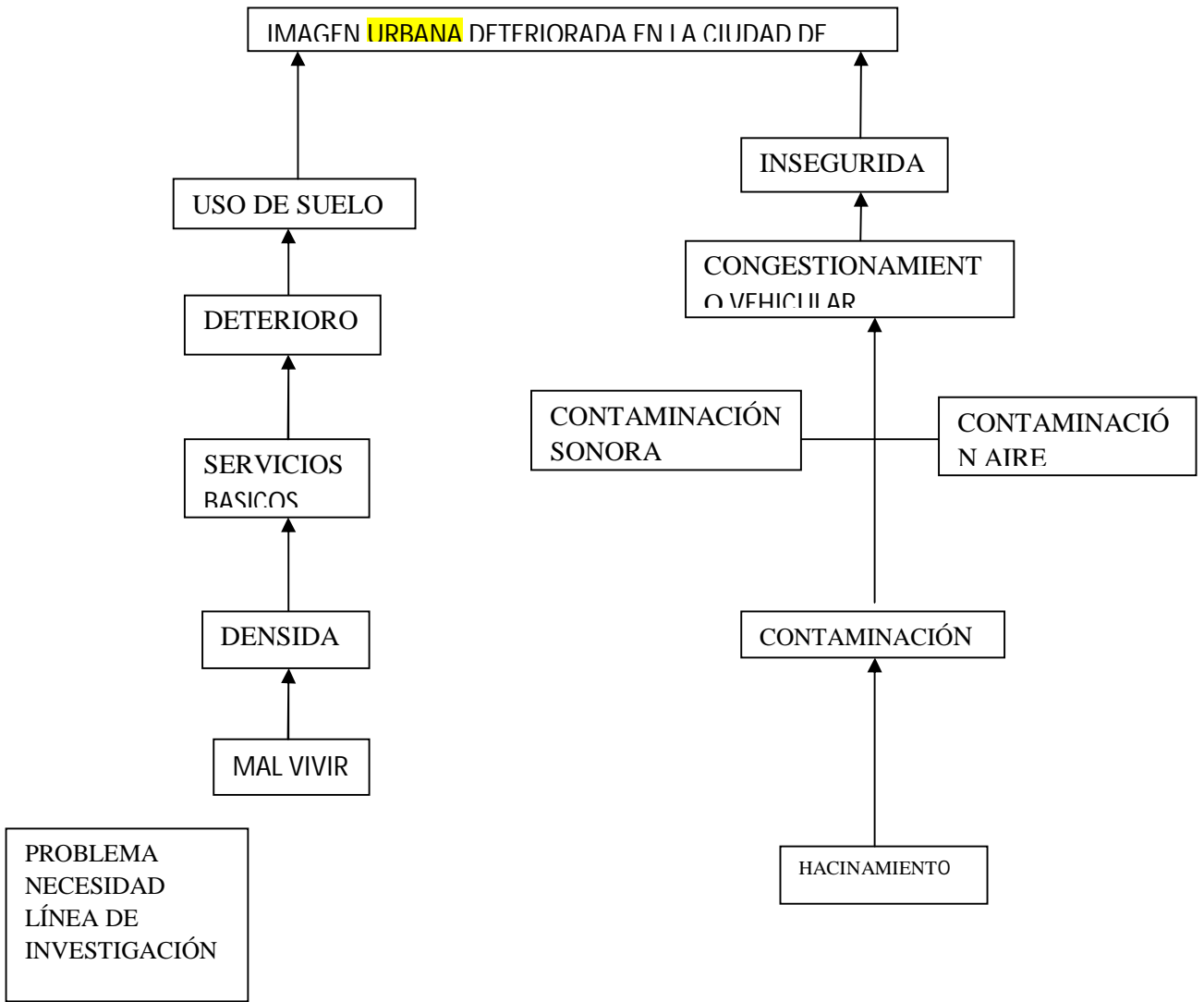
FACTORES CRÍTICOS PARA EL ÉXITO	PESO	CALIFICACIÓN	PESO PONDERADO
FORTALEZAS			
1- Modelo de gestión	0,05	2	0,10
2- Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial	0,15	4	0,60
3- Ordenanzas y reglamentos	0,15	3	0,45
4- Personal calificado	0,05	2	0,10
5- Tecnología	0,10	2	0,20
DEBILIDADES			
1- Falta de simplificación de procesos	0,10	3	0,30
2- Descoordinación inter-departamental	0,10	3	0,30
3- Falta de proyectos integrales	0,15	2	0,30
4- Desconocimiento y mala interpretación de las ordenanza y reglamentos.	0,05	2	0,10
5- Procesos técnicos influenciados por aspectos no técnicos.	0,10	2	0,20
TOTAL	1		2,65

