

2



COMPONENTE URBANÍSTICO

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

ÍNDICE

2	COMPONENTE URBANÍSTICO.....	11
2.1	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	15
2.1.1	Descripción normativa y delimitación territorial de los PIT	17
2.2	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	69
2.2.1	Descripción normativa y delimitación territorial de los TU	71
2.3	APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	79
2.3.1.	Habilitación del suelo	81
2.3.2.	Fraccionamiento del suelo	85
2.3.3.	Uso del suelo	92
2.3.4.	Ocupación del suelo	140
2.3.5.	Edificabilidad	158
2.4	Estándares urbanísticos específicos - EUE	185
2.4.1.	Estándar espacios público	187
2.4.2.	Estándar del Sistema Vial	189
2.4.3.	Estándar del Sistema Hídrico	196
2.4.4.	Estándar de Equipamiento	198
2.4.5.	Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social	199
2.5.	GESTIÓN DE SUELO	205
2.5.1.	Instrumentos de gestión del suelo	207
2.5.2.	Beneficios de los propietarios de las UAU	212
2.5.3.	Cargas de los propietarios de las UAU	213
2.5.4.	Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo	213

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial - PIT.....	17
Tabla 2. PIT-RU-PTC-01.....	20
Tabla 3. PIT-RU-PTC-02.....	21
Tabla 4. PIT-RU-PTC-03.....	22
Tabla 5. PIT-RU-PTC-04.....	23
Tabla 6. PIT-RU-PTC-05.....	24
Tabla 7. PIT-RU-PTC-06.....	25
Tabla 8. PIT-RU-APV-01.....	26
Tabla 9. PIT-RU-APV-02.....	27
Tabla 10. PIT-RU-PDC-01.....	28
Tabla 11. PIT-RU-PDC-02.....	29
Tabla 12. PIT-RU-PDC-03.....	30
Tabla 13. PIT-RU-EXP-01.....	41
Tabla 14. PIT-RU-EXP-02.....	42
Tabla 15. PIT-RU-EXP-03.....	43
Tabla 16. PIT-RU-EXP-04.....	48
Tabla 17. PIT-UR-PTC-01.....	54
Tabla 18. PIT-UR-PTC-02.....	55
Tabla 19. PIT-UR- NCN-01.....	56
Tabla 20. PIT-UR- NCN-02.....	57
Tabla 21. PIT-UR- NCN-03.....	58
Tabla 22. PIT-UR- NCN-04.....	59
Tabla 23. PIT-UR- NCN-05.....	60
Tabla 24. PIT-UR- CNS-01.....	61
Tabla 25. PIT-UR- CNS-02.....	62
Tabla 26. PIT-UR- CNS-02.....	63
Tabla 27. PIT-UR- CNS-04.....	64
Tabla 28. Tratamientos urbanísticos.....	71
Tabla 29. Usos del suelo generales.....	94
Tabla 30. Usos del suelo generales.....	97
Tabla 31. Actividades del uso de suelo residencial - RS.....	98
Tabla 32. Actividades del uso de suelo comercial y de servicios - CS.....	101
Tabla 33. Actividades del uso de suelo industrial - IN.....	106
Tabla 34. Actividades del uso de equipamiento - EQ.....	111
Tabla 35. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP.....	112
Tabla 36. Actividades del uso agropecuario – AG.....	113
Tabla 37. Actividades del uso forestal – FR.....	113
Tabla 38. Actividades del uso acuícola – AC.....	114

Tabla 39. Actividades del uso protección ecológica – PE.....	115
Tabla 40. Actividades del uso aprovechamiento extractivo – AE.	115
Tabla 41. Actividades del uso de protección de riesgos – PR.	116
Tabla 42. Compatibilidad de usos del suelo.....	136
Tabla 43. Codificación de edificabilidad	160
Tabla 44. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos.	180
Tabla 45. Especificaciones técnicas del sistema vial urbano.	189
Tabla 46. Especificaciones técnicas del sistema vial rural.	193
Tabla 47. Especificaciones técnicas del sistema hídrico.	196
Tabla 48. Instrumentos de Gestión del Suelo.	207

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Polígonos de intervención territorial en suelo rural.....	19
Mapa 2. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - TPO / CCH / BLA / LMC.....	31
Mapa 3. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - TLB / ZGR / CGR / LML.....	32
Mapa 4. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - TSJ / SMG / JYB / GDL.....	33
Mapa 5. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - COZ / GOZ / ZCD / SFH.....	34
Mapa 6. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - SDO / ACY / EPB / MPT.....	35
Mapa 7. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - OMD / SPD / CEM / NEZ.....	36
Mapa 8. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - MLD / SGT / ERD / SFZ.....	37
Mapa 9. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - ARN / SVA / PYC / SJC.....	38
Mapa 10. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - CMN / RPD / JMN / SMC.....	39
Mapa 11. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - PBV / SRS / TMB / PDO.....	40
Mapa 12. PIT para suelo rural de expansión urbana - LMN.....	44
Mapa 13. PIT para suelo rural de expansión urbana - BBN.....	45
Mapa 14. PIT para suelo rural de expansión urbana – LTL.....	46
Mapa 15. PIT para suelo rural de expansión urbana – LPS.....	47
Mapa 16. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LMN.....	50
Mapa 17. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -BBN.....	51
Mapa 18. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LTL.....	52
Mapa 19. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LPS.....	53
Mapa 20. Usos del suelo en el cantón Eloy Alfaro.....	93
Mapa 21. Usos del suelo en áreas rurales.....	117
Mapa 22. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TPO / CCH / BLA / LMC.....	118
Mapa 23. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TLB / ZGR / CGR / LML.....	119
Mapa 24. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TSJ / SMG / JYB / GDL.....	120
Mapa 25. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – COZ / GOZ / ZCD / SFH.....	121
Mapa 26. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – SDO / ACY / EPB / MPT.....	122
Mapa 27. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – OMD / SPD / CEM / NEZ.....	123

Mapa 28. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – MLD / SGT / ERD / SFZ.	124
Mapa 29. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – ARN / SVA / PYC / SJC.	125
Mapa 30. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – CMN / RPD / JMN / SMC.	126
Mapa 31. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – PBV / SRS / TMB / PDO.	127
Mapa 32. Usos del suelo expansión urbana-LMN	128
Mapa 33. Usos del suelo expansión urbana-BBN	129
Mapa 34. Usos del suelo expansión urbana-LTL.....	130
Mapa 35. Usos del suelo expansión urbana-LPS	131
Mapa 36. Usos de suelo – Urbanos – LMN.	132
Mapa 37. Usos de suelo – Urbanos – BBN.....	133
Mapa 38. Usos de suelo – Urbanos – LTL.....	134
Mapa 39. Usos de suelo – Urbanos – LPS.	135
Mapa 41. Codificación de edificabilidad para suelo rural.	161
Mapa 42. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística - TPO / CCH / BLA / LMC.....	162
Mapa 43. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística - TLB / ZGR / CGR / LML.	163
Mapa 44. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- TSJ / SMG / JYB / GDL.....	164
Mapa 45. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- COZ / GOZ / ZCD / SFH.	165
Mapa 46. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- SDO / ACY / EPB / MPT.	166
Mapa 47. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- OMD / SPD / CEM / NEZ.	167
Mapa 48. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- MLD / SGT / ERD / SFZ.	168
Mapa 49. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- ARN / SVA / PYC / SJC.	169
Mapa 50. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- CMN / RPD / JMN / SMC.	170
Mapa 51. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- PBV / SRS / TMB / PDO.	171
Mapa 52. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LMN	172
Mapa 53. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de BBN	173
Mapa 54. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LTL.....	174
Mapa 55. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LPS	175
Mapa 56. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LMN.	176
Mapa 57. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos BBN.....	177
Mapa 58. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LTL.	178

Mapa 59. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LPS. 179

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Diagrama gráfico de los retiros de construcción.	140
Gráfico 2. Diagrama gráfico de las formas de ocupación del suelo.	143
Gráfico 3. Condiciones para altura de local.	144
Gráfico 4. Pendiente referencial en terrenos regulares.	145
Gráfico 5. Pendiente referencial en terrenos irregulares.	145
Gráfico 6. Pendiente referencial en terrenos irregulares sin definición de fondo.	146
Gráfico 7. Corte de pendiente referencial.	146
Gráfico 8. Terrenos planos.	147
Gráfico 9 . Definición de planta baja en terreno plano sobre línea de fábrica.	147
Gráfico 10 . Definición de planta baja en terreno plano sobre retiro frontal.	148
Gráfico 11 . Edificaciones con pendiente positiva o negativa con retiros frontales.	148
Gráfico 12 . Edificaciones en línea de fabrica con pendiente positiva.	149
Gráfico 13 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva.	149
Gráfico 14 . Edificaciones en línea de fabrica con pendiente negativa.	150
Gráfico 15 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente negativa.	150
Gráfico 16 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva.	151
Gráfico 17 . Edificaciones aterrazadas con retiro frontal y pendiente positiva.	151
Gráfico 18 . Edificaciones aterrazadas con retiro frontal y pendiente negativa.	152
Gráfico 19 . Edificaciones aterrazadas con bloque separados y pendiente positiva.	152
Gráfico 20 . Edificaciones aterrazadas en pendiente positiva.	153
Gráfico 21 . Edificaciones aterrazadas con retiro frontal y pendiente negativa.	153
Gráfico 22 . Edificaciones con frente a dos vías inclinadas.	154
Gráfico 23 . Edificaciones con frente a dos vías inclinadas.	154
Gráfico 24 . Edificaciones en bloques separados.	155
Gráfico 25 . Distancia entre bloques de un piso.	156
Gráfico 26 . Diagrama gráfico del coeficiente de ocupación del suelo PB.	156
Gráfico 27 . Diagrama gráfico del coeficiente de ocupación del suelo TOTAL.	157
Gráfico 28 . Códigos de edificabilidad aplicados en Limones.	159
Gráfico 29 . Estructura alfanumérica del código de edificabilidad.	160
Gráfico 30. Sección de las vías arteriales en áreas urbanas.	190
Gráfico 31. Sección de las vías colectoras en áreas urbanas.	191
Gráfico 32. Sección de las vías locales en áreas urbanas.	192
Gráfico 33. Sección de las vías peatonales y escalinatas en áreas urbanas.	192

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

El **COMPONENTE URBANÍSTICO** del plan de uso y gestión del suelo del Cantón Eloy Alfaro, en estricta correspondencia al componente estructurante, determina las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo; y, complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirán implementar adecuadamente la normativa urbanística contenida en el plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al modelo territorial deseado del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Los contenidos del componente urbanístico que se presentan a continuación definen los de polígonos de intervención territorial; asignan tratamientos urbanísticos; determinan los aprovechamientos urbanísticos -usos y ocupación del suelo y sus parámetros-; especifican los estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística para los perímetros urbanos - identificando y cuantificando el suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes, determinado los sistemas viales y complementarios, determinado los sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos, identificando los sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente, los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social; y, determina los instrumentos de gestión de suelo y los sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Los contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo del Cantón Eloy Alfaro son los siguientes:

1. **Polígonos de Intervención Territorial – PIT;**
2. **Tratamientos Urbanísticos – TU;**
3. **Aprovechamientos Urbanísticos – AU**
4. **Estándares Urbanísticos Específicos – EUE; y,**
5. **Gestión del Suelo – GS.**



2.1



POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

2.1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Los polígonos de intervención territorial (PIT) son áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Para la definición de los polígonos de intervención territorial se ha tomado en cuenta la subclasificación del suelo que se ha sido determinada y ajustada en el componente estructuante del presente plan.

La delimitación ha sido realizada a partir de la información de partida disponible y validada por el gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Eloy Alfaro y responde a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

En este sentido, para la construcción de los polígonos de intervención territorial se han analizado los siguientes criterios:

- Geomorfológico;
- Edificabilidad;
- Social;
- Económico-productivo;
- Paisajístico-ambiental;
- Capacidad de soporte del territorio u obras de infraestructura; y,
- Riesgos naturales y antrópicos.

La escala de definición de los polígonos de intervención territorial ha sido establecida en 1:6.000 para la clasificación del suelo urbano y la escala 1: 200.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural (a excepción de aquellos de expansión urbana y transición agro-urbanística; que se han definido a la escala 1:6.000).

Los polígonos de intervención territorial se han codificado en función a la clasificación y subclasificación del suelo, definidos por un código alfanumérico, dando como resultado un código único para cada polígono de intervención territorial.

2.1.1 Descripción normativa y delimitación territorial de los PIT

Los polígonos de intervención territorial (PIT) han sido definidos conceptualmente de acuerdo con las características homogéneas del territorio urbano y rural del cantón Eloy Alfaro, las cuales han sido identificadas y propuestas a partir de la determinación de las categorías de ordenamiento territorial del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la subclasificación de suelo del Cantón. Dicha definición, cumple con los criterios que han sido enunciados anteriormente y que están determinados por la norma técnica rectora.

Bajo este marco, los polígonos de intervención territorial corresponden a áreas urbanas o rurales que han sido definidas a partir de la homogeneidad de las características ocupación del territorio urbano o rural. Las características que han sido tomadas en cuenta son: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Los polígonos de intervención territorial que se han definido se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial - PIT.

Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Polígonos de Intervención Territorial - PIT	
		Codificación	Descripción normativa
		#	
Rural	Rural de protección	PIT-RU-PTC-01	Rural de protección para áreas de reserva e intangibles
		PIT-RU-PTC-02	Rural de protección para ecosistemas naturales
		PIT-RU-PTC-03	Rural de protección para áreas de riesgos
		PIT-RU-PTC-04	Rural de protección para cuerpos de agua
		PIT-RU-PTC-05	Rural de protección para vías
		PIT-RU-PTC-06	Rural de protección para pueblos, comunas y nacionalidades
	Rural de aprovechamiento extractivo	PIT-RU-APV-01	Rural de aprovechamiento extractivo para poliductos, líneas de transmisión e infraestructura nacional
		PIT-RU-APV-02	Rural de aprovechamiento extractivo para minas
	Rural de producción	PIT-RU-PDC-01	Rural de producción para promoción productiva
		PIT-RU-PDC-02	Rural de producción para aprovechamiento limitado
		PIT-RU-PDC-03	Rural de producción para recuperación
	Rural de expansión urbana	PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para transición agroubanística de áreas en desarrollo urbanístico limitado
		PIT-RU-EXP-02	Rural de expansión urbana para transición agroubanística de áreas de protección para pueblos, comunas y nacionalidades
		PIT-RU-EXP-03	Rural de expansión urbana para transición agroubanística de áreas protegidas
		PIT-RU-EXP-04	Rural de expansión urbana para desarrollo de áreas en desarrollo urbanístico limitado
	Urbano	Urbano de protección	PIT-UR-PTC-01
PIT-UR-PTC-02			Urbano de protección para afectaciones urbanísticas
Urbano no consolidado		PIT-UR-NCN-01	Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial
		PIT-UR-NCN-02	Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación residencial
		PIT-UR-NCN-03	Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación comercial
		PIT-UR-NCN-04	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación residencial

	Urbano consolidado	PIT-UR-NCN-05	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación comercial
		PIT-UR-CNS-01	Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación residencial
		PIT-UR-CNS-02	Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación residencial
		PIT-UR-CNS-03	Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación comercial
		PIT-UR-CNS-04	Urbano consolidado para renovación de áreas de protección ecológica

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Como se evidencia en la tabla, dentro del territorio rural, se han establecido **15 polígonos de intervención territorial**, de los cuales se han determinado:

- 6 PIT rurales de protección;
- 2 PIT rurales de aprovechamiento extractivo;
- 3 PIT rurales de producción; y,
- 4 PIT rurales de expansión urbana.

Y, dentro del territorio urbano, se han establecido **11 polígonos de intervención territorial**, de los cuales se han determinado:

- 2 PIT urbanos de protección;
- 5 PIT urbanos no consolidados; y,
- 4 PIT urbanos consolidados.

2.1.1.1 Polígonos de intervención territorial en suelo rural

En el área rural se han determinado 14 polígonos de intervención territorial; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

- Rural de protección,
- Rural de aprovechamiento extractivo;
- Rural de producción; y,
- Rural de expansión urbana.

2.1.1.1.1 PIT para suelo rural de protección

Se han determinado 6 polígonos de intervención territorial rurales de protección; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

- PIT-RU-PTC-01 – Rural de protección para áreas de reserva e intangibles.
- PIT-RU-PTC-02 – Rural de protección para ecosistemas naturales.
- PIT-RU-PTC-03 – Rural de protección para áreas de riesgos.
- PIT-RU-PTC-04 – Rural de protección para cuerpos de agua.
- PIT-RU-PTC-05 – Rural de protección para vías.
- PIT-RU-PTC-06 – Rural de protección para pueblos, comunas y nacionalidades.

2.1.1.1.2 PIT para suelo rural de aprovechamiento extractivo

Se han determinado 2 polígonos de intervención territorial rurales de aprovechamiento extractivo; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

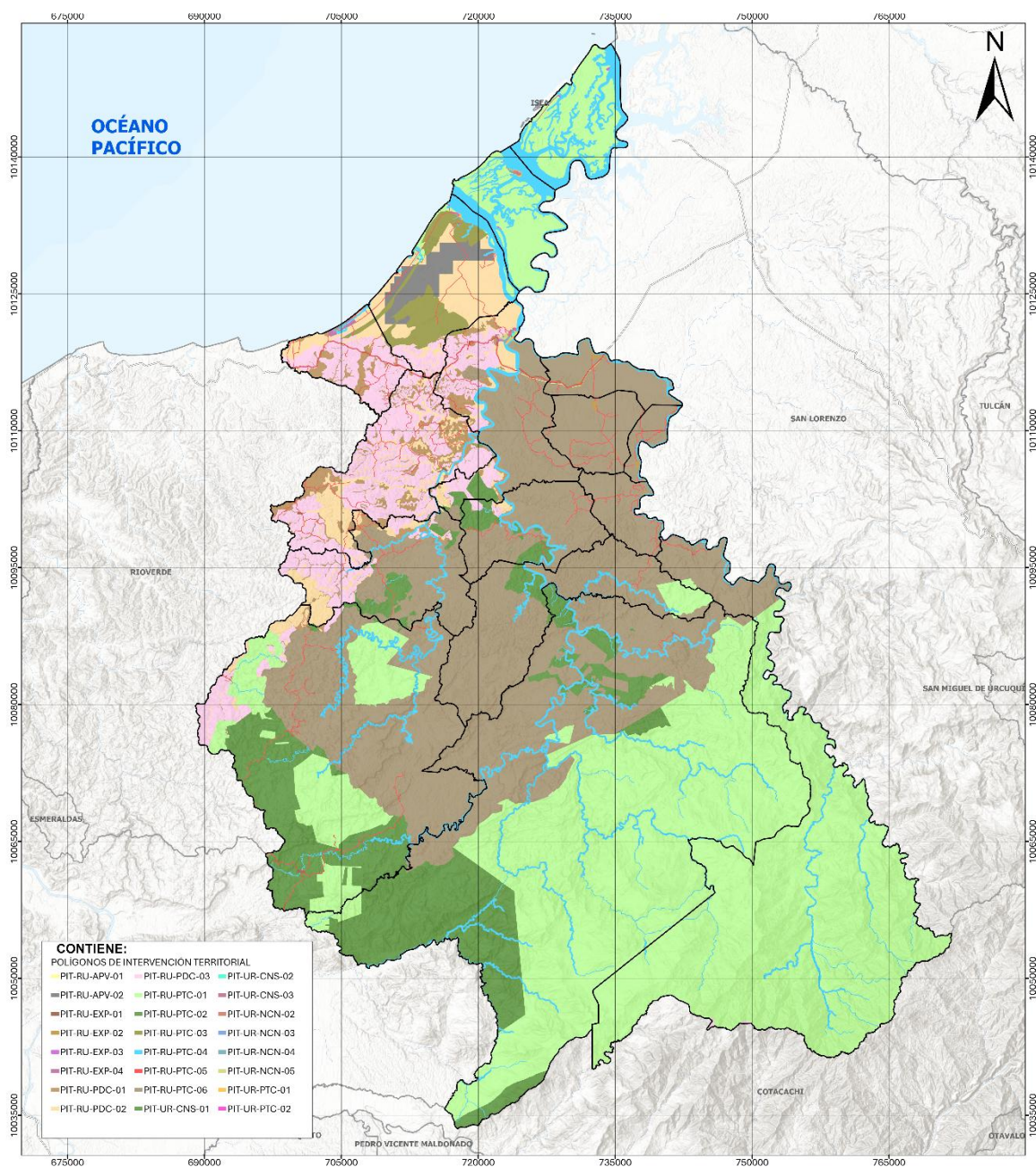
- PIT-RU-APV-01 – Rural de aprovechamiento extractivo para poliductos, líneas de transmisión e infraestructura nacional.
- PIT-RU-APV-02 – Rural de aprovechamiento extractivo para minas.

2.1.1.1.3 PIT para suelo rural de producción

Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial rurales de producción; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

- PIT-RU-PDC-01 – Rural de producción para promoción productiva.
- PIT-RU-PDC-02 – Rural de producción para aprovechamiento limitado.
- PIT-RU-PDC-03 – Rural de producción para recuperación.

Mapa 1. Polígonos de intervención territorial en suelo rural.



Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.1. PIT-RU-PTC-01 – Rural de protección para áreas de reserva e intangibles

Gestión y conservación de las áreas comprendidas en la delimitación de bosques y vegetación protectores (BVP), cuya regulación está a cargo del Ministerio del Ambiente. Son formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, declarados como tales por encontrarse en áreas de topografía accidentada, cabeceras de cuencas hidrográficas o zonas que, por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas deben ser conservadas, así como los bosques de importancia ritual, ceremonial, cultural o histórica. El manejo de estos bosques y vegetación protectora integrará la participación de la población asentada en su interior para la implementación de medidas e intervenciones contempladas en sus planes de manejo.

Tabla 2. PIT-RU-PTC-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-01	Rural de protección para áreas de reserva e intangibles	182,380.95	40.71%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.2. PIT-RU-PTC-02 – Rural de protección para ecosistemas naturales

Gestión y conservación de áreas que hayan sido declaradas por la autoridad local como Áreas Conservación y Uso Sustentable (ACUS), santuarios de vida silvestre, o reserva hídrica.

Dentro de esta categoría se implantarán prácticas sustentables buscando la estabilidad ambiental, social y económica, recuperando el suelo degradado.

Tabla 3. PIT-RU-PTC-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	47,770.34	10.66%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.3. PIT-RU-PTC-03 – Rural de protección para áreas de riesgos

Gestión y conservación de áreas clasificadas como zonas de alto riesgo de desastres naturales, tales como inundaciones y movimientos en masa, definidas por la Autoridad Nacional en Gestión de Riesgos de Desastres y según la evaluación de la autoridad local. Esta categoría se aplica a territorios identificados por su alta exposición a eventos adversos. Dentro de esta categoría se adoptan prácticas de manejo de riesgos, incluyendo la implementación de medidas estructurales y no estructurales para mitigar el impacto de los desastres, proteger la integridad de las comunidades y restaurar la estabilidad ambiental. El objetivo es promover la adopción de estrategias de reducción, preparación, respuesta y recuperación, que busquen reducir la exposición y vulnerabilidad de estas áreas frente a eventos adversos.

Tabla 4. PIT-RU-PTC-03.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-03	Rural de protección para áreas de riesgos	5,245.25	1.17%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección de riesgos - PR			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PR01	AG01 AC01 FR01 PE01	AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.4. PIT-RU-PTC-04 – Rural de protección para cuerpos de agua

Gestión y conservación de cuerpos de agua y/o riberas de ríos en las cuencas hidrográficas, que por sus condiciones representan un servicio ambiental.

El objetivo es conformar corredores biológicos que contribuyan a preservar la fauna y la flora silvestre, además aportar al ciclo hidrológico del agua.

Tabla 5. PIT-RU-PTC-04.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-04	Rural de protección para cuerpos de agua	21,440.20	4.79%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.5. PIT-RU-PTC-05 – Rural de protección para vías

Gestión de suelo para el mantenimiento de las principales carreteras, autopistas y vías de competencia nacional, provincial y municipal.

Dentro de estas áreas se procederá a la planificación de las ampliaciones y aperturas de las mimas, según la determinación del derecho vía que está definido por la legislación nacional y local vigente, en la Ley de Caminos y diferentes leyes complementarias.

Tabla 6. PIT-RU-PTC-05.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-05	Rural de protección para vías	1,189.45	0.27%
Tratamiento urbanístico			
Afectación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
No aplica			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
NO APLICA	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.1.6. PIT-RU-PTC-06 – Rural de protección para pueblos, comunas y nacionalidades

Gestión y preservación de áreas en las cuales se asientan pueblos, comunas y nacionalidades nativas en grave peligro de enajenación y desaparición.

Dentro de esta categoría se fomentará el respeto y cuidado del patrimonio cultural intangible e inmaterial de las culturas y habitantes de los pueblos, comunidades y nacionalidades nativas presentes en el territorio.

Tabla 7. PIT-RU-PTC-06.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PTC-06	Rural de protección para pueblos, comunas y nacionalidades	132,005.21	29.46%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección del patrimonio histórico y cultural - PP			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PP01	RS01 CS01 EQ01, EQ02 AG01 FR01 AC01 PE01 PR01	CS02, CS03	RS02, RS03 CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.2.1. PIT-RU-APV-01 – Rural de aprovechamiento extractivo para poliductos, líneas de transmisión e infraestructura nacional

Gestión y manejo del transporte y almacenamiento regulado y debido de las franjas de protección de poliductos, los polígonos de protección del sistema de oleoducto transecutoriano (SOTE) y las líneas de transmisión y sub transmisión eléctrica.

En estos polígonos estará prohibido el uso y la ocupación del suelo en sus zonas de afectación que están determinadas con base a la normativa vigente de acuerdo con el caso.

Tabla 8. PIT-RU-APV-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de aprovechamiento extractivo	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-APV-01	Rural de aprovechamiento extractivo para poliductos, líneas de transmisión e infraestructura nacional	63.02	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Mitigación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de aprovechamiento extractivo - AE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
AE01	IN01 PR01 PE01 AC01	CS05 AG01 FR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 IN02, IN03, IN04 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.2.2. PIT-RU-APV-02 – Rural de aprovechamiento extractivo para minas.

Gestión y manejo de la explotación responsable de las concesiones mineras otorgadas por la Agencia de Regulación y Control Minero y de las concesiones para la explotación de libre aprovechamiento (áridos y pétreos) otorgadas por el Gobierno Municipal.

Además, servirá para gestionar el cierre parcial o total de las minas y/o pasivos ambientales, según las actividades que estén previstas en la ley y normativa nacional vigente, con el fin de la recuperación ambiental del área explotada.

Tabla 9. PIT-RU-APV-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de aprovechamiento extractivo	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-APV-02	Rural de aprovechamiento extractivo para minas	3,457.14	0.77%
Tratamiento urbanístico			
Mitigación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de aprovechamiento extractivo - AE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
AE01	IN01 PR01 PE01 AC01	CS05 AG01 FR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 IN02, IN03, IN04 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-10002-5			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.3.1. PIT-RU-PDC-01 – Rural de producción para promoción productiva

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de producción de cultivos subtropicales y tropicales de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a la capacidad de uso de la tierra, determinadas en las CUT II, CUT III y CUT IV.

Dentro de esta unidad territorial las tierras pueden ser utilizadas para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona, tomando en consideración las limitaciones que se presentan en ellas y los tratamientos espaciales que se tienen previstos según la capacidad de uso de la tierra para el desarrollo de cultivos subtropicales y tropicales.

Tabla 10. PIT-RU-PDC-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de producción	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PDC-01	Rural de producción para promoción productiva	10,705.49	2.39%
Tratamiento urbanístico			
Promoción productiva			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso agropecuario -AG			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03 PE02 AE01	RS02, RS03
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-10002-5			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.3.2. PIT-RU-PDC-02 – Rural de producción para aprovechamiento limitado

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de aprovechamiento limitado de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a la capacidad de uso de la tierra, determinadas en la CUT V.

Dentro de esta unidad territorial las tierras requieren de un tratamiento muy especial en cuanto a las labores con maquinaria. Se limita el uso de cultivos anuales, permanentes y semipermanentes. Son tierras con limitaciones fuertes a muy fuertes que se encuentran en pendientes entre planas y suaves, es decir hasta el 12% de pendiente. Generalmente son suelos poco profundos, con textura y drenaje variable, y ocasionalmente con limitaciones de pedregosidad. Pueden presentar fertilidad desde baja hasta muy alta, incluyen a suelos desde no salinos a muy salinos y de no tóxicos hasta altamente tóxicos.

Tabla 11. PIT-RU-PDC-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de producción	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PDC-02	Rural de producción para aprovechamiento limitado	16,503.59	3.68%
Tratamiento urbanístico			
Promoción productiva			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso agropecuario -AG			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03 PE02 AE01	RS02, RS03
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-10002-5			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.3.3. PIT-RU-PDC-03 – Rural de producción para recuperación

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de aprovechamiento limitado de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a la capacidad de uso de la tierra, determinadas en las CUT VI, CUT VII y CUT VIII. Dentro de esta unidad unida territorial se identifican a las tierras con pendientes

medias y fuertes, de entre 25 y 40%, aptas para el aprovechamiento de pastos y uso forestal; las tierras con pendientes hasta del 70%, aptas para uso forestal y pastoreo con fines de conservación; y, las tierras con pendientes superiores al 70%, dónde sólo se debe mantener vegetación arbustiva y/o arbórea con fines de protección para evitar la erosión y preservar la vida silvestre y fuentes de agua.

Tabla 12. PIT-RU-PDC-03.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de producción	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-PDC-03	Rural de producción para recuperación	26,402.47	5.89%
Tratamiento urbanístico			
Recuperación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso agropecuario -AG			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03 PE02 AE01	RS02, RS03
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-10002-5			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

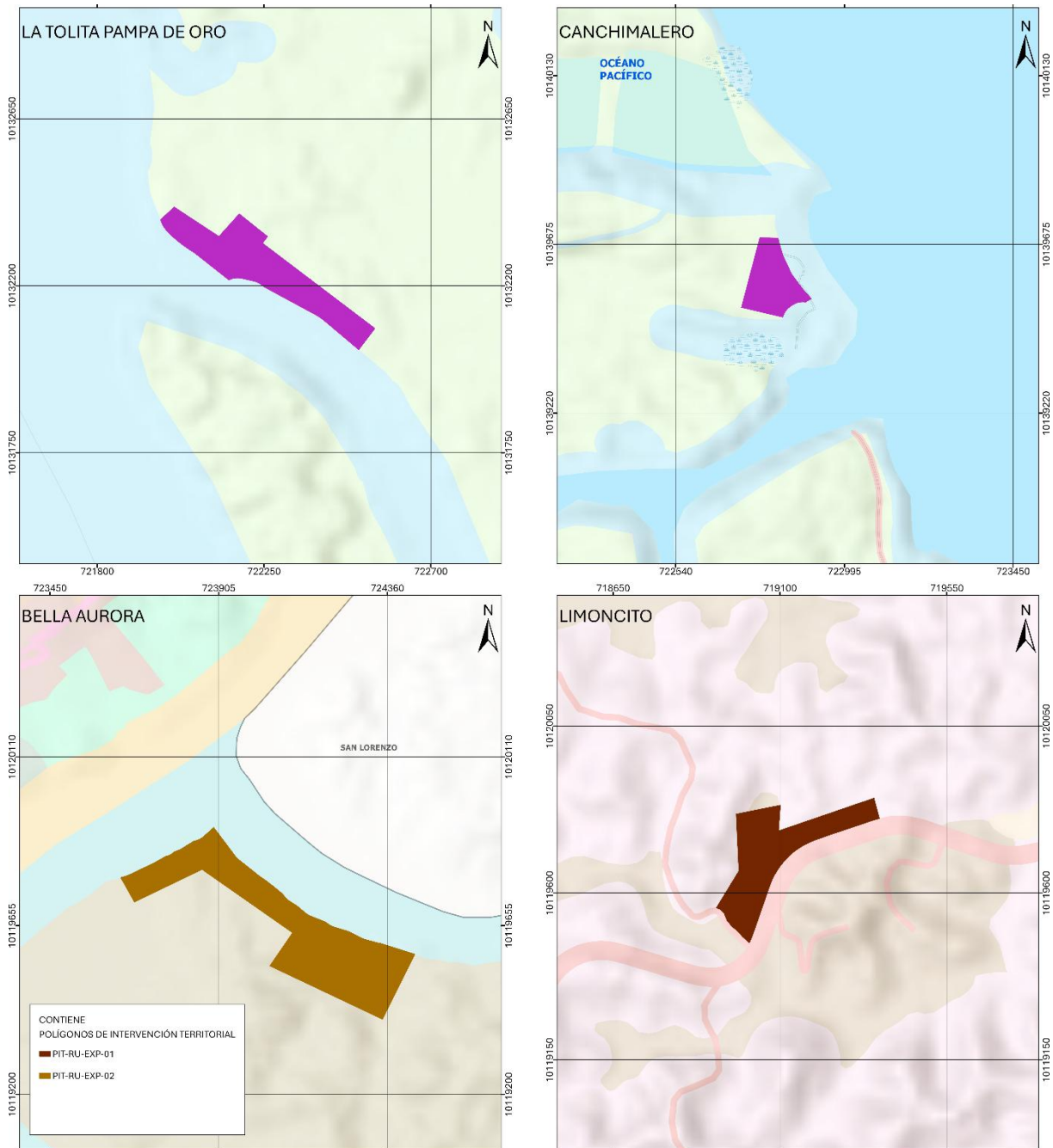
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.4 PIT para suelo rural de expansión urbana

Se han determinado 4 polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana; los cuales se han codificado y normado de la siguiente manera:

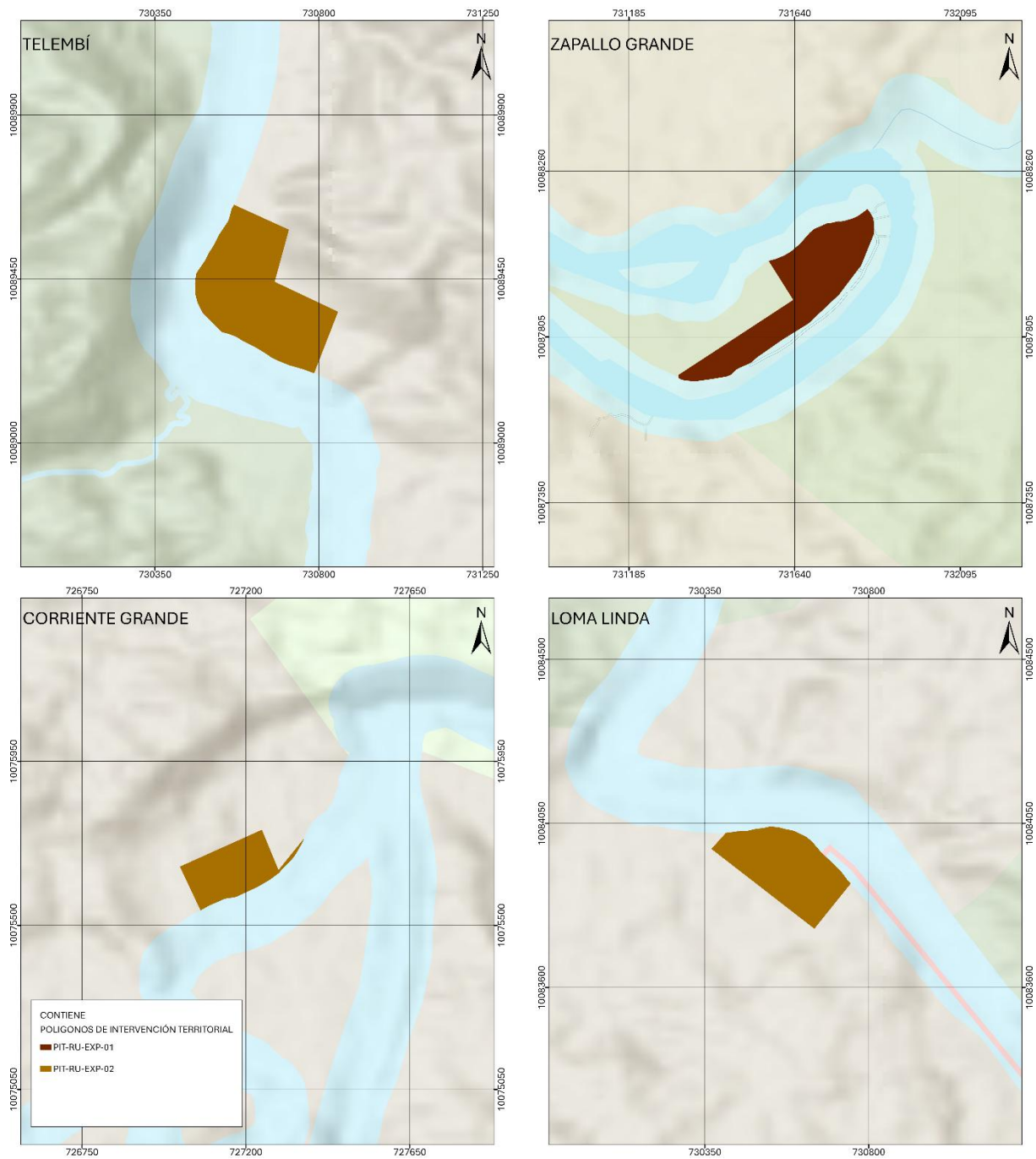
- PIT-RU-EXP-01 – Rural de expansión urbana para transición agourbanística de áreas en desarrollo urbanístico limitado.
- PIT-RU-EXP-02 – Rural de expansión urbana para transición agourbanística de áreas en protección de riesgos.
- PIT-RU-EXP-03 – Rural de expansión urbana para transición agourbanística de áreas protegidas
- PIT-RU-EXP-04– Rural de expansión urbana para desarrollo de áreas en desarrollo urbanístico limitado

Mapa 2. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agourbanística - TPO / CCH / BLA / LMC.



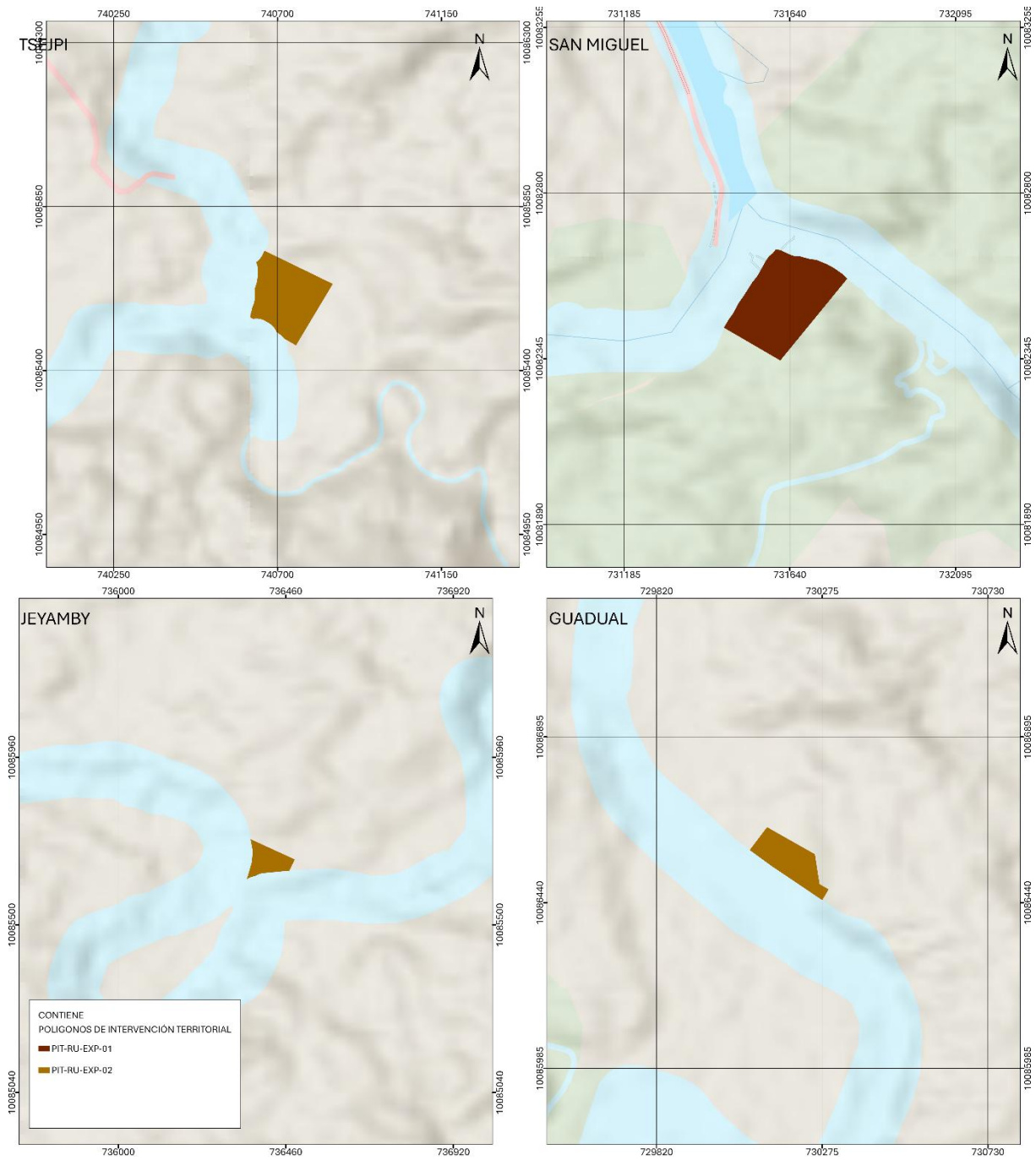
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 3. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agroubanística - TLB / ZGR / CGR / LML.



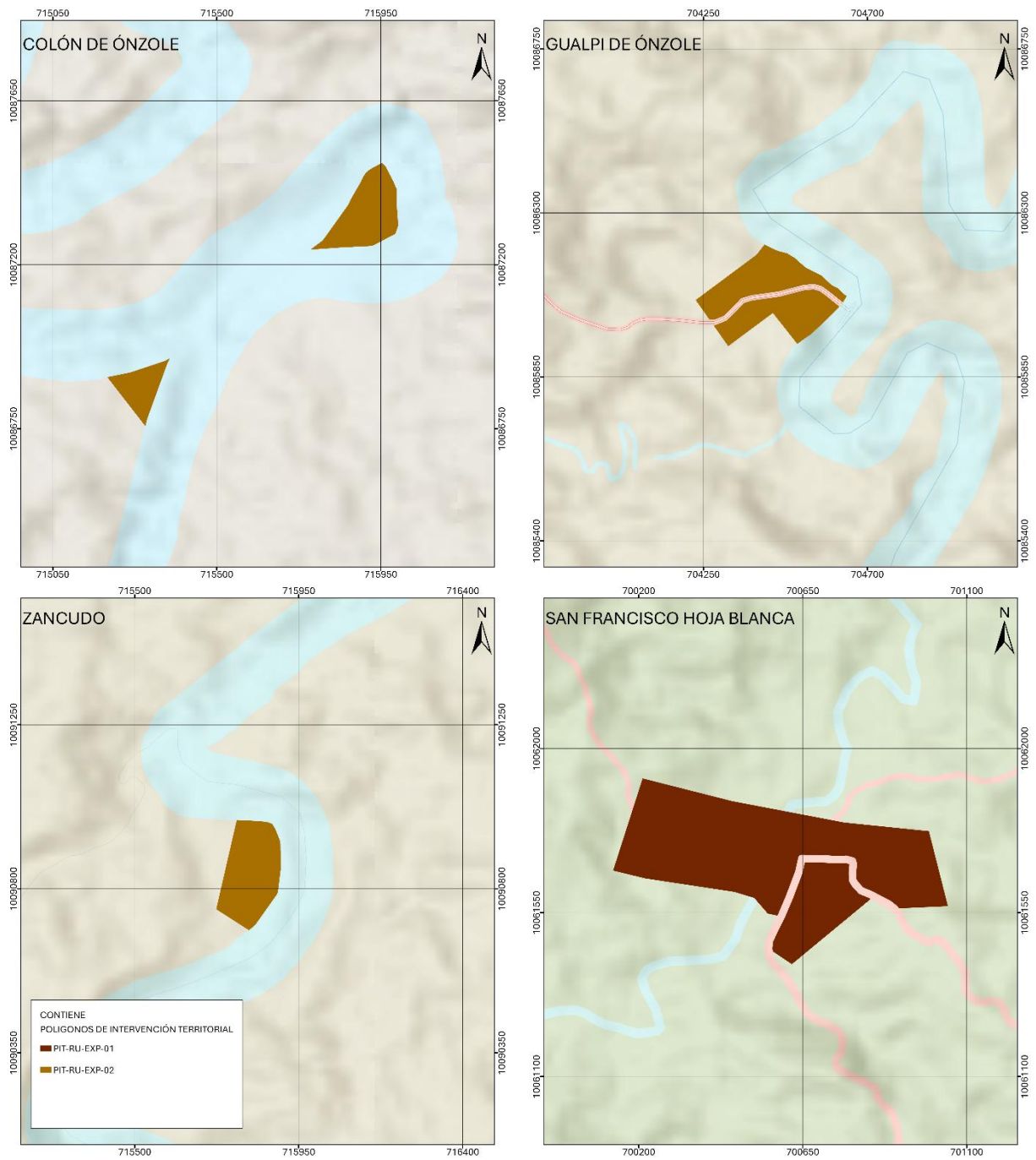
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 4. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agrourbanística - TSJ / SMG / JYB / GDL.



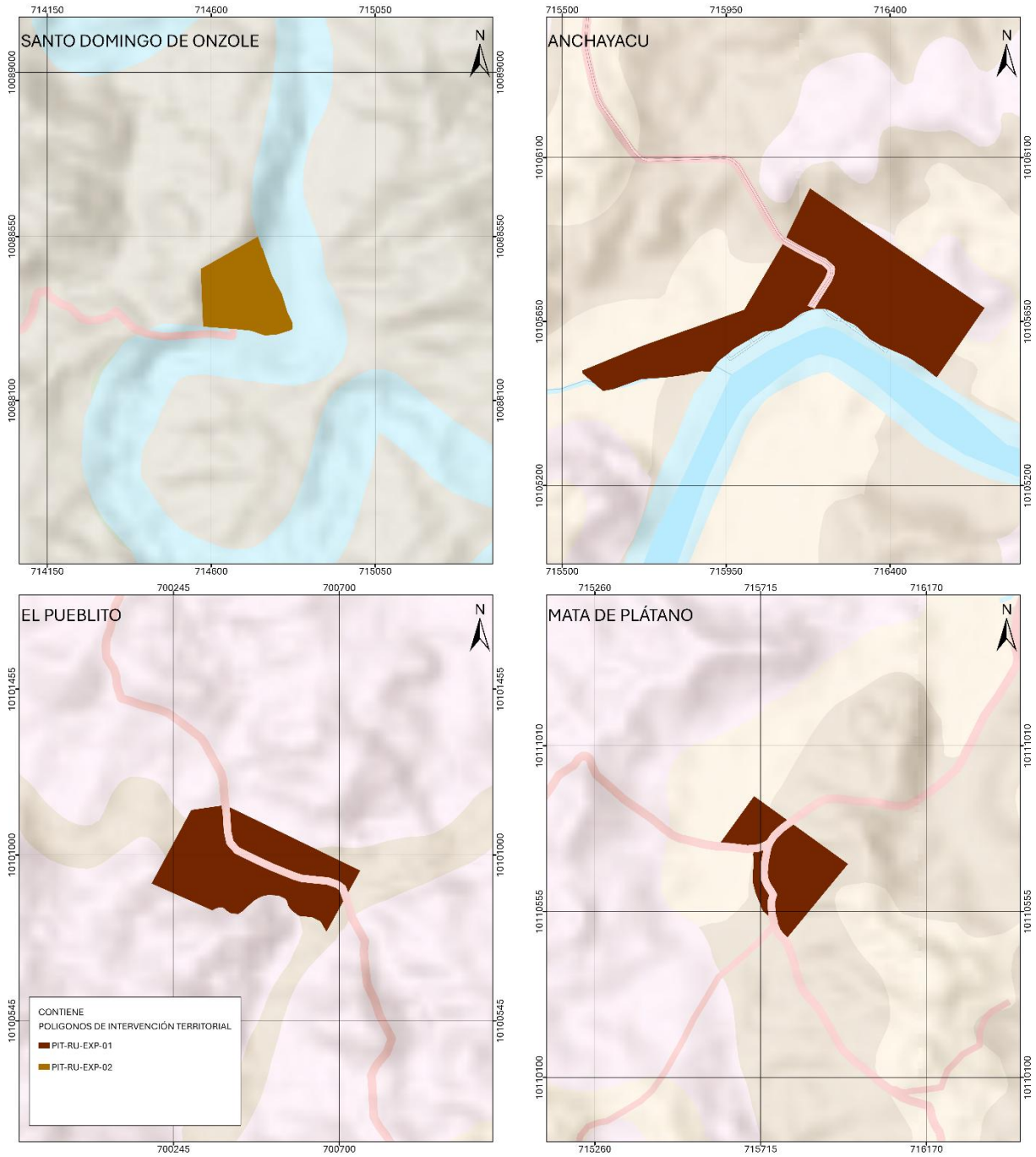
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 5. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agrourbanística - COZ / GOZ / ZCD / SFH



Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 6. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agroubanística - SDO / ACY / EPB / MPT.



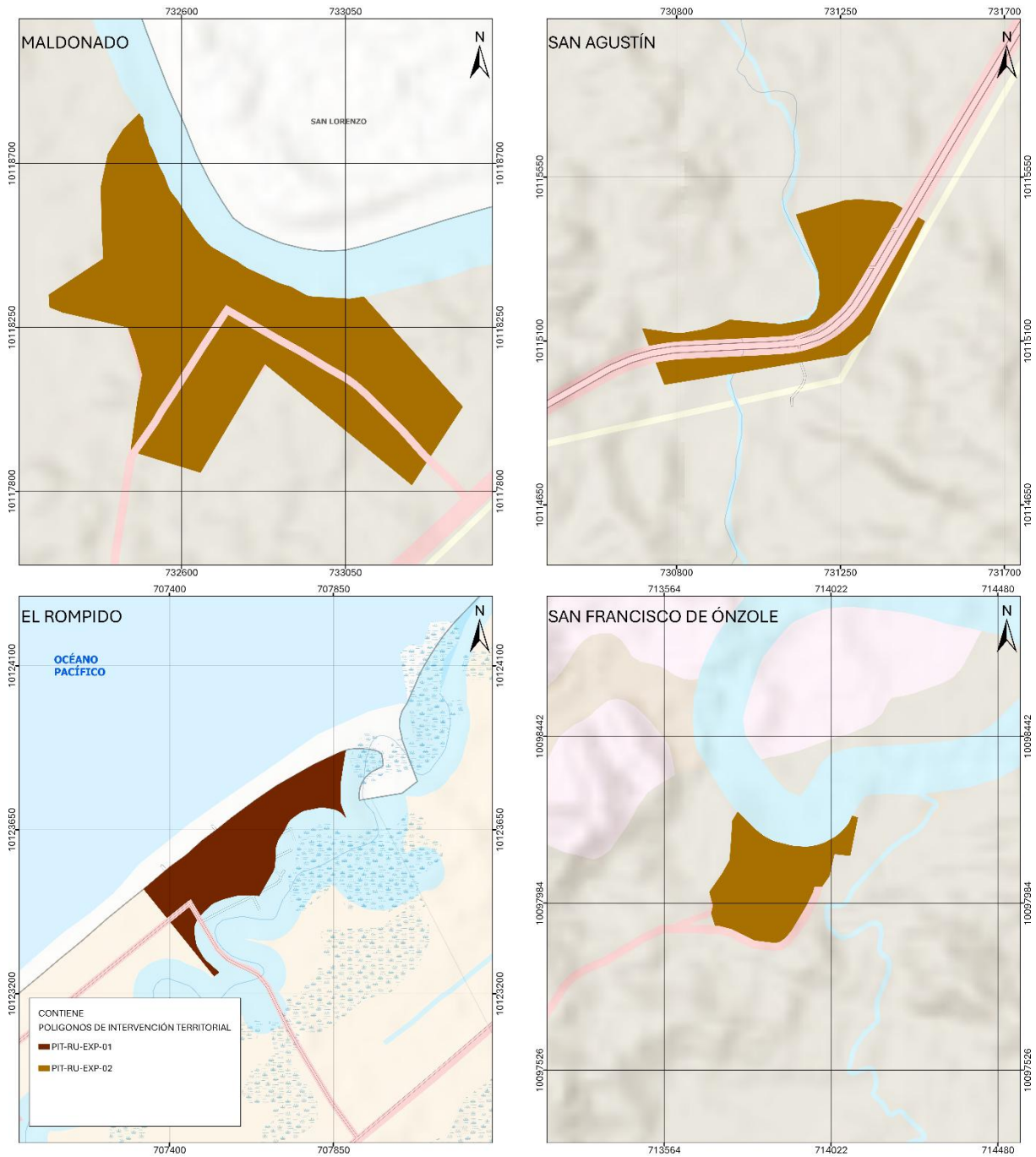
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 7. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agrourbanística - OMD / SPD / CEM / NEZ.



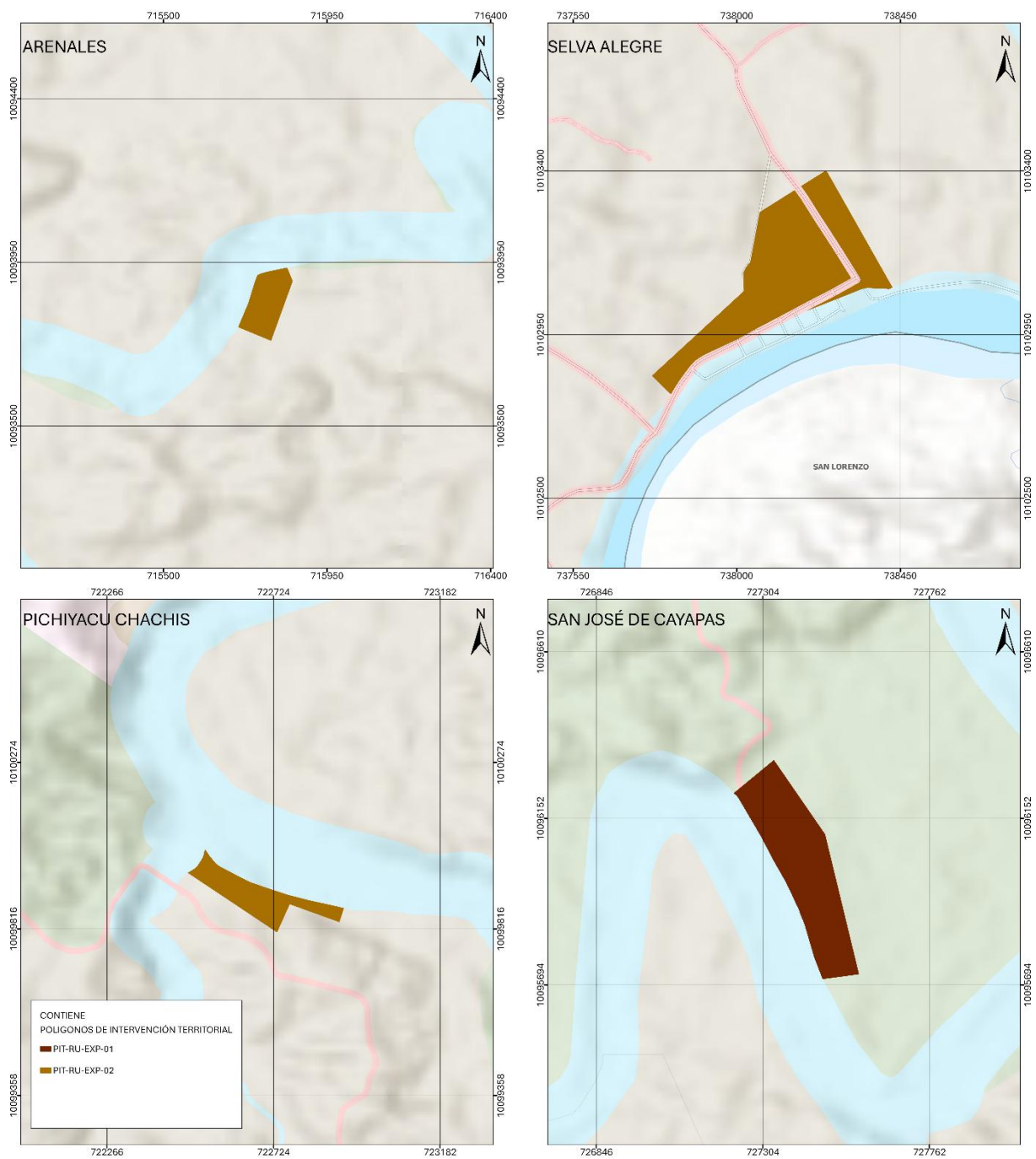
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 8. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agroubanística - MLD / SGT / ERD / SFZ.



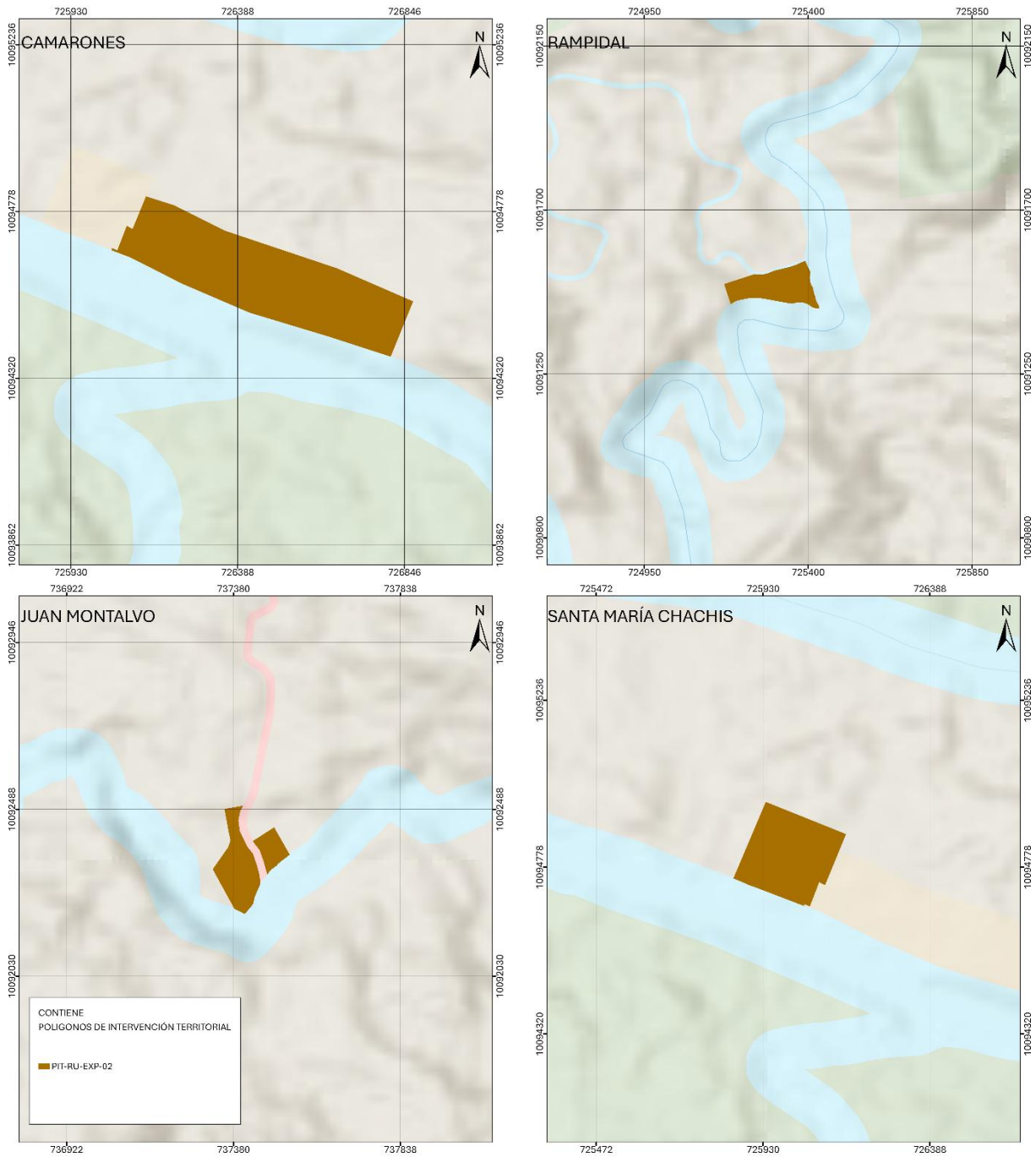
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 9. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agrourbanística - ARN / SVA / PYC / SJC.



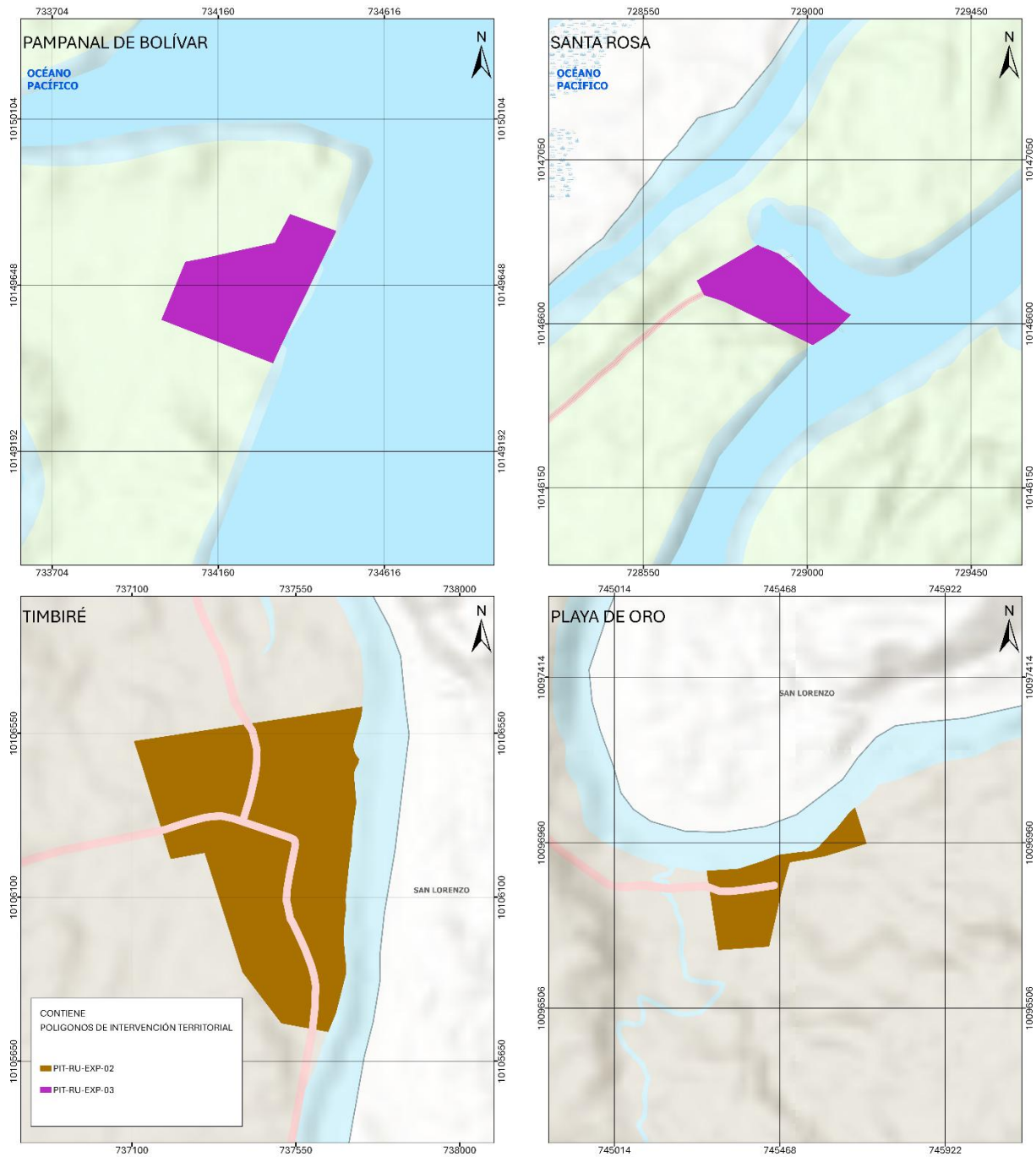
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 10. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agroubanística - CMN / RPD / JMN / SMC.



Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 11. PIT para suelo rural de expansión urbana para transición agrourbanística - PBV / SRS / TMB / PDO.



Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.4.1. PIT-RU-EXP-01 – Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas en desarrollo urbanístico limitado

Gestión, control y planificación de asentamientos humanos concentrados rurales (centros y núcleos poblados rurales) que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas rurales, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Manteniendo su clasificación rural, estos centros y núcleos poblados rurales dispondrán de normativa de aprovechamiento urbanístico que les permita fraccionar y edificar dentro del perímetro definido, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas. Para estas áreas es mandatorio desarrollar planes urbanísticos complementarios con proyecciones de las densidades poblacionales en zonas seguras.

Tabla 13. PIT-RU-EXP-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de expansión urbana	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas en desarrollo urbanístico limitado	103.36	0.02%
Tratamiento urbanístico			
Transición agro-urbanística			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-1002-30, A-502-65			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.4.2. PIT-RU-EXP-02 – Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas en protección de riesgos

Gestión, planificación y relocalización de asentamientos humanos concentrados rurales (centros y núcleos poblados rurales) que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas rurales, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Dentro de estos asentamientos humanos concentrados, si bien han sido identificados dentro de la estructura urbano-rural, no existe ningún tipo de aprovechamiento urbanístico; es decir, no existe normativa que les permita fraccionar y edificar dentro del perímetro definido, y, por el contrario, esta terminantemente prohíbe cualquier tipo de edificación, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Tabla 14. PIT-RU-EXP-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de expansión urbana	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-02	Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas de protección para pueblos, comunas y nacionalidades	237.39	0.05%
Tratamiento urbanístico			
Transición agro-urbanística			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección del patrimonio histórico y cultural- PP			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PP01	RS01 CS01 EQ01, EQ02 AG01 FR01 AC01 PE01 PR01	CS02, CS03	RS02, RS03 CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.4.3. PIT-RU-EXP-03 – Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas protegidas.

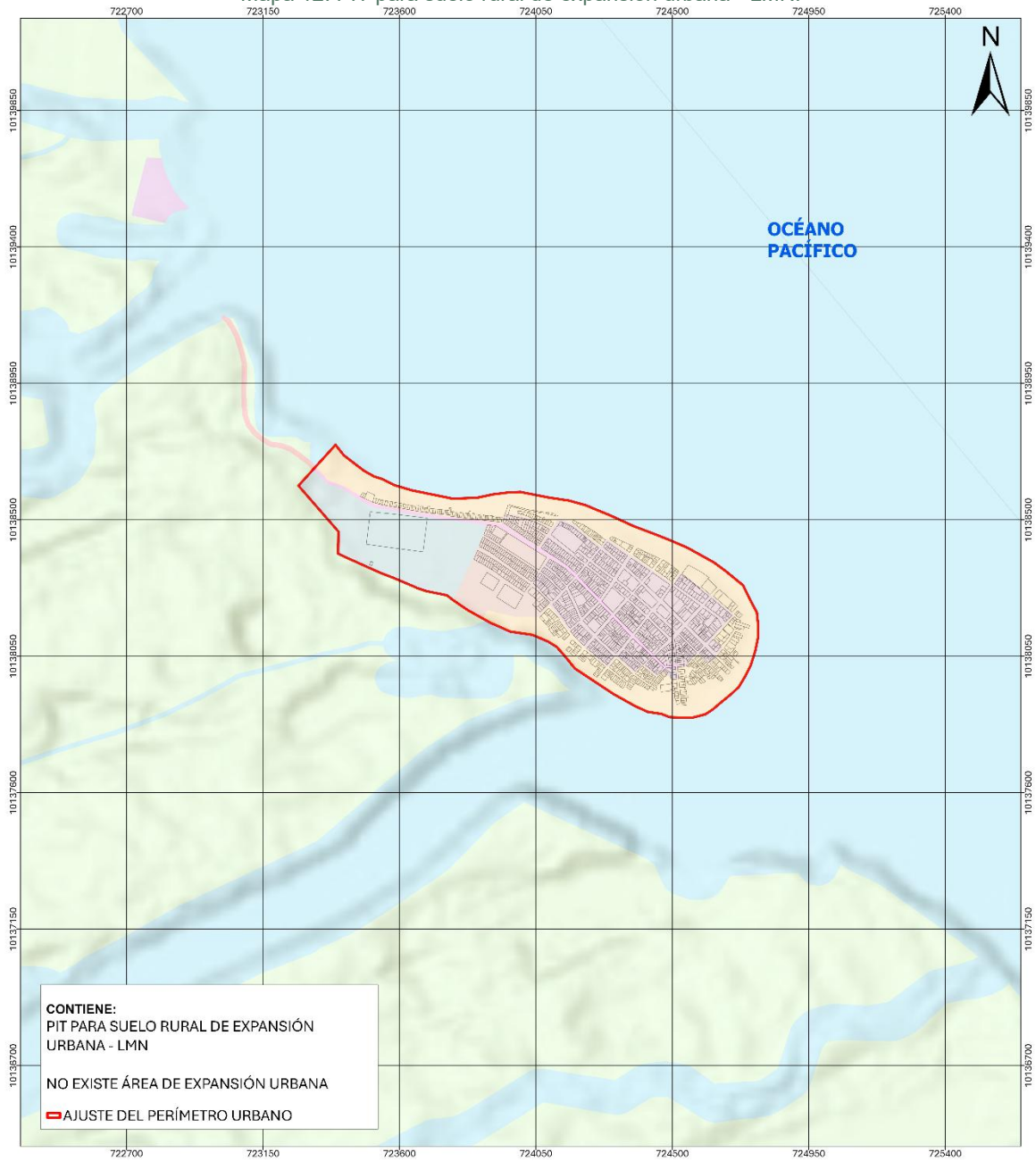
Gestión, planificación y relocalización de asentamientos humanos concentrados rurales (centros y núcleos poblados rurales) que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas rurales, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Dentro de estos asentamientos humanos concentrados, si bien han sido identificados dentro de la estructura urbano-rural, no existe ningún tipo de aprovechamiento urbanístico; es decir, no existe normativa que les permita fraccionar y edificar dentro del perímetro definido, y, por el contrario, esta terminantemente prohíbo cualquier tipo de edificación, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Tabla 15. PIT-RU-EXP-03.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de expansión urbana	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-03	Rural de expansión urbana para transición agrourbanística de áreas protegidas	27.23	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Transición agro-urbanística			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-1001-30			

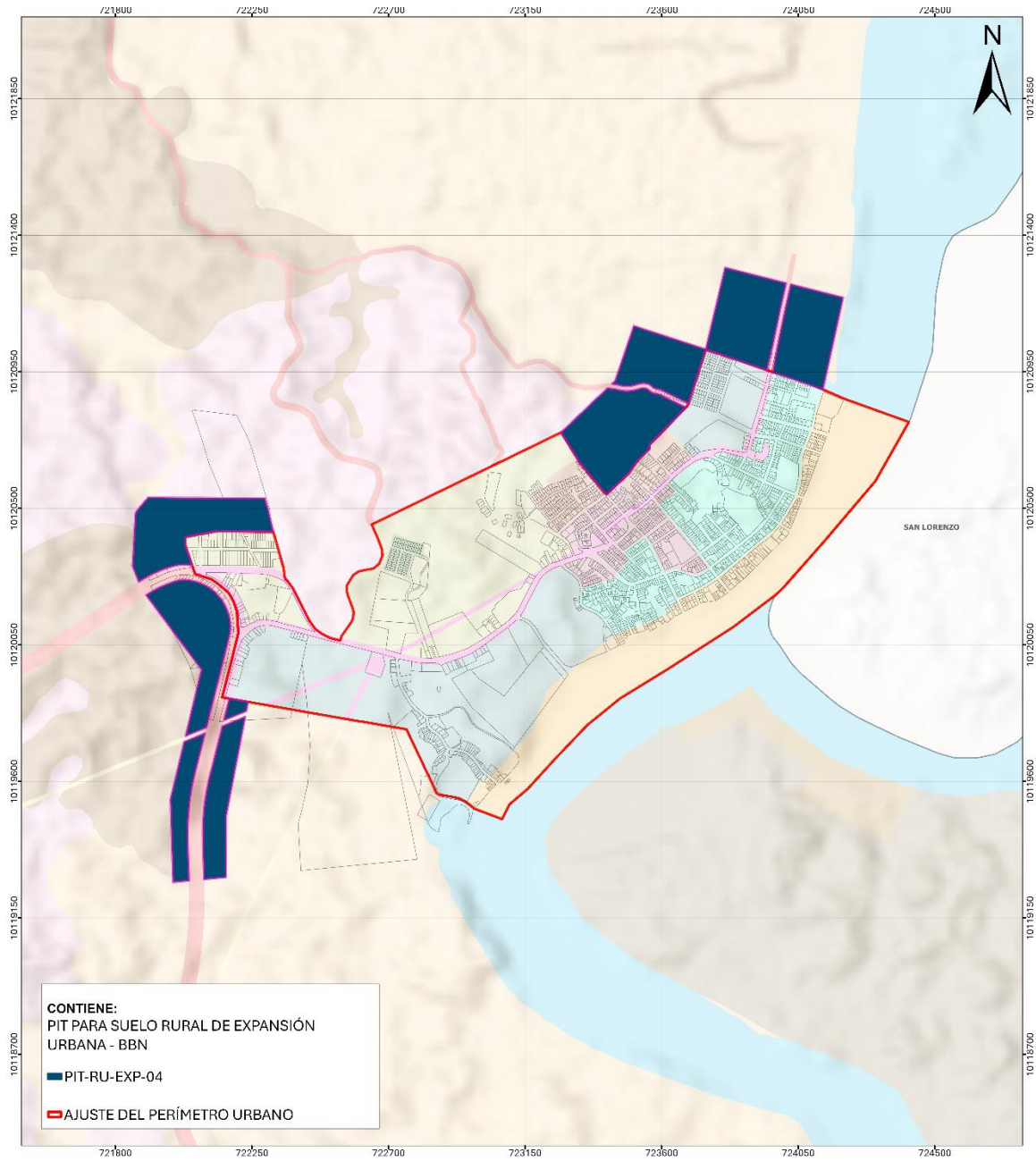
Fuente: Equipo Técnico PDOT | PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 12. PIT para suelo rural de expansión urbana - LMN.



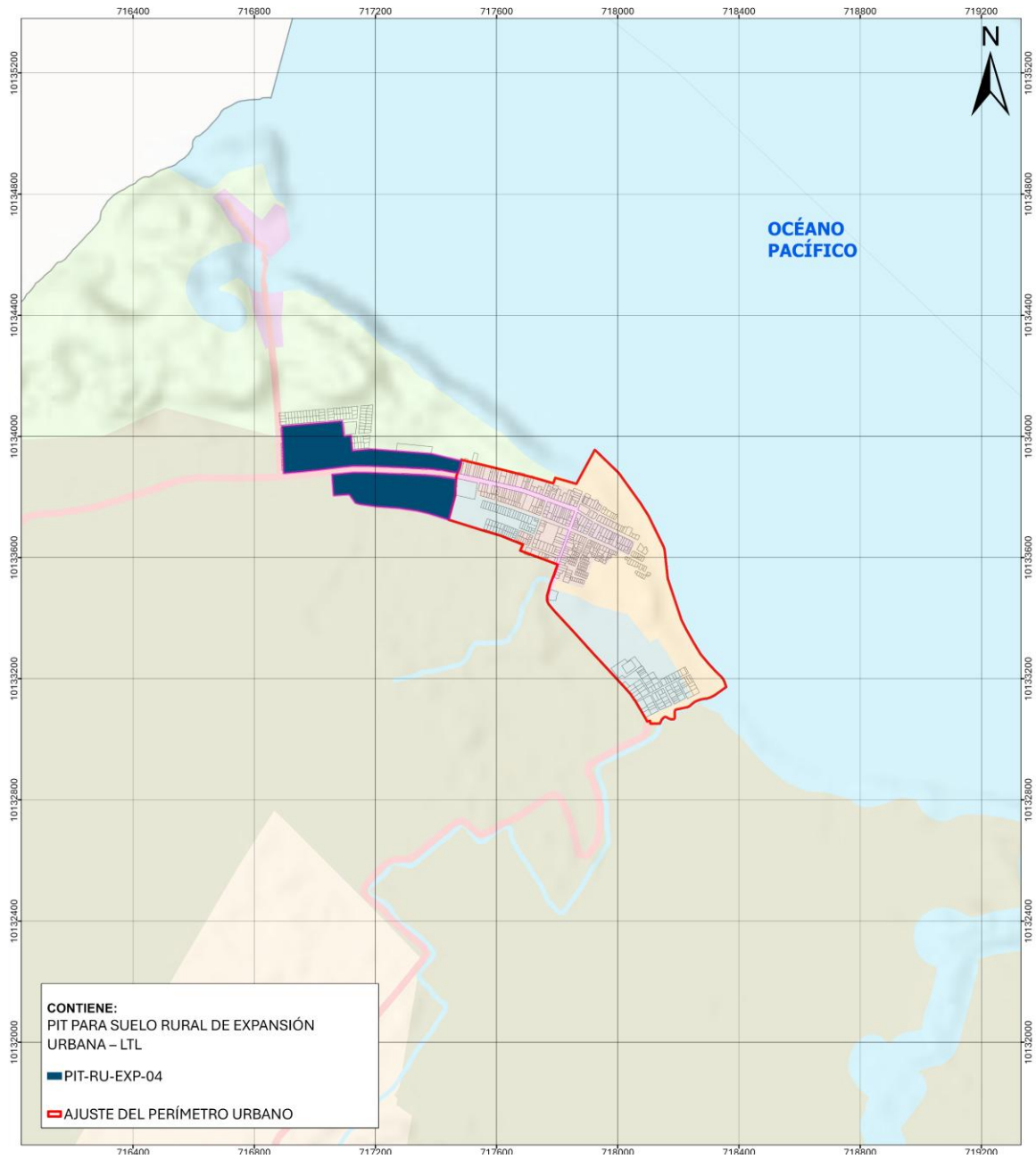
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 13. PIT para suelo rural de expansión urbana - BBN.



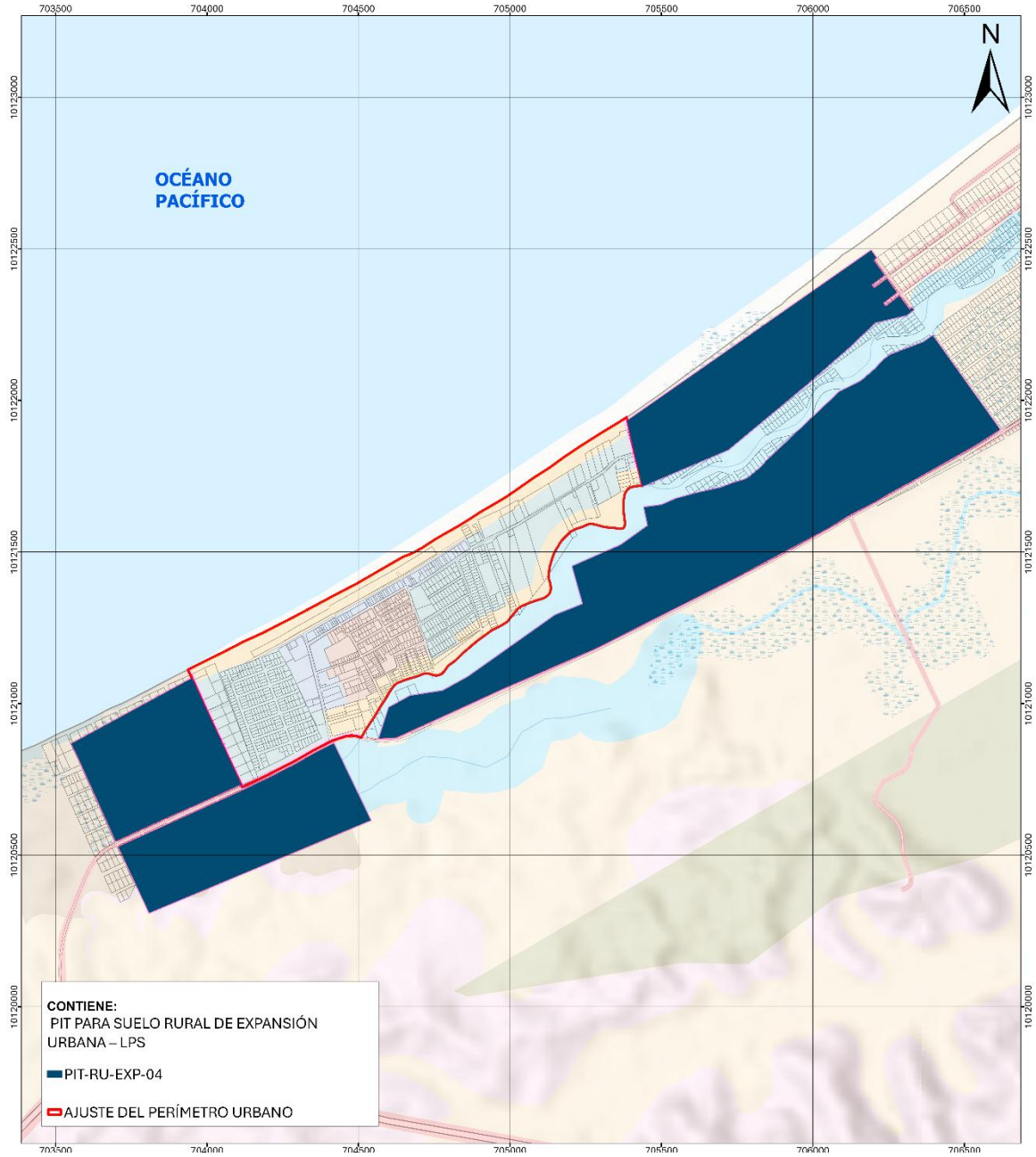
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 14. PIT para suelo rural de expansión urbana – LTL.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 15. PIT para suelo rural de expansión urbana – LPS



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.1.4.3. PIT-RU-EXP-04 – Rural de expansión urbana para desarrollo de áreas en desarrollo urbanístico limitado

Gestión, control y planificación de las áreas rurales colindantes con el suelo urbano que han sido habilitadas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el futuro desarrollo urbanístico del área urbana al que colindan. Manteniendo su clasificación rural, estas áreas rurales colindantes con el suelo urbano dispondrán de normativa de aprovechamiento urbanístico que les permita fraccionar y edificar dentro del perímetro definido, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas. Para estas áreas es mandatorio desarrollar planes urbanísticos complementarios con proyecciones de las densidades poblacionales en zonas seguras.

Tabla 16. PIT-RU-EXP-04.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Rural		Rural de expansión urbana	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-04	Rural de expansión urbana para desarrollo de áreas en desarrollo urbanístico limitado	169.13	0.04%
Tratamiento urbanístico			
Desarrollo			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-402-50, C-202-70			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2 Polígonos de intervención territorial en suelo urbano

En el área urbana se han determinado 8 polígonos de intervención territorial; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

- Urbano de protección,
- Urbano no consolidado; y,
- Urbano consolidado.

2.1.1.2.1 PIT para suelo urbano de protección

Se han determinado 2 polígonos de intervención territorial urbanos de protección; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

- PIT-UR-PTC-01 – Urbano de protección para conservación de áreas de protección ecológica.
- PIT-UR-PTC-02 – Urbano de protección para afectaciones urbanísticas.

2.1.1.2.2 PIT para suelo urbano no consolidado

Se han determinado 5 polígonos de intervención territorial urbanos no consolidados; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

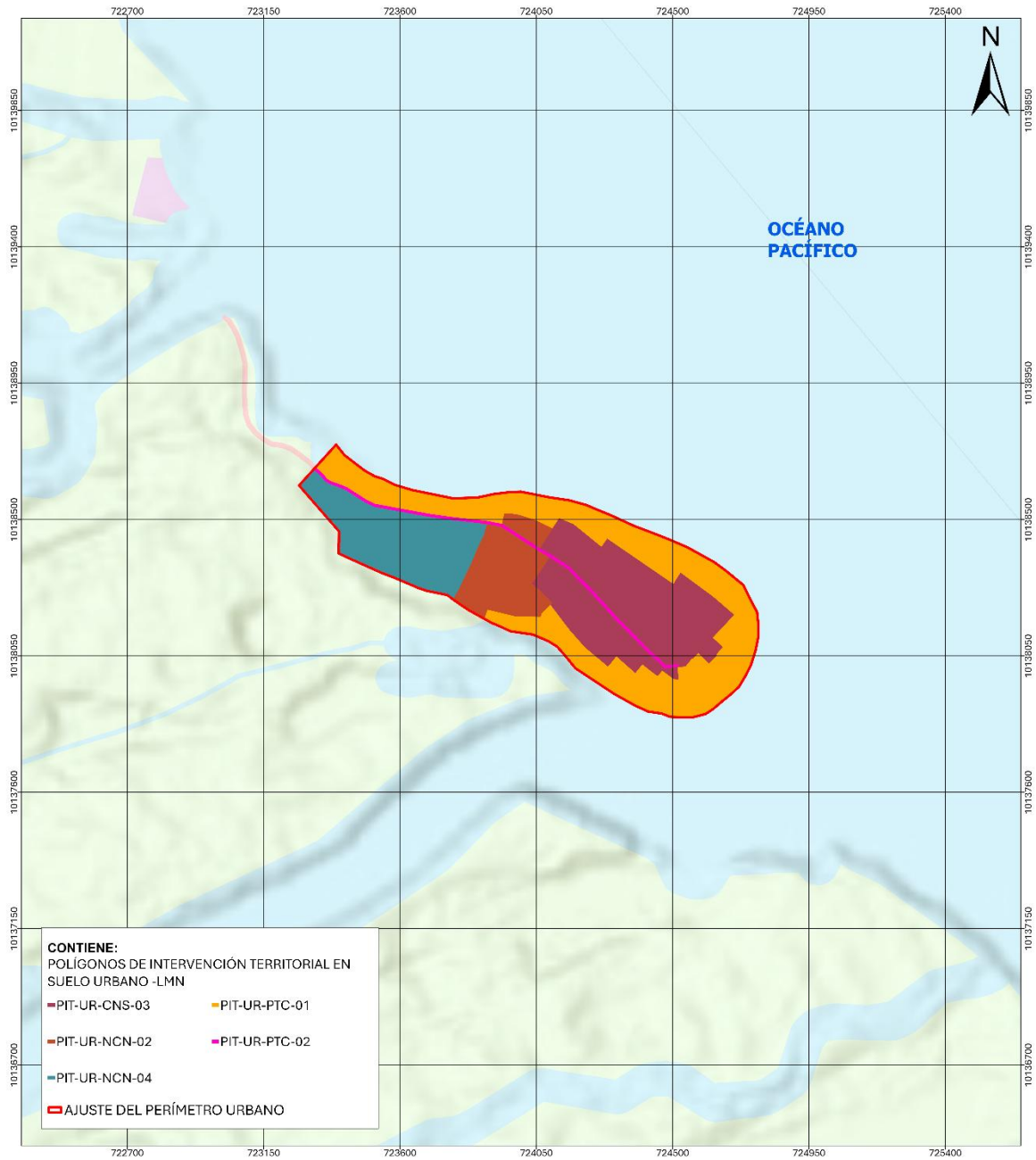
- PIT-UR-NCN-01 – Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial.
- PIT-UR-NCN-02 – Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación residencial.
- PIT-UR-NCN-03 – Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación comercial.
- PIT-UR-NCN-04 – Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación residencial.
- PIT-UR-NCN-05 – Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación comercial.

2.1.1.2.3 PIT para suelo urbano consolidado

Se han determinado 4 polígonos de intervención territorial urbanos consolidados; los cuales se han se han codificado y normado de la siguiente manera:

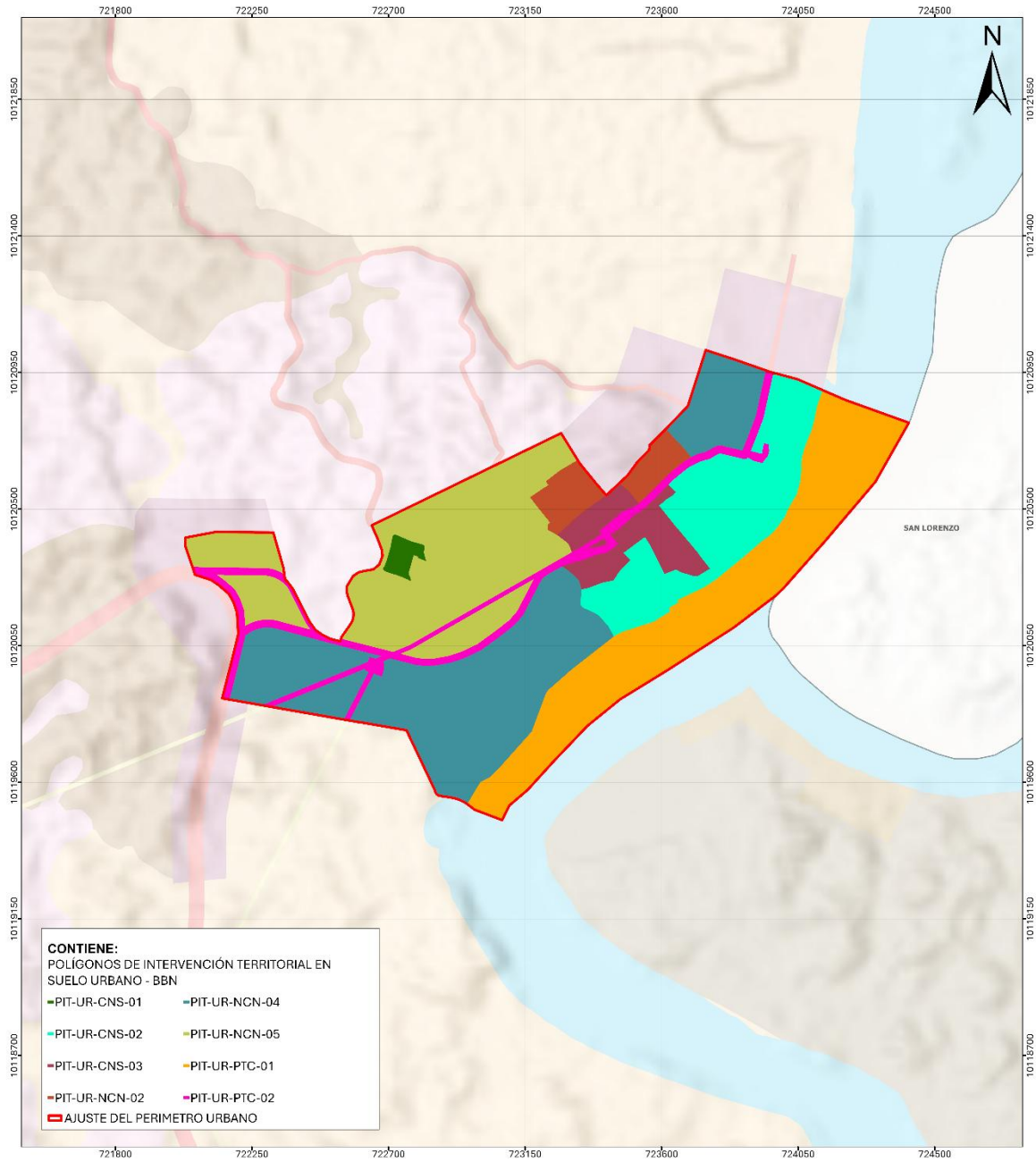
- PIT-UR-CNS-01 – Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación residencial.
- PIT-UR-CNS-02 – Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación residencial.
- PIT-UR-CNS-03 – Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación comercial.
- PIT-UR-CNS-04 – Urbano consolidado para renovación de áreas de protección ecológica.

Mapa 16. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LMN



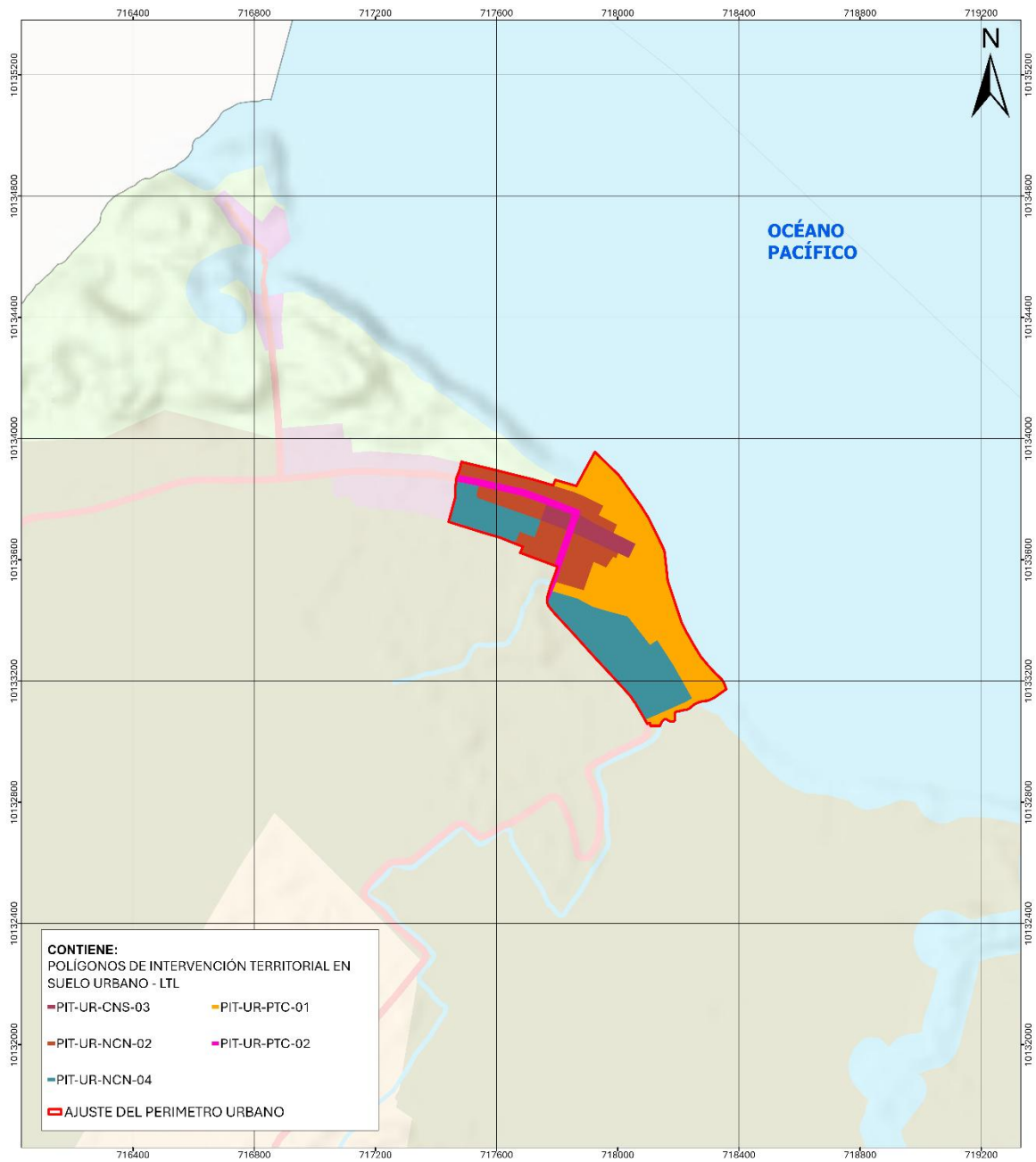
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 17. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -BBN



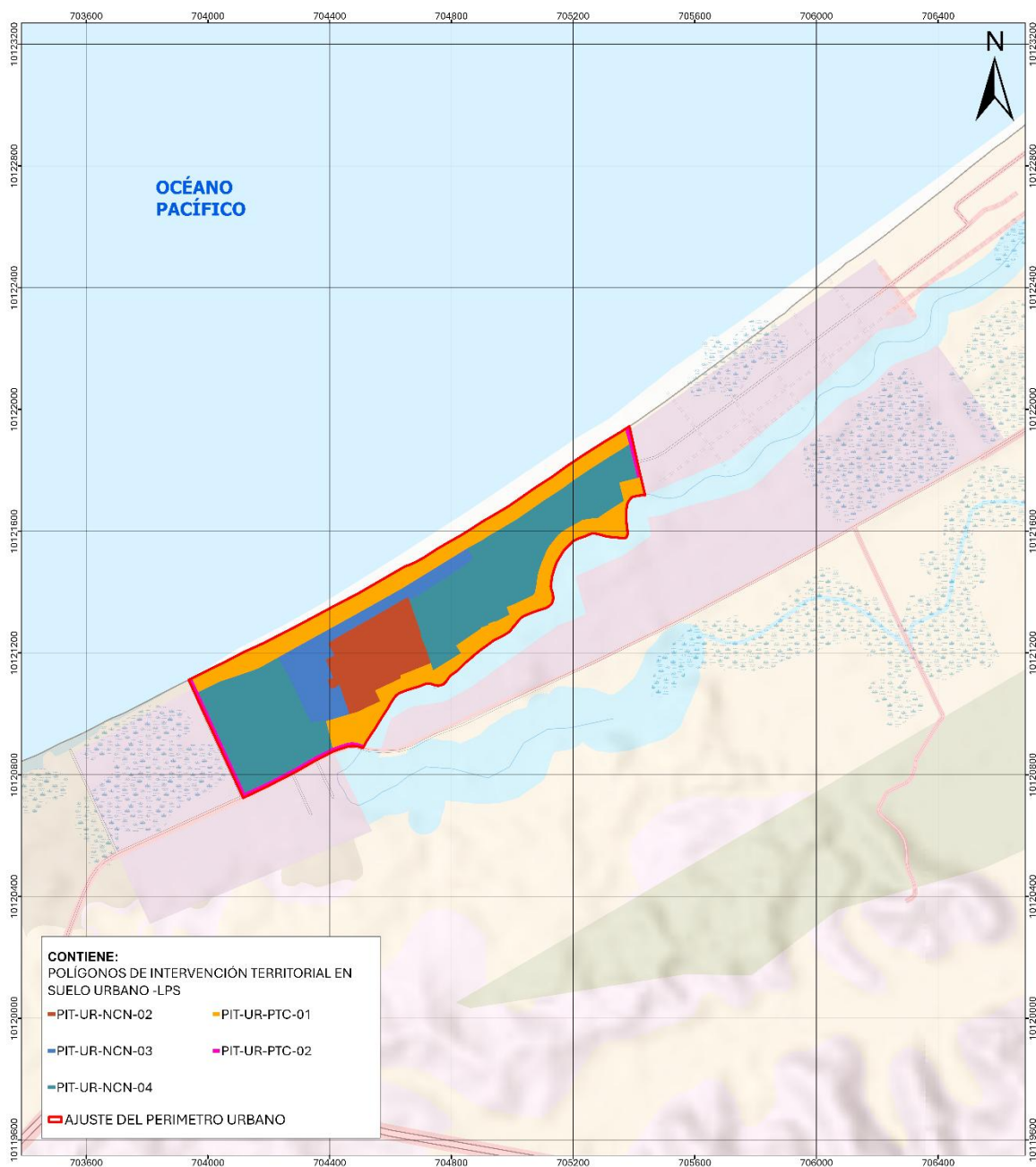
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 18. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LTL



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 19. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano -LPS



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.1.1. PIT-UR-PTC-01 – Urbano de protección para conservación de áreas de protección ecológica

Gestión y desarrollo de áreas urbanas de protección ecológica que posean un alto valor ambiental, ecológico y paisajístico que estén destinadas para la conservación. Estos polígonos están orientados a determinar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tabla 17. PIT-UR-PTC-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-PTC-01	Urbano de protección para conservación de áreas de protección ecológica	87.40	0.02%
Tratamiento urbanístico			
Conservación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica, A-1002-30			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.1.2. PIT-UR-PTC-02 – Urbano de protección para afectaciones urbanísticas

Gestión y desarrollo de áreas urbanas de protección para la provisión, reserva y afectación de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales vías de la red articuladora de las áreas urbanizadas y la gestión adecuada de las zonas de influencia de las carreteras que atraviesen áreas urbanas.