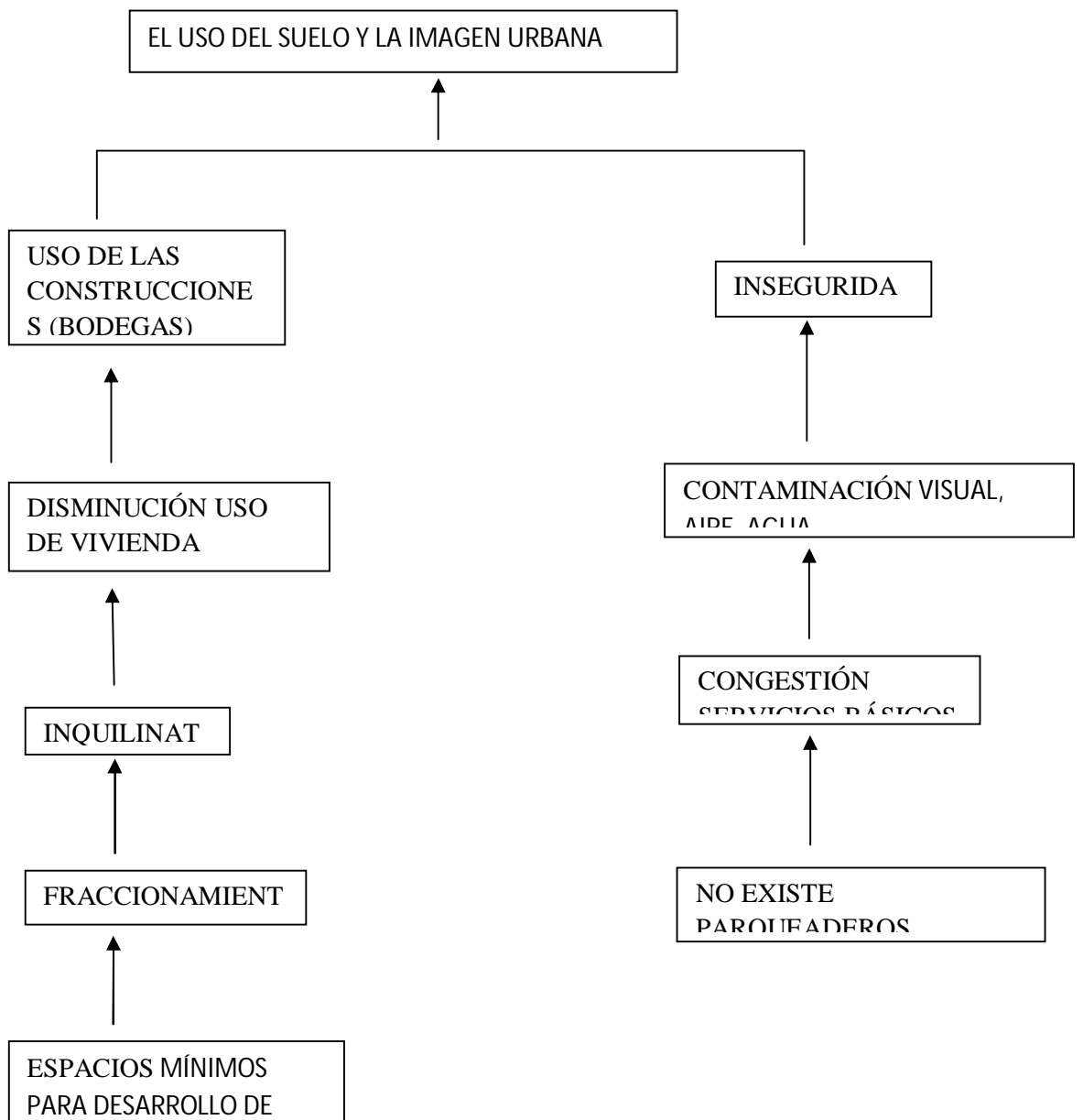
ANEXO 5: MATRIZ TEMA

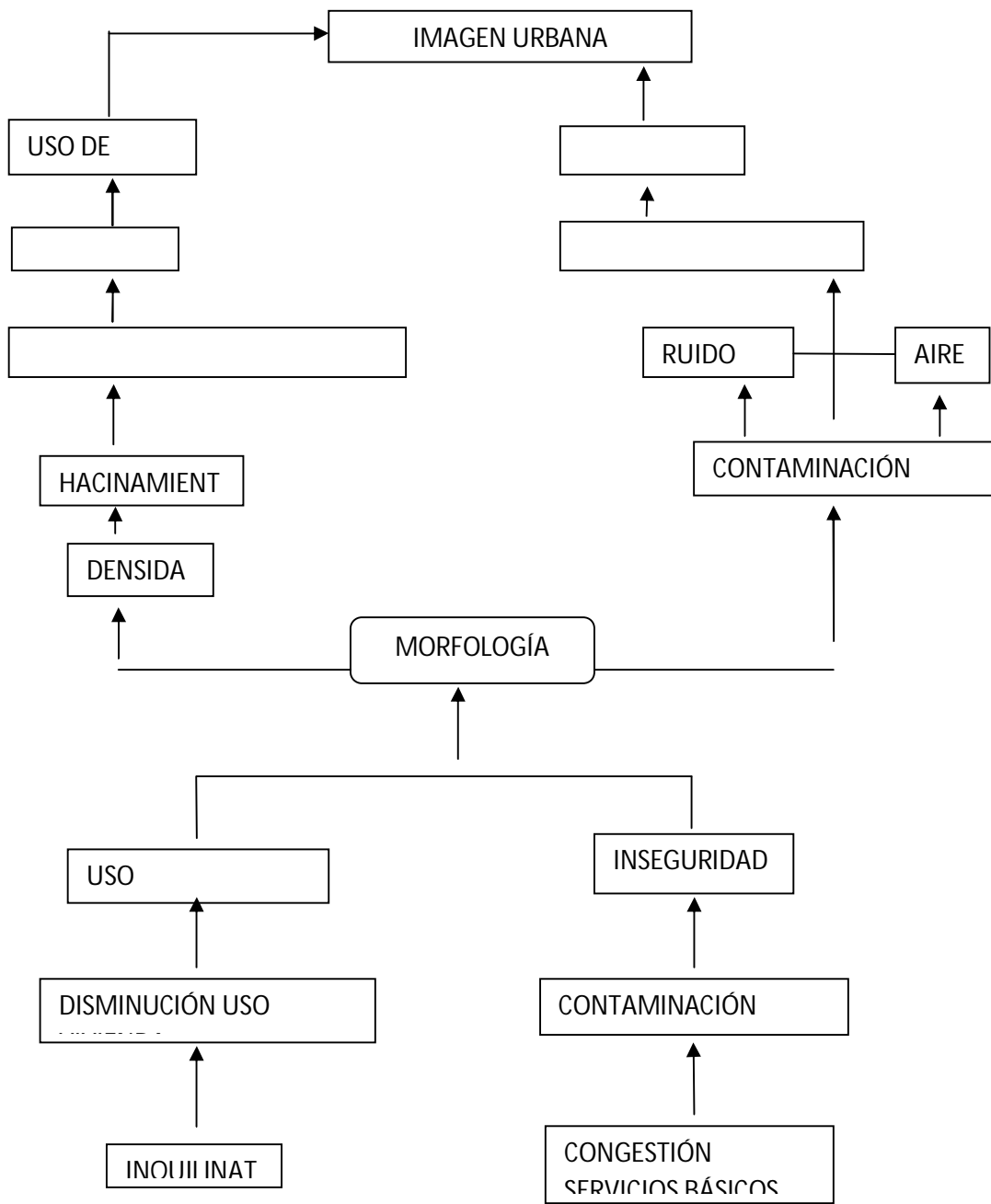




PROBLEMA
NECESIDAD LÍNEA
DE







ANEXO 6.

Marco Administrativo.

Recursos. Los recursos económicos y el cronograma que serán utilizados en la investigación se detallan a continuación, en los recursos económicos se consideran los materiales que serán utilizados para el desarrollo de la investigación, equipos y software, viajes y salidas de campo, asesorías técnicas y bibliografía, el recurso tiempo se lo elabora por meses y actividades.

UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO				EMISION JUNIO 2013	
REGISTRO: PRESUPUESTO PARA PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN					
NOMBRE DE		RUTH ORTIZ VILLACRÉS	FACULTAD	CEPOS	
TITULO DEL ANTEPROYECTO		EL USO DEL SUELO Y LA IMAGEN URBANA EN EL BARRIO DE LA COLÓN			
1. MATERIALES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
ITEM	DESCRIPCIÓN/JUSTIFICACIÓN	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR	
1	PAPEL BOON A4 PARA IMPRIMIR	\$ 0,10	3000	\$ 300	
2	ESFEROGRAFICOS, LAPICEROS,BORRADORES	\$ 1,25	15	\$ 19	
3	APOYA MANOS	\$ 3,50	5	\$ 18	
4	CDS	\$ 1,00	5	\$ 5	
5	EMPASTADO Y ANILLADO	\$ 15,00	5	\$ 75	
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE MATERIALES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN				\$ 416	
2. EQUIPOS Y SOFTWARE PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
ITEM	DESCRIPCIÓN/JUSTIFICACIÓN	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR	
1	SISTEMA OPERATIVO WINDOW 8	\$ 500,00	1	\$ 500	
2	SOFTWARE DE AUTOCAD	\$ 1.800,00	1	\$ 1.800	
3	COMPUTADORA LAPTOP	\$ 1.000,00	1	\$ 1.000	
4	CAMARA FOTOGRAFICA	\$ 200,00	1	\$ 200	
5	MEMORIA FLASH	\$ 15,00	2	\$ 30	
6	INTERNET	\$ 37,00	8	\$ 296	
7	IMPRESORA	\$ 90,00	1	\$ 90	
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE MATERIALES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN				\$ 3.916	
3. VIAJES Y SALIDAS DE CAMPO PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
ITEM	DESCRIPCIÓN/JUSTIFICACIÓN	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR	
1	SALIDA A CAMPO PARA FOTOGRAFIAR	\$ 5,00	5	\$ 25	
2	SALIDA A CAMPO PARA ENCUESTAS	\$ 10,00	25	\$ 250	
3	SALIDA A CAMPO PARA GRAFICAR	\$ 20,00	10	\$ 200	
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE MATERIALES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN				\$ 475	
4. ASESORÍAS TÉCNICAS PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
ITEM	DESCRIPCIÓN/JUSTIFICACIÓN	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR	
1	REVISIÓN DE REDACCIÓN Y ORTOGRAFIA	\$ 200,00	3	\$ 600	
2	GRAFICAR LEVANTAMIENTO	\$ 500,00	2	\$ 1.000	
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE ASESORÍAS TÉCNICAS PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN				\$ 1.600,00	
5. BIBLIOGRAFÍA PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
TÍTULO/AU	DESCRIPCIÓN (ISBN/EDITORIAL/AÑO), JUSTIFICACIÓN	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR	
	CONSTRUIR EN LO CONSTRUIDO	\$ 80,00	1	\$ 80	
	LA CIUDAD CONSTRUIDA	\$ 50,00	1	\$ 50	
	LIBRO VERDE DE MEDIO AMBIENTE	\$ 100,00	1	\$ 100	
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE BIBLIOGRAFÍA PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN				\$ 230	
6. CONSOLIDADO GENERAL PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN					
ÍTEM		VALOR TOTAL			
1. MATERIALES		\$ 416,25			
2. EQUIPOS Y SOFTWARE		\$ 3.916,00			
3. VIAJES Y SALIDAS DE CAMPO		\$ 475,00			
4. ASESORÍAS TÉCNICAS		\$ 1.600,00			
5. BIBLIOGRAFÍA		\$ 230,00			
VALOR TOTAL PRESUPUESTO		\$ 6.637,25			

N	ACTIVIDADES	MESES									
		MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBR E	OCTUBRE	NOVIEMBR E	DICIEMBRE		
1	ELABORACIÓN DEL PROYECTO	■	■	■							
2	PRUEBA PILOTO			■							
3	ELABORACIÓN DEL MARCO TEÓRICO				■						
4	RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN				■						
5	PROCESAMIENTO DE DATOS					■					
6	ANÁLISIS DE RESULTADOS Y CONCLUSIONES					■					
7	FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA						■				
8	REDACCIÓN DEL INFORME FINAL							■			
9	TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME								■		
10	PRESENTACIÓN DEL INFORME									■	

ANEXO 7.

Artículos de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

Art. 61.- TIPOS DE USOS COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y NO PERMITIDOS.

A2.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

N. Centros de diversión: usos dedicados a las actividades y espectáculos, que por su naturaleza son generadoras de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan de grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones públicas. No pueden implantarse en un radio menor a 100 m de equipamientos educativos y de salud.

Art. 71.- FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO.

F) Imposibilidad de aplicación de la norma.

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contraponga al estado real de un sector o pieza urbana; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previsto en los planes parciales o especiales, de conformidad a lo señalado en el cuarto inciso del artículo 9 de esta ordenanza.

G) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros.

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el POT-Ambato para el eje o sector en que se encuentra, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación asignados.

Art. 135.- REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES CON MÁXIMO DE 10 LOTES.-

H) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.