Tabla 18. PIT-UR-PTC-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano de protección	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-PTC-02	Urbano de protección para afectaciones urbanísticas	14.61	0.00%
Tratamiento urbanístico			
Afectación urbanística			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
No aplica			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
No aplica	No aplican	No aplican	No aplican
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.2.1. PIT-UR-NCN-01 – Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial.

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Tabla 19. PIT-UR- NCN-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano no consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-NCN-01	Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial	0.00	0.00%
Tratamiento urbanístico			
Mejoramiento integral			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
C-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.2.2. PIT-UR-NCN-02 – Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación residencial.

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para consolidación de áreas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Tabla 20. PIT-UR- NCN-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano no consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-NCN-02	Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación residencial	27.01	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Consolidación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
C-403-80, D-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.2.3. PIT-UR-NCN-03 – Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación comercial.

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para consolidación de áreas de vocación comercial que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Tabla 21. PIT-UR- NCN-03.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano no consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-NCN-03	Urbano no consolidado para consolidación de áreas de vocación comercial	5.79	0.00%
Tratamiento urbanístico			
Consolidación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso comercial y de servicios - CS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
CS01	CS02, CS03 RS01, RS02 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	RS03 CS04 IN01 EQ03	CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 AG01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-505-65, D-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.2.4. PIT-UR-NCN-04 – Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación residencial

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para desarrollo de áreas de vocación residencial que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Tabla 22. PIT-UR- NCN-04.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano no consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-NCN-04	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación residencial	92.32	0.02%
Tratamiento urbanístico			
Desarrollo			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
A-602-50, C-203-70			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.2.5. PIT-UR-NCN-05 – Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación comercial.

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para consolidación de áreas de vocación comercial que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de

equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Tabla 23. PIT-UR- NCN-05.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano no consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-NCN-05	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación comercial	36.09	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Desarrollo			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso comercial y de servicios - CS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
CS01	CS02, CS03 RS01, RS02 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	RS03 CS04 IN01 EQ03	CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 AG01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
D-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.3.1. PIT-UR-CNS-01 – Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación residencial

Gestión y desarrollo de áreas urbanas no consolidadas para desarrollo de áreas de vocación residencial que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Tabla 24. PIT-UR- CNS-01.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-CNS-01	Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación residencial	1.13	0.00%
Tratamiento urbanístico			
Sostenimiento			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
D-204-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.3.2. PIT-UR-CNS-02 – Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación residencial.

Gestión y desarrollo de áreas urbanas consolidadas para renovación de áreas de vocación residencial que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la

pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Tabla 25. PIT-UR- CNS-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-CNS-02	Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación residencial	22.42	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Renovación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso residencial - RS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03 AG01	CS04, CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
D-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.3.3. PIT-UR-CNS-03 – Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación comercial

Gestión y desarrollo de áreas urbanas consolidadas para renovación de áreas de vocación comercial que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la

pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Tabla 26. PIT-UR- CNS-02.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-CNS-03	Urbano consolidado para renovación de áreas de vocación comercial	27.31	0.01%
Tratamiento urbanístico			
Renovación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso comercial y de servicios - CS			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
CS01	CS02, CS03 RS01, RS02 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	RS03 CS04 IN01 EQ03	CS05 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 AG01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
D-203-85			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.1.1.2.3.4. PIT-UR-CNS-04 – Urbano consolidado para renovación de áreas de protección ecológica

Gestión y desarrollo de áreas urbanas consolidadas para renovación de áreas de vocación comercial que, que se caracterizan por encontrarse ubicadas dentro de áreas que se encuentran consolidadas pero que deberían pertenecer a áreas de protección ecológica urbana.

Tabla 27. PIT-UR- CNS-04.

Clasificación del suelo		Subclasificación del suelo	
Urbano		Urbano consolidado	
Codificación	Descripción normativa	Superficie	
#		hectáreas	%
PIT-UR-CNS-04	Urbano consolidado para renovación de áreas de protección ecológica	0.00	0.00%
Tratamiento urbanístico			
Renovación			
Usos del suelo			
Uso del suelo general			
Uso de protección ecológica - PE			
Usos del suelo específicos			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03 AE01
Codificaciones de edificabilidad del suelo aplicables			
No aplica			

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS



2.2



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

2.2 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Los tratamientos urbanísticos han sido determinados de acuerdo con lo descrito en el literal 15 y el literal 16 del artículo 4 y el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo que determinan los tratamientos urbanísticos para suelo rural y los tratamientos urbanísticos para suelo urbano. No obstante, el equipo técnico municipal del PDOT|PUGS, en consideración a la realidad y necesidades específicas y particulares del territorio, incrementó tratamientos urbanísticos adicionales; en aplicación a lo que determina el artículo 42 de la propia Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; que permite a gobiernos autónomos descentralizados municipales establecer tratamientos urbanísticos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

También es importante señalar que, no solamente en las áreas urbanas, sino también en las áreas rurales de expansión urbana con tratamientos urbanísticos de desarrollo y transición agro-urbanística se deben formular obligatoriamente los respectivos planes parciales.

En este sentido, el plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos urbanísticos según la clasificación y subclasificación del suelo. Dicha asignación se encuentra especificada dentro del presente capítulo.

2.2.1 Descripción normativa y delimitación territorial de los TU

Según lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento, y la norma técnica nacional vigente para el caso específico, cada polígono de intervención territorial debe contemplar un tratamiento urbanístico específico.

En este sentido, se han los tratamientos urbanísticos rurales y los tratamientos urbanísticos urbanos que corresponde a cada uno de los polígonos de intervención territorial que han sido definidos en el capítulo anterior.

Los tratamientos urbanísticos que se han determinado se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 28. Tratamientos urbanísticos.

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	PIT	Tratamientos Urbanísticos
		Codificación	
		#	
Rural	Rural de protección	PIT-RU-PTC-01	Conservación
		PIT-RU-PTC-02	Conservación
		PIT-RU-PTC-03	Conservación
		PIT-RU-PTC-04	Conservación
		PIT-RU-PTC-05	Afectación
		PIT-RU-PTC-06	Conservación
	Rural de aprovechamiento extractivo	PIT-RU-APV-01	Mitigación
		PIT-RU-APV-02	Mitigación
	Rural de producción	PIT-RU-PDC-01	Promoción Productiva
		PIT-RU-PDC-02	Promoción Productiva
		PIT-RU-PDC-03	Recuperación
	Rural de expansión urbana	PIT-RU-EXP-01	Transición Agro-Urbanística
		PIT-RU-EXP-02	Transición Agro-Urbanística
		PIT-RU-EXP-03	Transición Agro-Urbanística
PIT-RU-EXP-04		Desarrollo	
Urbano	Urbano de protección	PIT-UR-PTC-01	Conservación
		PIT-UR-PTC-02	Afectación urbanística
	Urbano no consolidado	PIT-UR-NCN-01	Mejoramiento Integral
		PIT-UR-NCN-02	Consolidación
		PIT-UR-NCN-03	Consolidación
		PIT-UR-NCN-04	Desarrollo
		PIT-UR-NCN-05	Desarrollo
	Urbano consolidado	PIT-UR-CNS-01	Sostenimiento
PIT-UR-CNS-02		Renovación	

		PIT-UR-CNS-03	Renovación
		PIT-UR-CNS-04	Renovación

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Como se evidencia en la tabla, dentro del territorio rural, se han establecido **7 tratamientos urbanísticos**, determinados específicamente de la siguiente manera:

- En **suelo rural de protección** se aplicarán los tratamientos de **conservación** y **afectación**.
- En **suelo rural de aprovechamiento extractivo** se aplicarán los tratamientos de **mitigación**.
- En **suelo rural de producción** se aplicarán los tratamientos de **promoción productiva**, y **recuperación**.
- En **suelo rural de expansión urbana** se aplicarán los tratamientos de **desarrollo** y **transición agro-urbanística**.

Y, dentro del territorio urbano, se han establecido **7 tratamientos urbanísticos**, determinados específicamente de la siguiente manera:

- En **suelo urbano de protección** se aplicarán los tratamientos de **conservación** y **afectación urbanística**.
- En **suelo urbano no consolidado** se aplicarán los tratamientos de **mejoramiento integral, consolidación** y **desarrollo**.
- En **suelo urbano consolidado** se aplicarán los tratamientos de **sostenimiento** y **renovación**.

2.2.1.1. Tratamientos urbanísticos para suelo rural

En el área rural se han determinado **7 tratamientos urbanísticos** que se han asignado según su especificidad con relación a la subclasificación del suelo rural. Dicha asignación está determinada de la siguiente manera:

- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección;
- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento extractivo;
- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción; y,
- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión urbana.

2.2.1.1.1 Tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección

Se han definido **2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección**, que están específicamente asignados en los siete tipos de polígonos de intervención territorial de protección. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Conservación.** Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor paisajístico o ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Afectación.** Para aquellas áreas rurales de protección que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

2.2.1.1.2 Tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento extractivo

Se ha definido **1 tratamiento urbanístico para suelo rural de aprovechamiento extractivo**, que están específicamente asignados en los tres tipos de polígonos de intervención territorial de aprovechamiento extractivo. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Mitigación.** Para las áreas rurales de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

2.2.1.1.3 Tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción

Se han definido **2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción**, que están específicamente asignados en los tres tipos de polígonos de intervención territorial de producción. Su

determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Promoción productiva.** Para las áreas rurales de producción con la finalidad de potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
2. **Recuperación.** Para las áreas rurales de aprovechamiento productivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

2.2.1.1.4 Tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión urbana

Se han definido **2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción**, que están específicamente asignados en los dos tipos de polígonos de intervención territorial de expansión urbana. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Desarrollo.** Para las áreas rurales de expansión urbana que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
2. **Transición agro-urbanística.** Para las áreas rurales de expansión urbana en transición agro-urbanística que requieran desarrollar áreas urbanizables para su futura incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

2.2.1.2 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano

En el área urbana se han determinado **7 tratamientos urbanísticos**, según la subclasificación del suelo urbano. Dicha asignación está determinada de la siguiente manera:

- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección;
- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado; y,
- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado.

2.2.1.2.1 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección

Se han definido **2 tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección**, que están específicamente asignados en los tres tipos de polígonos de intervención territorial de protección. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Conservación.** Para las áreas urbanas que posean un alto valor paisajístico o ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Afectación urbanística.** Para aquellas áreas urbanas de protección que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

2.2.1.2.2 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado

Se han definido **3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado**, que están específicamente asignados en los tres tipos de polígonos de intervención territorial para el suelo urbano no consolidado. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Mejoramiento integral.** Para las áreas urbanas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
2. **Consolidación.** Para las áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
3. **Desarrollo.** Para las áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando

todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

2.2.1.2.3 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado

Se han definido **2 tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado**, que están específicamente asignados en los tres tipos de polígonos de intervención territorial para el suelo urbano consolidado. Su determinación conceptual y normativa se presenta a continuación:

1. **Sostenimiento.** Para las áreas urbanas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
2. **Renovación.** Para las áreas urbanas que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.



2.3



APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

2.3 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

De acuerdo con los tratamientos urbanísticos establecidos para cada uno de los polígonos de intervención territorial, se han definido los usos y las formas de ocupación del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada uno de los mencionados polígonos de intervención territorial.

Conceptualmente, el aprovechamiento urbanístico o el aprovechamiento del suelo significa la determinación normativa de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación, edificabilidad y fraccionamiento, una vez que se hayan determinado los polígonos de intervención territorial y se haya definido los tratamientos urbanísticos que se aplicaran en cada uno de ellos, conforme sus características de suelo urbano o rural.

En este sentido, los aprovechamientos urbanísticos contienen la siguiente normativa urbanística específica:

- Habilitación del suelo;
- Fraccionamiento del suelo,
- Usos del suelo;
- Ocupación del suelo;
- Edificabilidad

Cabe especificar que la determinación de los aprovechamientos urbanísticos tiene un impacto directo no solamente sobre las dinámicas urbanísticas, sino también sobre las dinámicas sociales, económicas, productivas y de movilidad; ya que, en función de la determinación de dichos aprovechamientos, se posibilita el desarrollo, estímulo, transformación o no de los asentamientos humanos concentrados; a través de la regulación del uso, ocupación y edificabilidad del suelo.

2.3.1. Habilitación del suelo

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en este plan de uso y gestión del suelo, y demás normativas municipales correspondientes.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo código de edificabilidad.

Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en planes complementarios.

2.3.1.1. Habilitación de la edificación

La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de ocupación del suelo que se encuentran determinadas en este plan de uso y gestión del suelo. No obstante, existen casos en los que la norma es inaplicable y se requiere determinar condiciones espaciales para permitir excepciones a la misma. Dichos casos son los siguientes:

Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 metros cuadrados y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura máxima establecidas en este plan de uso y gestión del suelo, por el polígono de intervención territorial (PIT) o zona en que se encuentren, y cumplirán las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo que la municipalidad deberá actualizar y alinear inmediatamente. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del código de edificabilidad asignado, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 metros y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se exigirá lo siguiente:

1. Mantener el retiro frontal.
2. Mantener el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho del lote colindante.
3. Mantener el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
4. Mantener los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será la máxima autoridad técnica de la planificación territorial municipal, el encargado de asignar los parámetros correspondientes.

También se definen las condiciones espaciales para permitir, excepcionalmente, la habilitación de la edificabilidad dentro de unidades territoriales de protección rural o en régimen de propiedad horizontal. Únicamente, se podrán aplicar según las siguientes determinaciones:

1. Habilitación de la edificación en unidades territoriales de protección para áreas de reversa ecológica, áreas de ecosistemas naturales y áreas degradadas;
2. Habilitación del suelo y edificación en unidades territoriales de protección para áreas de riesgos;
3. Habilitación del suelo y edificación en unidades territoriales de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades; y,
4. Habilitación de la edificación en régimen de propiedad horizontal.

2.3.1.1.1. Habilitación de la edificación en unidades territoriales de protección para áreas de reserva ecológica, áreas de ecosistemas naturales y áreas degradadas

Los proyectos de habilitación de edificación que se encuentren dentro de una unidad territorial de protección para áreas de reserva ecológica, o una unidad territorial de protección para áreas de ecosistemas naturales, o una unidad territorial de protección para áreas degradadas, que requieran edificar, deberán atender a las siguientes condiciones:

1. En lotes con clasificación de suelo rural, que se encuentren dentro unidades territoriales de protección para áreas de revesa ecológica, áreas de ecosistemas naturales y áreas degradadas, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar o vivienda bifamiliar, y siempre que no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional, se permitirá y exigirá:
 - 1.1. Únicamente, el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.
 - 1.2. Calcular el área neta o útil descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.
 - 1.3. Considerar como áreas comunales exigidas por la normativa vigente a las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados; no obstante, deberán contar y someterse a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector.
 - 1.4. Calcular el número total de unidades de viviendas según las siguientes condiciones:
 - 1.4.1. Para predios con lote mínimo de 5.000 m² a 10.000 m² se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.2. Para predios con lote mínimo de 10.000 m² a 25.000 m² se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.3. Para predios con lote mínimo de 25.000 m² a 50.000 m² se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.4. Para predios con lote mínimo de 50.000 m² a 100.000 m² se permitirán 8 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.5. Respetar, en todos los casos, los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida.
 - 1.6. Cumplir con las medidas de seguridad constructiva, sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes.
 - 1.7. Presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos), en el caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, y deberán ser validados por las respectivas entidades municipales y contar con el informe de viabilidad emitido por el órgano ambiental competente.
 - 1.8. Observar y seguir el procedimiento de permiso de construcción ordinario.

2.3.1.1.2. Habilitación del suelo y edificación en unidades territoriales de protección para áreas de riesgos.

Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentren dentro de unidades territoriales de protección para áreas de riesgos, tanto en suelo urbano como en suelo rural, deberán presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por la unidad de gestión de riesgos del gobierno municipal del Cantón Eloy Alfaro:

1. Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la unidad de gestión de riesgos del gobierno municipal del Cantón Eloy Alfaro.
2. Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
3. Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
4. Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización correspondiente emitida por la dependencia municipal competente, previo informe favorable de la unidad de gestión de riesgos del gobierno municipal del Cantón Eloy Alfaro.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la unidad municipal responsable de la emisión de los permisos de construcción certificará la prohibición correspondiente.

Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La unidad de gestión de riesgos del gobierno municipal del Cantón Eloy Alfaro será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el Cantón Eloy Alfaro, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del plan de uso y gestión del suelo.

Esta información constará en los Informes Prediales de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) como una afectación urbanística, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

2.3.1.1.3. Habilitación del suelo y edificación en unidades territoriales de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades.

Los proyectos de habilitación de edificación que se encuentren dentro de una unidad territorial de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades, que requieran edificar, deberán atender a las siguientes condiciones:

1. En lotes con clasificación de suelo rural, que se encuentren dentro una unidad territorial de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar o vivienda bifamiliar, y siempre que no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional, se permitirá y exigirá:
 - 1.1. Únicamente, el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.
 - 1.2. Calcular el área neta o útil descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.
 - 1.3. Considerar como áreas comunales exigidas por la normativa vigente a las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados; no obstante, deberán contar y someterse a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector.
 - 1.4. Calcular el número total de unidades de viviendas según las siguientes condiciones:
 - 1.4.1. Para predios con lote mínimo de 5.000 m² a 10.000 m² se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.2. Para predios con lote mínimo de 10.000 m² a 25.000 m² se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.3. Para predios con lote mínimo de 25.000 m² a 50.000 m² se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.4.4. Para predios con lote mínimo de 50.000 m² a 100.000 m² se permitirán 8 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - 1.5. Respetar, en todos los casos, los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida.
 - 1.6. Emplear únicamente técnicas y tecnologías constructivas vernáculas propias del pueblo, comunidad o nacionalidad.
 - 1.7. Presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos), y deberán ser validados por las respectivas entidades municipales y contar con el informe de viabilidad emitido por la el órgano ambiental competente.
 - 1.8. Observar y seguir el procedimiento de permiso de construcción ordinario.

2.3.1.1.4. Habilitación de la edificación en régimen de propiedad horizontal

Los proyectos de habilitación de edificación que se encuentren que quieran acogerse al régimen de propiedad horizontal, deberán atender a las siguientes condiciones:

1. Acoger el régimen de propiedad horizontal, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general, tanto para las edificaciones ubicadas en suelo urbano como suelo rural.
2. Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:
 - 2.1. En suelo urbano, en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie.
 - 2.2. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

2.3.2. Fraccionamiento del suelo

Se considera fraccionamiento del suelo a la subdivisión de terrenos, predios o lotes en áreas urbanas y rurales; cuya normativa específica se determina y describe en el presente expediente técnico y ha sido propuesta en estricta concordancia con artículo 32 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 434 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el artículo 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este sentido, para determinar la normativa específica se ha despegado la descripción del fraccionamiento del suelo en:

- Tipos de fraccionamientos del suelo;
- Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo; y,
- Lote mínimo, frente mínimo y relación de lote.

2.3.2.1. Tipos de fraccionamiento del suelo

Los tipos de fraccionamiento de suelo se han determinado según el área urbana o área rural en donde se desarrollen. En este sentido, a continuación, se presentan:

- Tipos de fraccionamiento del suelo urbano; y,
- Tipos de fraccionamiento del suelo rural

2.3.2.1.1. Tipos de fraccionamiento del suelo urbano

Los tipos de **fraccionamiento del suelo urbano** permiten la subdivisión del suelo o su reestructuración dentro de las áreas urbanas. Dichos tipos son los siguientes:

2.3.2.1.1.1. Urbanización en áreas urbanas

Se considera urbanización en áreas urbanas a la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, mayor a diez lotes, que deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente expediente técnico.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la debida autorización, la municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito. En este caso la municipalidad también podrá considerarse parte perjudicada.

En los proyectos de urbanización en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y/o urbanismo; y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

2.3.2.1.1.2. Fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas

Se considera fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la municipalidad de conformidad al presente expediente técnico y/o los planes urbanísticos complementarios.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y/o urbanismo y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

2.3.2.1.1.3. Reestructuración parcelaria en áreas urbanas

Se considerará reestructuración parcelaria en áreas urbanas a la redefinición de un nuevo trazado de

parcelaciones defectuosas, en áreas urbanas, que deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes parciales en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas del ordenamiento urbanístico.

En los proyectos de restructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconfiguración de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal.

2.3.2.1.1.4. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas urbanas, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

2.3.2.1.2. Tipos de fraccionamiento del suelo rural

Los tipos de **fraccionamiento del suelo rural** permiten la subdivisión del suelo o su restructuración dentro de las áreas rurales. Dichos tipos son los siguientes:

2.3.2.1.2.1. Urbanización en áreas rurales de expansión y transición

Se considerará urbanización en áreas rurales a la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural expansión urbana, mayor a diez lotes, que deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente expediente técnico.

En los proyectos de urbanización en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y/o urbanismo; y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

2.3.2.1.2.2. Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión y transición

Se considerará fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural de expansión urbana o en el área rural de transición agro-urbanística, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la municipalidad de conformidad con el presente expediente técnico y/o los planes urbanísticos complementarios.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

2.3.2.1.2.3. Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión y transición

Se considerará restructuración parcelaria en áreas rurales a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, exclusivamente en áreas rurales de expansión urbana y en áreas rurales de transición agro-urbanística, que deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes parciales en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los proyectos de restructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconfiguración de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal.

2.3.2.1.2.4. Fraccionamiento agrícola en áreas rurales

Se considerará fraccionamiento agrícola en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

2.3.2.1.2.5. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas rurales, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

2.3.2.2. Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo

Dentro de todos los tipos de fraccionamiento del suelo, sea en área rural o urbana se deberán atender las siguientes especificidades normativas:

1. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes debidamente adecuadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.
2. Se exceptuará la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear una partida presupuestaria exclusiva para la adquisición de áreas verdes, áreas comunales, suelo para obras para su mejoramiento y/o permutas. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.
3. Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría a favor de instituciones públicas nacionales o locales, exclusivamente para consolidar o construir o implementar equipamientos esenciales tales como educación salud, seguridad, inclusión social de conformidad con lo que determinan las normas establecidas por el presente expediente técnico. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe por medio de otro bien o pago.
4. Para la aprobación de cualquier tipo de fraccionamiento del suelo se requerirá de autorización municipal previa, a través de informe favorable de la autoridad técnica municipal, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos, si están cercanas a redes principales de abastecimiento. En el caso de no existir la factibilidad, el promotor inmobiliario deberá presentar los estudios y diseños para la implantación de los sistemas públicos de soporte y el compromiso de ejecutarlos a su coste.
5. El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Asimismo, se deberá contemplar un sistema vial de uso público. Para el efecto, una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios urbanos o rurales, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.
6. El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario deberá sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Y construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura mínimos establecidos en la codificación de edificabilidad respectiva.
7. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (22.5 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en

- relación con riesgos de deslizamientos.
8. Se contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 15% de la superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la codificación de edificabilidad del sector.
 9. No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:
 - 9.1. Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes.
 - 9.2. En los casos de divisiones de hecho y/o judiciales realizadas entre herederos. En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de estas presentando los respectivos permisos municipales.
 - 9.3. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
 10. No podrán ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presentes pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario asegure su construcción, con garantía a elección de la autoridad municipalidad, quien determinará el tipo y su monto.
 11. Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.
 12. Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe de la autoridad técnica municipal. El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.
 13. El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario hasta que estas sean entregadas al municipio.
 14. Si el predio limita o está atravesado por un curso o cuerpo de agua o área de interés ecológico, se mantendrá una franja de afectación hídrica y/o ambiental, medidos horizontalmente desde margen de la ribera del curso o cuerpo de agua, detallados en el expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo; constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción.
 15. En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del presente expediente técnico, pero en ningún caso será menor de 100 metros cuadrados, y el frente deberá tener 7 metros como mínimo, siempre y cuando el número de lotes corresponden al número de herederos y/o legitimarios.
 16. Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:
 - 16.1. Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes en áreas urbanas.
 - 16.2. Las urbanizaciones de interés social.

2.3.2.3. Lote mínimo, frente mínimo y relación de lote

Para la fijación de las áreas mínimas, el frente mínimo y la relación de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderá a las normas que a continuación se describen para cada caso. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la debida autorización de la autoridad técnica municipal para el fraccionamiento de los terrenos.

2.3.2.3.1. Área mínima de lote

Para la fijación de las áreas mínimas de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

1. En áreas **rurales de aprovechamiento** el área mínima de lote será de **cinco mil (5.000) metros cuadrados**, y de **dos mil (2.000) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la

zonificación del suelo. En las áreas **rurales de producción agropecuaria** el área mínima de lote será de **cinco mil (5.000) metros cuadrados**. En las áreas **rurales de restauración**, el área mínima de lote será de **dos mil (2.000) metros cuadrados**.

2. En áreas **rurales de transición agro-urbana y rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - 2.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - 2.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - 2.3. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - 2.4. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
3. En áreas **urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
 - 3.1. Dentro de los de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - 3.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y ciento veinte (120) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
 - 4.1. En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar problemáticas públicas, a resolver conflictos de particiones sucesorias o por otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente expediente técnico.
 - 4.2. Se autorizará fraccionamientos rurales de menor cabida cuando en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal.

2.3.2.3.2. Frente mínimo de lote

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

1. En áreas rurales de **aprovechamiento extractivo**, el frente mínimo de lote será de **doscientos (200) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
2. En áreas **rurales de producción**, se distinguen los siguientes casos:
 - 2.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para promoción productiva, el frente mínimo fluctuará entre **doscientos (200) metros, veinte y cinco (25) metros y veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 2.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para recuperación, el frente mínimo fluctuará entre **doscientos (200) metros, veinte (20) metros y doce (12) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 2.3. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para mitigación, el frente mínimo fluctuará entre **doscientos (200) metros cuadrados, cuarenta (40) metros**

- cuadrados, veinticinco (25) metros cuadrados y veinte (20) metros cuadrados.**
3. En áreas **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - 3.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para transición agro-urbanística, el frente mínimo será de **veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 3.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo, el frente mínimo será de **diez (10) metros y veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 4. En áreas **urbanas de protección, no consolidadas** y áreas **urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
 - 4.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos de protección para conservación, el frente mínimo fluctuará entre **cuarenta (40) metros y cincuenta (50) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 4.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos no consolidados, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros, doce (12) metros, diez (10) metros, nueve (9) metros y ocho (8) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 4.3. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el frente mínimo fluctuará entre **doce (12) metros, diez (10) metros, nueve (9) metros y ocho (8) metros** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 5. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
 - 5.1. En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbanística, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar problemáticas públicas, a resolver conflictos de particiones sucesorias o por otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente expediente técnico.

2.3.2.3.3. Relación de lote

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

1. En áreas rurales de **aprovechamiento extractivo**, la relación de lote fluctuará entre **1:3** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
2. En áreas **rurales de producción** se distinguen los siguientes casos:
 - 2.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para promoción productiva, la relación de lote fluctuará entre **1:4, 1:3 y 1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 2.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para recuperación, la relación de lote fluctuará entre **1:3 y 1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 2.3. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de producción para mitigación, la relación de lote fluctuará entre **1:4, 1:3 y 1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
3. En áreas **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - 3.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para transición agro-urbanística, la relación de lote podrá ser hasta **1:1 y 1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 3.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, la relación de lote será **1:1 y 1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
4. En áreas **urbanas de protección, no consolidadas** y áreas **urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
 - 4.1. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos de protección para conservación, la relación de lote fluctuará entre **1:5, 1:3, y 1:1** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
 - 4.2. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos no consolidados, la relación de lote podrá ser hasta **1:2 y 1:1** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo o.

- 4.3. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, la relación de lote podrá ser hasta **1:2** según la especificidad de la asignación de la codificación de edificabilidad del suelo.
5. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
 - 5.1. En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbanística, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar problemáticas públicas, a resolver conflictos de particiones sucesorias o por otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente expediente técnico.

2.3.3. Uso del suelo

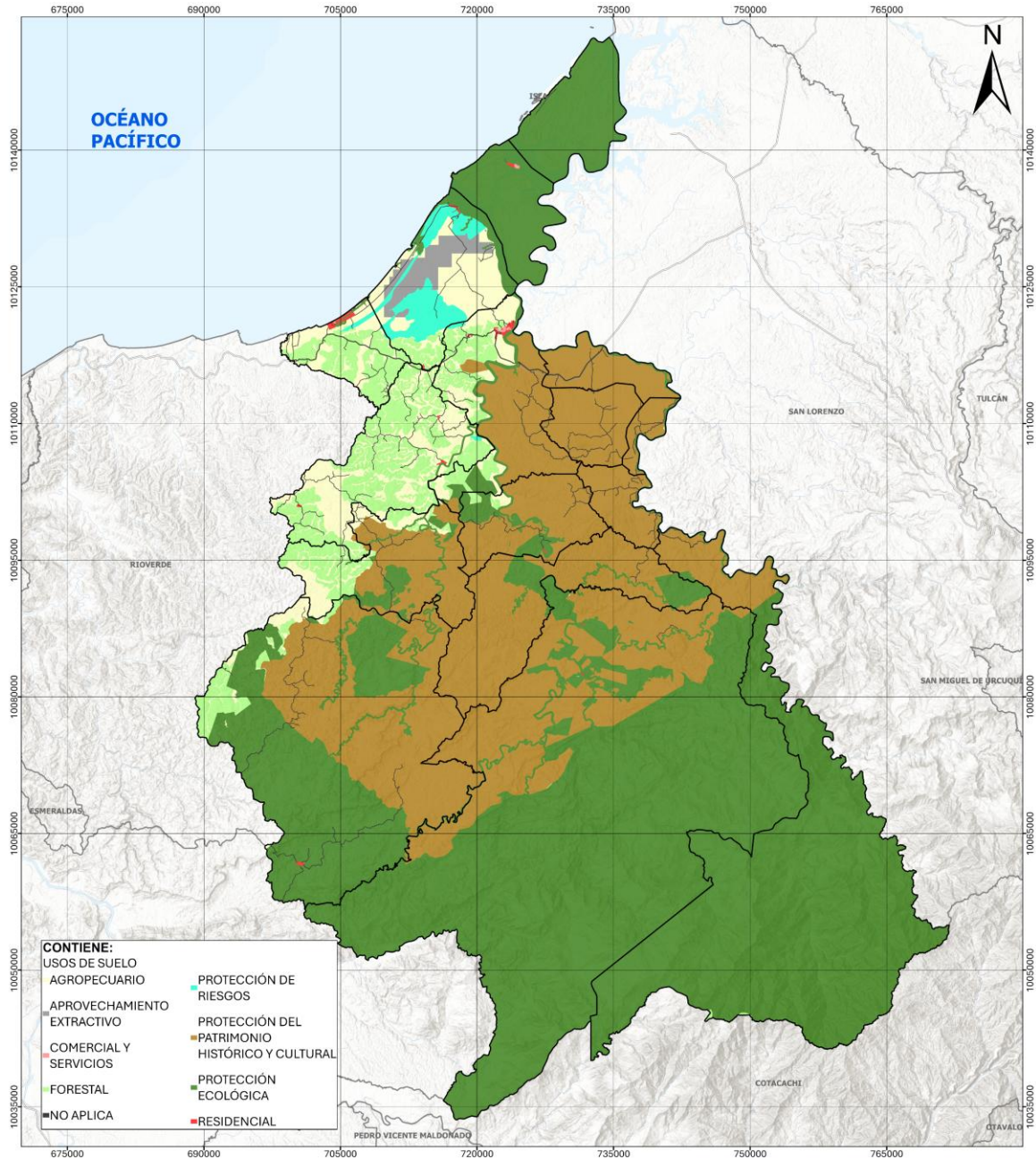
Se entiende como uso del suelo al destino asignado al suelo, con relación coherente a su clasificación y subclasificación. Los usos de suelo pueden ser de carácter general o de carácter específico, es decir, pueden contener una subclasificación.

Dentro de cada polígono de intervención territorial se ha determinado un único uso de suelo general; no obstante, como usos específicos, se ha determinado la compatibilidad de usos de suelo; es decir, a partir del uso de suelo principal, la determinación de los usos del suelo complementarios, los usos de suelo restringidos y los usos de suelo prohibidos; de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 22 y en el artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y que han sido ajustados en base a la conveniencia y necesidad específica del territorio. En este sentido, se han determinado:

- Usos del suelo generales;
- Usos del suelo específicos; y,
- Compatibilidad de los usos de suelo

Por otra parte, se podrán adicionar los usos de suelo que no han sido previstos dentro de este expediente técnico o cambiar los usos de suelo en excepciones puntuales, las cuales deberán ser técnicamente justificadas por los responsables técnicos municipales con el debido y sustentado informe de factibilidad y que sustentará la aprobación del cambio y modificación por parte del concejo municipal.

Mapa 20. Usos del suelo en el cantón Eloy Alfaro.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.1. Usos del suelo generales

En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como uso general a aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario de los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

Tabla 29. Usos del suelo generales.

Usos del suelo generales	Código
Uso Residencial	RS
Uso Comercial y de Servicios	CS
Uso Industrial	IN
Uso Equipamiento	EQ
Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP
Uso Agropecuario	AG
Uso Forestal	FR
Uso Acuícola	AC
Uso de Protección Ecológica	PE
Uso de Aprovechamiento Extractivo	AE
Uso de Protección de Riesgos	PR

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.1.1. Uso residencial - RS

El **uso residencial** se destina para vivienda permanente en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo de uso residencial se subdivide de acuerdo con la densidad.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad determinados por este plan u otros instrumentos de planificación.

2.3.3.1.2. Uso comercial y de servicios - CS

El **uso comercial y de servicios** se destina para las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

2.3.3.1.3. Uso mixto o múltiple - MM

El **uso mixto o múltiple** se destina al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

2.3.3.1.4. Uso industrial- IN

El **uso industrial** se destina a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividades industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. El suelo de uso industrial se subdivide de acuerdo con el impacto.

2.3.3.1.5. Uso equipamiento - EQ

El **uso equipamiento** se destina a actividades, instalaciones e infraestructuras que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población sin diferencia de su carácter público o privado. Los equipamientos se califican de acuerdo con su naturaleza y su radio de influencia y cobertura.

2.3.3.1.6. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural – PP

El **uso de protección del patrimonio histórico y cultural** se destina a áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se establece en función de parámetros normativos que establezca la autoridad nacional correspondiente.

2.3.3.1.7. Uso agropecuario – AG

El **uso agropecuario** se destina a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

2.3.3.1.8. Uso forestal – FR

El **uso forestal** se destina a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

2.3.3.1.9. Uso acuícola – AC

El **uso acuícola** se destina a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.

2.3.3.1.10. Uso de protección ecológica – PE

El **uso de protección ecológica** se destina al suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considera la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

2.3.3.1.11. Uso de aprovechamiento extractivo – AE

El **uso de aprovechamiento extractivo** se destina al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se establece en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

2.3.3.1.12. Uso de protección de riesgos – PR

El **uso de protección de riesgos** se destina al suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

2.3.3.2. Usos del suelo específicos

En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como usos específicos a todos aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

Tabla 30. Usos del suelo generales.

Usos del suelo específicos	Código
Residencial de baja densidad	RS01
Residencial de media densidad	RS02
Residencial de alta densidad	RS03
Comercial y de servicios barrial - sectorial	CS01
Comercial y de servicios zonal - ciudad	CS02
Servicios y oficinas	CS03
Comercial condicionado	CS04
Comercial restringido	CS05
Industrial de bajo impacto	IN01
Industrial de mediano impacto	IN02
Industrial de alto impacto	IN03
Industrial de alto riesgo	IN04
Equipamiento barrial	EQ01
Equipamiento local	EQ02
Equipamiento de ciudad	EQ03
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01
Agropecuario	AG01
Forestal	FR01
Acuícola	AC01
Protección Ecológica	PE01
Aprovechamiento Extractivo	AE01
Protección de Riesgos	PR01

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.1. Usos específicos del uso residencial

Los usos específicos del **uso residencial** se subcategorizan en:

2.3.3.2.1.1. Residencial de baja densidad – RS01

Se aplica a las zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse vivienda unifamiliar con un máximo de dos pisos de altura.

2.3.3.2.1.2. Condiciones de implantación del uso residencial de baja densidad RS01

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación en el uso residencial de baja densidad RS01:

- En el uso RS01, los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;
- En el uso RS01, las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

2.3.3.2.1.3. Residencial de media densidad – RS02

Se aplica a las zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

2.3.3.2.1.4. Condiciones de implantación del uso residencial de media densidad RS02

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación en el uso residencial de media densidad RS02:

- En el uso RS02, los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;
- En el uso RS02, las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

2.3.3.2.1.5. Residencial de alta densidad – RS03

Se aplica a las zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande y densificado de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

2.3.3.2.1.6. Condiciones de implantación del uso residencial de alta densidad RS03

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación en el uso residencial de alta densidad RS03:

- En el uso RS03, los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.

Tabla 31. Actividades del uso de suelo residencial - RS.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Residencial	RS	Residencial de baja densidad	RS01	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y locales
		Residencial de media densidad	RS02	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, locales y ciudad
		Residencial de alta densidad	RS03	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, local, ciudad y regional

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.2. Usos específicos del uso comercial y de servicios

Los usos específicos del **uso comercial y de servicios** se subcategorizan en:

2.3.3.2.2.1. Comercial por menor – CS01

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo directo y bienes de primera necesidad nivel comunal, barrial o sectorial.

2.3.3.2.2.2. Comercial por mayor – CS02

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo al por mayor como grandes almacenes, supermercados, etc.

2.3.3.2.2.3. Servicios y oficinas – CS03

Se aplica al suelo que alberga zonas destinadas al uso de oficinas públicas y privadas y prestación de servicios.

2.3.3.2.2.4. Estacionamientos – CS04

Se aplica al suelo que alberga zonas específicas para parqueaderos de automóviles en áreas abiertas o áreas edificadas para al público en general.

2.3.3.2.2.5. Comercial condicionado – CS05

Se aplica al suelo que alberga zonas en las que se encuentran instalaciones de usos comerciales y de servicios de índole condicionada a áreas residenciales y/o establecimientos educativos y de salud.

2.3.3.2.2.6. Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios

Se aplicarán las siguientes condiciones generales de implantación en los usos comercial y de servicios:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la codificación de edificabilidad respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la autoridad técnica municipal, previo informe de la dirección municipal de ambiente y de la dirección municipal de obras públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la legislación ambiental local vigente y las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al reglamento ambiental para operaciones hidrocarbúricas del Ecuador, a las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de dirección municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

2.3.3.2.2.7. Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios

Se aplicarán las siguientes condiciones específicas de implantación en los usos comercial y de servicios:

- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación, de salud y de vivienda de interés social.
- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado y los equipamientos religiosos y de bienestar social no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a comercial mayor que formen parte o estén integrados a hoteles que cuenten con la debida autorización municipal.
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las disposiciones establecidas en la ordenanza ambiental.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en la comisaría municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para el caso particular en las normas nacionales y locales previstas para el turismo y ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la dirección municipal de planificación y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza municipal vigente, previamente a la autorización por parte del concejo municipal.

- Las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los centros de diversión correspondientes a comercial condicionado existentes.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).
 - Una distancia de 150 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 - A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
 - A 1.000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta ordenanza.
 - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.
- Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la dirección de planificación emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando presenten:
 - Certificado Ambiental emitido por la dirección municipal de ambiente;
 - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Eloy Alfaro;
 - Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos; y,
 - Informe de movilidad emitido por la entidad de movilidad competente.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los centros de revisión y control vehicular.
- Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

Tabla 32. Actividades del uso de suelo comercial y de servicios - CS.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Comercial y de servicios	CS	Comercial y de servicios barrial - sectorial	CS01	Panadería; bazar y similares; abarrotes; carnicerías; frigoríficos con venta de embutidos; fruterías; confiterías; venta de colorante y aditivos alimenticios; farmacias; boticas; venta al por menor de insumos médicos; venta al por menor de productos naturistas; venta al por menor de productos de aseo; venta de revistas y periódicos; papelería; fotocopiadoras; venta al por menor de partes y piezas eléctricas; floristería; heladerías; comedores; picantería; cevichería; venta de comida rápida; venta al por menor de jugos; cafeterías; quioscos; bar institucional; delicatessen; micro mercados; teñido de prendas; actividades de serigrafía; costureras; servicio de bordado; confección de varias prendas; sastrerías; venta de muebles; zapaterías; servicio de limpieza y mantenimiento; lavado de alfombras y tapices; recepción de ropa para lavado; salones de belleza; peluquerías; barberías; venta y embotellado unipersonal; tapicería automotriz; venta de repuestos y accesorios para automóvil; venta de llantas; venta de ropa; almacenes de zapatos; artefactos y equipos de iluminación; venta de electrodomésticos; artículos para el hogar en general; venta de discos; venta de aparatos y accesorios para videojuegos; alquiler de videos; artículos de cristalería; artículos de porcelana y cerámica; venta de telas y cortinas; venta de alfombras; venta de pinturas; vidrieras y espejos; ferreterías; venta al por menor de accesorios; partes y piezas de computadora; ópticas; librerías; artículos de oficina; venta de bicicletas; venta de motocicletas; distribuidora de flores; venta de mascotas; venta de alimentos y accesorios para mascotas; jugueterías; joyerías; relojerías; venta al por menor de materiales de reciclaje; venta de antigüedades y regalos; cáterin; cabinas telefónicas; internet; café-net y similares; copiadora de llaves; copiadora de documentos; artículos de decoración; galerías de arte; baños; turco y sauna; centros de reacondicionamiento físico y servicios y vinculados con la salud y la belleza; centro de cosmetología y masajes terapéuticos; venta de muebles y accesorios de baño; venta de artesanías; bodega de artículos de reciclaje; centros comerciales de hasta 1000m ² de área útil; almacenes por departamentos; comisarías institucionales; venta al por menor de balanceados; sex shop; comercialización de implantes para el cuerpo humano; venta al por menor de químicos; venta al por menor de productos agropecuarios; patio de comidas; oficinas de servicios agrarios; viveros de plantas ornamentales; depósito de distribución al detal (venta de gas hasta 250 cilindros de 15kg; mecánica de motocicletas (hasta cuatro motos); mecánica vehículos livianos (hasta dos vehículos).
		Comercial y de servicios zonal - ciudad	CS02	Pistas de patinaje; ferias temporales; espectáculos teatrales; recreativos; espectáculos deportivos; actividades vinculadas con la construcción de edificaciones o de infraestructura; comercialización de materiales; distribuidora de llantas y servicios; centro ferretero; comercialización de materiales y acabados de la construcción; depósito de distribución gas desde 501 hasta 1000 cilindros 15kg; casas de empeño; mudanzas; centros de lavado en seco; agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado); venta y renta de maquinaria liviana en general; bodega de productos perecibles; bodegas comerciales de productos no perecibles; venta al por mayor de cerveza; bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxico; plásticos de invernadero; llantas usadas; equipos electrónicos sin desembalaje; aceites vegetales usados en procesos de frituras; venta al por mayor de muebles de oficina; bodega de productos (elaborados; empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo); distribuidora e insumos alimenticios y agropecuarios; mercados tradicionales; centros de comercio popular; establecimiento de carga y encomiendas; comercios agrupados en general hasta 5000m ² de área útil; servicios hoteleros: hotel, hotel residencia, hotel apartamento, hosterías, moteles.
		Servicios y oficinas	CS03	Reparación de electrodomésticos; radiotécnico; reparación de relojes y reparación de joyas; servicios de papelería e impresión; consignación de gaseosas; agencias de viajes; entrega de correspondencia y paquetes; sucursales bancarias; cajas de ahorro; cooperativas financieras; restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas; alquiler de disfraces; renta de artículos en general; renta de vehículos; alquiler de andamios; alquiler de equipos de amplificación e iluminación; diseño gráfico; talleres fotográficos; consultorios médicos; consultorios psicológicos; tatuajes y/o piercing; fisioterapia; laboratorios médicos; laboratorios dentales; consultorios veterinarios; clínicas veterinarias; salas de baile y danza académico; organización de fiestas infantiles; lavanderías; peluquerías caninas; mecánica de precisión; recarga de extintores; edificaciones de oficinas públicas; privadas y corporativas; servicio de hospedaje en hosterías; casas de huéspedes; pensiones y hoteles; hospedaje para mascotas; sala de pronóstico deportivo; patios de estacionamientos.
		Estacionamientos	CS04	Patios de estacionamientos; edificios de estacionamientos; estacionamiento de camionetas

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
		Comercial condicionado	CS05	Lavadoras de autos y lubricadoras; cambios de aceite; vulcanizadoras; mecánicas de motos; mecánica vehículos livianos; tanques de oxígeno y otros gases; fibra de vidrio; depósito de distribución de gas desde 251 hasta 500 cilindros 15kg; patio de venta de vehículos livianos; discotecas; karaokes; actividades de entretenimiento; exhibición de filmes o videocintas; alquiler de videojuegos; bares; cantinas; billares; galleras; licorerías; moteles; juegos de salón; electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios en dinero; pingpong; salas de bolos.

Fuente: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.3. Usos específicos del uso industrial

Los usos específicos del **uso industrial** se subcategorizan en:

2.3.3.2.3.1. Industrial de bajo impacto – IN01

Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Son aquellos usos que comprenden la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.

Establecimientos especializados de servicios: Son aquellos usos que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2.3.3.2.3.2. Condiciones de implantación del uso industrial de bajo impacto IN01

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del industrial de bajo impacto IN01:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativa municipal.

2.3.3.2.3.3. Industrial de mediano impacto – IN02

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente guía de práctica ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado.

Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la dependencia municipal ambiental.

2.3.3.2.3.4. Condiciones de implantación del uso industrial de mediano impacto IN02

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del industrial de mediano impacto IN02:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarbúricas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativa municipal.
- En estas zonas se podrán implantar casas de cita; cabarets, prostíbulos; centros de tolerancia; centros de diversión para adultos.

2.3.3.2.3.5. Industrial de alto impacto – IN03

Gestión y desarrollo de áreas urbanas de protección para la provisión, reserva y afectación de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales vías de la red articuladora de las áreas urbanizadas y la gestión adecuada de las zonas de influencia de las carreteras que atraviesen áreas urbanas.

2.3.3.2.3.6. Condiciones de implantación del uso industrial de alto impacto IN03

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del industrial de alto impacto IN03:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la codificación de edificabilidad respectiva, éstos serán definidos por la dirección de planificación municipal previo informe de la dependencia municipal ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarbúricas del Ecuador, a las reglas técnicas de

arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de las dependencias nacionales y locales competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativa municipales.

2.3.3.2.3.7. Condiciones de implantación de implantación de urbanizaciones y parques industriales

- Las condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales son las siguientes:
- Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el presente plan, así como la codificación de edificabilidad establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano-arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la ordenanza respectiva.
- Para todos los parques industriales el municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un reglamento interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la ordenanza del parque industrial ni puede constituirse como anexo de esta.

2.3.3.2.3.8. Industrial de alto riesgo - IN04

Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen alto riesgo por descargas de alto riesgo. En estos usos se ubican a todo equipamiento o infraestructura industrial considerada peligrosa, cuya localización en áreas urbanas o áreas rurales de expansión urbana o áreas rurales de transición agro-urbanística, queda totalmente prohibida por los riesgos que implica sus características e impacto ambiental. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

2.3.3.2.3.9. Condiciones de implantación en zonas IN04

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias que por su nivel de peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la codificación de edificabilidad respectiva, éstos serán definidos por la unidad de planeamiento urbano y rural previo informe de la dependencia municipal ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones de la autoridad ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones de la autoridad ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones de la autoridad ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental vigente y las reglas técnicas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la autoridad ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental vigente, a las disposiciones de la autoridad ambiental municipal y los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal, previo a la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas municipales.

2.3.3.2.3.10. Condiciones de implantación de implantación de urbanizaciones y parques industriales

- Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el presente plan así como la codificación de edificabilidad establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano-arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la ordenanza respectiva.
- Para todos los parques industriales el municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un reglamento interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la ordenanza del parque industrial ni puede constituirse como anexo de esta

Tabla 33. Actividades del uso de suelo industrial - IN.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	IN	Industrial de bajo impacto	IN01	Manufactureras de mermeladas; artesanal (manufacturas); industria panificadora; manufacturas de confites; manufacturas de salsas; producción de bebidas alcohólicas artesanal (sin destilación); artesanal; embotellamiento industrial con agua potable; taller de costura o ropa en general; tapicerías (artesanal); taller de bordados (artesanal); taller de alfombras (artesanal); taller de artículos de cuero en pequeña escala; talabarterías artesanal; confección de maletas; maletines y similares; taller de calzado en pequeña escala (artesanal); artesanal en pequeña escala; cerrajería; ensamblaje de productos (gabinetes; puertas; mallas; entre otros) (artesanal) sin fundición; aleación y galvanoplastia; carpinterías de reparación de muebles; estructuras de aluminio en forma artesanal; imprentas artesanales; encuadernación; adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos); emparadoras de jabón o detergentes manufacturas (artesanal) sin proceso de saponificación; productos de cera (artesanal); cerámica en pequeña escala; armado de máquinas de escribir; calculadoras; fabricación de instrumentos de precisión (ópticos); instrumentos de precisión (relojes) artesanales; accesorios plásticos cubre lluvias y similares; motocicletas de reparto y en general; fabricación de motocicletas y repuestos; fabricación de bicicletas; taller de orfebrería y joyería; instrumentos musicales (artesanal); artículos deportivos (pelotas; guantes; raquetas); confección de paraguas; persianas; toldos; fabricación de coches (de niño o similares); carpintería; ebanistería; industria de remoción de tierra (relacionado con la construcción); taller de soldadura; taller metalmecánico.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
		Industrial de mediano impacto	IN02	<p>Fabricación de láminas asfálticas; pirotecnia artesanal; procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados; producción de lana sin tinturado; procesamiento de frutas; producción y comercialización de productos lácteos; molinos industriales de granos; procesamiento de cereales y alimentos infantiles; fabricación de alimentos para animales (domésticos; ganado vacuno; aves); fabricación y refinación de azúcar; fabricación de chocolate; fabricación de confites; fabricación de café molido; destilación; mezcla; fabricación de bebidas alcohólicas; embotellamiento industrial con agua sin potabilizar; hielo seco (dióxido de carbono o natural); fabricación de productos de yute y cáñamo (sin tinturado); fabricación de muebles; fabricación de telas - sin tinturado; fabricación de guantes de caucho - sin tinturado; fabricación de pieles artificiales (proceso seco); fabricación de artículos de cuero; fabricación de artículos de plástico; fabricación de calzado de caucho; aserradero; fabricación de puntales; andamios; fabricación de cajas de madera; fabricación de palillos de madera; fabricación de productos de corcho; fabricación de papel; fabricación de cartón y artículos; editoriales e industrias conexas; imprentas industriales (impresión; litografía y publicación de diarios; revistas; mapas; guías); fabricación de productos farmacéuticos medicamentos; fabricación de productos veterinarios; industria de proceso de saponificación; fabricación de ceras artificiales; fabricación de perfumes; fabricación de cosméticos; fabricación de películas fotográficas; fabricación de artículos de plástico sin polimerización y tinturado; producción de artefactos eléctricos; fabricación de vidrio; fabricación de rótulos para publicidad; producción de artefactos eléctricos; fabricación de productos de cerámica; fabricación de productos de porcelana; tanques; bloqueras; fabricación de baldosas; fabricación de productos de cal; fabricación de productos de yeso; fabricación de losetas de recubrimiento; fabricación de productos de cemento; sistemas de encofrados para la construcción; fabricación de muebles y accesorios metálicos (son fundición; aleación y galvanoplastia); industria metalmecánica; fabricación de centrales frigoríficos; fabricación de aire acondicionado; fabricación de maquinaria para especies menores; electrodomésticos y línea blanca; producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas; producción de artefactos eléctricos; fabricación de productos de grafito; fabricación de discos; cintas magnéticas; casetes; producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental; producción de aparatos ortopédicos; producción de aparatos protésicos; fabricación de motocicletas de deportes; fabricación de muebles de madera e industrial; fabricación de colchones sin polimerización; fabricación de juguetes de madera; laboratorios de investigación experimentación o de pruebas (industriales); fabricación de cetonas o quinonas; fabricación de elementos químicos; fabricación de tubos; fabricación de electrodomésticos; fabricación de instrumentos y aparatos de navegación (aérea); fabricación de máquinas o aparatos laser excepto diodos de laser; fabricación de aparatos y equipos relacionados con la fotografía y cinematografía; fabricación de aeronaves de ala giratoria para todo uso; construcción y reparación de botes; salvavidas a remo y canoas; fabricación de piezas y partes de turborreactores; fabricación de monedas (incluso de curso legal) sean o no de metales preciosos; parque tecnológico.</p>

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
		Industrial de alto impacto	IN03	<p>Fabricación de cemento; faenamientos de animales - mataderos; camal; planteles avícolas; procesamiento de pescado; crustáceos y otros productos marinos; elaboración de aceites y grasas vegetales; procesamiento de gelatinas; industria de destilación; producción de alcoholes etílicos rectificadas; desnaturalizados para uso industrial; producción de bebidas alcohólicas fermentadas pero no destiladas: sidra; aguamiel; perada; vino de arroz; de bayas; etc. elaboración de bebidas no alcohólicas; destilación; mezcla; fabricación de bebidas alcohólicas; industria tabacalera; devanado de seda (con tinturado); procesamiento de productos fibras artificiales; (con tinturado); tinturado de textiles y pieles -industriales con tinturado; curtiembre; procesamiento de madera (con fundición; aleación y galvanoplastia); fabricación de otras sustancias químicas orgánicas; producción y comercialización de fertilizantes; abonos; fabricación de caucho natural o sintético; fabricación de elementos inorgánicos; fabricación de insecticidas; fabricación de raticidas; fabricación de fungicidas; fabricación de herbicidas; producción y comercialización de plaguicidas; fabricación de pinturas barnices; lacas; resinas; sintéticas; fabricación de tinta; fabricación de jabón - industrial con procesos de saponificación; fabricación de detergentes; fabricación de betunes y cremas para el calzado (procesos con reacción química); fabricación de productos de plástico con polimerización y tinturado; ladrilleras; hormigoneras; procesamiento de pétreos; fabricación de asfalto o productos de asfálticos; fabricación de productos primarios de hierro y acero; fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla; vigas; rieles); fabricación o procesamiento de productos estructurales; fabricación de productos metálicos; fabricación de maquinaria agrícola; maquinaria para especies mayores; fabricación de maquinaria para la construcción; fabricación y montaje de vehículos motorizados; fabricación y montaje de camiones; fabricación de colchones con polimerización; planta de tratamiento y energía eléctrica; centrales termoeléctrica; bodegas de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos; petróleo o productos del petróleo (almacenamiento; manejo y refinado); gas licuado de petróleo (almacenamiento; envasado); fabricación de plaguicidas; fabricación de ácido sulfúrico; ácido fosfórico; ácido nítrico; ácido clorhídrico; pícrico; fabricación de abonos; explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento; importación y comercialización cumpliendo la disposiciones de la materia); fabricación de recuperación de baterías de automotores; manejo y almacenamiento de desechos radioactivos; incineración de residuos; fabricación de máquinas que utilizan rayos láser u otros haces de luz o fotones; ondas ultrasónicas; impulsos magnéticos o arcos de plasma; fabricación de tanques u otros equipos de combate; fabricación de armas pesadas; fabricación de lanza proyectiles y lanzacohetes; fabricación de tubos; fabricación de diodos; transistores y dispositivos semiconductores similares; fabricación de electrodomésticos; fabricación de aparatos de meteorología; fabricación de tractores para semirremolques de circulación por carreteras; mantenimiento; reacondicionamiento y reparación de embarcaciones; fabricación de locomotoras de ferrocarril; fabricación de monedas; actividades de almacenamiento y depósito de gases; petróleo y sustancias químicas; fabricación de artefactos de aeronaves.</p>

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
		Industrial de alto riesgo	IN04	<p>Cultivo de palma aceitera mayor a 150 ha.; cultivo de banano mayor a 150 ha.; plantaciones florícolas mayor a 15 ha.; infraestructura para cría de animales mayor a 800 cabezas; operación de granjas acuícolas (camaroneras) mayor a 100 ha.; plantas de almacenamiento y envasado de glp y gn; centros de acopio de glp mayor a 3000 cilindros; transporte de glp y gn al granel; estaciones de servicio (gasolineras) con lubricadoras y lavadoras; fabricación de productos de petróleo y carbón; minería a mediana y a gran escala; explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos); generación de energía hidroeléctrica, termoeléctrica, eólica, fotovoltaica, geotérmica, con potencia instalada mayor a 50 mw; generación de energía nuclear; transmisión y distribución de energía eléctrica; escombreras con capacidad de almacenamiento mayor a 20.000 m3; construcción de parques industriales y agroindustriales; construcción, operación y mejoramiento de repartos militares y policiales con polvorines semienterrados y enterrados, actividad aérea y marítima; operación de sistemas integrados de alcantarillado sanitario (alcantarillado y planta de tratamiento aguas residuales mayor a 5000 m3/día); operación de sistemas de alcantarillado combinado (alcantarillado y planta de tratamiento); operación de sistemas de riego con fines agrícolas con área a irrigar mayor a 20000 ha.; represas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla (excluye reservorios); operación de aeropuertos; puertos comerciales, pesqueros o deportivos; fábricas extractoras de aceite de palma africana; fábricas para la refinación y mezcla de aceites y grasas; fábricas para elaboración de aceite y harina de pescado; fábricas para refinación de azúcar de caña; fábricas para procesamiento de leche mayor a 50000 l/día; camales y centros de faenamiento de bovinos, porcinos, ovinos y caprinos mayor a 500 animales/mes; camales y centros de faenamiento de aves mayor a 5000 animales/ mes; fábricas para procesamiento de mariscos frescos y congelados; fábricas para producción de bebidas gaseosas, cervecerías; destilerías; fábricas para producción de tabaco; fábricas para producción de ladrillos y tejas mayor a 80000 unidades/mes; fábricas para producción de petroquímicos; fábricas para producción de gas industrial; fábricas para producción de elastómeros (caucho) y caucho sintético; fábricas para producción de fibras y filamentos artificiales y sintéticas; fábricas para elaboración de fármacos y medicinas; fábricas para elaboración de explosivos; fábricas para producción de llantas (excepto reencauchado); fábricas para producción de azulejos de arcilla; fábricas para producción de cemento; fábricas para elaboración de productos abrasivos; fábricas para elaboración de molinos de hierro y acero; fábricas para fundición y refinación de metales no ferrosos (excepto aluminio); fábricas para fundiciones de metales ferrosos; fábricas para revestimiento metálico, grabado (excepto joyería y platería), y servicios afines para los fabricantes; fábricas para galvanoplastia, forrado, pulido, anodizado y coloreado; fábricas para producción de municiones para armas pequeñas; fábricas para producción de pólvora y explosivos; fábricas para producción y ensamblaje de automóviles y vehículos de motor ligeros y camiones pesados; fábricas para producción y ensamblaje de carrocería de vehículos y remolques; fabricación y ensamblaje de partes de vehículos de motor; fábricas para producción de productos aeroespaciales y piezas; fábricas para producción de vehículos militares armados, tanques, y componentes del tanque; gestión de desechos y sustancias químicas peligrosas; operación de relleno sanitario (incluye desechos sanitarios); almacenamiento de chatarra (vehículos desechados, instalaciones de desagüe, baterías, asbesto o amianto, fibras de asbestos-cemento).</p>

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.4. Usos específicos del uso equipamiento

Los usos específicos del **uso equipamiento** se subcategorizan en:

2.3.3.2.4.1. Equipamiento barrial – EQ01

Corresponde a aquellos equipamientos cuya escala es barrial, aproximadamente cubre un radio de influencia de 200 metros a 500 metros, y aproximadamente sirve a una población de 2.000 a 5.000 habitantes.

2.3.3.2.4.2. Equipamiento local – EQ02

Corresponde a aquellos equipamientos cuya escala es local, aproximadamente cubre un radio de influencia de 500 metros a 1.500 metros, y aproximadamente sirve a una población de 5.000 a 20.000 habitantes.

2.3.3.2.4.3. Equipamiento ciudad – EQ03

Corresponde a aquellos equipamientos cuya escala es la ciudad, aproximadamente cubre un radio de influencia de 1.500 metros a 5.000 metros, y aproximadamente sirve a una población de 20.000 a 200.000 habitantes.

2.3.3.2.4.4. Equipamiento cantonal/regional – EQ04

Corresponde a aquellos equipamientos cuya escala es cantonal y/o regional, aproximadamente cubre un radio de influencia de 5.000 metros hasta otros asentamientos humanos concentrados, y aproximadamente sirve a una población de 200.000 a 500.000 habitantes.

2.3.3.2.4.5. Clasificación de equipamientos

Según los tipos de equipamientos establecidos en los estándares urbanísticos específicos de equipamiento, se define la siguiente clasificación:

- **Educación.** Corresponde a las edificaciones destinadas a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad.
- **Salud.** Corresponde a las edificaciones destinadas a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y profilaxis.
- **Seguridad.** Corresponde a las áreas, edificaciones y/o instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- **Inclusión social.** Corresponde a las edificaciones destinadas a asistencia no específicamente sanitaria como las destinadas al desarrollo y promoción del bienestar social con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- **Cultura.** Corresponde a las edificaciones destinadas a actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- **Administración pública.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a uso administrativo de todos los niveles.
- **Recreación y deporte.** Corresponde a las áreas, edificaciones y/o dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas; así como también corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- **Culto.** Corresponde a las edificaciones destinadas a la celebración de diferentes cultos.
- **Funerario.** Corresponde a las edificaciones e instalaciones destinadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- **Transporte.** Corresponde a las edificaciones e infraestructura de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte público y privado.
- **Aprovisionamiento y comercialización.** Corresponde a las edificaciones e infraestructura destinadas al intercambio de bienes y productos perecibles y no perecibles.
- **Productivo.** Corresponde a las edificaciones e infraestructura destinadas a facilitar los procesos de cultivo y cosecha de productos agrícolas o pecuario.
- **Industrial.** Corresponde a las edificaciones e infraestructura destinadas a desarrollar procesos industriales que transforman materia prima para generar un producto.

2.3.3.2.4.6. Condiciones de implantación del uso equipamiento

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán

asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la dirección de planificación y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Los establecimientos de educación nuevos se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.
- Los centros de educación existentes que funcionen en locales no planificados para el uso correspondiente requerirán un informe previo de la dirección de planificación respecto del cumplimiento de condiciones mínimas para desarrollar sus actividades, para lo cual requerirá:
 - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos de Eloy Alfaro sobre el sistema de protección contra incendios e instalaciones eléctricas;
 - Informe favorable de la dirección de obras públicas y la empresa pública de agua potable y alcantarillado, certificando que cuente con el debido sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado;
 - Informe técnico sobre la estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia; y,
 - La dirección de planificación verificará que el establecimiento cuente con baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres, que disponga de un área para servicio médico o enfermería, un espacio para recreación.
- Todos los equipamientos y espacios públicos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas nacionales de accesibilidad universal.

Tabla 34. Actividades del uso de equipamiento - EQ.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Equipamiento	EQ	Equipamiento barrial	EQ01	Educación: centros de educación inicial, preescolar y general básico Salud: puestos de salud; subcentros de salud; consultorios médicos, consultorios dentales, y afines. Seguridad: unidad de control de medio ambiente Inclusión social: centros infantiles, guarderías y casas cuna Cultura: casa comunal; infocentro; bibliotecas barriales Recreación y deporte: canchas deportivas (cualquier disciplina deportiva); plazoleta; micro parque Transporte: paradas de autobuses; estaciones intermodales de transporte urbano
		Equipamiento local	EQ02	Educación: colegio secundario; unidad educativa (nivel básico y bachillerato) Salud: centros de salud; clínicas (menor de 15 camas); consultorios (menor de 20 unidades); unidades de emergencia Seguridad: retenes y UPC Inclusión social: asistencia social; aldeas educativas; centros juveniles y familiares Cultura: bibliotecas; galerías públicas de arte; salas de exposiciones; teatros; auditorios; cines (menor de 150 puestos); museos. Administración pública: agencias; sedes de gremios y federaciones de profesionales Recreación y deporte: piscinas, complejos deportivos; centros deportivos; plaza; parque Culto: capillas; grutas (menor de 200 puestos) Funerario: parque memorial (únicamente nichos) Transporte: pestaciones de buses urbanos, taxis y camionetas; centros de revisión; parqueaderos públicos motorizados y no motorizados Aprovisionamiento y comercialización: mercado minorista; centro de acopio Industria: industria de bajo impacto

		Equipamiento de ciudad	EQ03	<p>Educación: centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, experimentación; escuela-taller; universidades</p> <p>Salud: hospital general; clínicas hospital; consultorios (mayor de 20 unidades); hospital del día</p> <p>seguridad: cuarteles policiales; upc; estaciones de bomberos</p> <p>Inclusión social: alberges de asistencia social (mayor de 50 camas); centros gerontológicos; casas de atención a adultos mayores; orfanatos</p> <p>Cultura: centros de promoción cultural; museos escénicos</p> <p>Administración pública: municipio; empresas públicas municipales</p> <p>Recreación y deporte: coliseos (menor de 500 puestos); polideportivos especiales y de espectáculos; paseo arbolado o boulevard o alameda; macro parque o parque municipal o parque lineal</p> <p>Culto: templos e iglesias (menor de 500 puestos)</p> <p>Funerario: funeraria, cementerio parroquial, salas de velación, osario</p> <p>Transporte: estaciones de transporte interparroquial; estaciones de transferencia y carga</p>
--	--	------------------------	------	--

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.5. Usos específicos del uso de protección del patrimonio histórico y cultural

Los usos específicos del **uso de protección del patrimonio histórico y cultural** se subcategorizan en:

2.3.3.2.5.1. Protección del patrimonio histórico y cultural – PP01

Las áreas de uso de protección del patrimonio histórico y cultural se destinan a perímetros ocupados por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.

2.3.3.2.5.2. Condiciones de implantación del uso de protección del patrimonio histórico y cultural

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso de protección del patrimonio histórico y cultural:

- Toda construcción o habilitación del suelo con uso patrimonial cultural se someterá a lo establecido en este documento y a la normativa nacional vigente con respecto a la competencia específica.

Tabla 35. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección del patrimonio histórico y cultural	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01	Áreas históricas, hitos, arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas; complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.6. Usos específicos del uso agropecuario

Los usos específicos del **uso agropecuario** se subcategorizan en:

2.3.3.2.6.1. Agropecuario – AG01

Las áreas de uso agropecuario se destinan a perímetros en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo.

2.3.3.2.6.2. Condiciones de implantación del uso agropecuario

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso agropecuario:

- La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 36. Actividades del uso agropecuario – AG.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Agropecuario	AG	Agropecuario	AG01	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición; granja de producción controlada, producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos; huertos hortícolas, frutícolas, almacenamiento de abonos vegetales, granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios; fincas agroecológicas.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.7. Usos específicos del uso forestal

Los usos específicos del **uso forestal** se subcategorizan en:

2.3.3.2.7.1. Forestal – FR01

Las áreas de uso forestal se destinan a perímetros en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera.

2.3.3.2.7.2. Condiciones de implantación del uso forestal

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso forestal:

- La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 37. Actividades del uso forestal – FR.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Forestal	FR	Forestal	FR01	Explotación forestal; terrenos y bosques dedicados a tala de árboles; viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales; complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.8. Usos específicos del uso acuícola

Los usos específicos del **uso acuícola** se subcategorizan en:

2.3.3.2.8.1. Acuícola – AC01

Las áreas de uso acuícola se destinan a perímetros en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.

2.3.3.2.8.2. Condiciones de implantación del uso acuícola

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso acuícola:

La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente

Tabla 38. Actividades del uso acuícola – AC.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Acuícola	AC	Acuícola	AC01	Explotación piscícola; predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades; pesca exclusivamente deportiva; complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios; fincas agroecológicas.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.9. Usos específicos del uso protección ecológica

Los usos específicos del **uso protección ecológica** se subcategorizan en:

2.3.3.2.9.1. Protección ecológica – PE01

Las áreas de uso de protección ecológica se destinan al suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

2.3.3.2.9.2. Clasificación de protecciones ecológicas

Corresponde a las categorías de manejo las siguientes:

- **Santuarios de Vida Silvestre.** Corresponden a áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- **Áreas de Protección de Humedales.** Corresponden a áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.** Corresponden a áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- **Áreas de intervención especial y recuperación.** Corresponden a áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que, por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- **Áreas del PANE.** Corresponden a las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de cooperación para el manejo con otras organizaciones locales.
- **Bosques y Vegetación Protectora.** Corresponden a formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompedoras o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

2.3.3.2.9.3. Condiciones de implantación del uso protección ecológica

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso protección ecológica:

- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de las ordenanzas municipales referentes al ambiente.
- En este uso se permitirá construir una vivienda por predio de hasta 2.000 metros cuadrados en

protección ecológica urbana y una vivienda por predio de hasta 100.000 metros cuadrados en protección ecológica rural y se sujetarán a las asignaciones de zonificación del polígono de intervención territorial que le corresponda.

Tabla 39. Actividades del uso protección ecológica – PE.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección ecológica	PE	Protección Ecológica	PE01	Corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del sistema nacional de áreas protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas; complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios; fincas agroecológicas.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.10. Usos específicos del uso de aprovechamiento extractivo

Los usos específicos del **uso aprovechamiento extractivo** se subcategorizan en:

2.3.3.2.10.1. Aprovechamiento extractivo – AE01

Las áreas de uso de suelo de aprovechamiento extractivo se destinan al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

2.3.3.2.10.2. Condiciones de implantación del uso de aprovechamiento extractivo

Se aplicarán las siguientes condiciones de implantación del uso de aprovechamiento extractivo:

- La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Tabla 40. Actividades del uso aprovechamiento extractivo – AE.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Aprovechamiento Extractivo	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01	Actividad minera dedicada a la extracción de metálicos, no metálicos y áridos y pétreos como insumos para la industria.

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.11. Usos específicos del uso de protección de riesgos

Los usos específicos del **uso de protección de riesgos** se subcategorizan en:

2.3.3.2.11.1. Protección de riesgos – PR01

Las áreas de uso de suelo de protección de riesgos se destinan a zonas donde se condicionan nuevas construcciones en función de las características del riesgo y de las medidas de mitigación.

2.3.3.2.11.2. Condiciones de implantación del uso de protección de riesgos

Se aplicarán las condiciones establecidas dentro de este mismo expediente técnico, en la parte correspondiente a la habilitación del suelo y edificación en unidades territoriales de protección para áreas de riesgos.

Tabla 41. Actividades del uso de protección de riesgos – PR.

Uso general	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección de Riesgos	PR	Protección de Riesgos	PR01	Infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse; complejos turísticos; complejos vacacionales; campamento turístico o camping; hosterías; refugios; cabañas; balnearios; fincas agroecológicas.

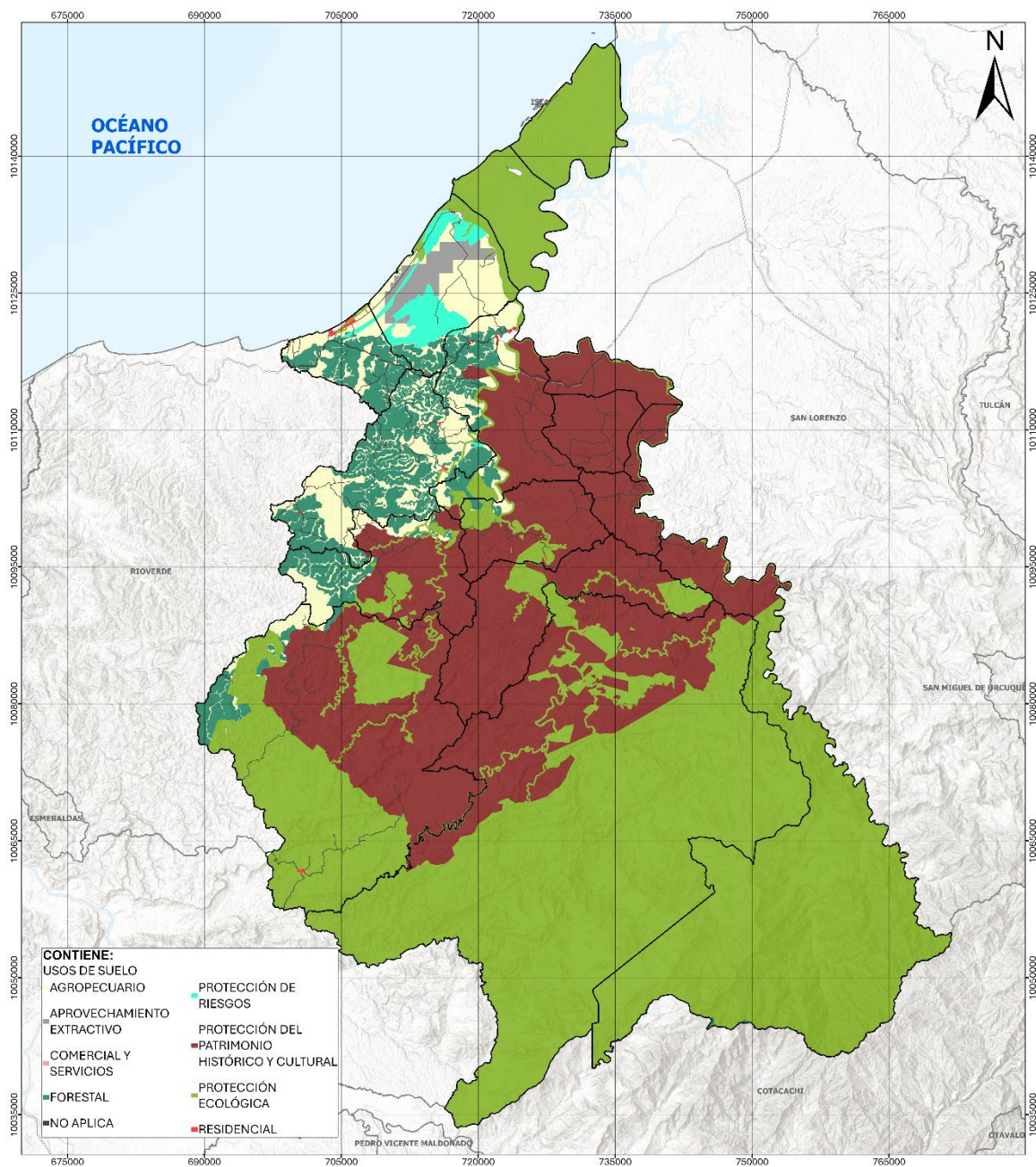
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.12. US – RURALES

Dentro de las áreas rurales del cantón se han propuesto los siguientes usos del suelo principales: uso de protección ecológica; uso de protección de riesgos; uso acuícola; uso de protección del patrimonio histórico y cultural; uso forestal; uso de aprovechamiento extractivo; uso múltiple; uso agropecuario; uso residencial; uso de protección de riesgos.

Mapa 21. Usos del suelo en áreas rurales.

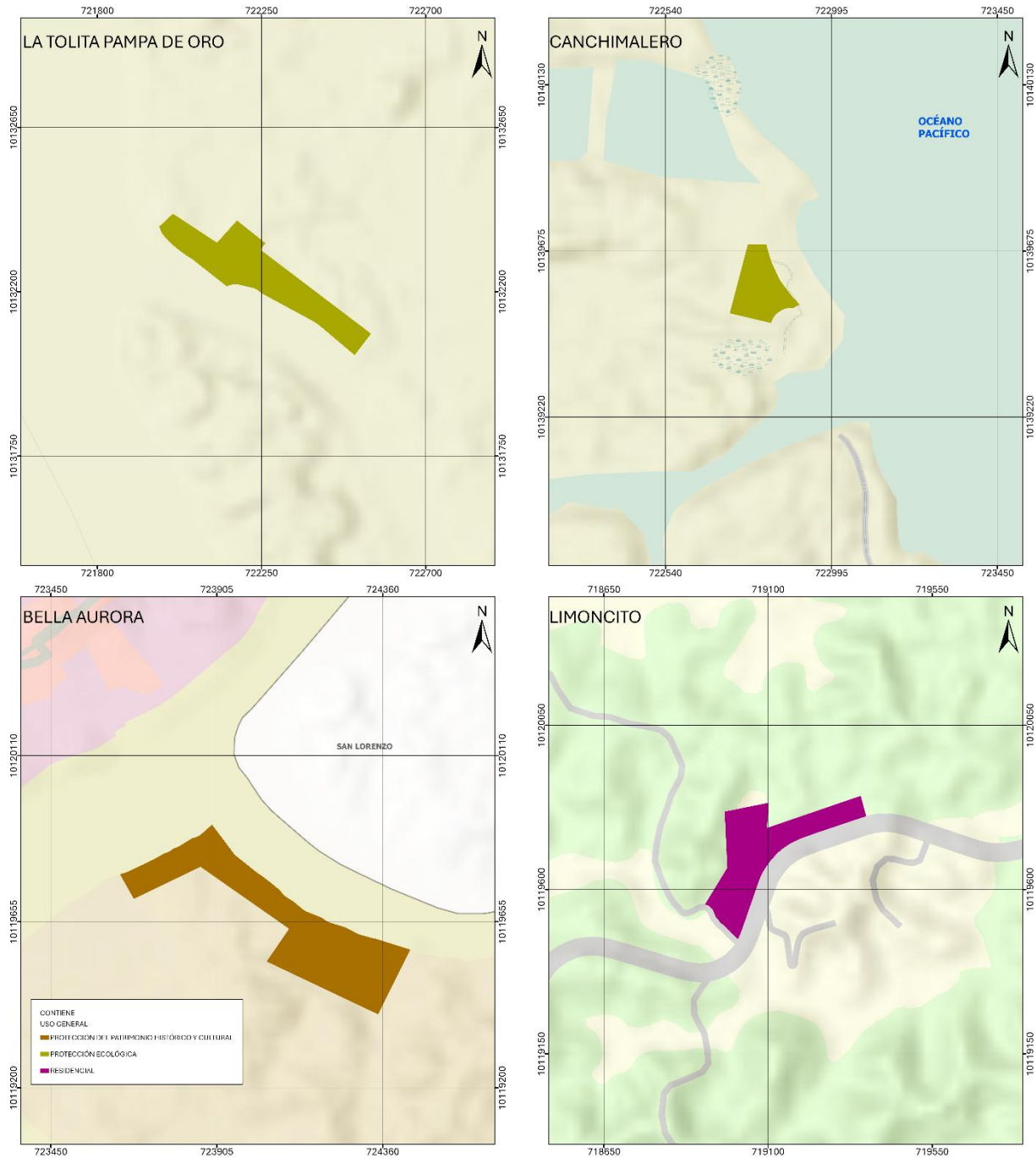


Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.13. US – RURALES DE EXPANSIÓN URBANA DE TRANSICIÓN AGROURBANÍSTICA

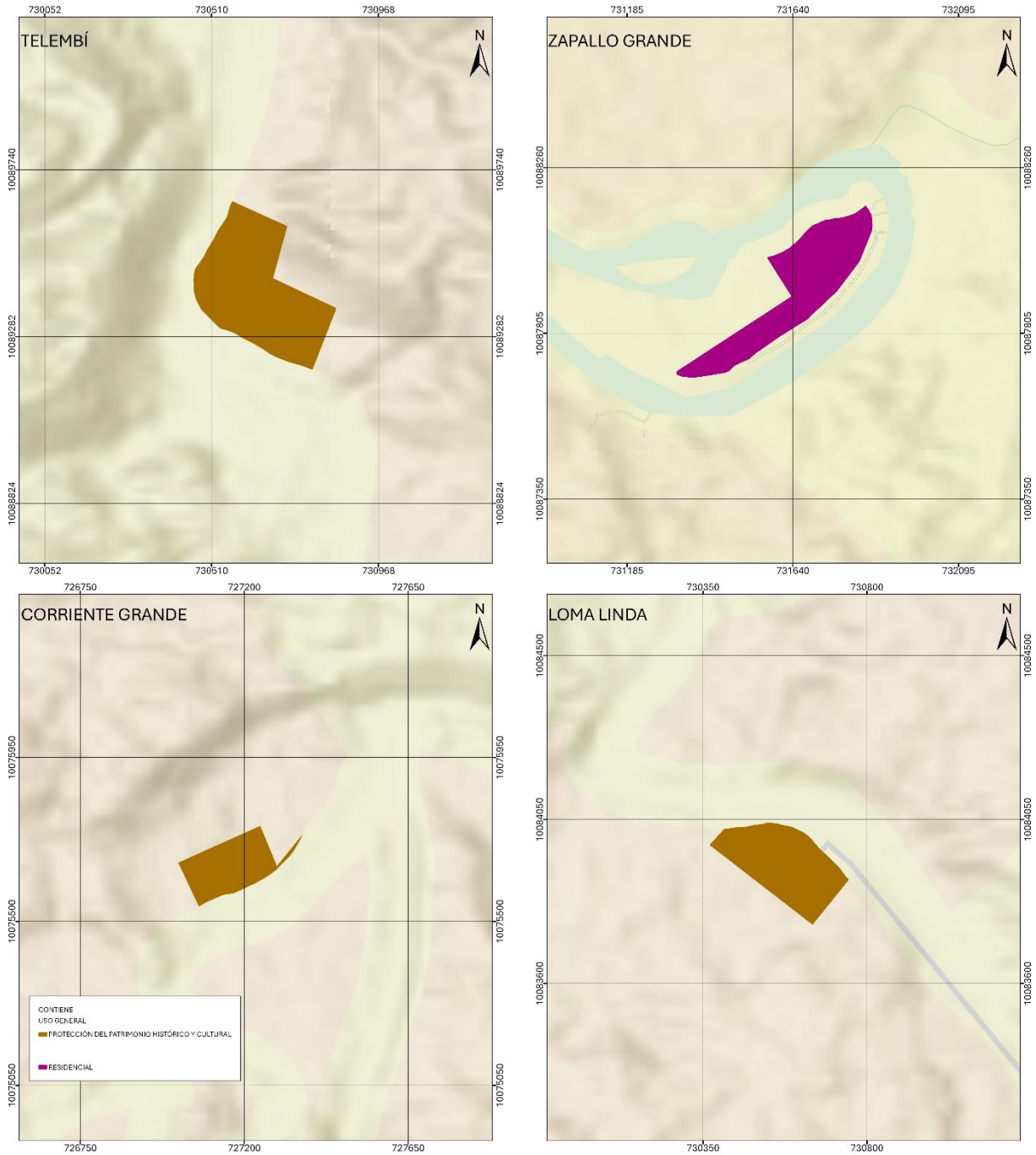
Dentro de las áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbana se han propuesto los siguientes usos del suelo principales: uso residencial; protección ecológica; y; protección del patrimonio histórico y cultural.

Mapa 22. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TPO / CCH / BLA / LMC



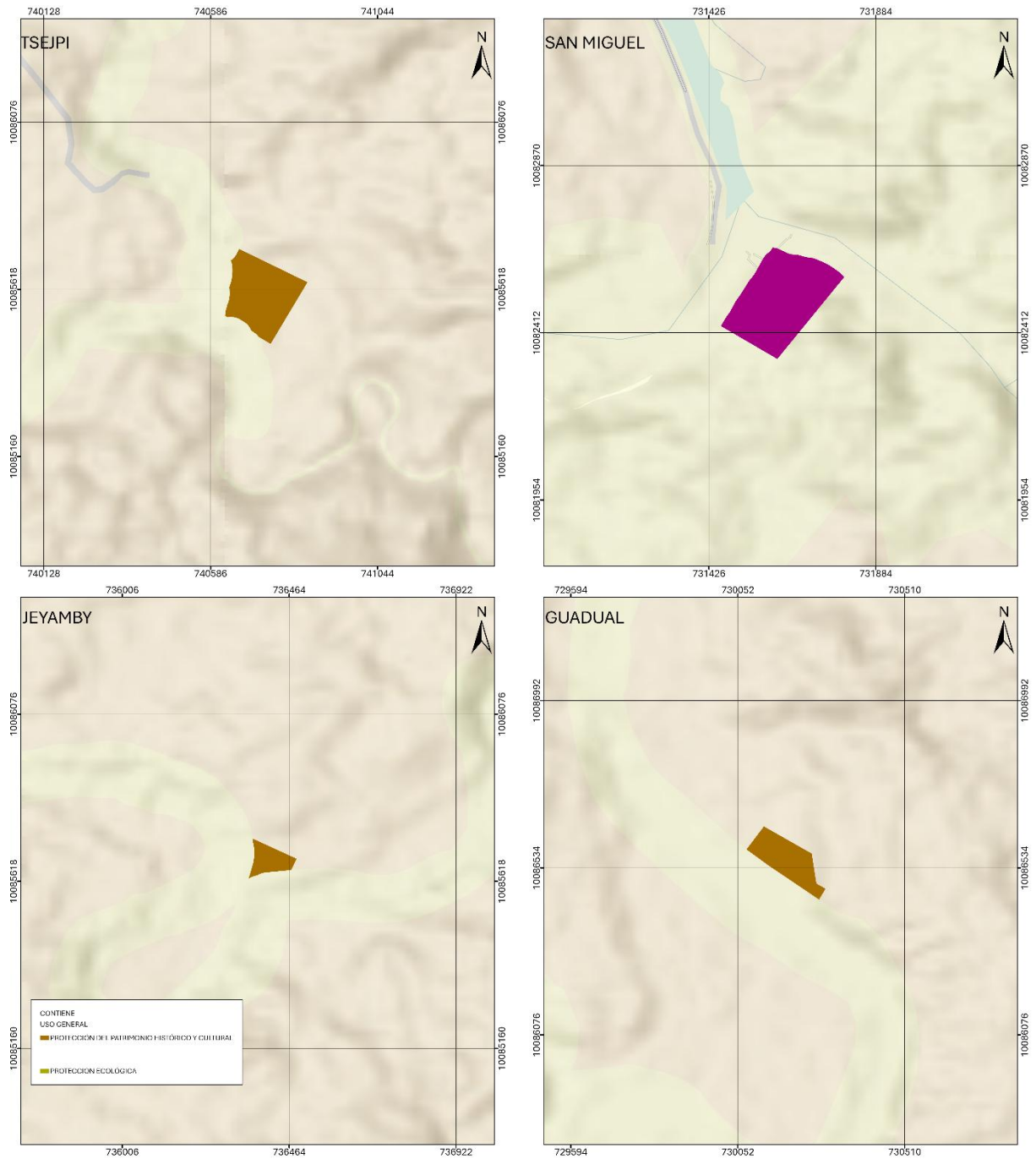
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 23. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TLB / ZGR / CGR / LML.



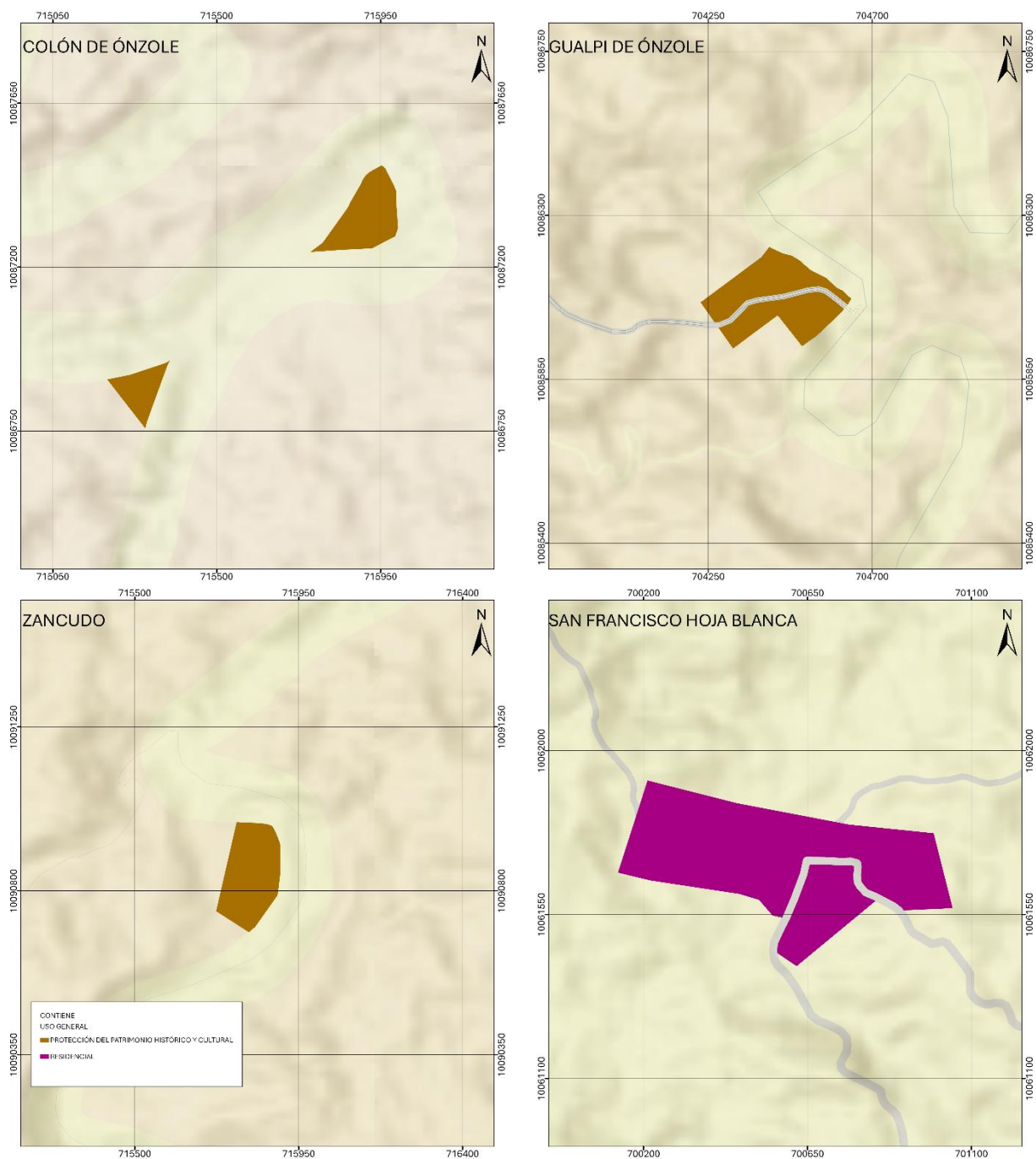
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 24. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – TSJ / SMG / JYB / GDL.



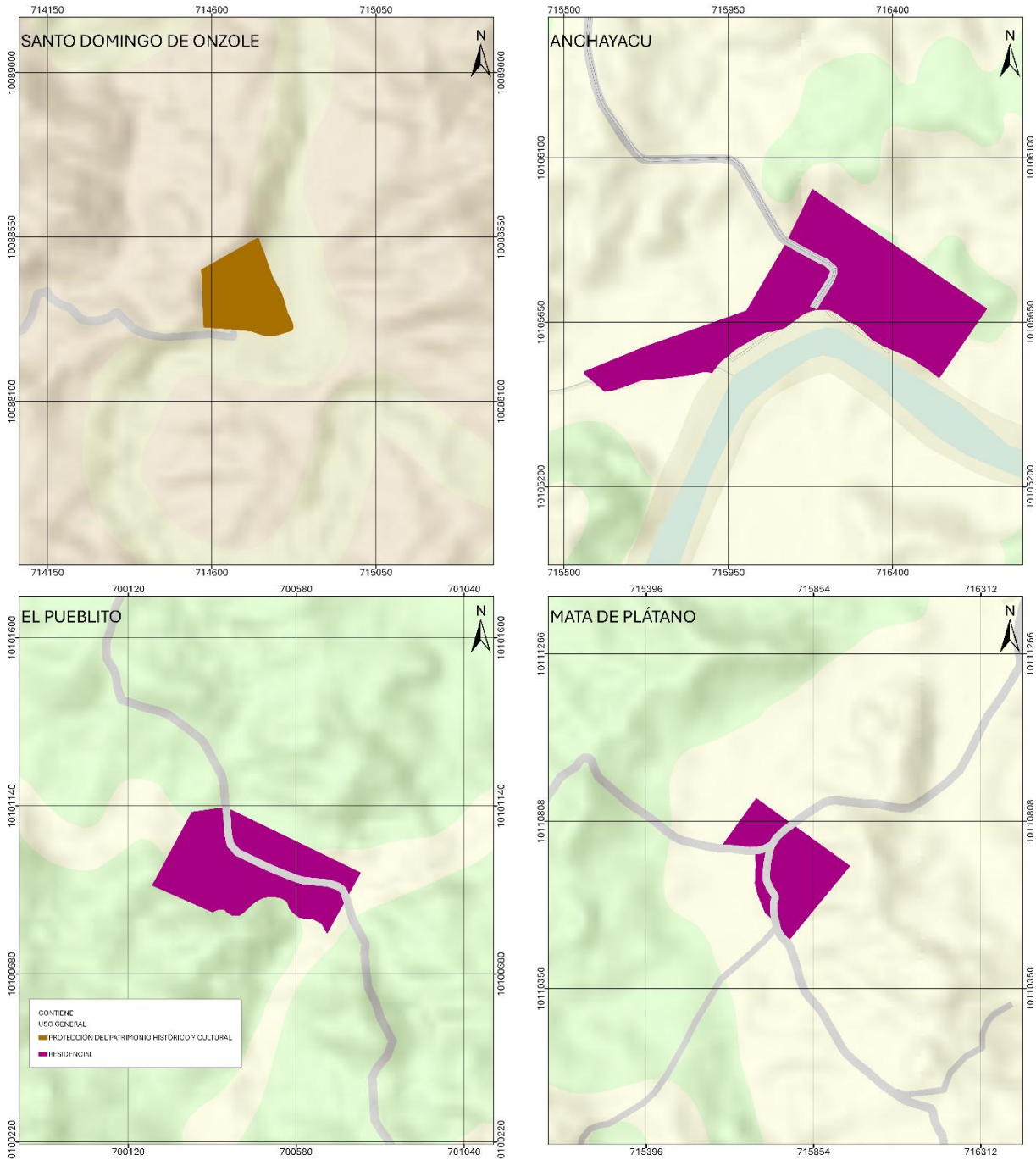
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 25. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – COZ / GOZ / ZCD / SFH.



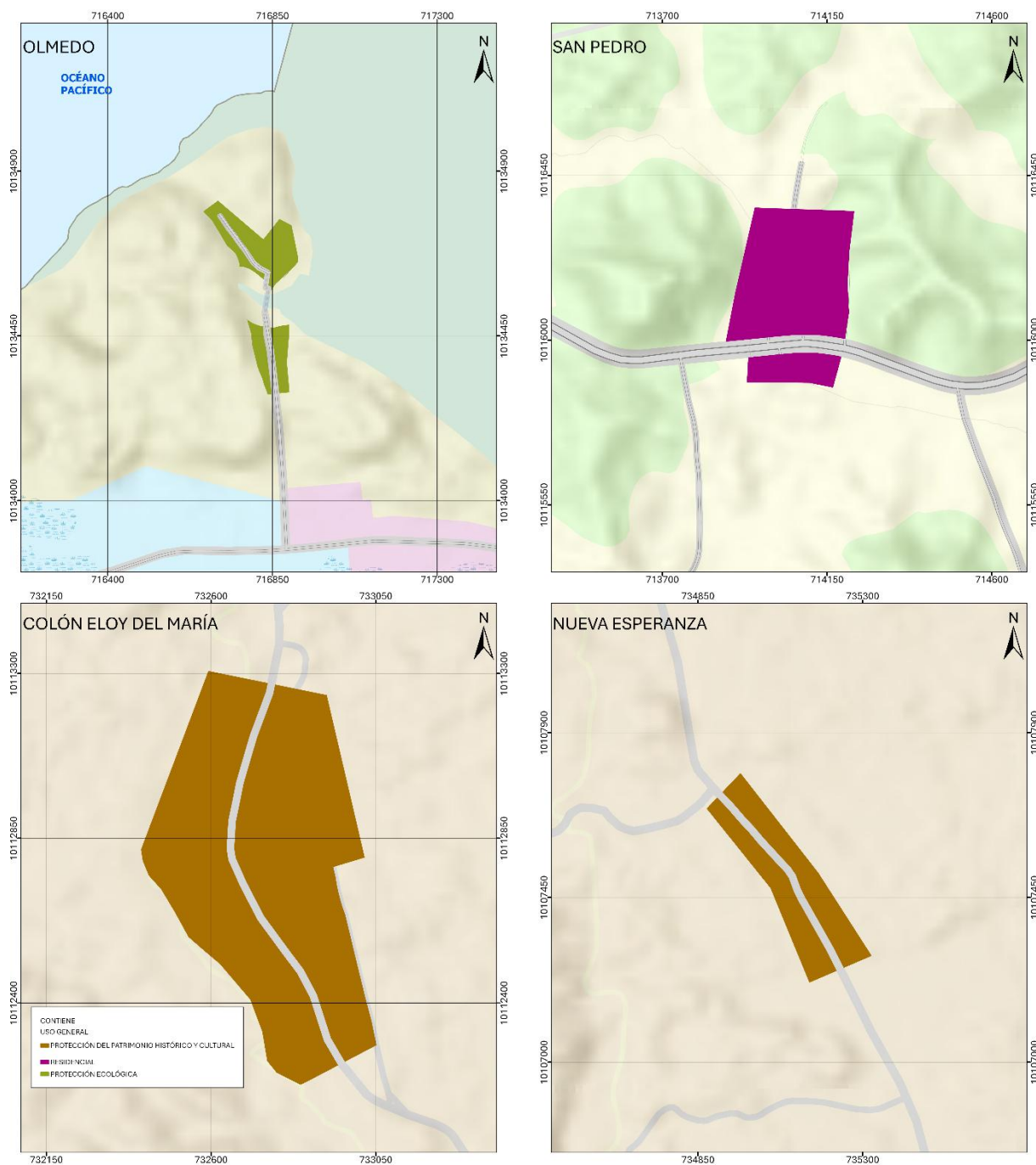
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 26. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – SDO / ACY / EPB / MPT.



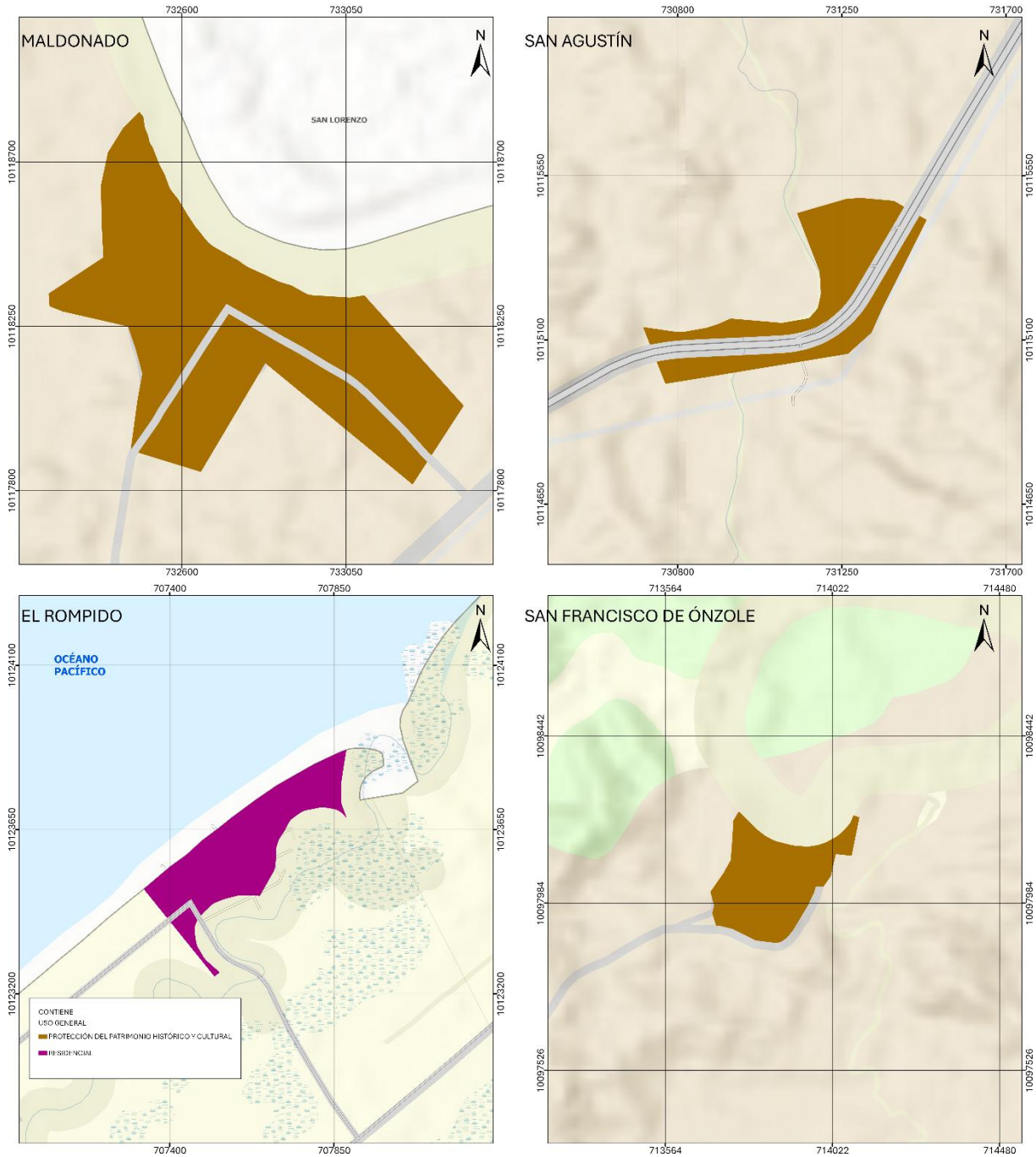
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 27. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – OMD / SPD / CEM / NEZ.



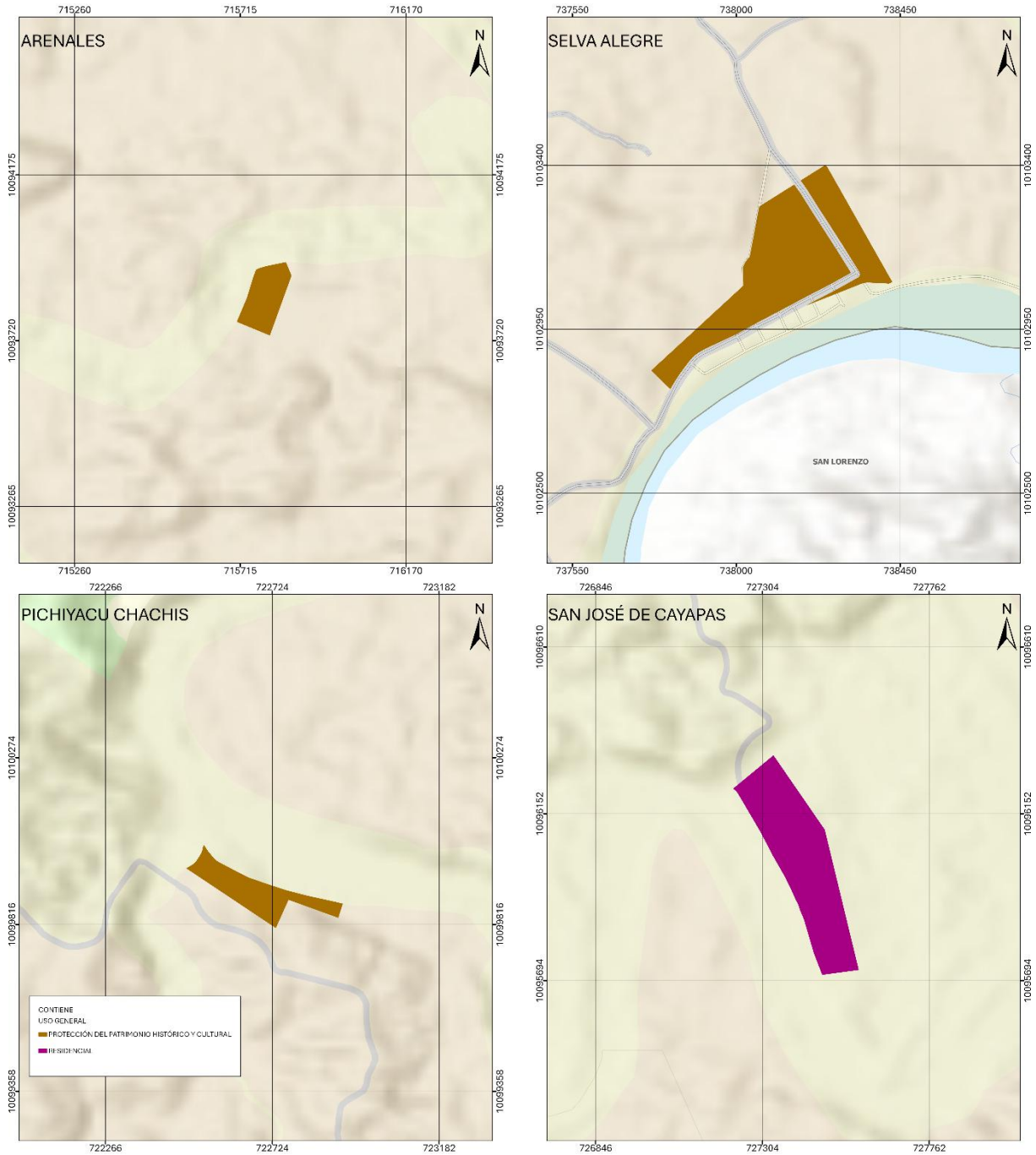
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 28. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – MLD / SGT / ERD / SFZ.



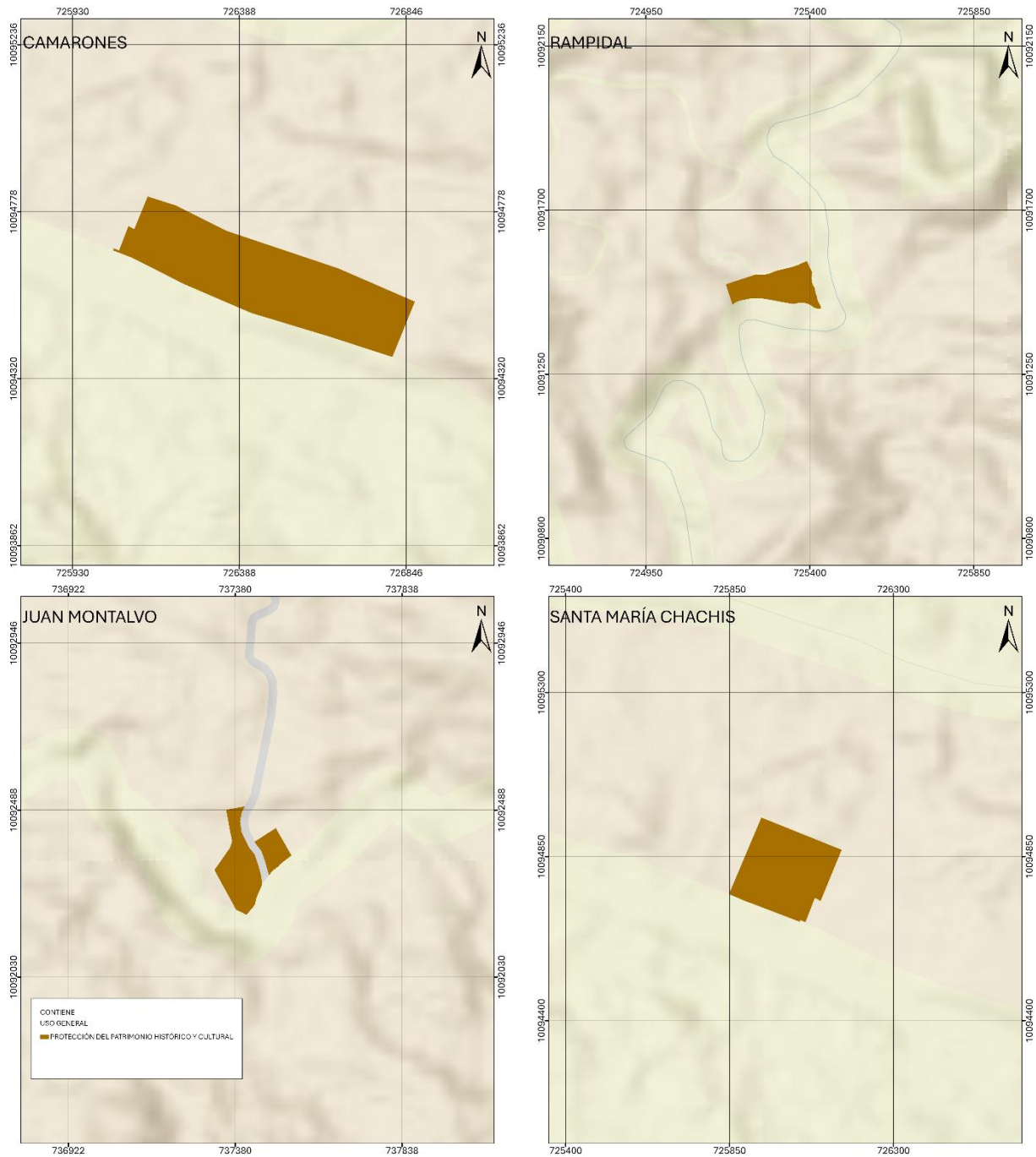
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 29. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – ARN / SVA / PYC / SJC.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 30. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – CMN / RPD / JMN / SMC.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 31. Usos del suelo en áreas rurales de expansión urbana de transición agro-urbanística – PBV / SRS / TMB / PDO.

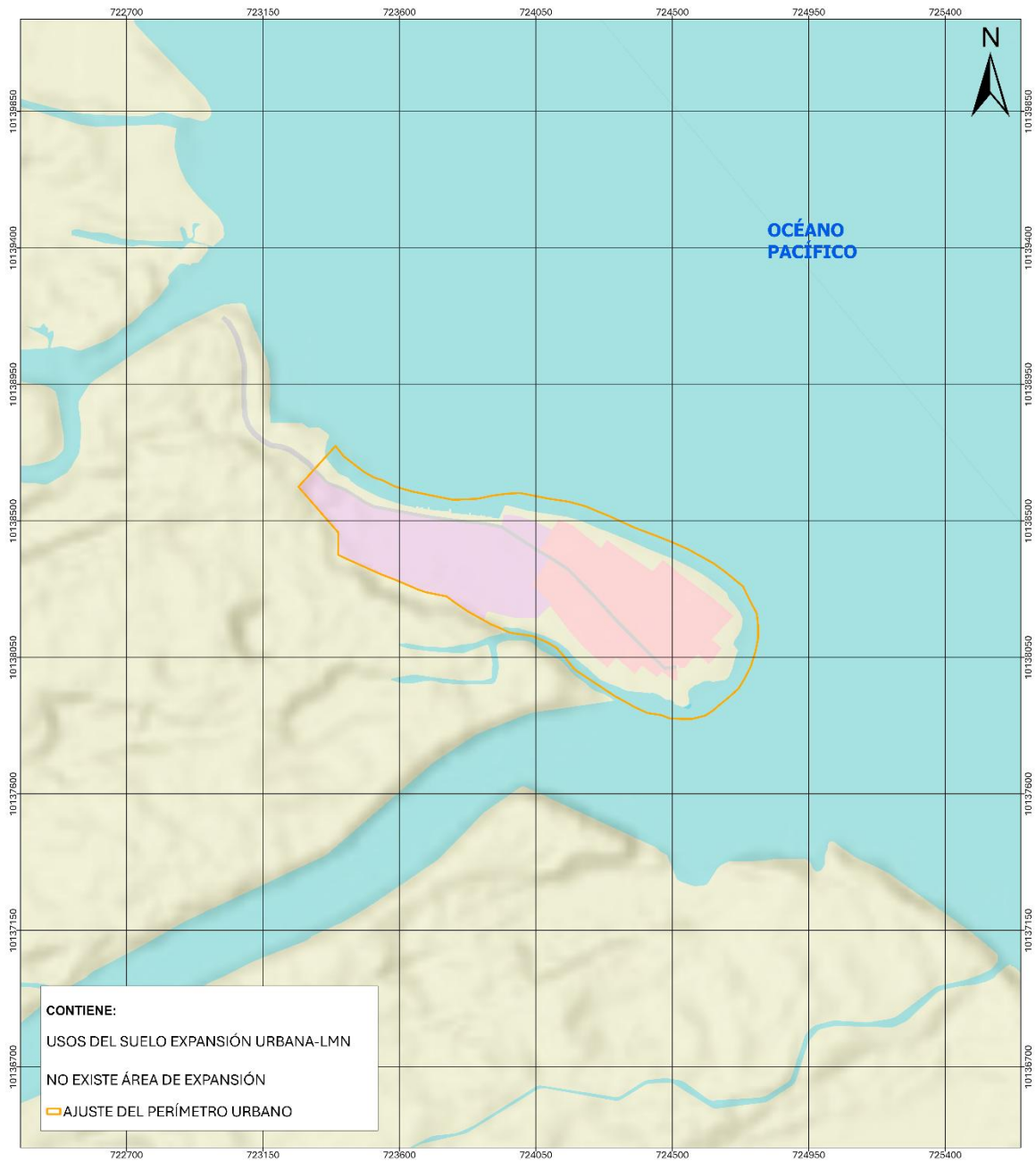


Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.14. US – RURALES DE EXPANSIÓN URBANA PARA DESARROLLO–

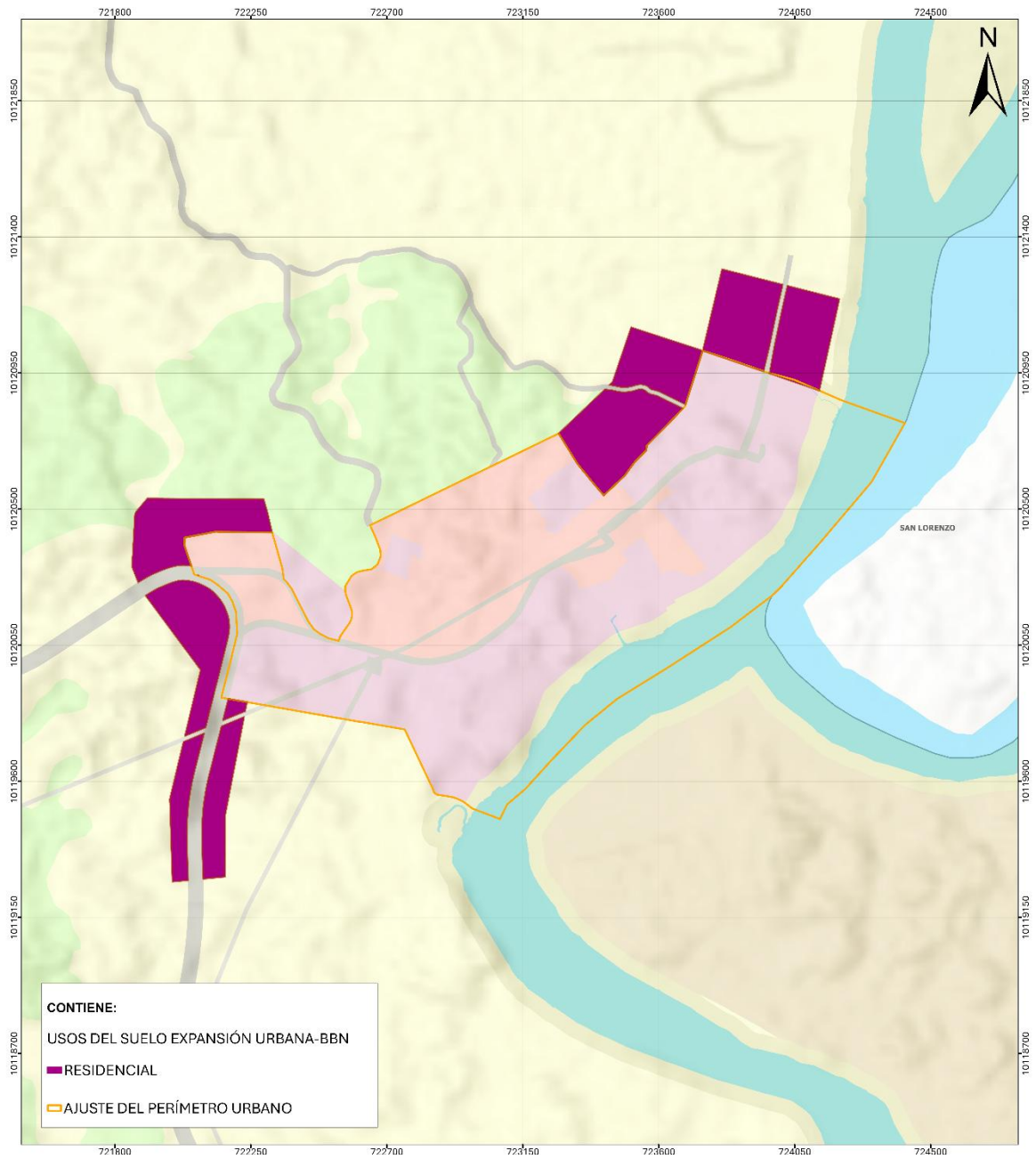
Dentro de las áreas rurales de expansión urbana del cantón se ha propuesto el uso residencial.

Mapa 32. Usos del suelo expansión urbana-LMN



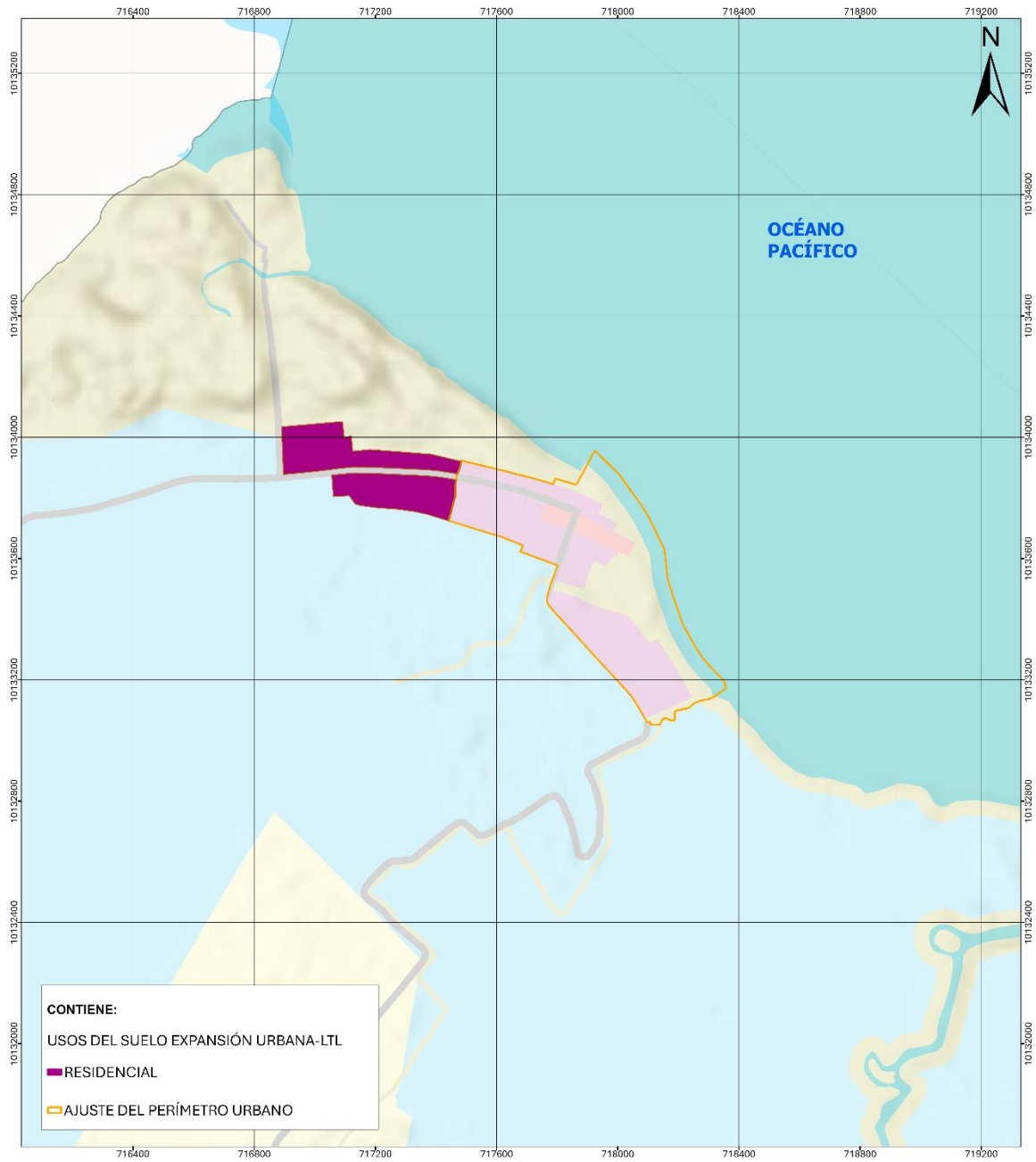
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 33. Usos del suelo expansión urbana-BBN



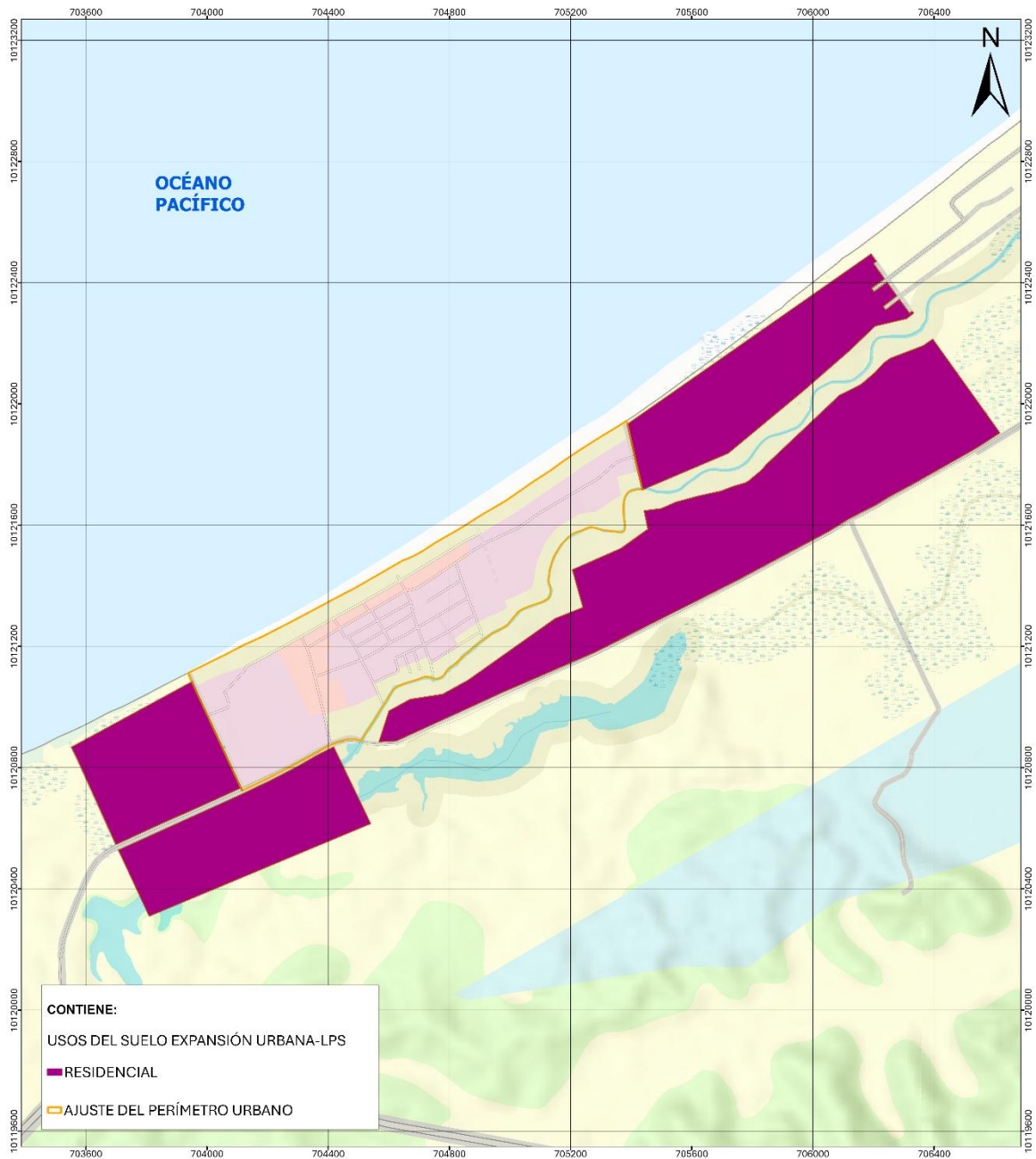
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 34. Usos del suelo expansión urbana-LTL



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 35. Usos del suelo expansión urbana-LPS

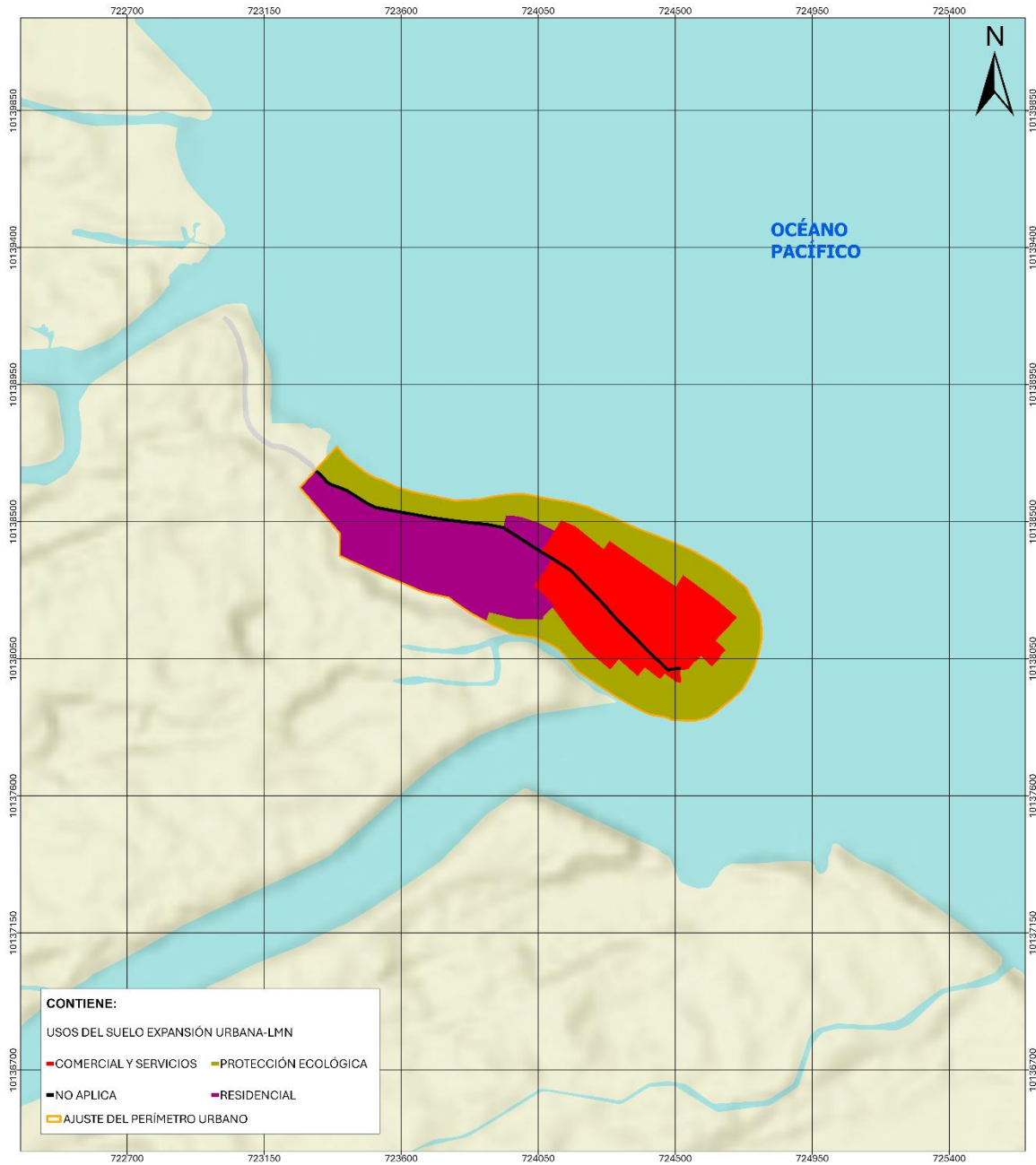


Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.2.15. US – URBANOS –

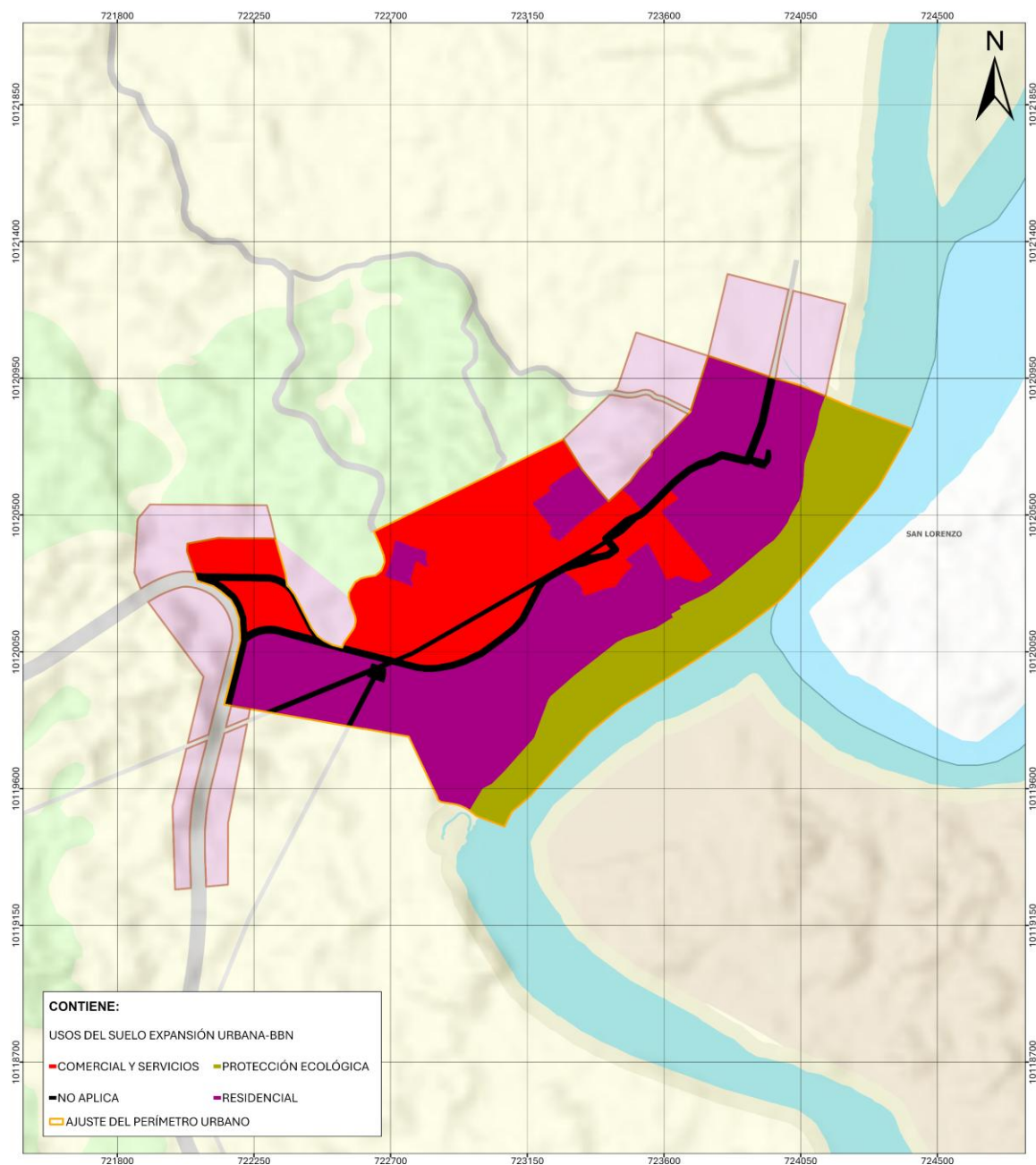
Dentro de los perímetros urbanos validados (4) del Cantón Eloy Alfaro se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios y uso de protección ecológica.

Mapa 36. Usos de suelo – Urbanos – LMN.



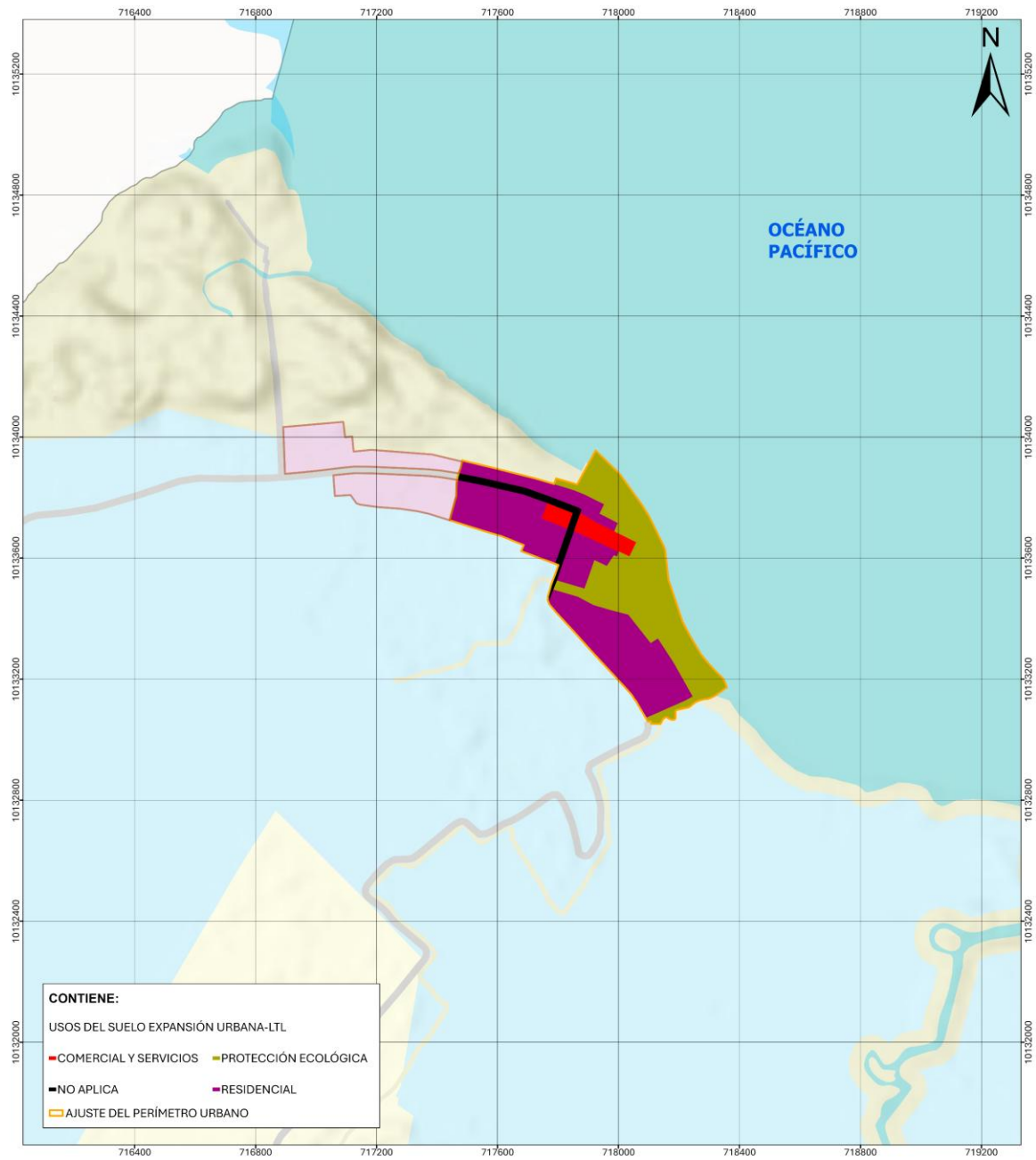
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 37. Usos de suelo – Urbanos – BBN.



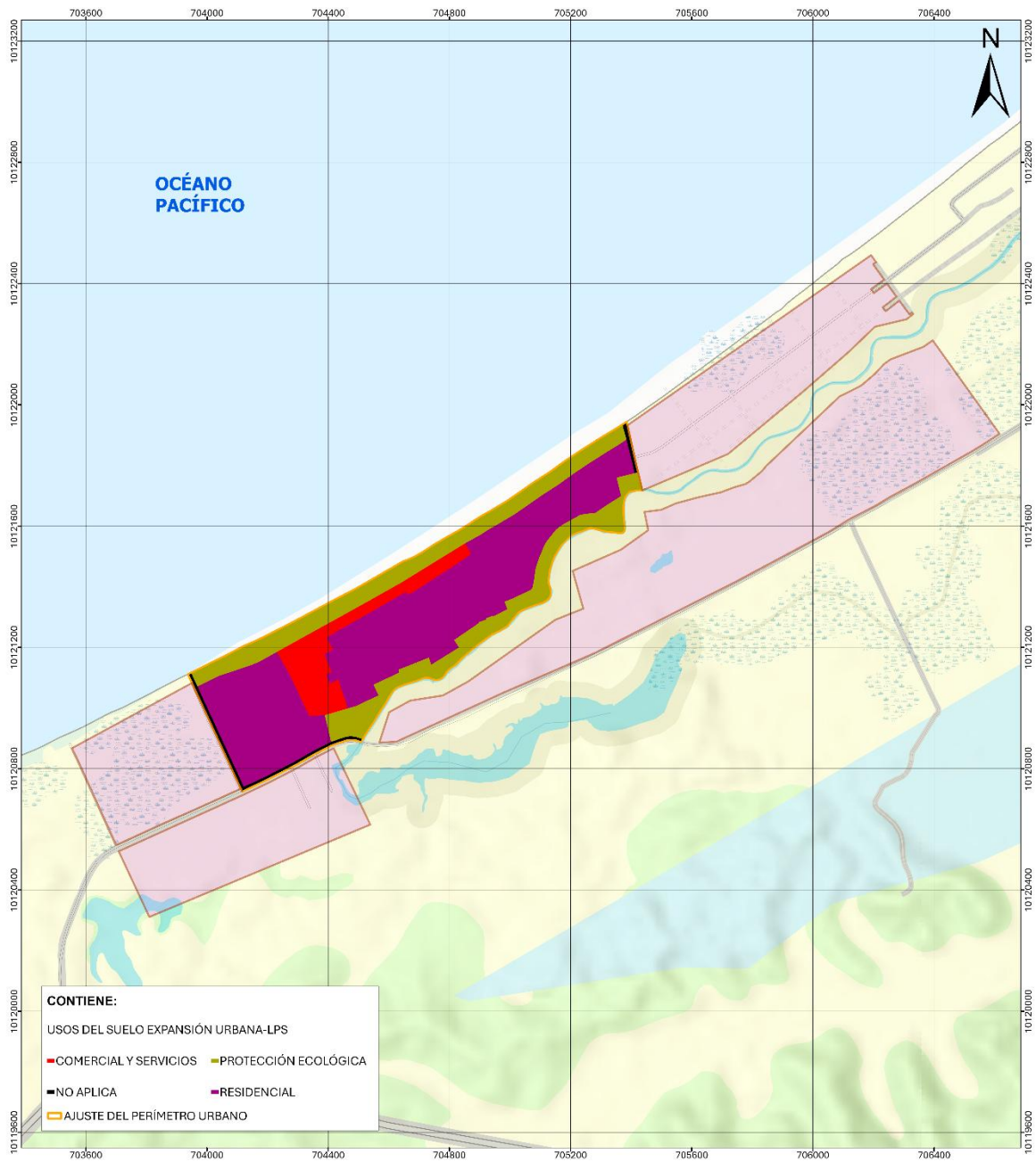
Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 38. Usos de suelo – Urbanos – LTL



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Mapa 39. Usos de suelo – Urbanos – LPS.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
 Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.3.3. Compatibilidad de usos de suelo

Dentro de la definición normativa de cada polígono de intervención territorial se detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros de compatibilidad dentro de cada polígono de intervención territorial.

2.3.3.3.1. Uso principal

El **uso principal** es aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

2.3.3.3.2. Uso complementario

El **uso complementario** es aquel que corresponde al desarrollo de actividades complementarias al uso principal que están de acuerdo con la actitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

2.3.3.3.3. Uso restringido

El **uso restringido** es aquel que corresponde el desarrollo de actividades que no corresponde completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

2.3.3.3.4. Uso prohibido

El **uso prohibido** es aquel que no es compatible con el uso principal o complementarios y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Tabla 42. Compatibilidad de usos del suelo.

Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PR01 PE01	CS02 IN01 EQ03, EQ04 AG01	CS04, CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01
RS02	RS01, RS03 CS01, CS03 EQ01, EQ02 PP01 PE01	CS02 IN01 EQ03, EQ04 AG01	CS04, CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 PR01
RS03	RS02 CS01, CS02, CS03 EQ01, EQ02, EQ03, EQ04 PR01 PE01	RS01 CS04 PP01 IN01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 AG01 FR01 AC01 AE01

IN01	AE01 PE01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 EQ01, EQ02, EQ03, EQ04 MM01 FR01 PR01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 EQ03, EQ04 PP01 AC01 AG01
IN02	IN01, IN03 AE01 PE01 PP01 AC01	RS01 IN04 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03, EQ04 MM01, MM02 AG01 FR01 PR01	RS02, RS03
IN03	IN01, IN03, IN04AE01PE01PP01AC01	RS01CS01, CS02, CS03, CS04, CS05EQ01, EQ02, EQ03, EQ04MM01, MM02AG01FR01PR01	RS02, RS03
IN04	IN01, IN02, IN03 AE01 PE01 PP01 AC01	RS01 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03, EQ04 MM01, MM02 AG01 FR01 PR01	RS02, RS03
EQ01	EQ02, EQ03, EQ04 RS01, RS02, RS03 CS01 MM01 PP01 PE01	CS02, CS03, CS04 IN01 AG01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 PR01
EQ02	EQ01, EQ03, EQ04 RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 PP01 PE01	IN01 AG01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 PR01
EQ03	EQ01, EQ02, EQ04 RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 PP01 PE01	IN01 AG01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 PR01
EQ04	EQ01, EQ02, EQ03 RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 PP01 PE01	RS01 IN01 AG01	CS05 MM02 IN02, IN03, IN04 FR01 AC01 AE01 PR01

PP01	RS01CS01EQ01, EQ02AG01FR01AC01PE01PR01	CS02, CS03	RS02, RS03CS04, CS05MM01, MM02IN01, IN02, IN03, IN04EQ03, EQ04AE01
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03, EQ04 MM01, MM02 PE02 AE01	RS02, RS03
FR01	RS01 CS01 EQ01 AG01 AC01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03, EQ04 MM01, MM02 PE01 AE01	RS02, RS03
AC01	RS01 CS01 EQ01 AG01 FR01 PR01 IN01 PP01	IN02, IN03, IN04 CS02, CS03, CS04, CS05 EQ02, EQ03, EQ04 MM01, MM02 PE01 AE01	RS02, RS03
PE01	RS01 FR01 PR01 PP01	EQ01, EQ02 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01, MM02 IN01, IN02, IN03, IN04 EQ03, EQ04 AE01
AE01	IN01 PR01 PE01 AC01	CS05 MM02 AG01 FR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 IN02, IN03, IN04 EQ01, EQ02, EQ03, EQ04 PP01
PR01	AG01AC01FR01PE01	AE01	RS01, RS02, RS03CS01, CS02, CS03, CS04MM01, MM02IN01, IN02, IN03, IN04EQ01, EQ02, EQ03, EQ04PP01

Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.4. Ocupación del suelo

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un predio en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones. Dicha ocupación de suelo se encuentra debidamente determinada en el presente expediente técnico que contine la siguiente normativa urbanística:

- Retiros de construcción;
- Formas de ocupación del suelo;
- Alturas máximas de local y edificación;
- Coeficientes de ocupación del suelo PB
- Coeficientes de ocupación del suelo TOTAL;

La posibilidad de ocupar el suelo con edificación tiene condiciones y variables a cumplir que deben determinarse claramente en cada polígono de intervención territorial. Estos criterios están debidamente determinados en la edificabilidad.

2.3.4.1. Retiros de construcción

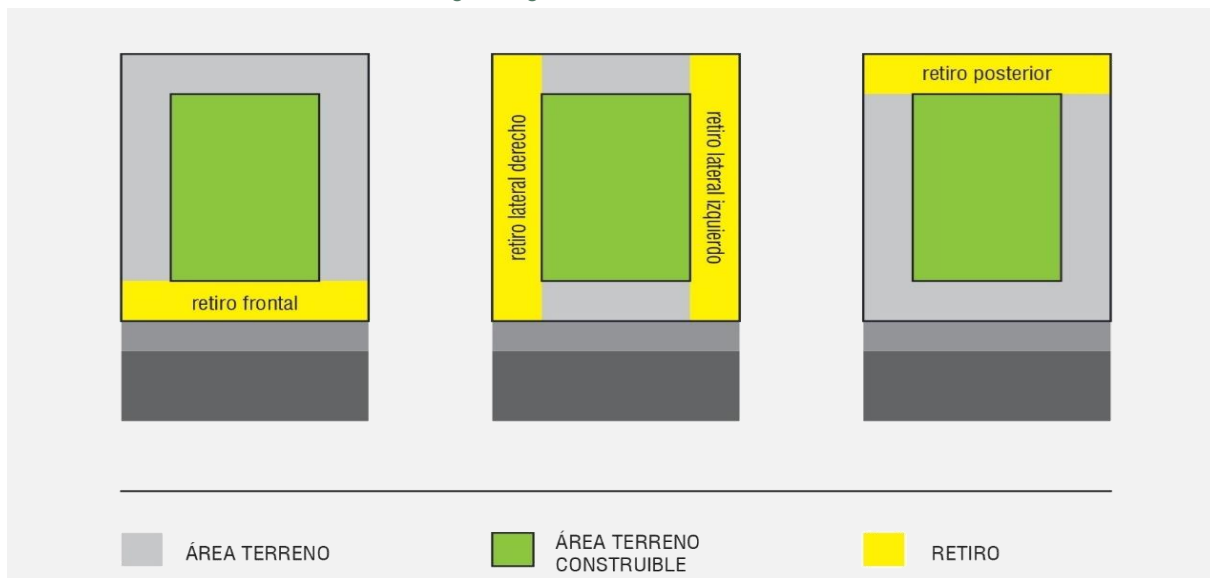
Los retiros de construcción son instrumentos de planificación que permiten normar y controlar la construcción de edificación y la consolidación urbana, tanto en el área urbana como en el área rural.

Los retiros de construcción son las distancias mínimas o los espacios que deben quedar libres entre una edificación y los límites de la propiedad, así como entre edificaciones adyacentes, en base a la normativa específica asignada al predio, a través de la respectiva codificación de edificabilidad.

Dichos retiros de construcción se requieren por razones de seguridad, ya que ayudan a prevenir incendios y permiten el acceso de emergencias; por razones de ventilación e iluminación, ya que aseguran que las edificaciones tengan suficiente luz y aire; y, por razones de estética, ya que contribuyen al diseño urbanístico y a la convivencia entre edificaciones.

Las asignaciones para los retiros de construcción varían según el área urbana específica y el tipo de construcción. (Ver gráfico 1)

Gráfico 1. Diagrama gráfico de los retiros de construcción.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.4.1.1. Retiros frontales

El retiro frontal es la distancia medida en metros lineales desde el lindero frontal del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado frontal.

2.3.4.1.1.1. Normativa específica

En zonas con usos residenciales, en predios o lotes de terreno con frentes iguales o menores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente no excedan una pendiente máxima del 15%. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 metros; garitas de vigilancia de máximo 5 metros cuadrados, incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

En predios esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo que deberá estar previsto en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura (RTUA).

La autoridad técnica municipal, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez 10 metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la codificación de edificabilidad permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal. En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis 6 metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 metros.

Las construcciones que se edifiquen en predios con forma de ocupación sobrelínea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a lo que deberá estar previsto en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura (RTUA).

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la autoridad técnica municipal determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la autoridad técnica municipal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) La autorización del uso provisional sólo podrá hacer en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No obstante, no se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Los permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación del suelo y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

2.3.4.1.2. Retiros laterales y posteriores

El retiro lateral es la distancia medida en metros lineales desde el lindero lateral del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado lateral; y, el retiro posterior es la distancia medida en metros lineales desde el lindero posterior del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado posterior.

2.3.4.1.2.1. Normativa específica

Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la codificación de edificabilidad respectiva, los que no podrán ser inferiores a 3 metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los informes prediales de regulación de uso del suelo y las normas vigentes.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno.

En predios con forma de ocupación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías B (PAREADA), C (CONTINUA) o D (CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA) que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la codificación de edificabilidad, deben mantener el retiro mínimo de 3 metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

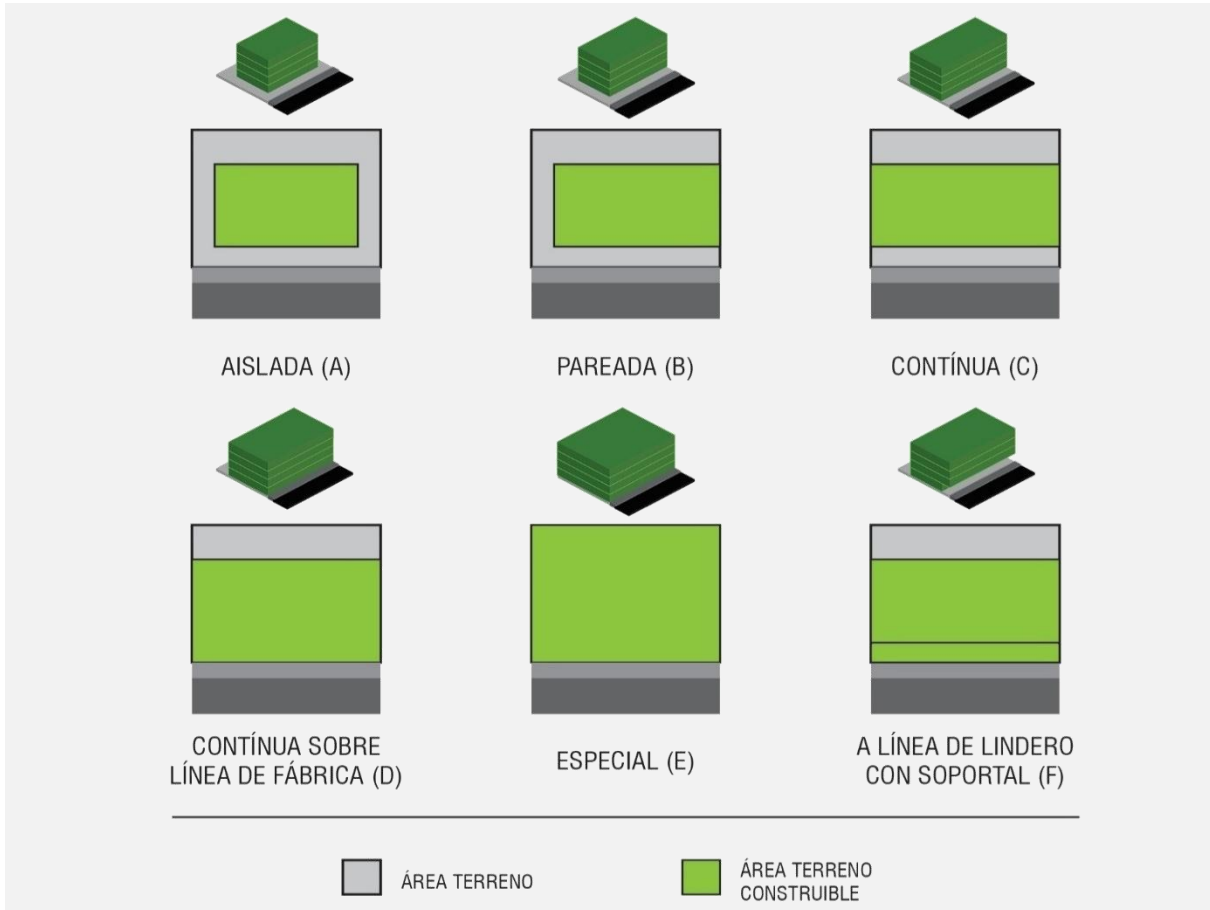
En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 metros cuadrados, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La autoridad técnica municipal, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente.

2.3.4.2. Formas de ocupación del suelo

Las formas de ocupación del suelo permiten determinar y delimitar geométricamente el consumo de suelo; es decir, para efectos del presente documento técnico, se entiende como formas de ocupación de suelo la tipología de ocupación del elemento construido sobre el predio o lote de terreno normado. (Ver gráfico 2)

Gráfico 2. Diagrama gráfico de las formas de ocupación del suelo.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.4.2.1. Aislada (A)

Se aplica para edificaciones con retiros frontal, laterales y posterior, en áreas residenciales de baja densidad, en áreas industriales y agrícolas, en asentamientos rurales y en áreas rurales de producción agropecuaria.

2.3.4.2.2. Pareada (B)

Se aplica para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según el tratamiento como conservación.

2.3.4.2.3. Continua (C)

Se aplica para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana y alta densidad, y múltiples.

2.3.4.2.4. Continua sobre línea de fábrica (D)

Se aplica para edificaciones con retiro posterior en áreas residenciales de alta densidad, en cabeceras parroquiales y en asentamientos rurales.

2.3.4.2.5. Especial (E)

Se aplica para edificaciones de áreas históricas que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

2.3.4.2.6. A línea de lindero con soportal (F)

Se aplica para edificaciones a línea de lindero de áreas en conjuntos manzaneros cuya composición edificatoria se caracteriza por el soportal.

En sectores de rehabilitación en los que se ha intensificado la ocupación de retiros frontales y en los que no existen afectaciones viales se prevé la consolidación de estos como forma de homogenizar la morfología.

La autoridad técnica municipal, en base a solicitudes debidamente argumentadas, podrá hacer ajustes a las asignaciones específicas de aprovechamientos urbanísticos para edificaciones especiales en entornos de plazas o en áreas de promoción especial.

2.3.4.3. Alturas máximas de local y edificación

Las alturas máximas de entresijos y edificación corresponden a la determinación de instrumentos normativos de planificación en materia de:

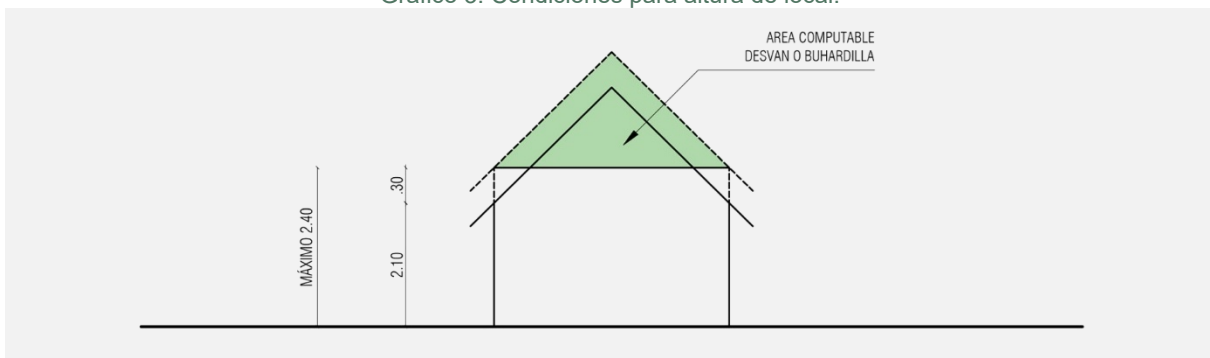
- Altura de local;
- Variabilidad del terreno y pendiente referencial;
- Altura de edificación; y,
- Edificaciones en bloques

2.3.4.3.1. Altura de local

La altura óptima de local admisible es de 3,00 metros; no obstante, se admitirá una altura mínima de 2,70 metros y una altura máxima de 3,30 metros.

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2,10 metros, en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2,40 metros, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2,40 metros. (Ver gráfico 3)

Gráfico 3. Condiciones para altura de local.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2,10 metros de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación

La altura de entresijos en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 metros por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto; y, en el caso de uso comercial con

bodegas de tipo zonal o de ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 metros. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

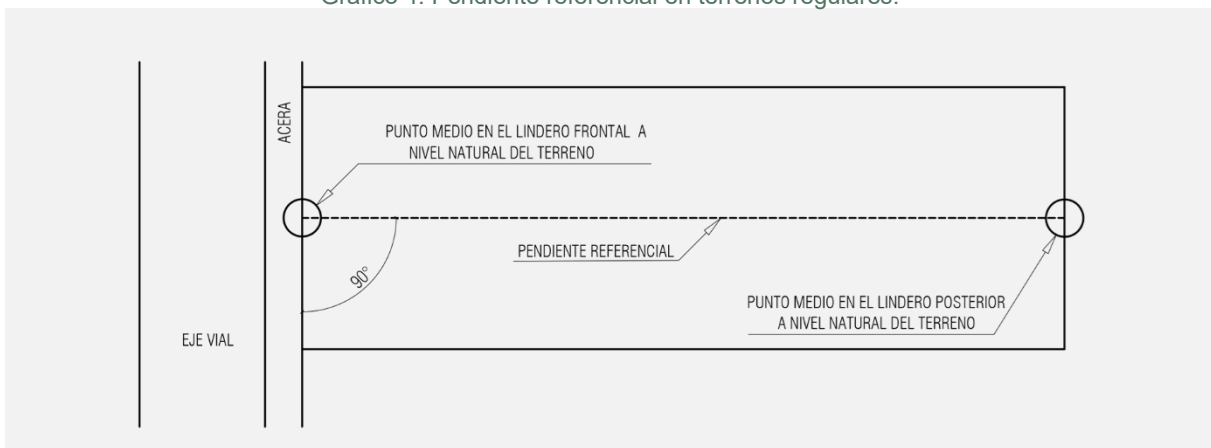
El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de 4 metros.

2.3.4.3.2. Variabilidad del terreno y pendiente referencial

Para desarrollar proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado realizado por un especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

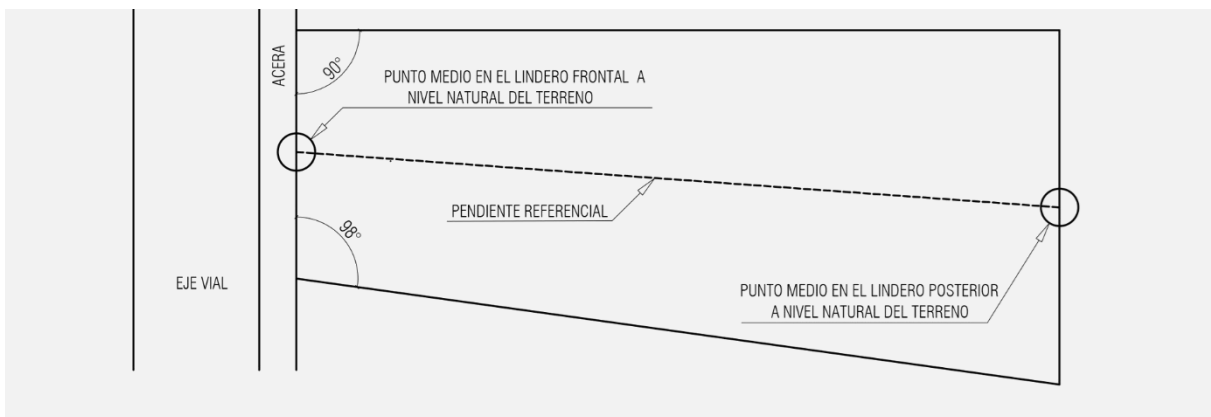
En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno; tal como se evidencia en los gráficos de pendiente referencial en terrenos regulares e irregulares. En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la autoridad técnica municipal en base a la topografía original del terreno. (Ver gráfico 4 y gráfico 5)

Gráfico 4. Pendiente referencial en terrenos regulares.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

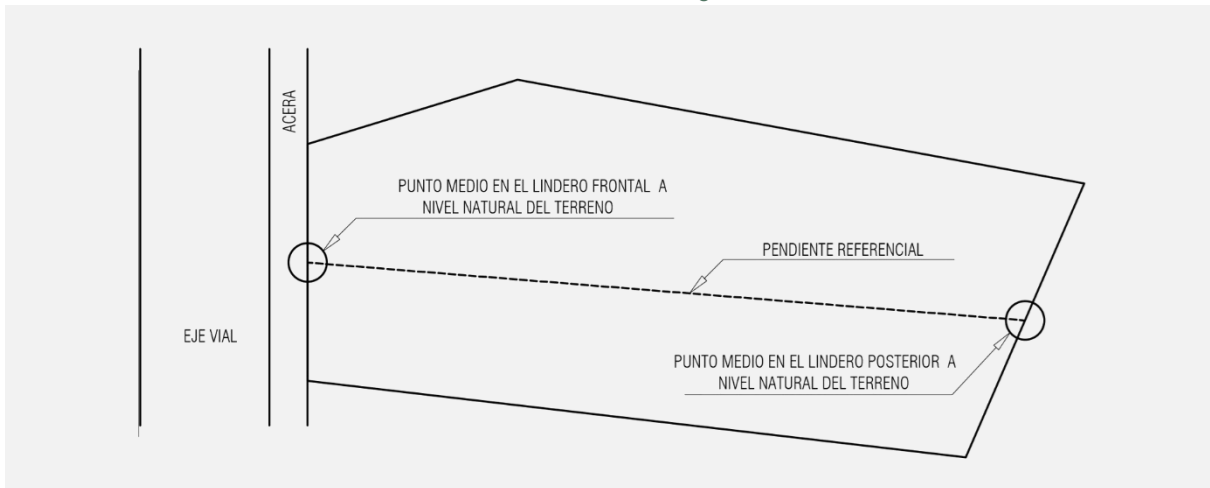
Gráfico 5. Pendiente referencial en terrenos irregulares.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

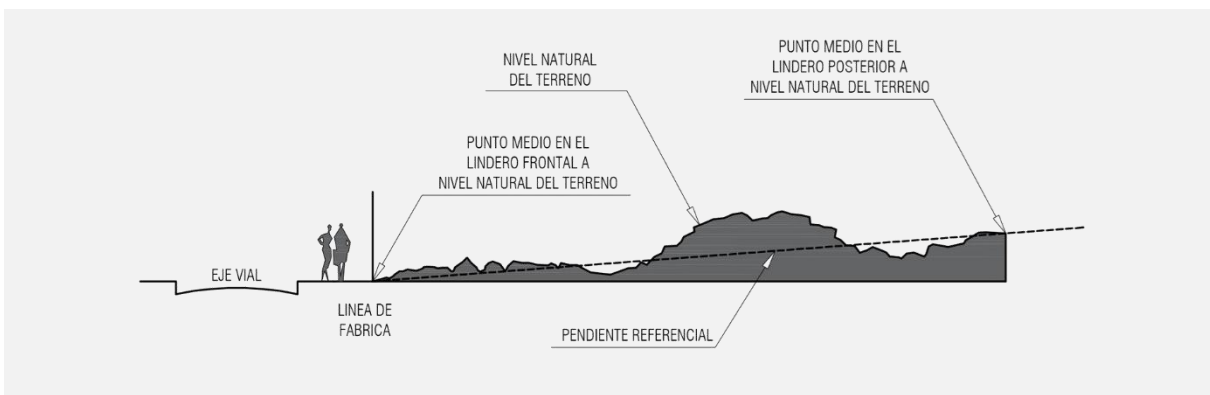
En terrenos irregulares, que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. (Ver gráfico 6 y gráfico 7)

Gráfico 6. Pendiente referencial en terrenos irregulares sin definición de fondo.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

Gráfico 7. Corte de pendiente referencial.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

2.3.4.3.3. Altura de edificación

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada o en los establecidos en otros instrumentos de planificación. La altura de edificación óptima es de 3.50 metros.

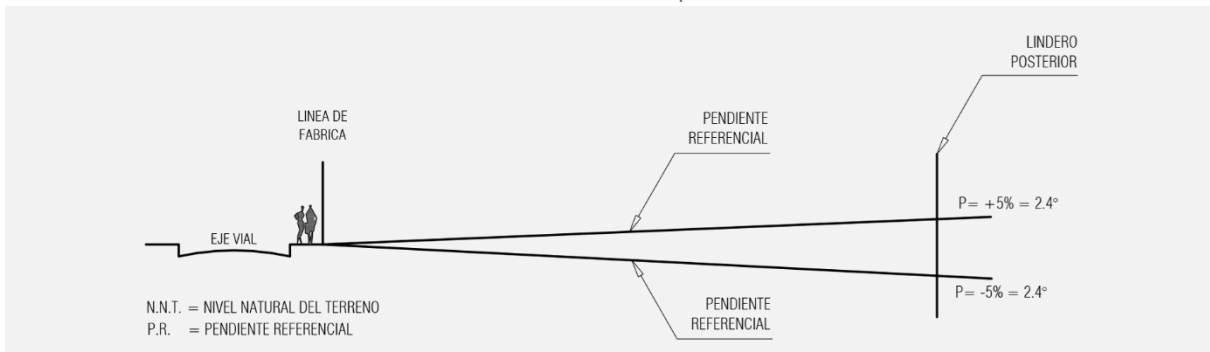
En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Por su parte, el mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el presente documento técnico es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. (Ver gráfico 8)

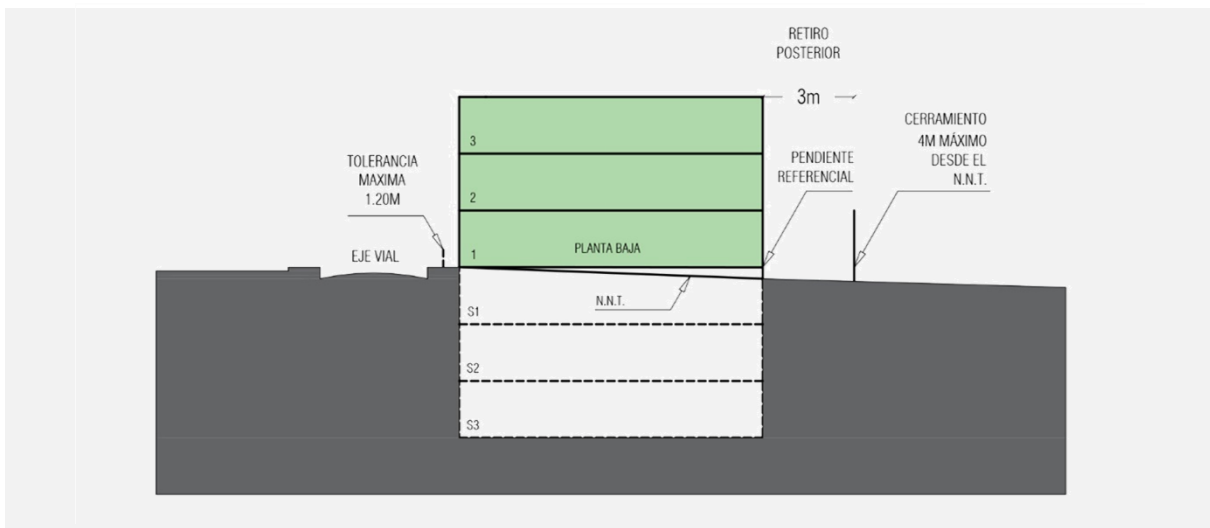
Gráfico 8. Terrenos planos.



Fuente: Equipo Técnico PDOT|PUGS
Elaboración: Equipo Técnico Consultor – PDOT | PUGS

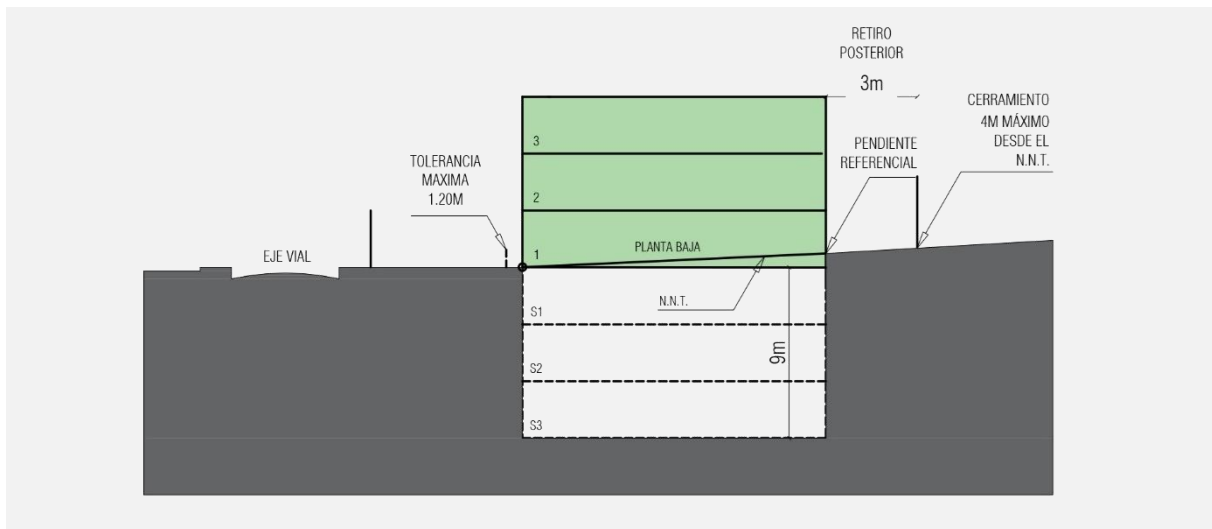
La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la codificación de edificabilidad. (Ver gráfico 9 y gráfico 10)

Gráfico 9 . Definición de planta baja en terreno plano sobre línea de fábrica.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

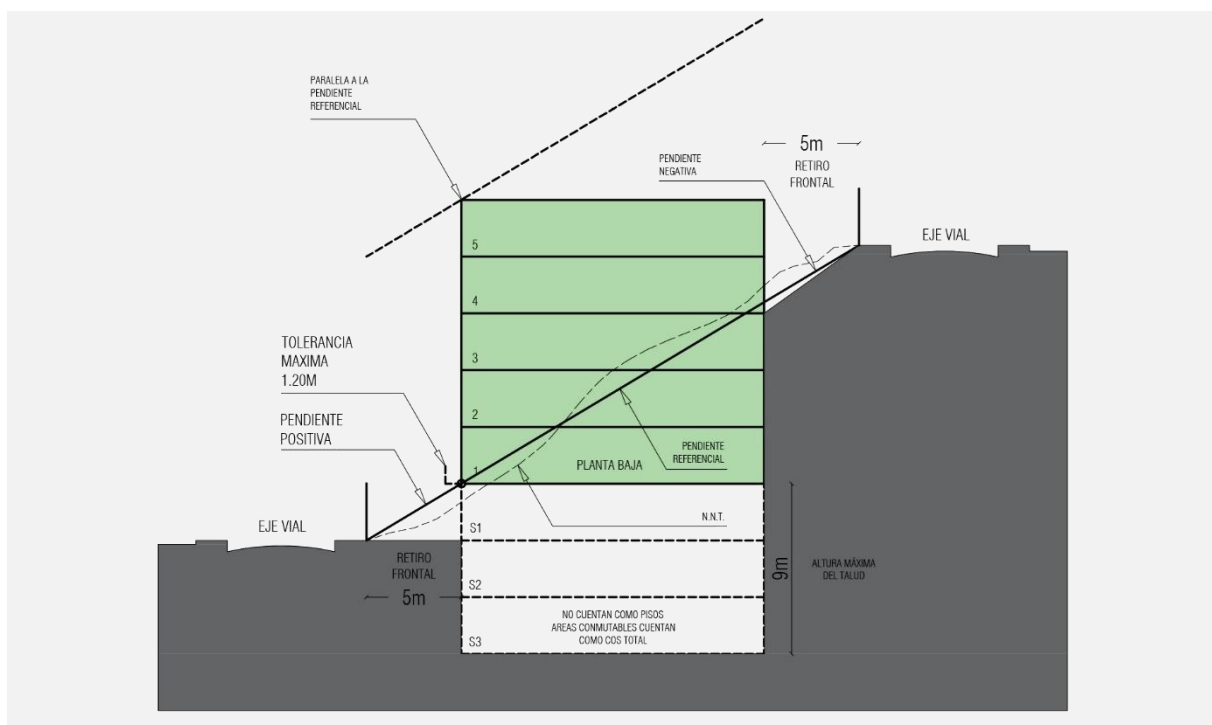
Gráfico 10 . Definición de planta baja en terreno plano sobre retiro frontal.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terrenos intermedios o esquineros con pendiente positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. (Ver gráfico 11)

Gráfico 11 . Edificaciones con pendiente positiva o negativa con retiros frontales.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

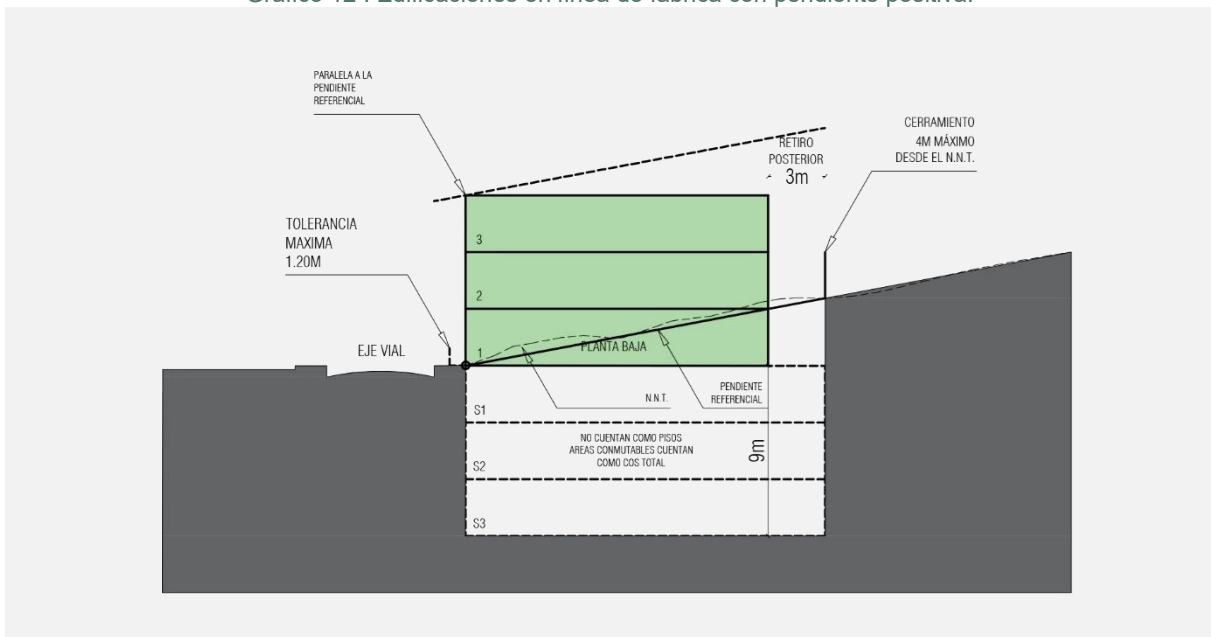
En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de 1.20 metros bajo o sobre la pendiente referencial.

En terrenos con pendiente positiva, la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel

construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de 1,20 metros bajo o sobre la pendiente referencial.

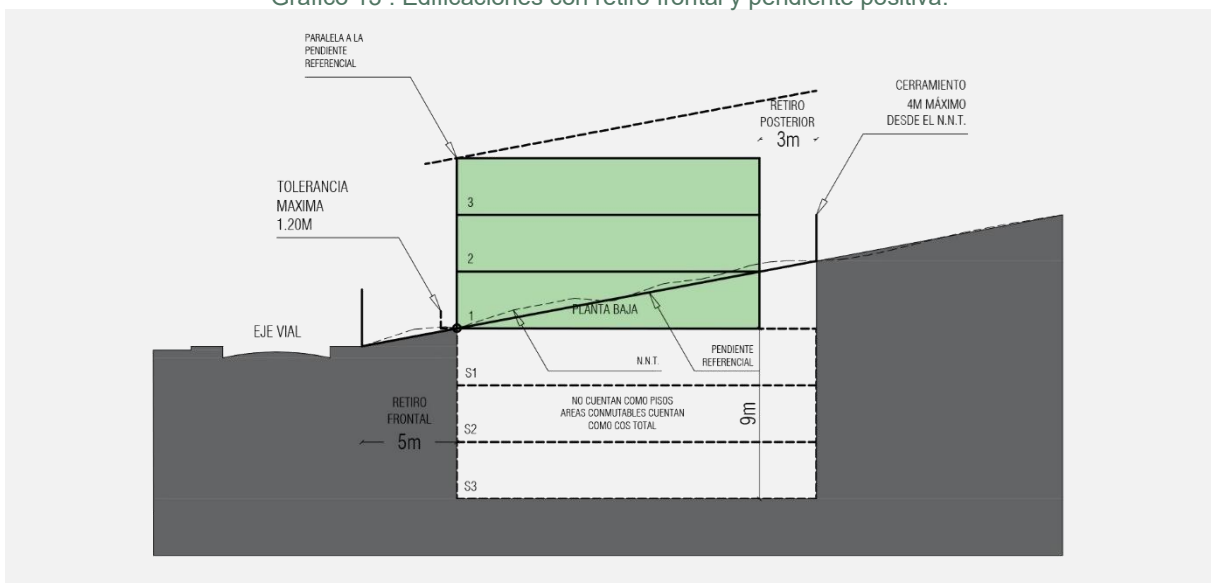
En terrenos planos o con pendientes, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, soleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los 9 metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

Gráfico 12 . Edificaciones en línea de fabrica con pendiente positiva.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Gráfico 13 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos

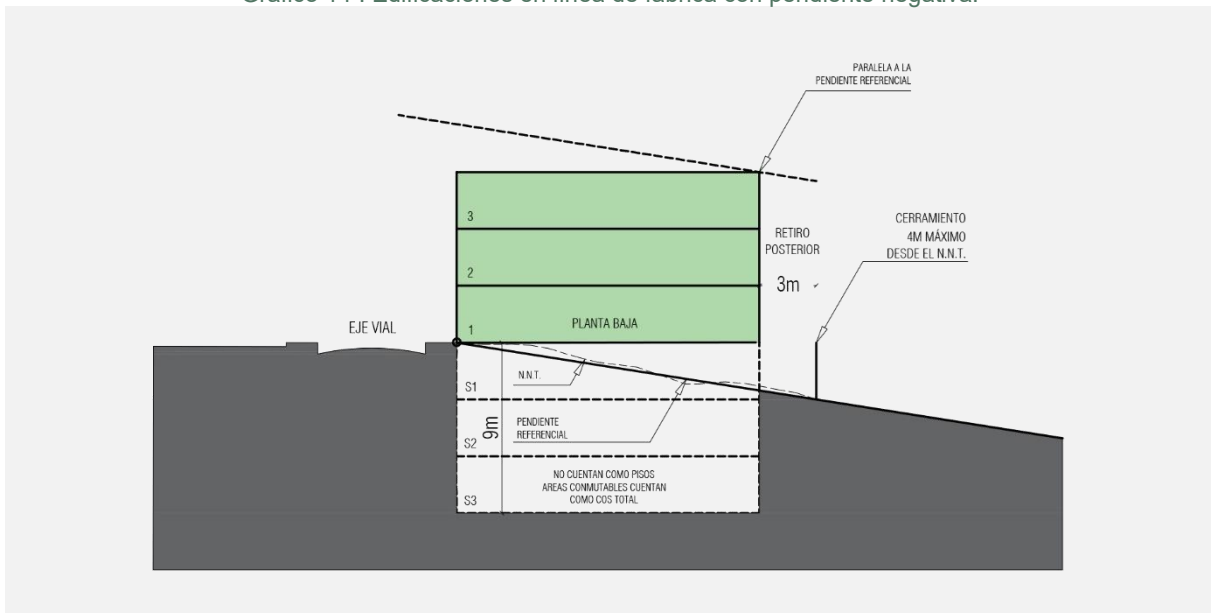
sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de 1,20 metro en la altura de edificación. (Ver gráfico 12 y gráfico 13)

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la codificación de edificabilidad.

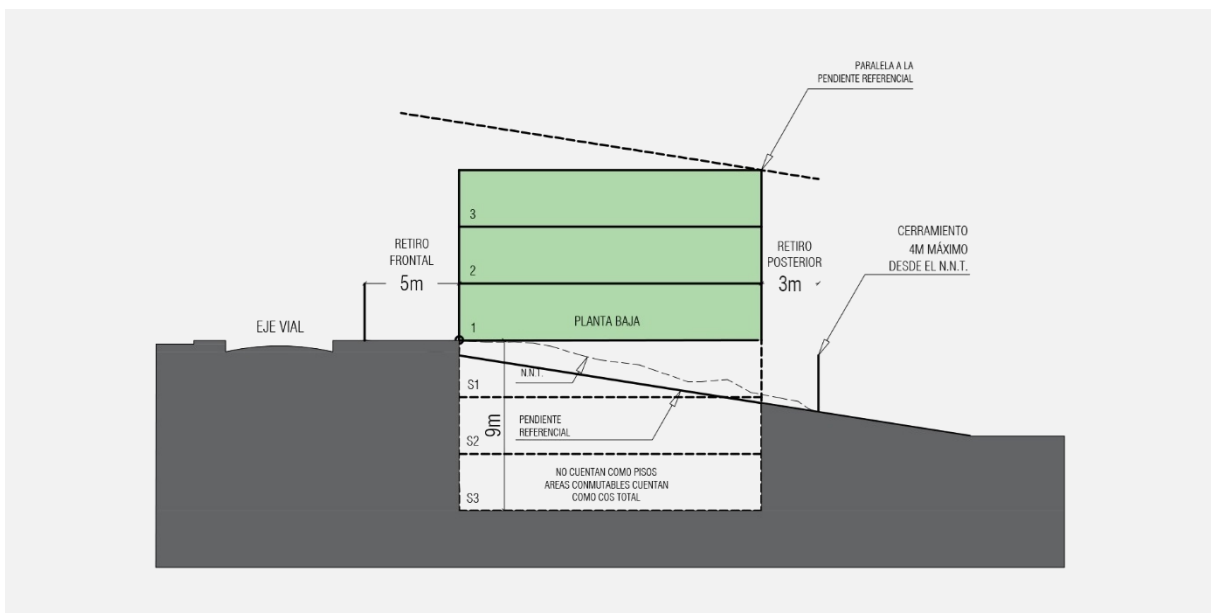
Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes asignados por la codificación de edificabilidad. (Ver gráfico 14 y gráfico 15)

Gráfico 14 . Edificaciones en línea de fabrica con pendiente negativa.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Gráfico 15 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente negativa.



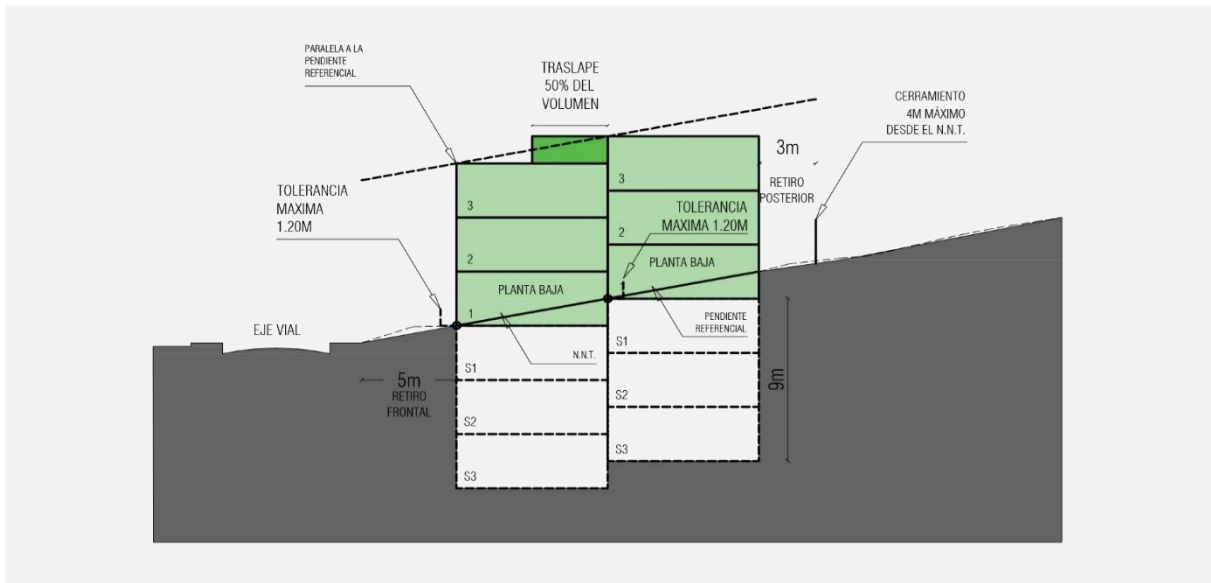
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los 9 metros en el talud

vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En edificaciones que generen volúmenes aterrizados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. (Ver gráfico 16)

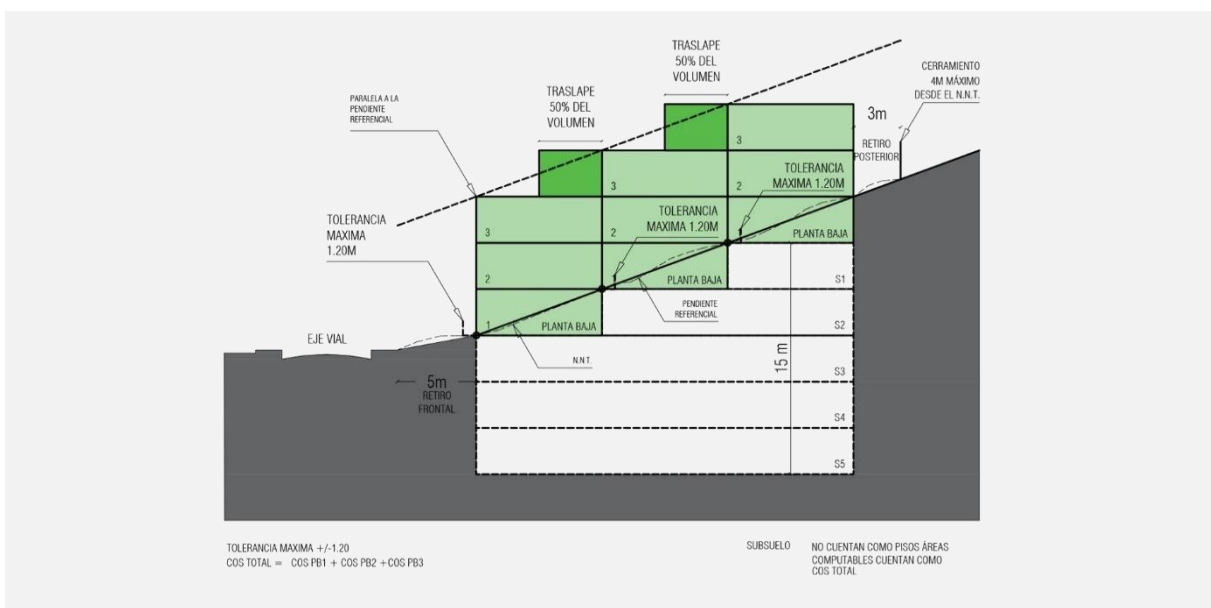
Gráfico 16 . Edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como planta baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL determinado pro el código de edificabilidad.

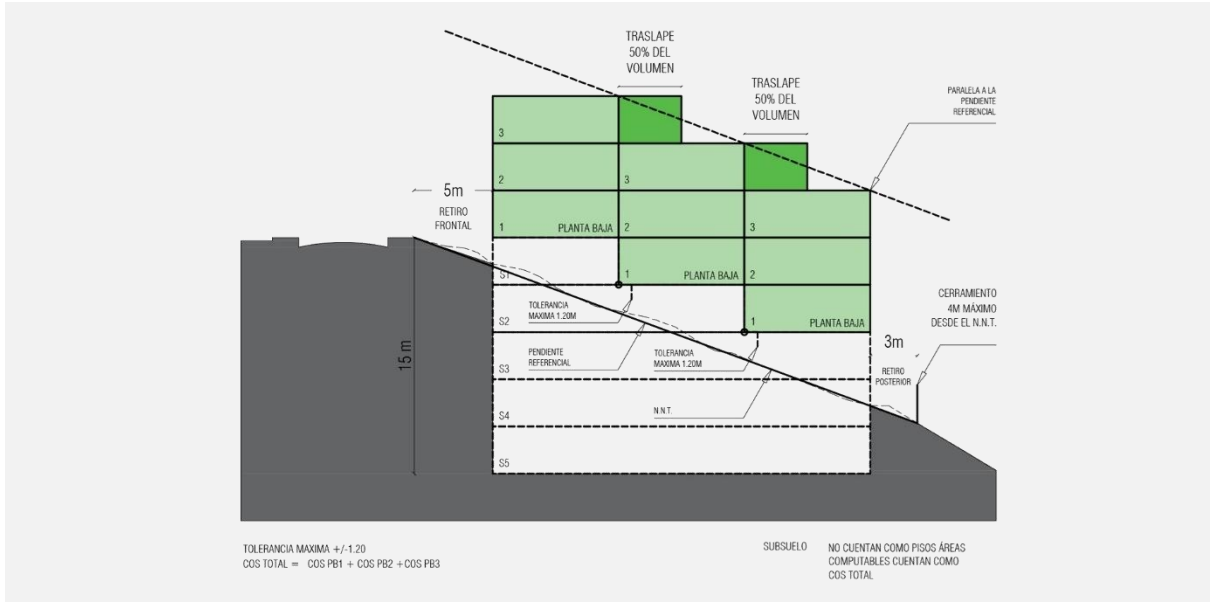
Gráfico 17 . Edificaciones aterrizadas con retiro frontal y pendiente positiva.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

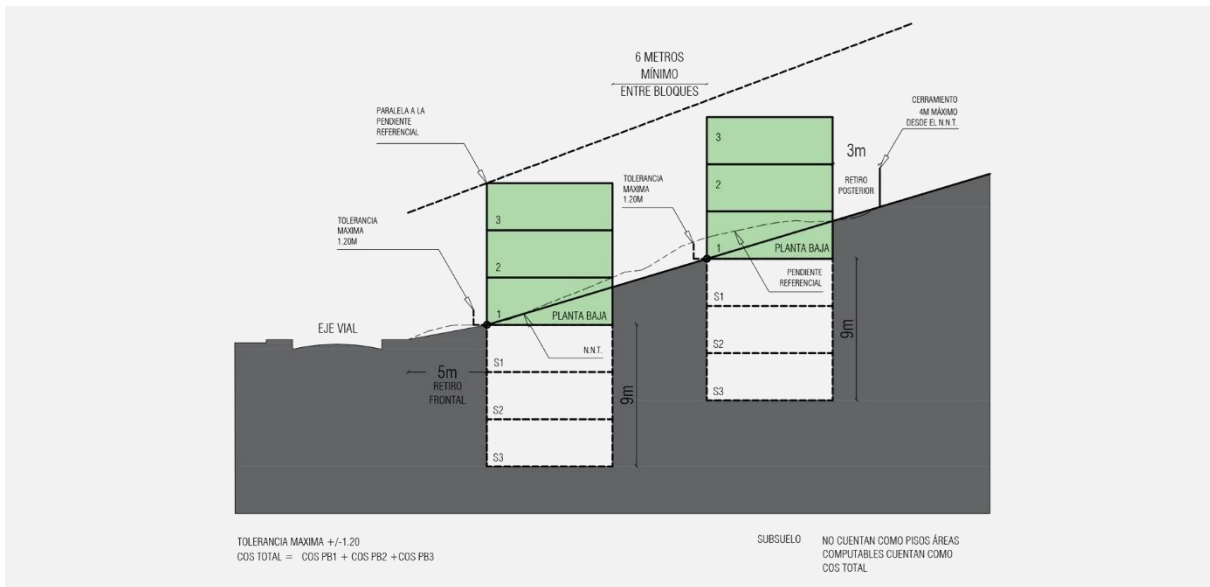
Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. (Ver gráfico 17, gráfico 18 y gráfico 19)

Gráfico 18 . Edificaciones aterrazadas con retiro frontal y pendiente negativa.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

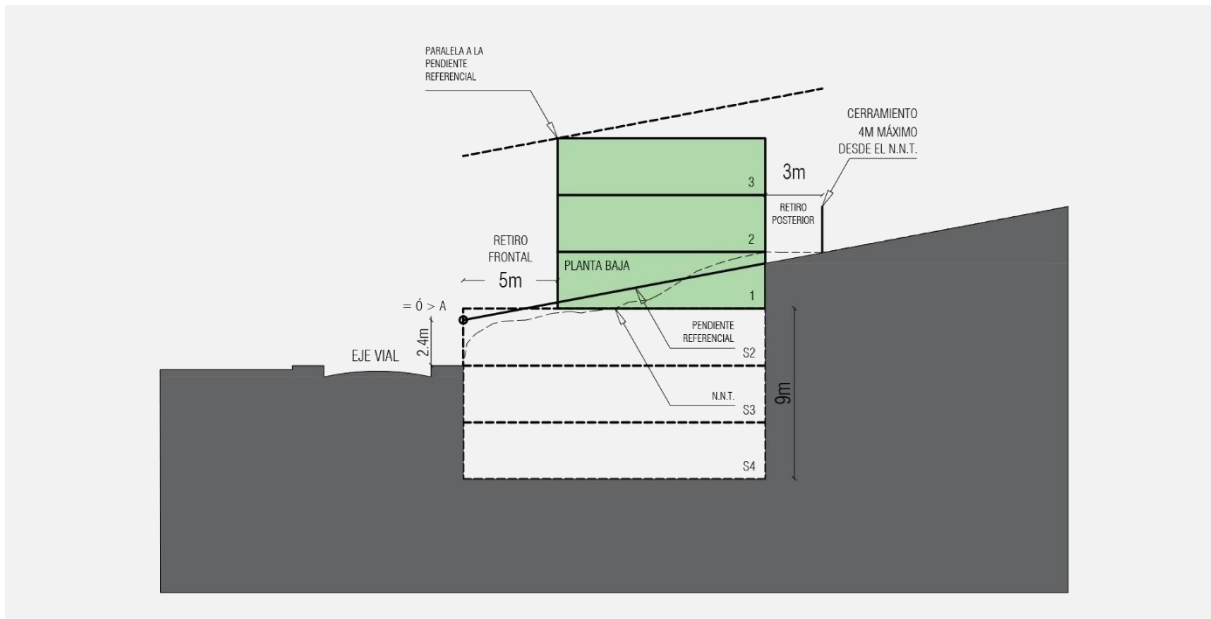
Gráfico 19 . Edificaciones aterrazadas con bloque separados y pendiente positiva.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 metros sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. (Ver gráfico 20)

Gráfico 20 . Edificaciones aterrazadas en pendiente positiva.

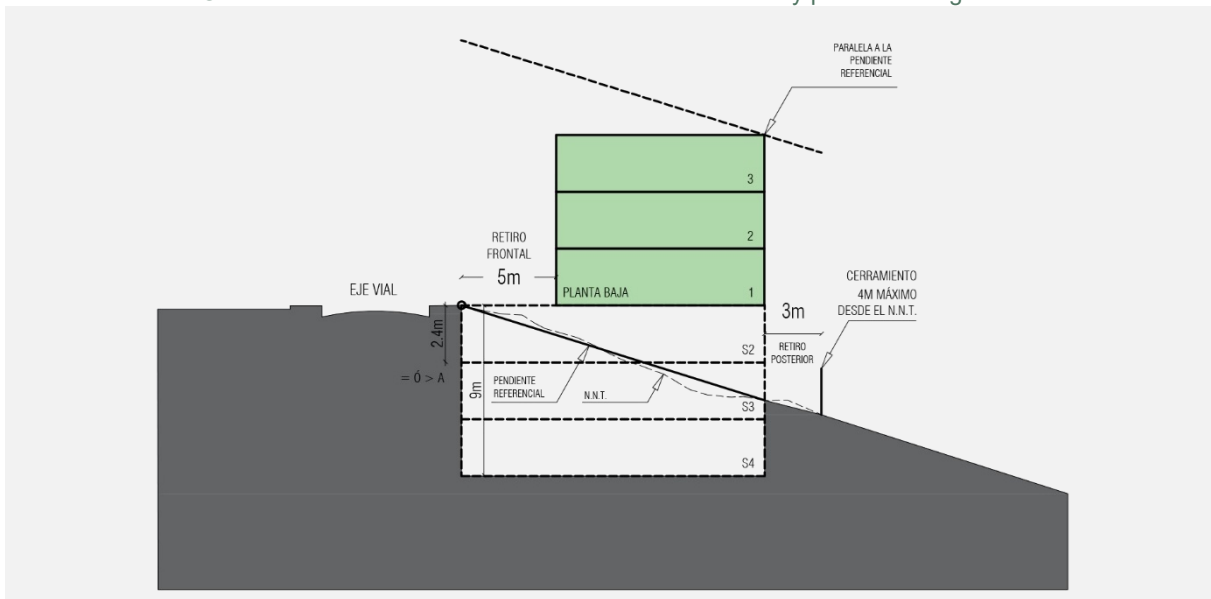


Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio

El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial, en este caso como única excepción, no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la codificación de edificabilidad. (Ver gráfico 21)

Gráfico 21 . Edificaciones aterrazadas con retiro frontal y pendiente negativa.

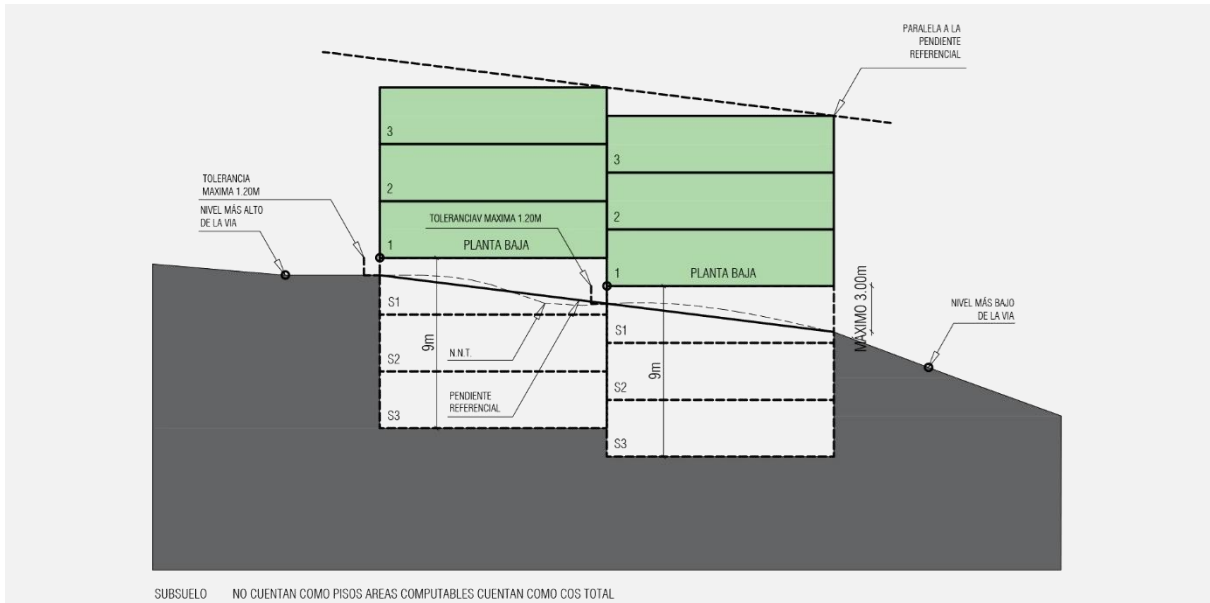


Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente

sea mayor o igual a 4.5°, equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de 1,20 metros, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4,00 metros. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. (Ver gráfico 22)

Gráfico 22 . Edificaciones con frente a dos vías inclinadas.



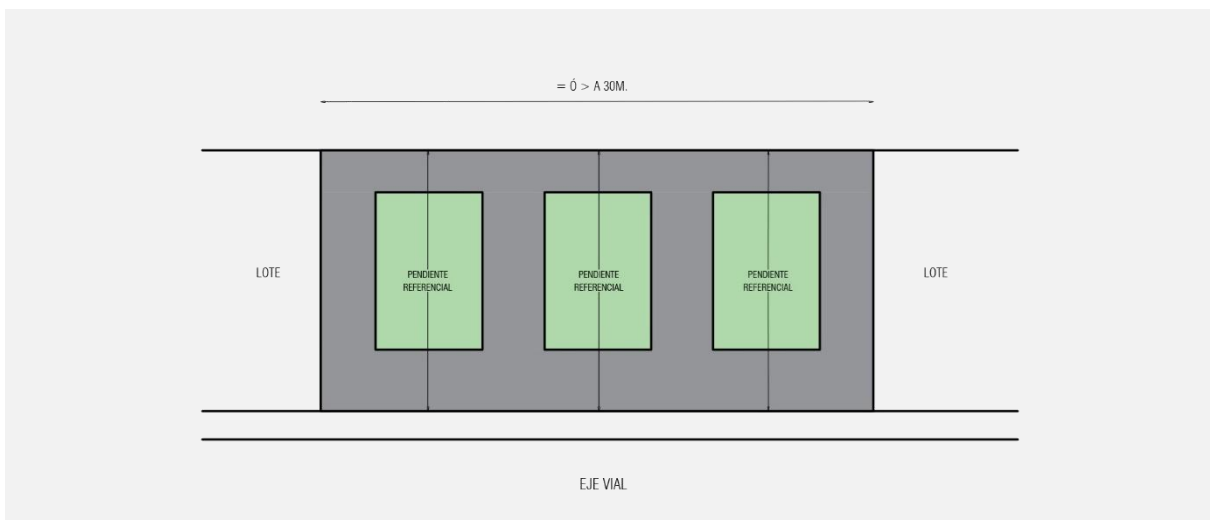
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m., si se plantean edificaciones con varios bloques, se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. (Ver gráfico 23)

Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 metros, donde se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal, éstas serán accesibles y de uso público.

Gráfico 23 . Edificaciones con frente a dos vías inclinadas.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

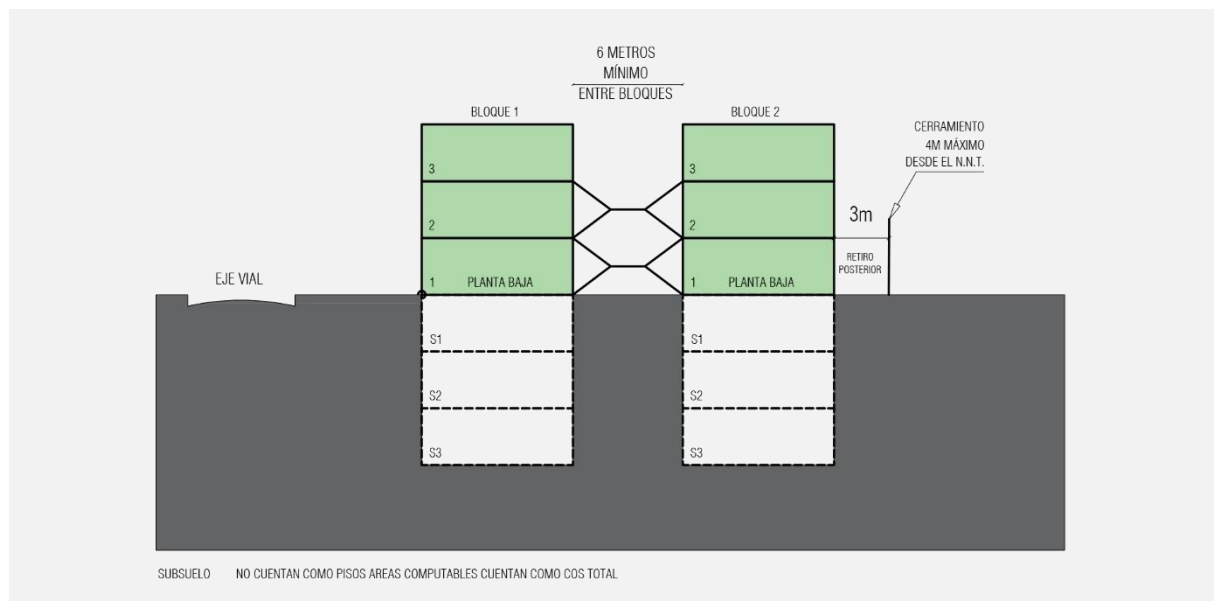
En suelo con clasificación rural, la normativa aplicada a terrenos con pendientes positivas o negativas admitirá un máximo de un 1 piso adicional al establecido en la edificabilidad.

2.3.4.3.4. Edificaciones en bloques

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen. La distancia mínima entre bloques establecida por el código de zona asignada al predio es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6.00 metros, de acuerdo a las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura (RTUA). (Ver gráfico 24)

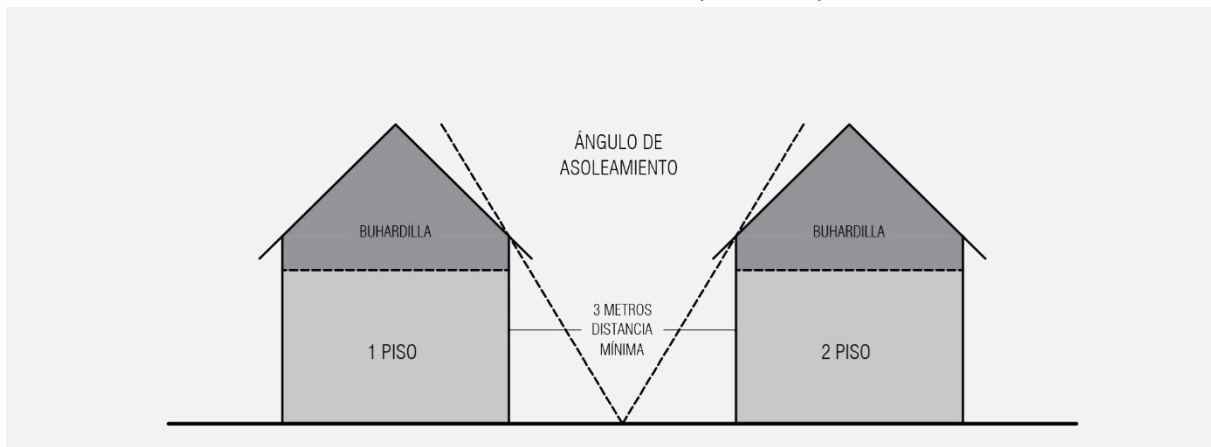
Gráfico 24 . Edificaciones en bloques separados.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla. En caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. (Ver gráfico 25)

Gráfico 25 . Distancia entre bloques de un piso.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.3.4.4. Coeficientes de ocupación del suelo PB

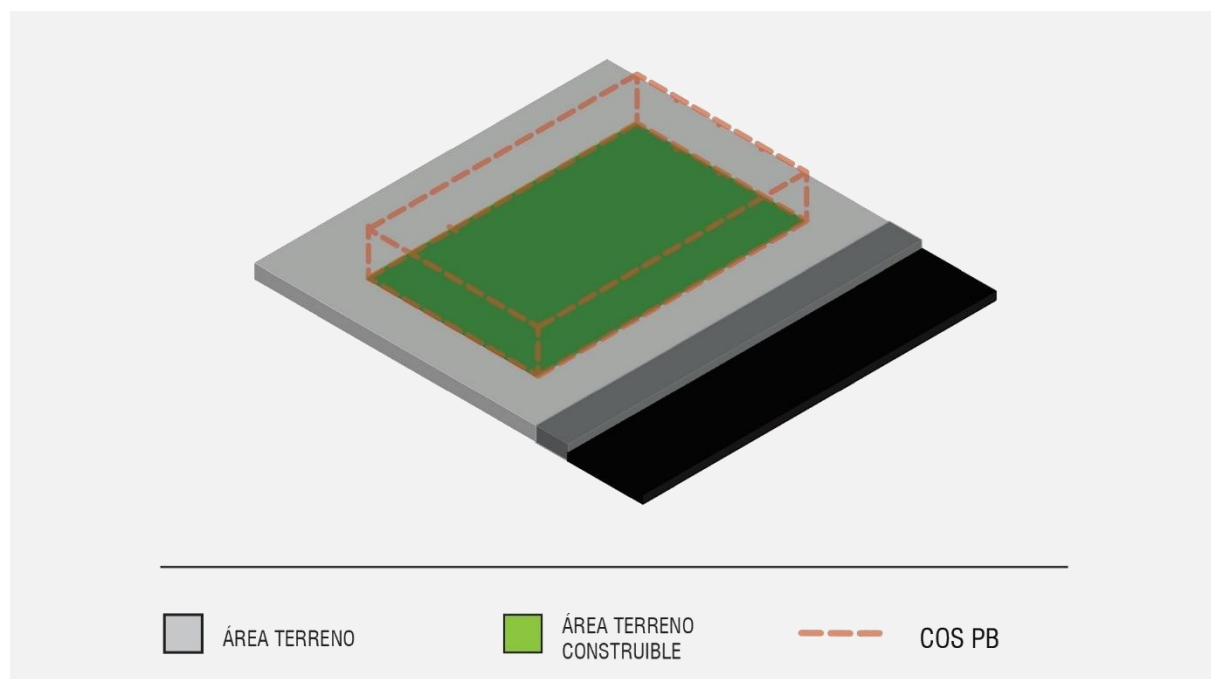
El **coeficiente de ocupación de suelo PB (COS PB)** es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el área máxima de ocupación en planta baja; es decir, el máximo de metros cuadrados posibles de construir en planta baja.

$$COS PB = \% \text{ especificado en la normativa municipal propuesta}$$

Los coeficientes de ocupación del suelo PB (COS PB) dentro del Cantón Eloy Alfaro han sido determinado desde el 90% en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 1% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

Los coeficientes se han establecido en correspondencia con la proyección poblacional al año 2035 y en sujeción al suelo vacante disponible dentro de los perímetros urbanos.

Gráfico 26 . Diagrama gráfico del coeficiente de ocupación del suelo PB.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.3.4.5. Coeficientes de ocupación del suelo TOTAL

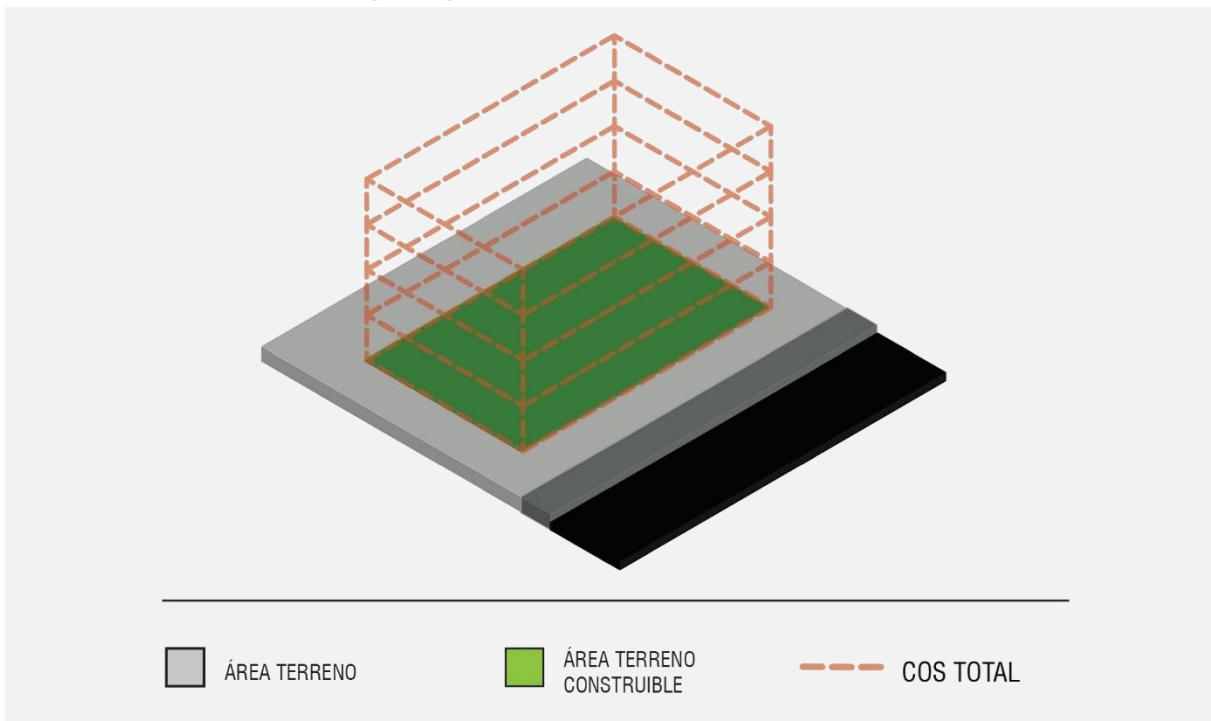
El **coeficiente de ocupación de suelo TOTAL (COS TOTAL)** es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en todos los pisos.

$$\text{COS TOTAL} = \% \text{ especificado en la normativa municipal propuesta}$$

Los coeficientes de ocupación del suelo TOTAL (COS TOTAL) dentro del Cantón Eloy Alfaro han sido determinado desde el 360 % en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 2% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

Los coeficientes se han establecido en correspondencia con la proyección poblacional al año 2032 y en sujeción al suelo vacante disponible dentro de los perímetros urbanos.

Gráfico 27 . Diagrama gráfico del coeficiente de ocupación del suelo TOTAL.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.3.5. Edificabilidad

La edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un predio determinado ya sea en una planta o en varias. En este sentido, se constituye en la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y rural para permitir un uso o destino determinado.

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada y determinada por la asignación de:

- Edificabilidad básica,
- Edificabilidad máxima,
- Parámetros para la aplicación de la edificabilidad, y
- Código de edificabilidad.

2.3.5.1. Edificabilidad básica

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se refiere a la cantidad de área construible que se permite en un terreno específico, determinada por las normativas urbanísticas del presente instrumento técnico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro ha determinado la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en este expediente técnico y en sus reglas técnicas complementarias.

2.3.5.2. Código de Edificabilidad

Se entiende como código de edificabilidad a la codificación de zonas homogéneas de planeamiento con el fin de determinar normativas específicas que permitan controlar la habilitación del suelo, el fraccionamiento del suelo, la ocupación del suelo y la edificabilidad del suelo de cada una de las zonas homogéneas de planeamiento.

En síntesis, la codificación de edificabilidad se convierte en un instrumento técnico de gestión urbanística que contiene el conjunto de normas técnicas para la regulación del uso y la ocupación del suelo, en función a los objetivos de desarrollo urbano y rural, establecidos en el componente estructurante, y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, aprovechamiento extractivo, comercio, transportes y comunicaciones.

La codificación de edificabilidad permite ejercer la gestión del suelo y regular el ejercicio del derecho de propiedad de los propietarios de los predios con respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo.

Gráfico 28 . Códigos de edificabilidad aplicados en Limones.

Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Tabla 43. Codificación de edificabilidad

		Lote mínimo													
		120	150	180	200	300	400	500	600	1,000	2,000	2,500	5,000	10,000	40,000
Forma de ocupación del suelo	A Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	402 - 50	502 - 53	N/A	1002 - 30 1002 - 60	2002 - 40	2502 - 10	5002 - 15 5002 - 60	10002 - 5 10002 - 15 10004 - 60	40002 - 1
	B Aislada sobre línea de fábrica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6015 - 63	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	C Continua con retiro frontal	N/A	N/A	183 - 70	202 - 70 203 - 70	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	D Continua sobre línea de fábrica	123 - 80	153 - 85	183 - 85	203 - 85 204 - 85 205 - 85 206 - 85 208 - 85	308 - 88 310 - 88 312 - 88	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	E Especial	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.3.5.2.1. Estructura alfanumérica del código de edificabilidad

El código de edificabilidad asigna aprovechamientos urbanísticos a zonas homogéneas de planeamiento urbanístico dentro de todo el territorio urbano y rural del cantón, a través de un código alfanumérica, dentro del cual se establecen los principales aprovechamientos urbanísticos – habilitación del suelo, fraccionamiento del suelo, ocupación del suelo y edificabilidad- que están determinados por el presente plan de uso y gestión del suelo.

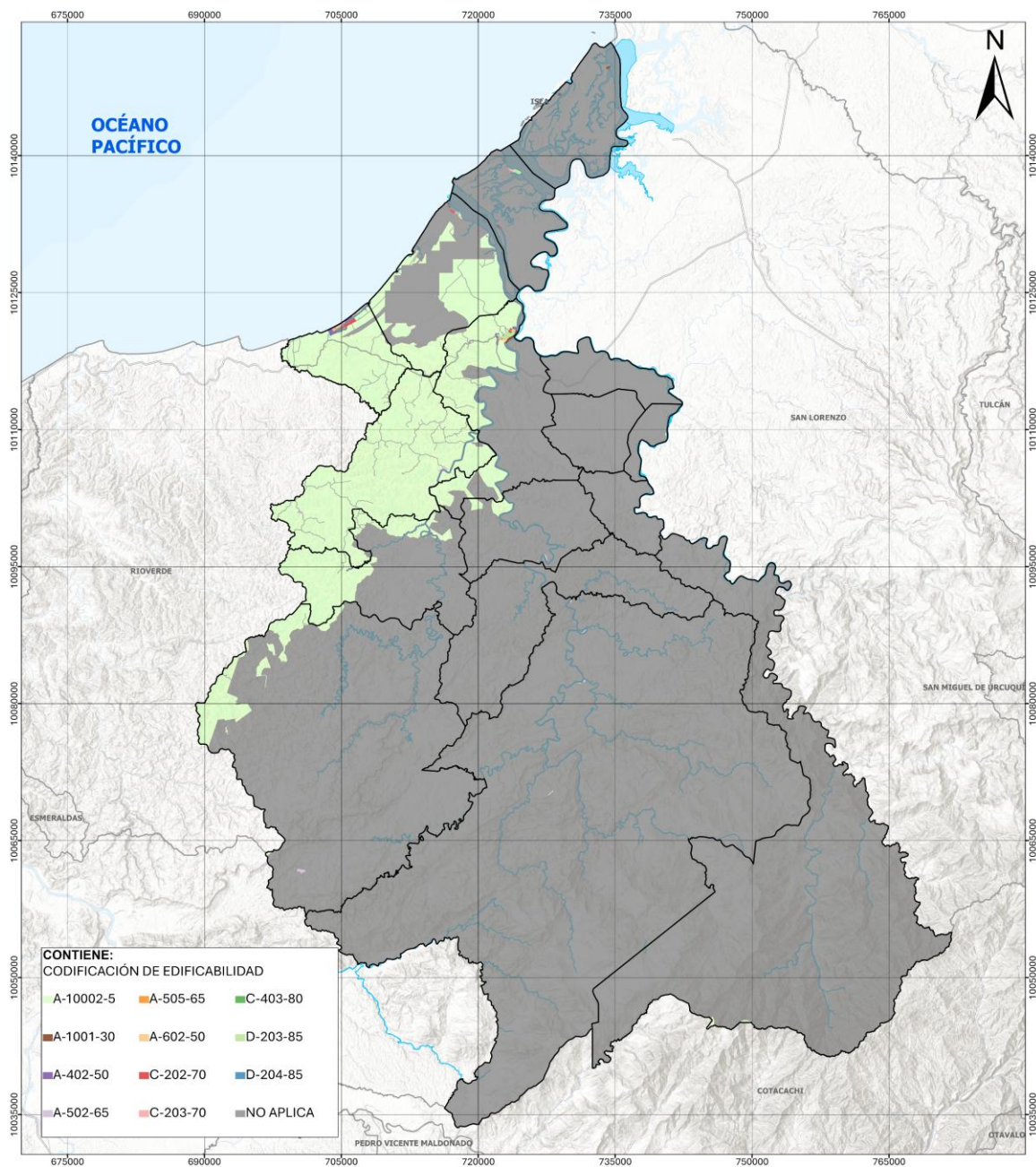
La estructura alfanumérica del código de edificabilidad ha sido determinada en base a la forma de ocupación de suelo; al lote mínimo, al número de pisos y al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. Dicha estructura alfanumérica del código de edificabilidad se explica en el siguiente diagrama:

Gráfico 29 . Estructura alfanumérica del código de edificabilidad.



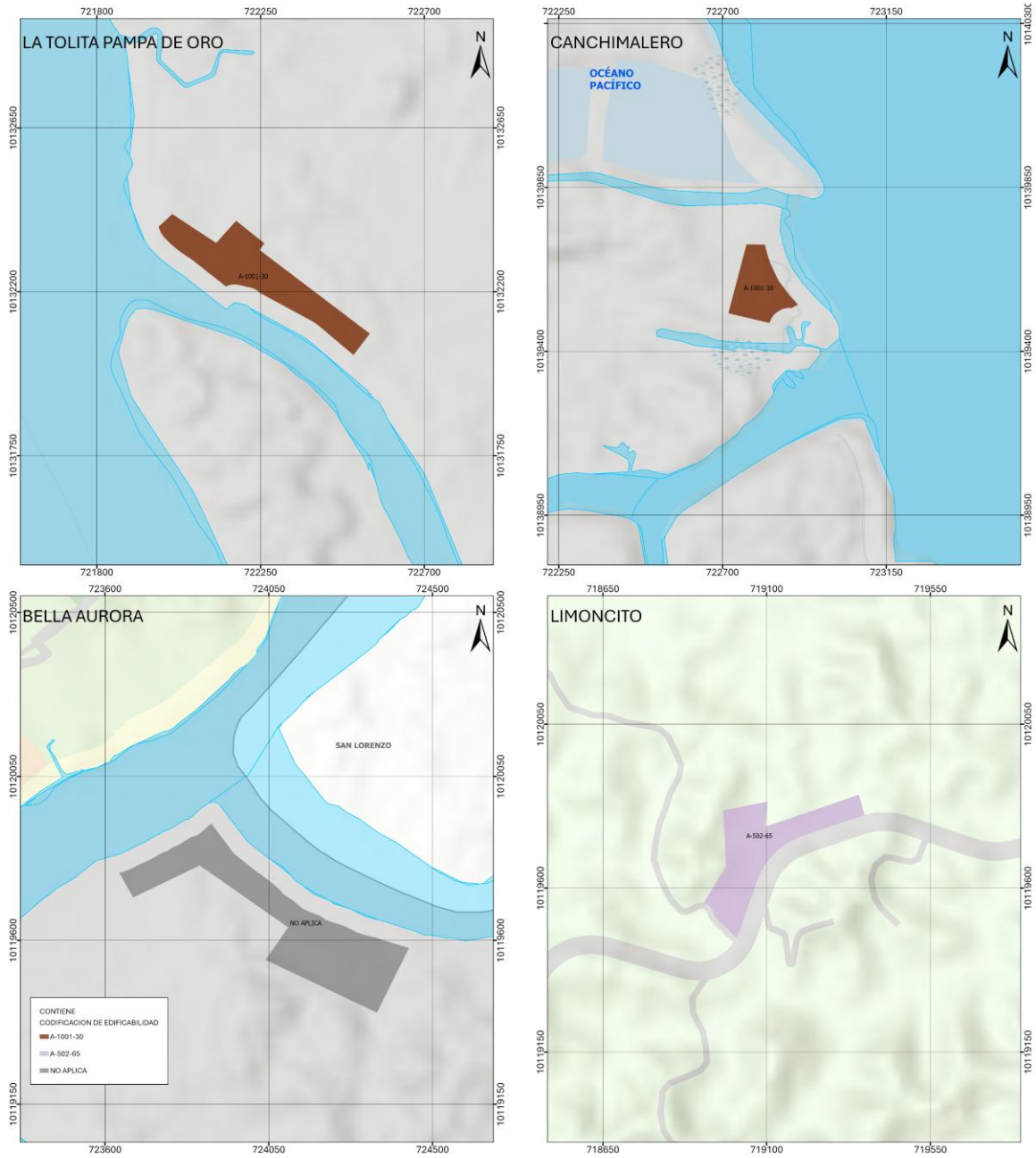
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 40. Codificación de edificabilidad para suelo rural.



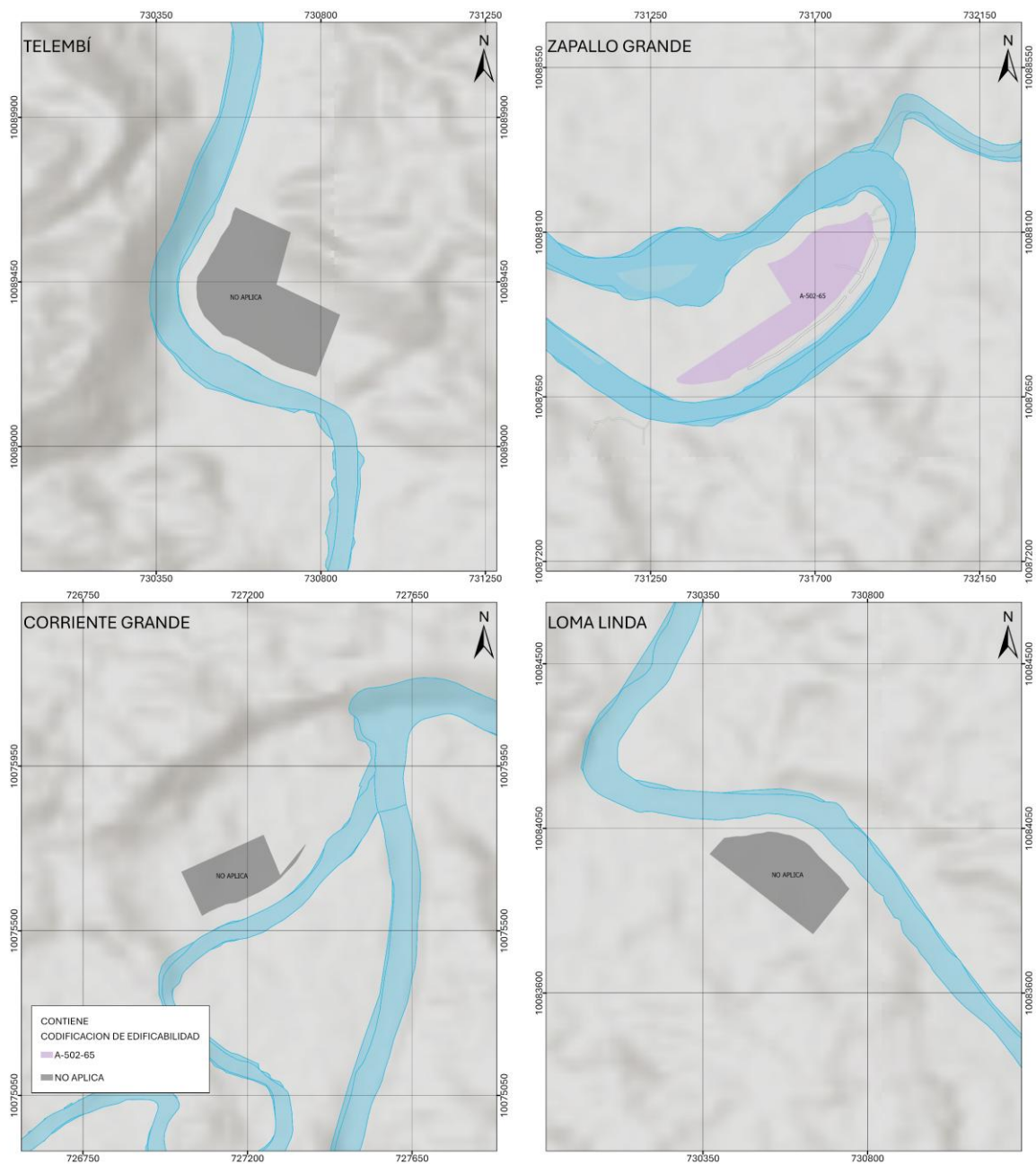
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 41. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística - TPO / CCH / BLA / LMC.



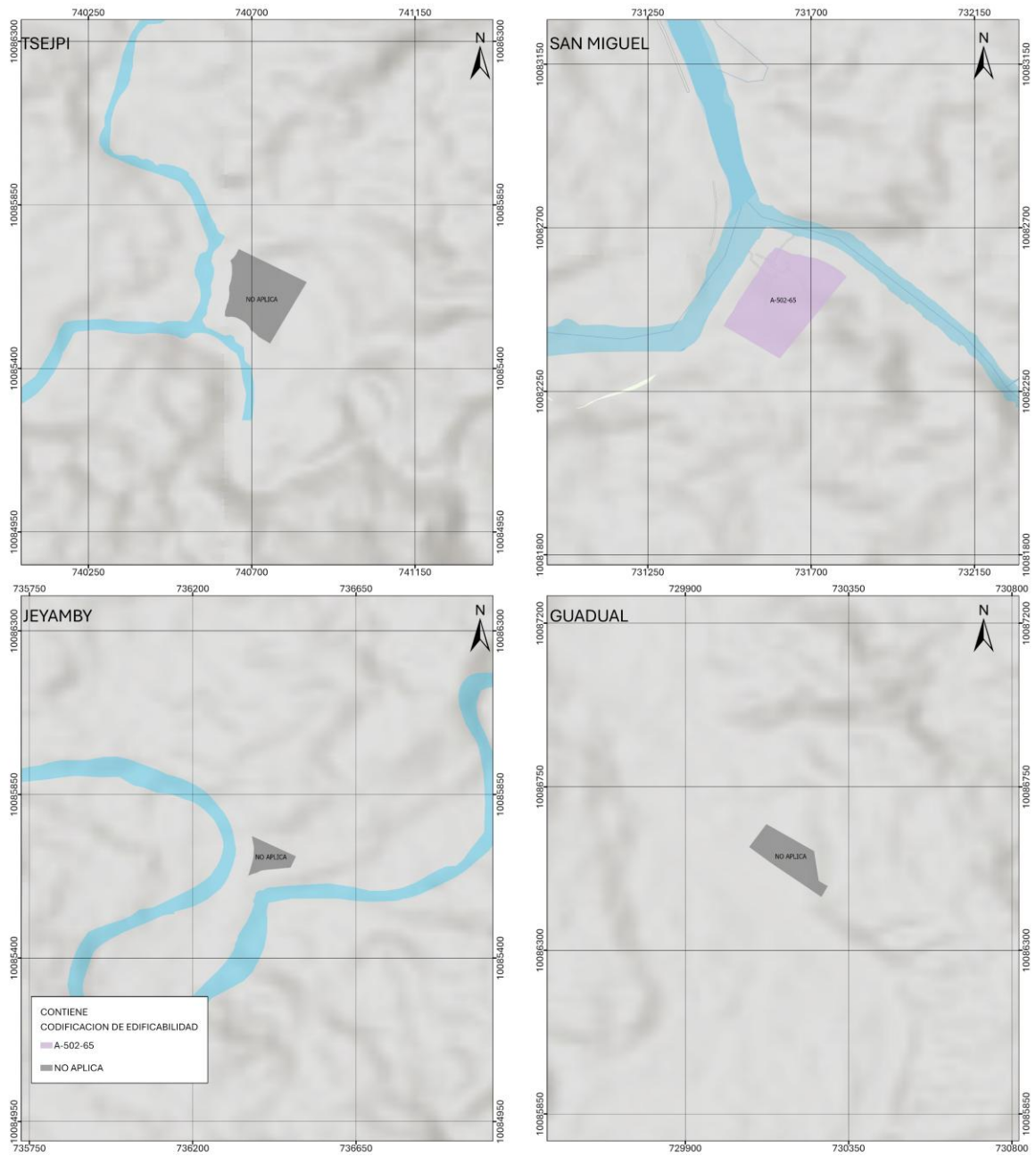
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 42. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística - TLB / ZGR / CGR / LML.



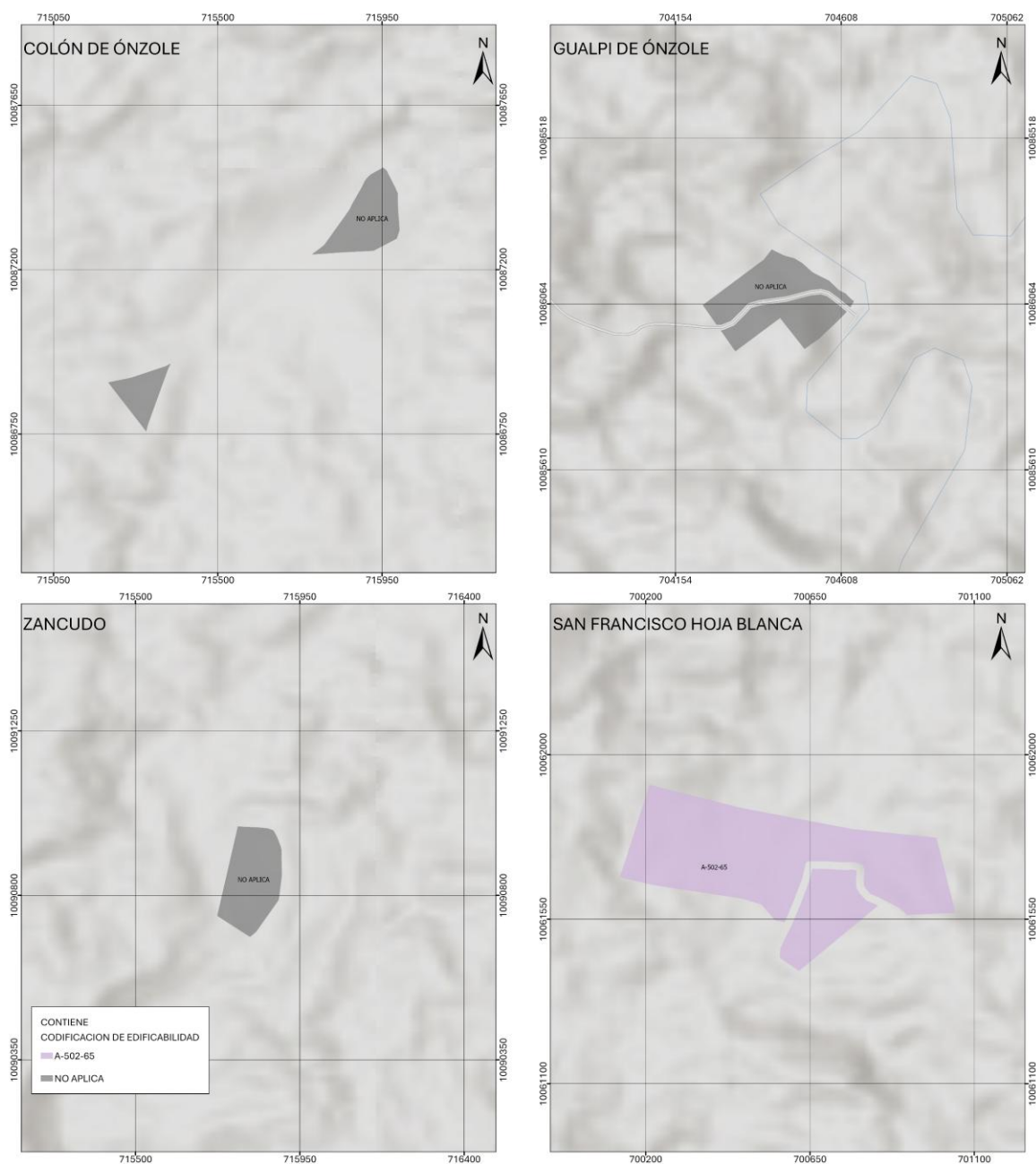
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 43. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística-TSJ / SMG / JYB / GDL.



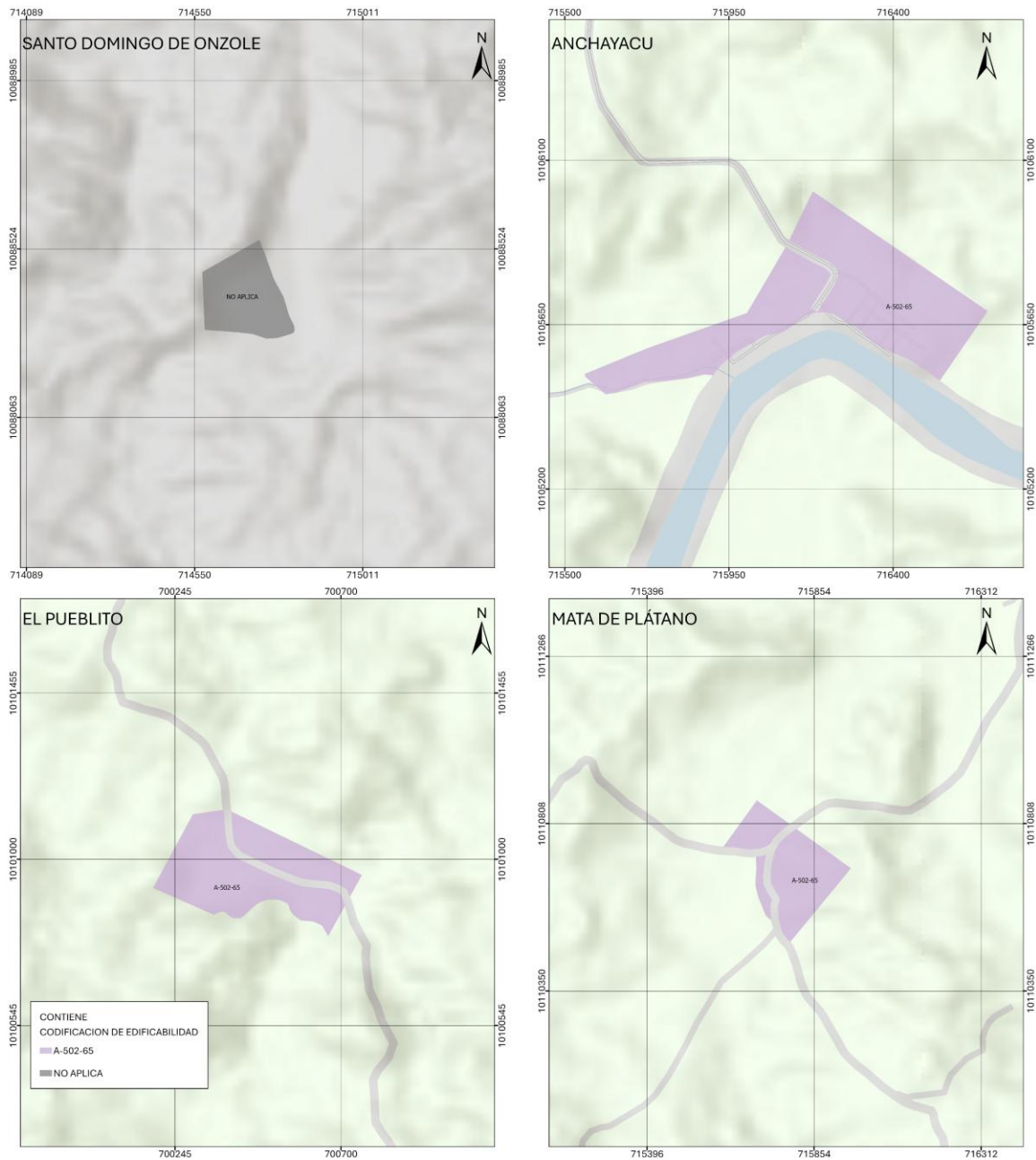
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 44. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística-COZ / GOZ / ZCD / SFH.



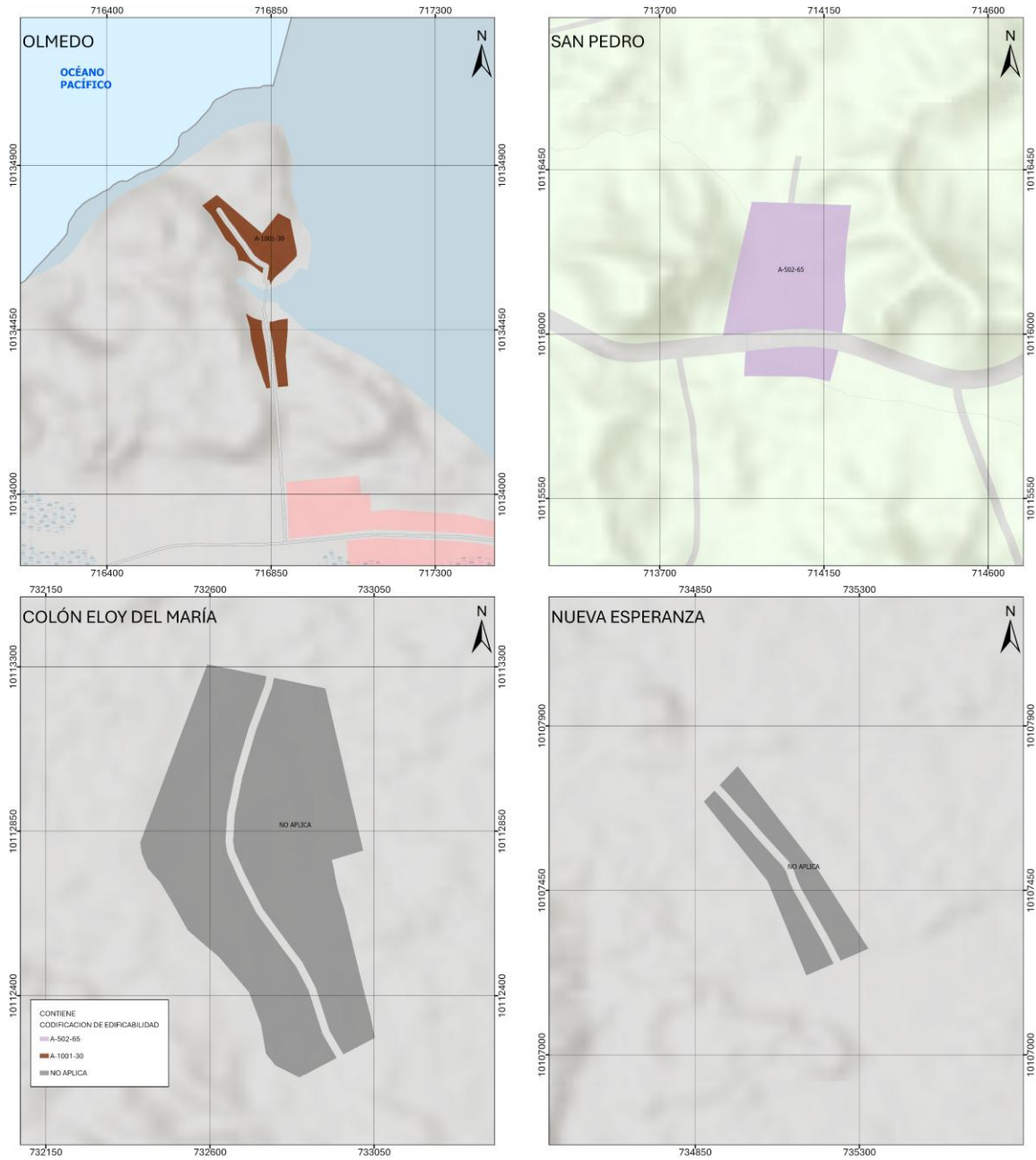
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 45. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- SDO / ACY / EPB / MPT.



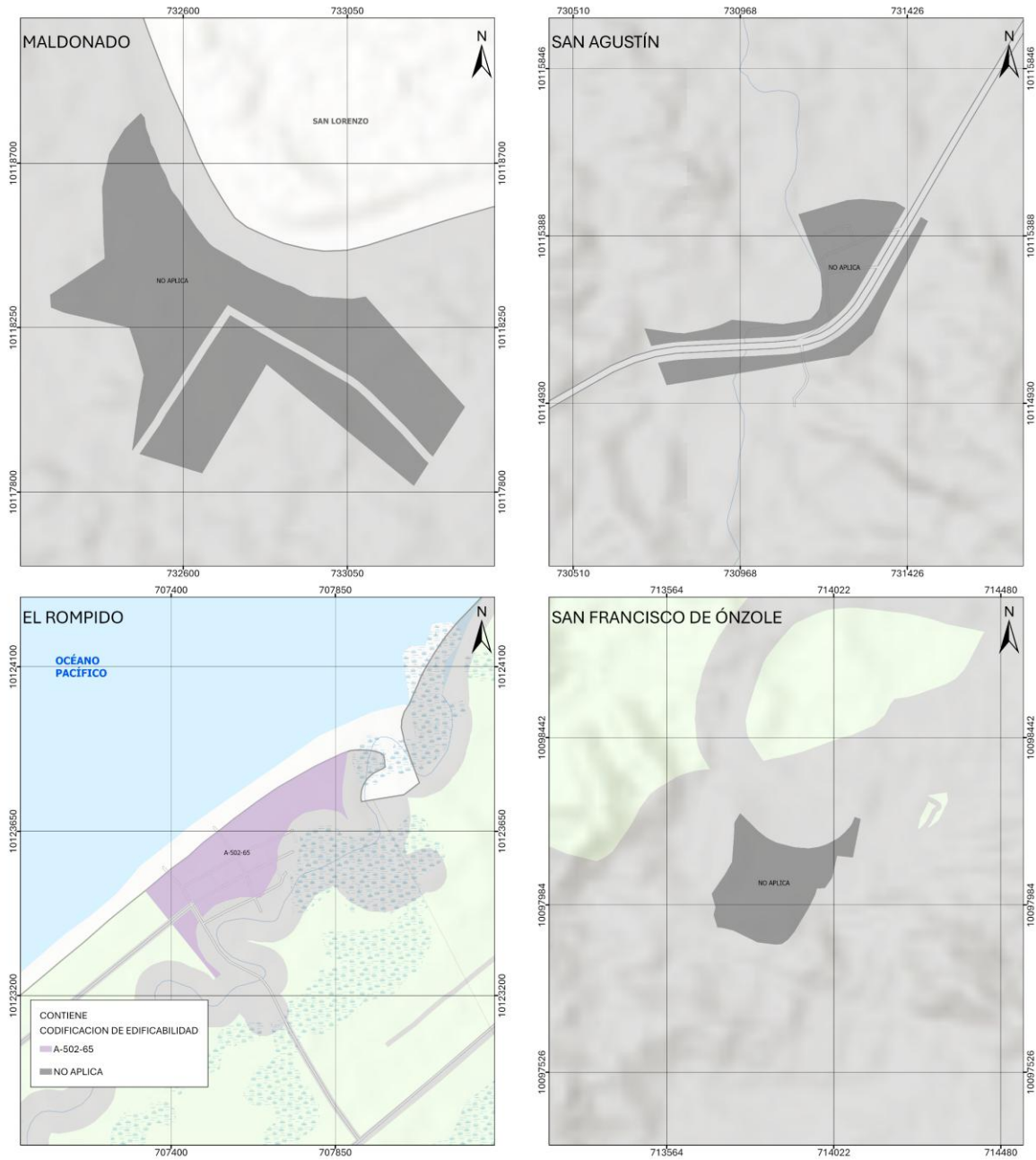
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 46. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- OMD / SPD / CEM / NEZ.



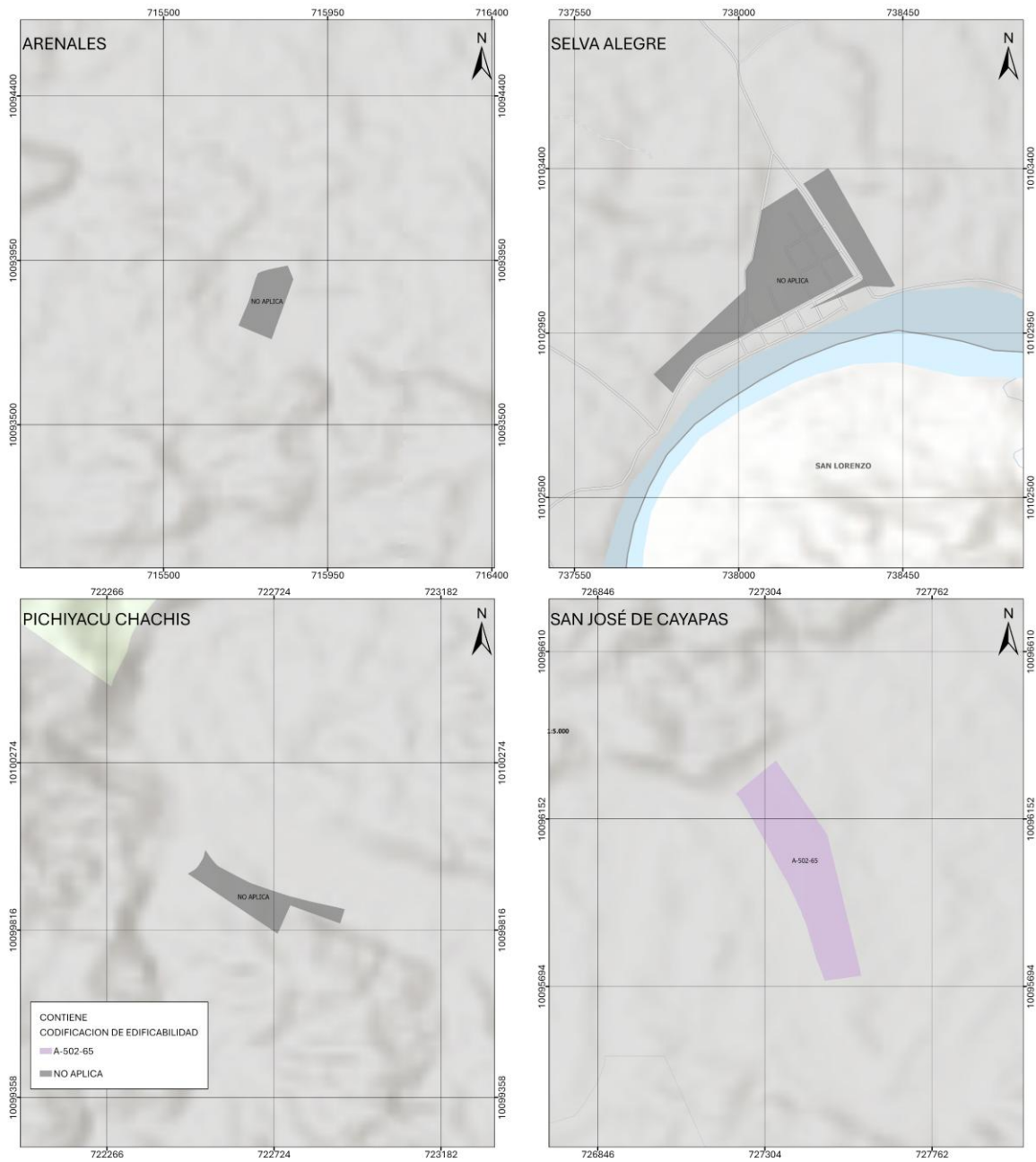
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 47. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- MLD / SGT / ERD / SFZ.



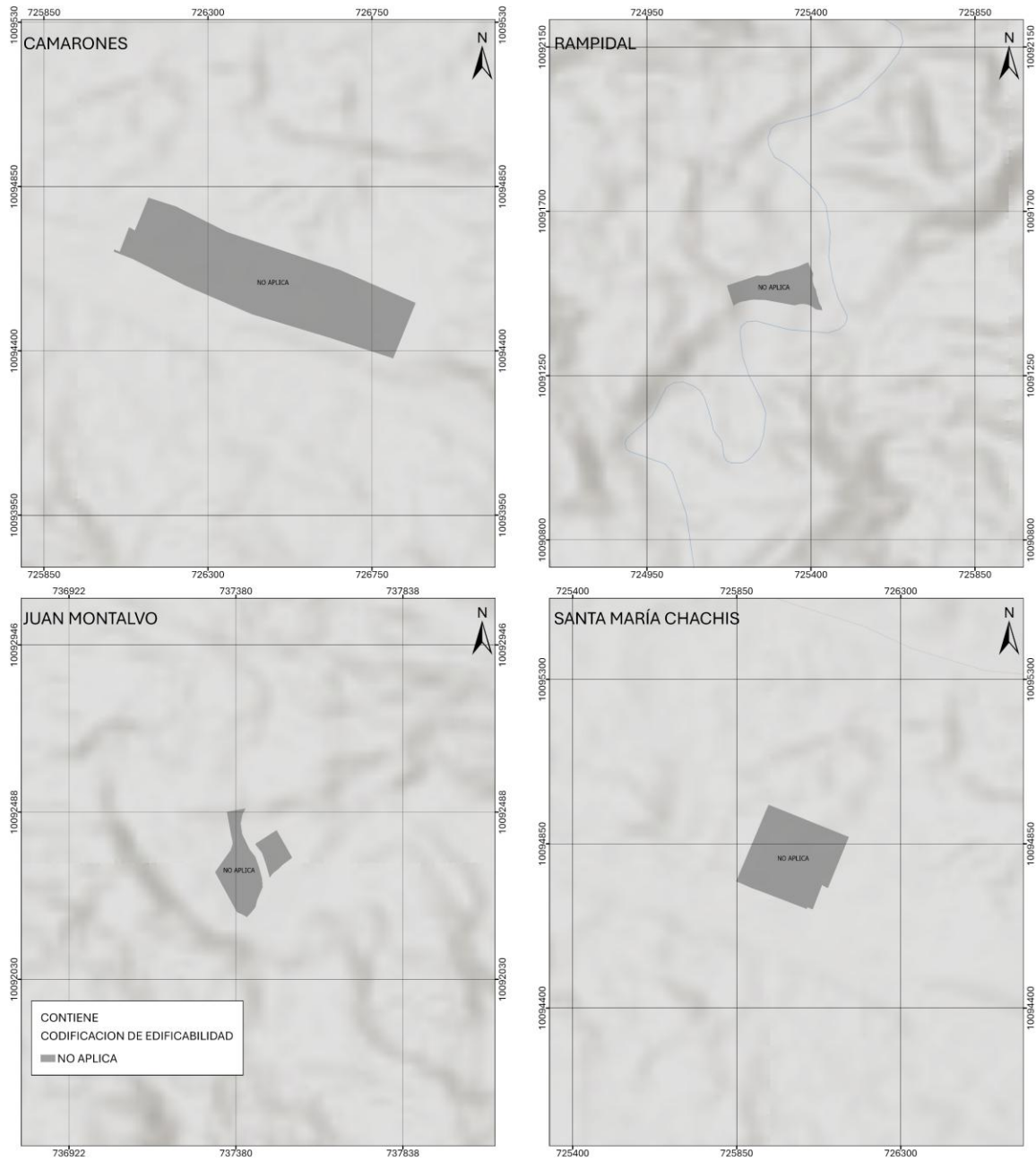
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 48. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística-ARN / SVA / PYC / SJC.



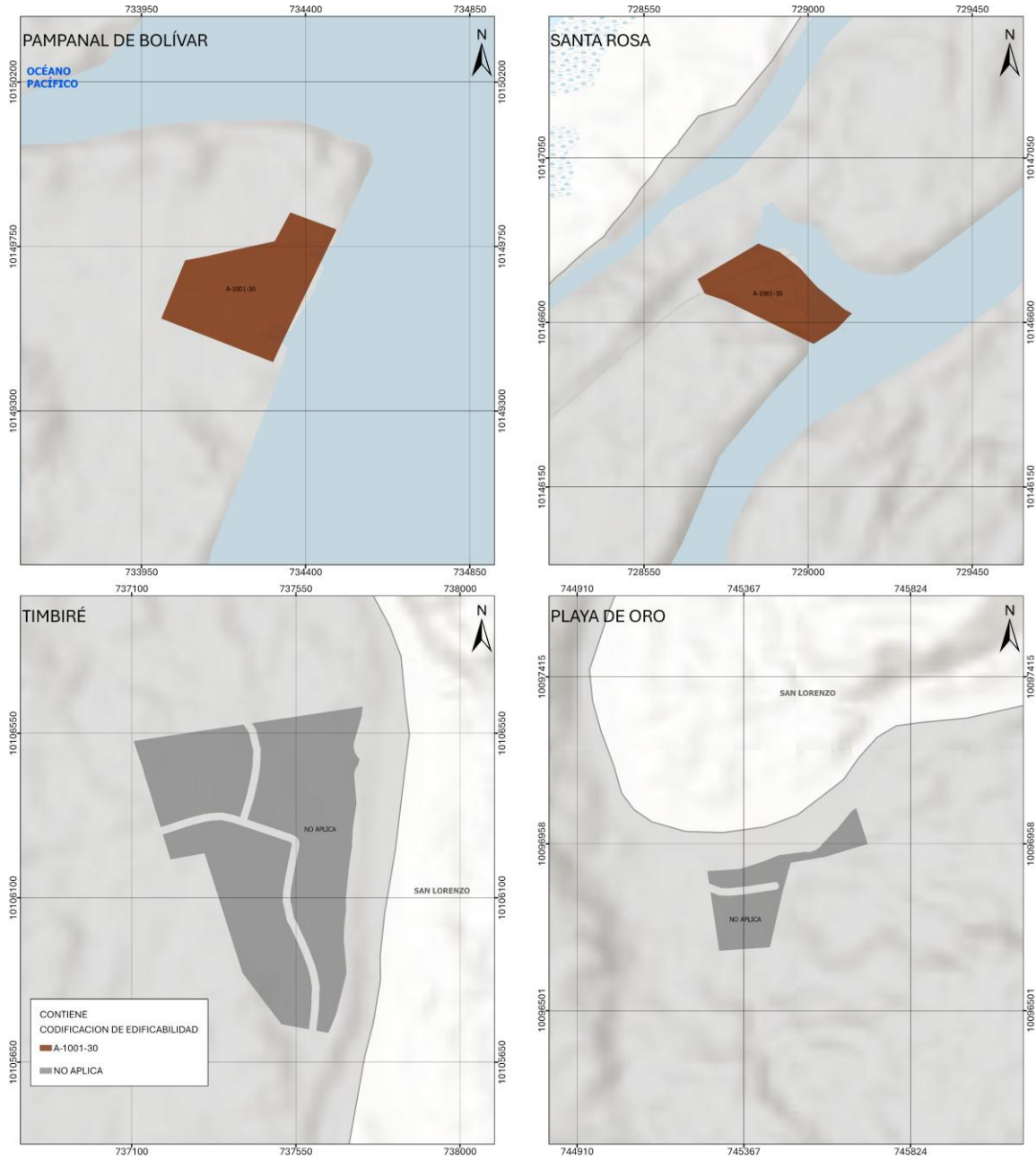
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 49. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística-CMN / RPD / JMN / SMC.



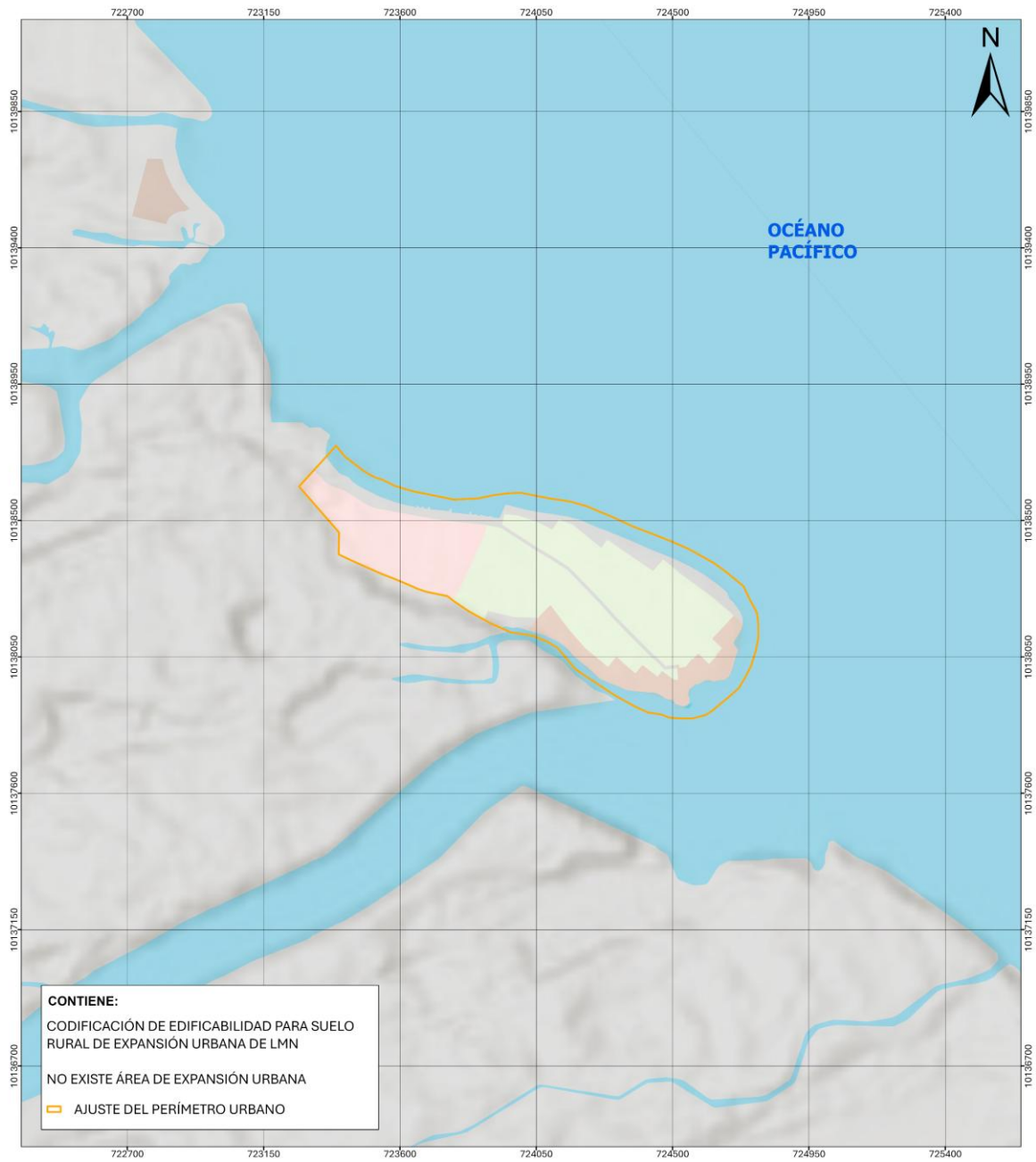
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 50. Codificación de edificabilidad para suelos rurales de expansión urbana para transición agrourbanística- PBV / SRS / TMB / PDO.



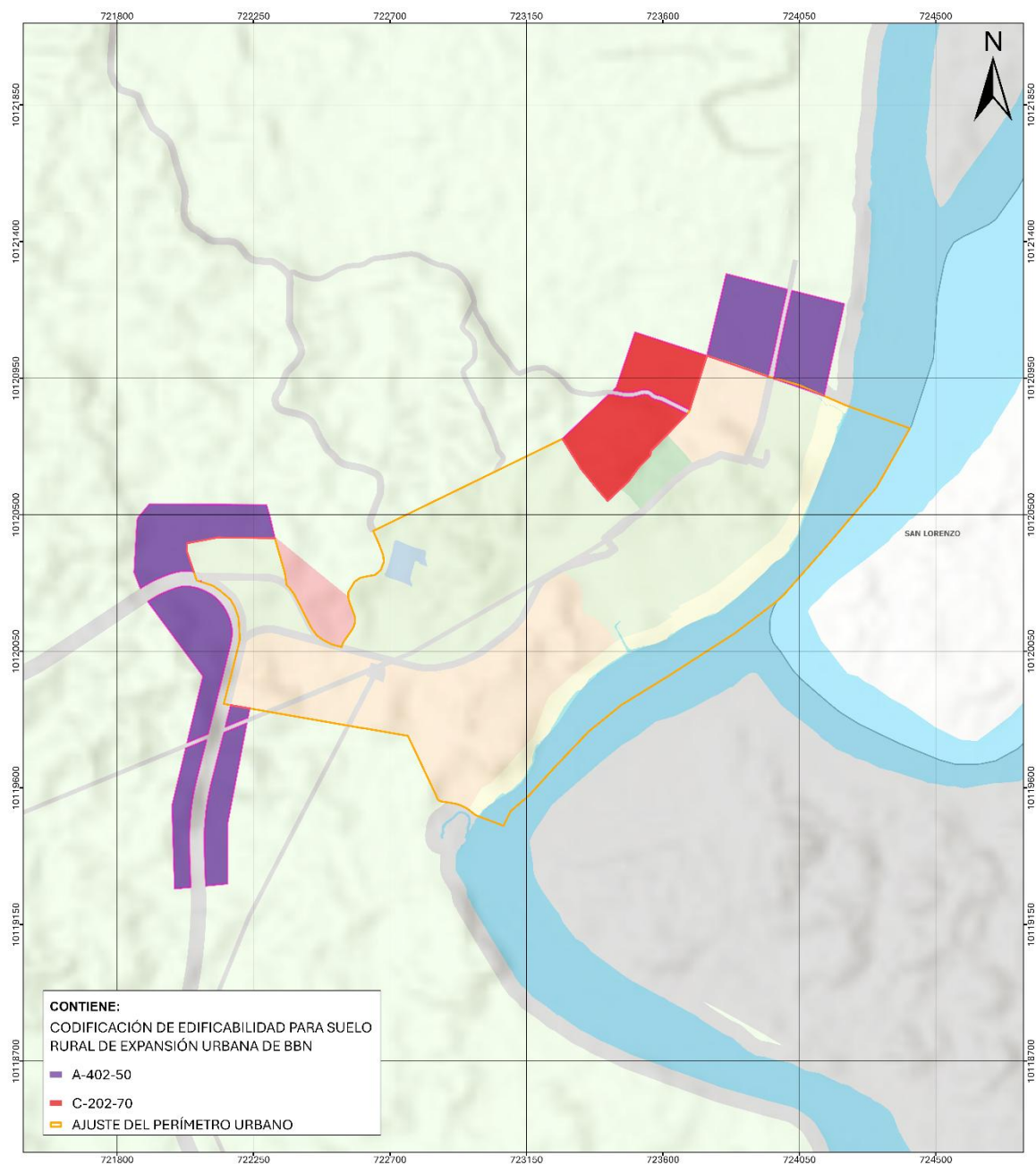
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 51. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LMN



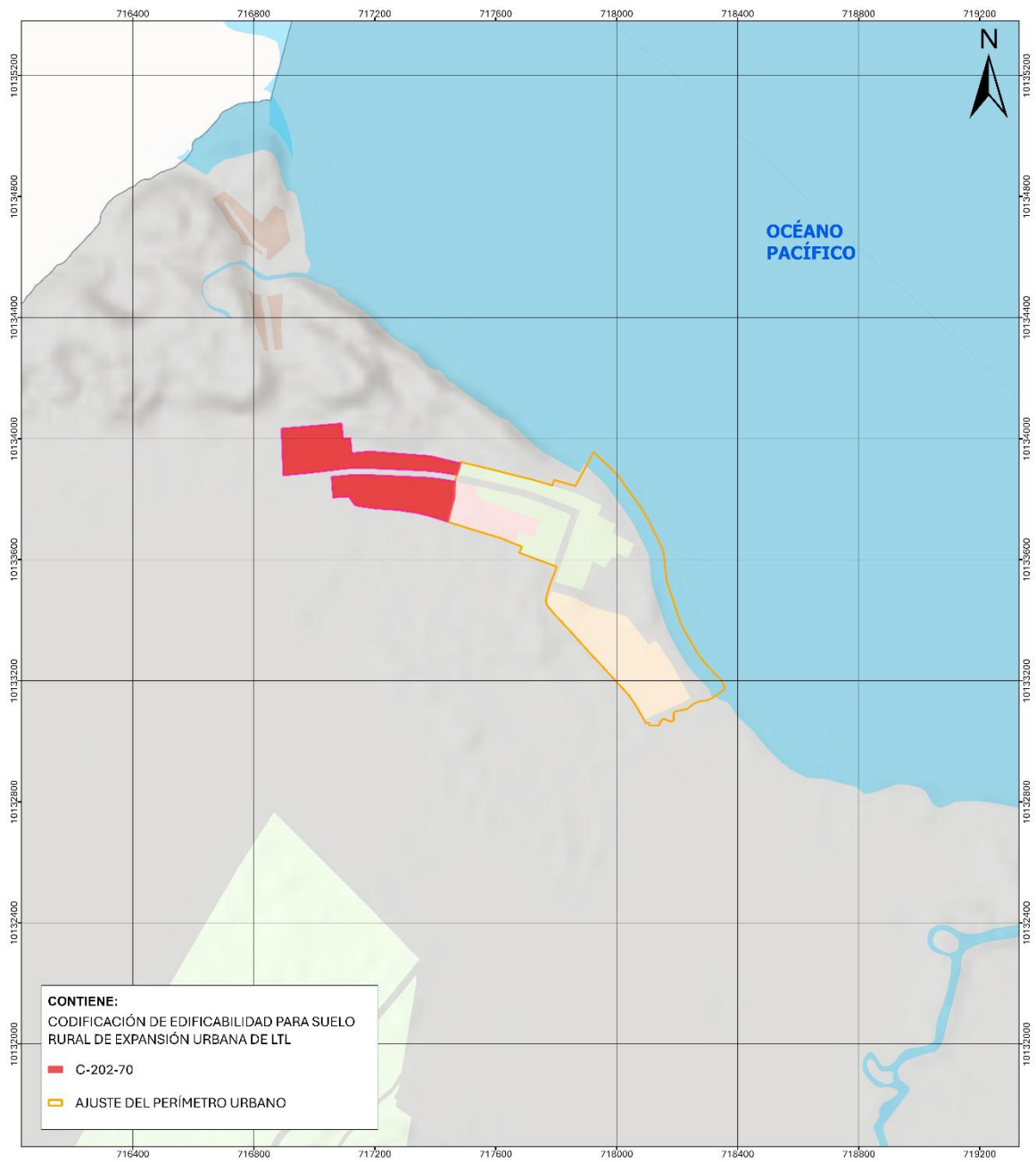
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 52. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de BBN



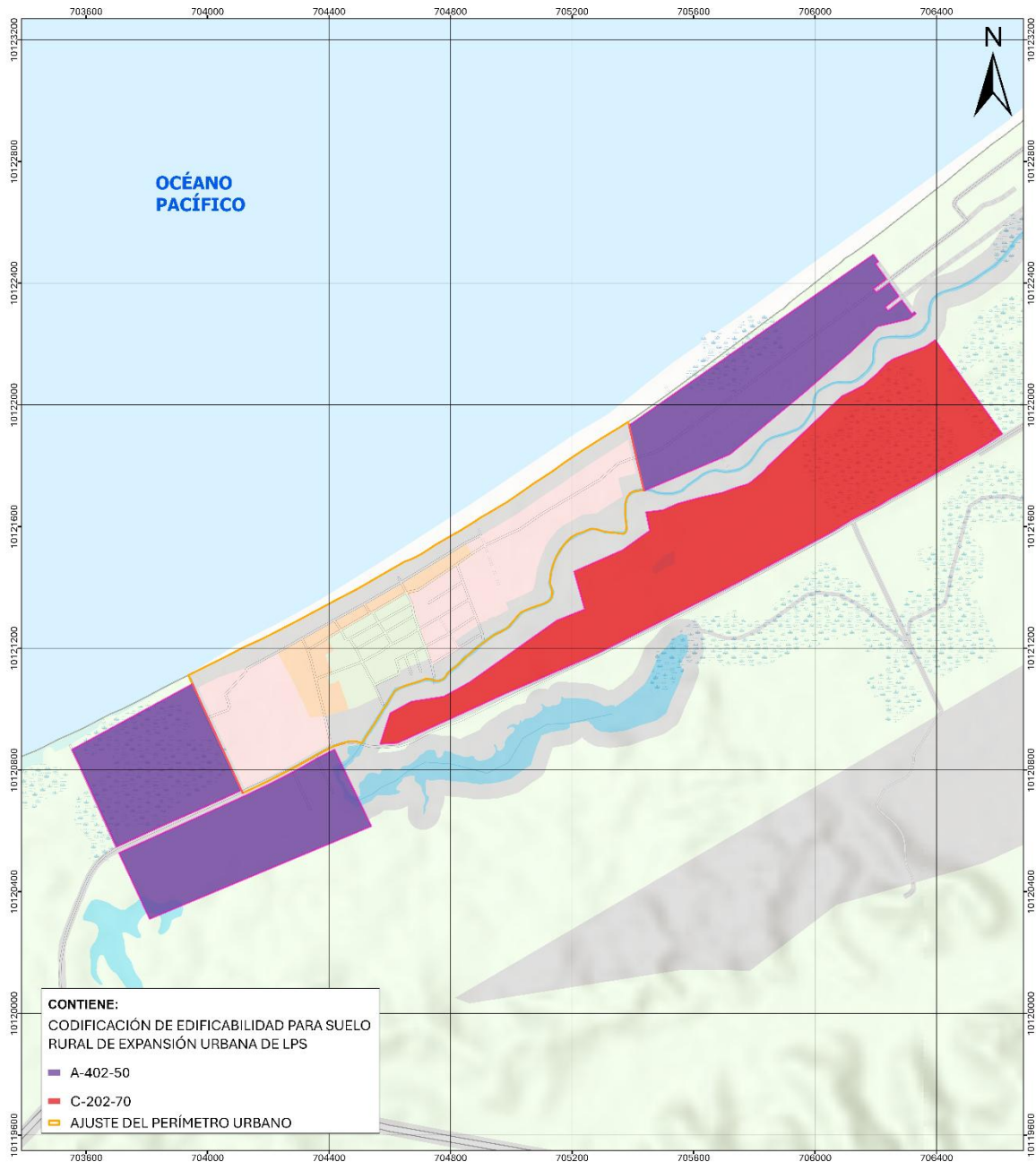
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 53. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LTL



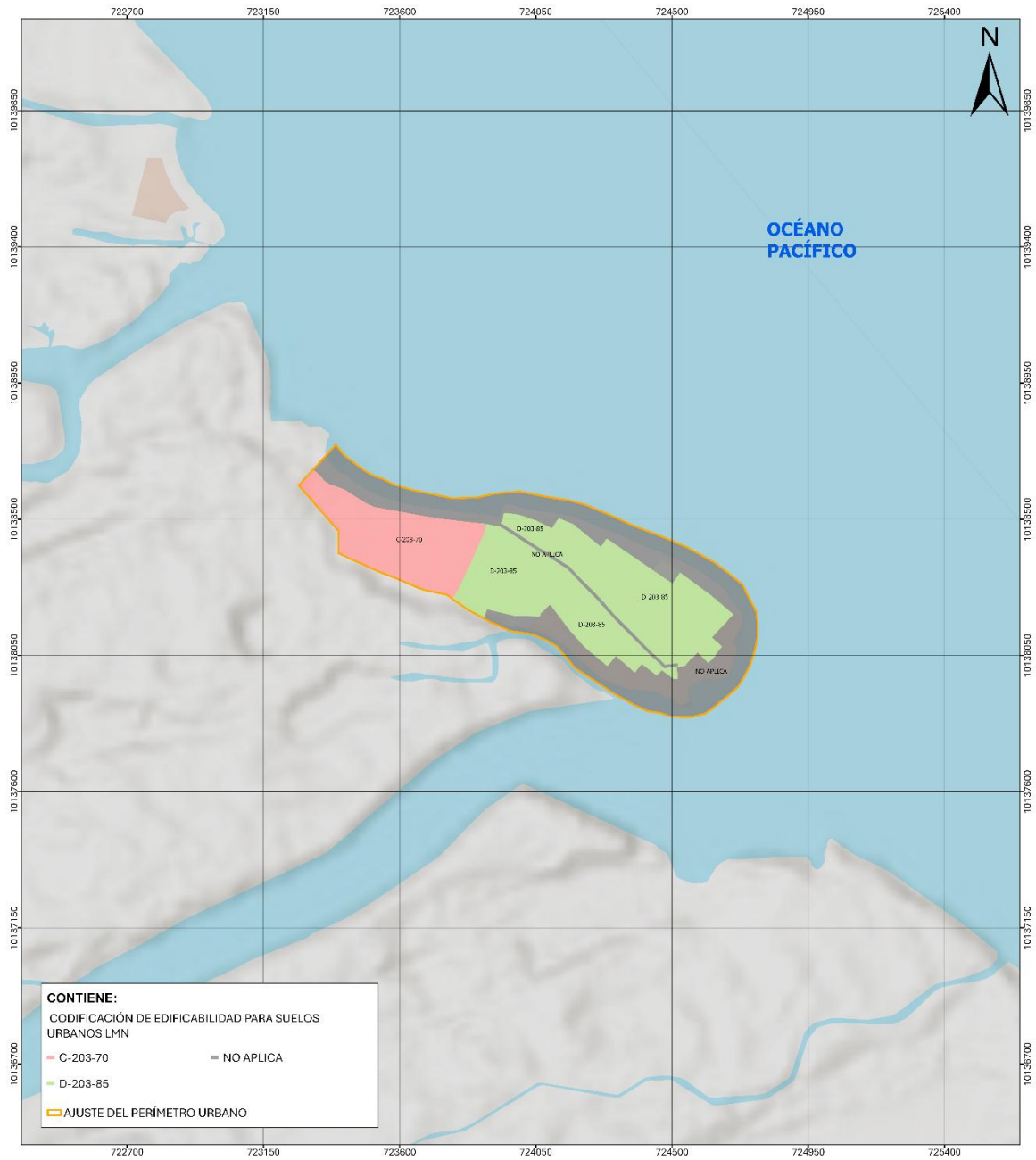
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 54. Codificación de edificabilidad para suelo rural de expansión urbana de LPS



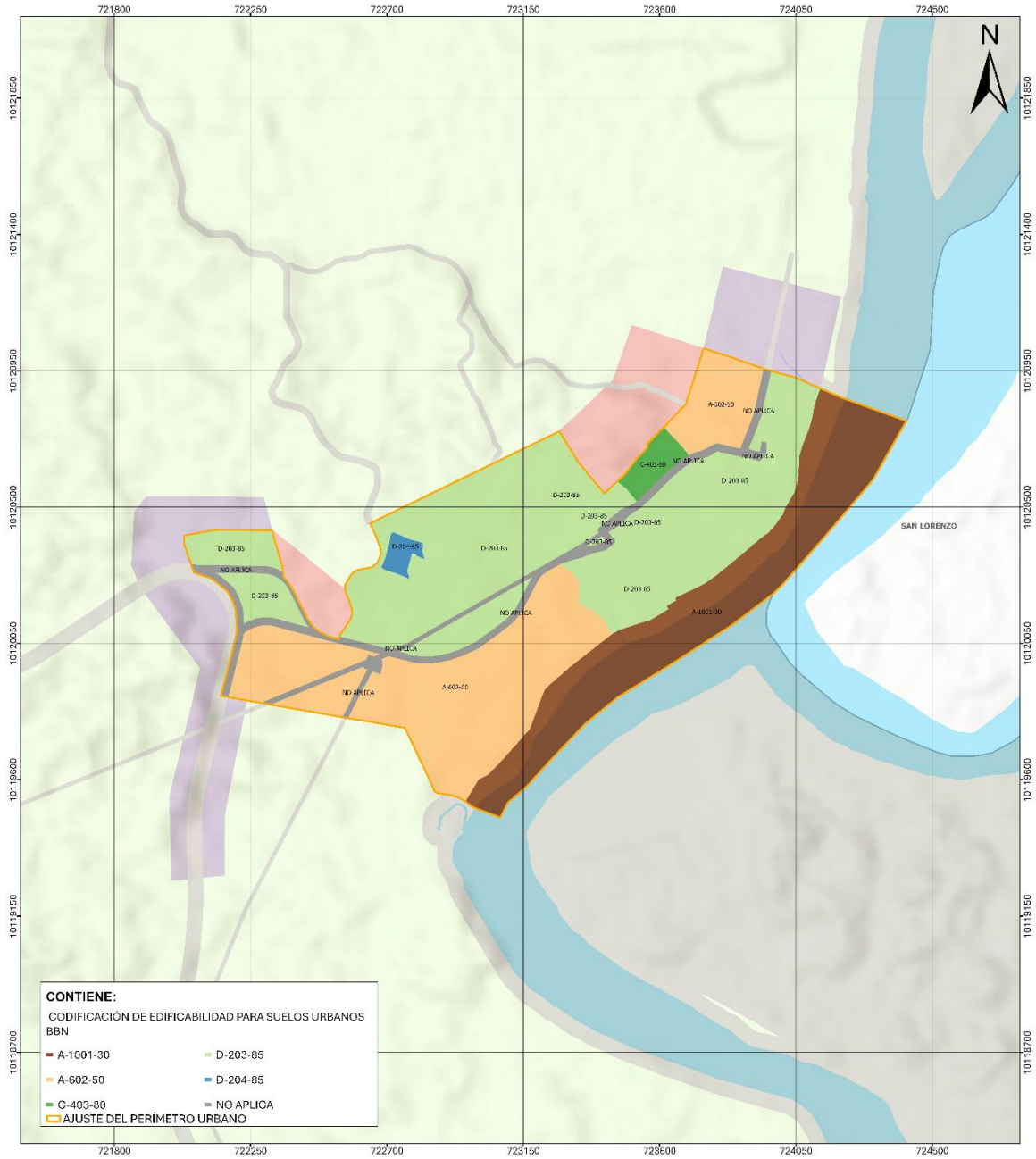
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 55. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LMN.



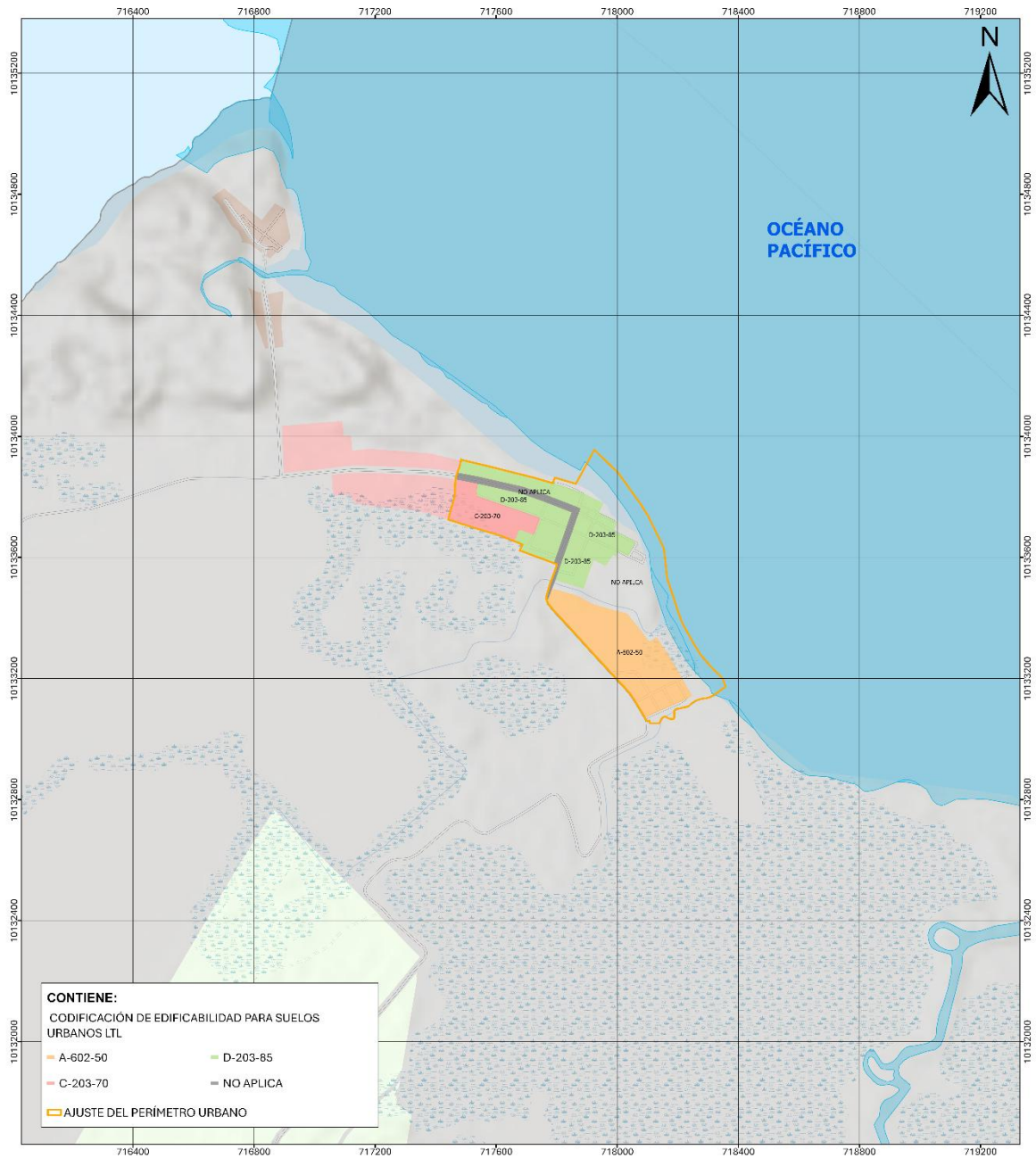
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 56. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos BBN.



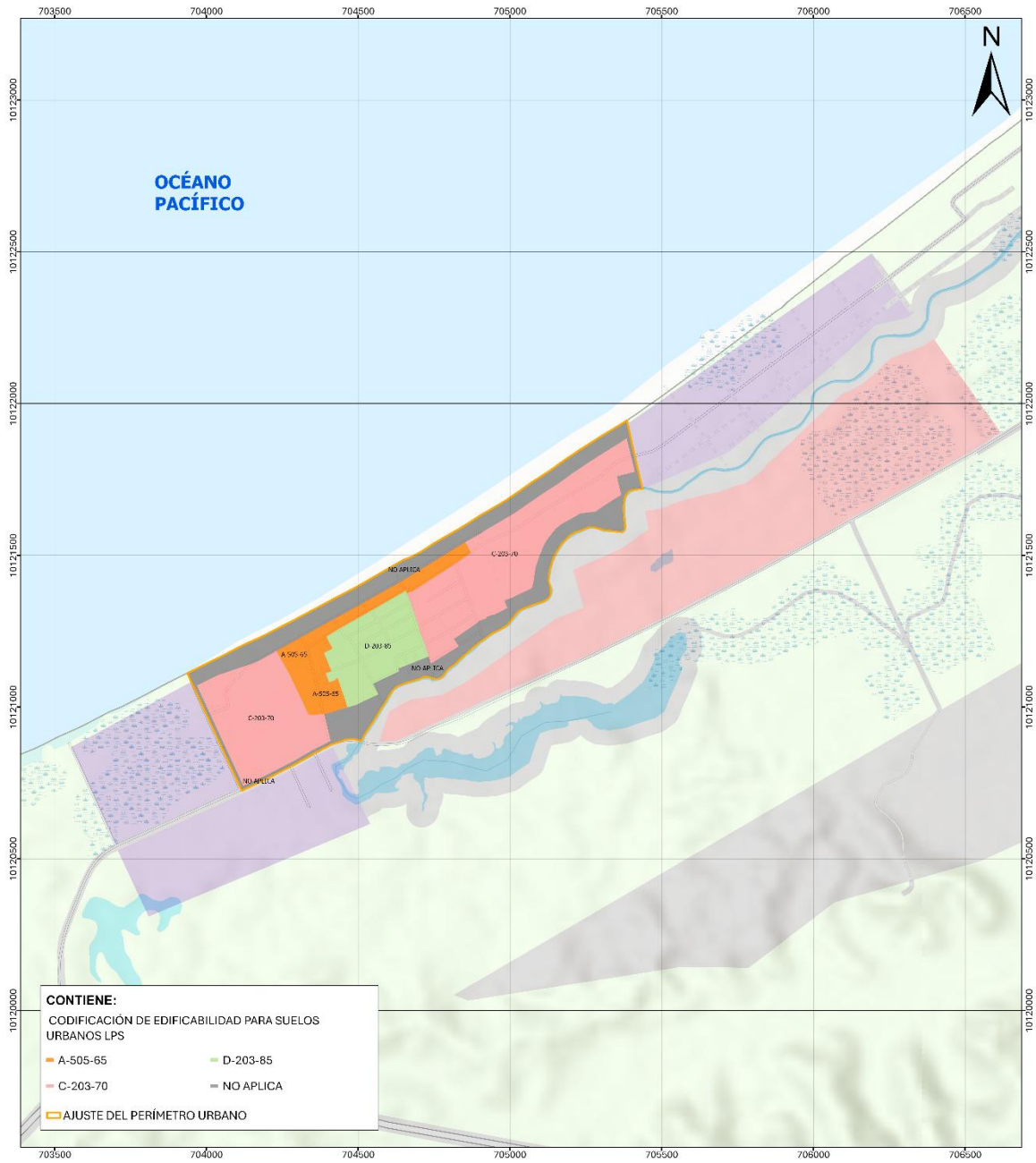
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 57. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LTL.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Mapa 58. Codificación de edificabilidad para suelos urbanos LPS.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.3.5.2.2. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos

La propuesta normativa de la asignación de los aprovechamientos urbanísticos está determinada en base a la estructura de los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos y la zonificación propuesta; y se encuentra especificado en las tablas de asignación de aprovechamientos urbanísticos que se adjuntan en este expediente técnico.

La tabla de asignación de aprovechamientos urbanísticos contiene:

- Clasificación de Suelo
- Subclasificación de Suelo
- Polígono de Intervención Territorial
- Tratamiento Urbanístico
- Uso del Suelo
- Código de Edificabilidad
- Habilitación del Suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de lote
- Ocupación del Suelo
 - Retiros
 - Frontal
 - Lateral
 - Posterior
 - Forma de Ocupación del Suelo
 - COS PB
- Edificabilidad
 - Alturas
 - Local
 - Edificación
 - COS Total
- Afectaciones

Tabla 44. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos.

Clasificación de suelo	Subclasificación de suelo	Polígono de intervención territorial	Tratamiento urbanístico	Uso del suelo	Zonificación del suelo	Ocupación del suelo				Edificabilidad del suelo			Fraccionamiento del suelo				
						Retiros			Forma de ocupación del suelo	COS PB	Alturas		COS Total	Área mínima	Frente mínimo	Relación de lote	
						Frontal	Lateral	Posterior			Local	Edificación					
Código	Código	Código	Nombre	Código	Código	m	m	m	Tipología	%	m	m	%	m ²	m	r	
RU	RU-PTC	PIT-RU-PTC-01	Conservación	PE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
		PIT-RU-PTC-02	Conservación	PE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-PTC-03	Conservación	PR	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-PTC-04	Conservación	PR	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-PTC-05	Afectación	No aplica	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-PTC-06	Conservación	PP	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	RU-APV	PIT-RU-APV-01	Mitigación	AE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-APV-02	Mitigación	AE	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2.7	6	10	10,000	50	1:4	
	RU-PDC	PIT-RU-PDC-01	Promoción Productiva	AG	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2.7	6	10	10,000	50	1:4	
		PIT-RU-PDC-02	Promoción Productiva	AG	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2.7	6	10	10,000	50	1:4	

UR	RU-EXP	PIT-RU-PDC-03	Recuperación	AG	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2.7	6	10	10,000	50	1:4	
		PIT-RU-EXP-01	Transición Agro-Urbanística	RS	A-1002-30	3	3	3	Aislada	30	2.7	6	60	1000	20	1:2	
					A-502-65	3	3	3	Aislada	53	2.7	6	130	500	20	1:1	
		PIT-RU-EXP-02	Transición Agro-Urbanística	PR	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-EXP-03	Transición Agro-Urbanística	PE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		PIT-RU-EXP-04	Desarrollo	RS	A-402-50	3	3	3	Aislada	50	2.7	6	100	400	20	1:1	
	C-202-70				3	0	3	Continua R. F.	70	2.7	6	140	200	10	1:2		
	UR	UR-PTC	PIT-UR-PTC-01	Conservación	PE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			PIT-UR-PTC-02	Afectación	No aplica	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		UR-NCN	PIT-UR-NCN-01	Mejoramiento Integral	RS	C-203-85	3	0	3	Continua R. F.	80	2.7	9	240	200	10	1:2
PIT-UR-NCN-02			Consolidación	RS	C-403-80	3	0	3	Continua R. F.	80	2.7	9	240	400	20	1:1	
					D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	9	255	200	10	1:2	
PIT-UR-NCN-03			Consolidación	CS	A-505-65	3	3	3	Aislada	65	2.7	6	255	500	20	1:2	
					D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	9	255	200	10	1:2	
PIT-UR-NCN-04			Desarrollo	RS	A-602-50	3	3	3	Aislada	50	2.7	6	255	600	30	1:2	
					C-203-70	3	0	3	Continua R. F.	70	2.7	9	255	200	10	1:2	
PIT-UR-NCN-05			Desarrollo	CS	D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	9	255	200	10	1:2	
UR-CNS		PIT-UR-CNS-01	Sostenimiento	RS	D-204-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	12	320	200	10	1:2	
		PIT-UR-CNS-02	Renovación	RS	D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	9	255	200	10	1:2	
		PIT-UR-CNS-03	Renovación	CS	D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	2.7	9	255	200	10	1:2	
		PIT-UR-CNS-04	Renovación	PE	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS

Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.



2.4



ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

2.4 Estándares urbanísticos específicos - EUE

Los estándares urbanísticos específicos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento que el gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón ELOY ALFARO ha establecido respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

La normativa específica de los estándares urbanísticos se establecerán en el presente documento normativo, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión sin menoscabo de que se desarrollen otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, éstos podrán ser emitidos a través de resoluciones de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los estándares urbanísticos únicamente se aplicarán a nuevas implementaciones una vez que entre en vigencia el presente instrumento y no serán de carácter retroactivo; sin embargo, a futuro se podrán definir procesos transitorios para que los elementos, usos y/o actividades preexistentes se adapten a las condiciones planteadas.

2.4.1. Estándar espacios público

El suelo destinado a espacios públicos comprende los terrenos destinados a espacios públicos plataforma y espacios públicos verde que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. A los efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de espacios públicos:

- Plataforma; y,
- Verde.

2.4.1.1. Espacios públicos – Plataforma

Los espacios públicos plataforma, son áreas de piso duro de uso público; que tienen por objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos plataforma se desprenden:

- Plazas; y,
- Boulevard.

Plaza

El espacio público **plaza** se define como un espacio amplio o pequeño y descubierto de piso duro, en el que se pueden realizar variedad de actividades. Las plazas tienen diferentes tamaños y morfologías. Por su relevancia y vitalidad dentro de la estructura de una ciudad se constituyen en puntos de encuentro de los habitantes.

Boulevard

El espacio público **boulevard** se define como un espacio lineal y descubierto de piso duro, que acompañan a una calle o avenida, de doble sentido, ancha y arbolada. Un boulevard se caracteriza por ser un paseo en el cual se desarrollan varias actividades complementarias.

2.4.1.2. Espacios públicos – Verde

Los espacios públicos verde, son áreas con arbolado y jardinería; que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos verde se desprenden:

- Parque suburbano y/o ecológico;
- Parque urbano; y,
- Jardín y/o área ajardinada.

Parque suburbano y/o ecológico

El espacio público **parque suburbano y/o ecológico** corresponde a los espacios verde exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

No podrá edificarse en los parques suburbanos salvo en caso de actividades vinculadas al uso, o de investigación e instrucción a la población sobre las características propias del parque, y las concesiones especiales que el municipio acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de bebidas y alimentos, y similares).

Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuada al entorno natural.

Parque urbano

El espacio público **parque urbano** corresponde a los espacios verde exteriores destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter verde que los define.

Podrá disponerse edificación sólo para los usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Jardín y/o área ajardinada

El espacio público **jardín** corresponde a los espacios verde ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. También corresponde a los espacios verde con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones, y al acompañamiento del viario.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, etc.
- Áreas de deporte no reglado.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento.
- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.

2.4.2. Estándar del Sistema Vial

El estándar del sistema vial determina la normativa urbanística referente al sistema vial dentro del cantón Eloy Alfaro, tanto dentro del suelo urbano como del suelo rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

En este sentido, se establece las presentes normas técnicas que regulan la aplicación del estándar del sistema vial, a continuación:

2.4.2.1. Ámbito de aplicación

El estándar del sistema vial se aplicará dentro de todo el territorio del cantón Eloy Alfaro. Es decir, su ámbito de aplicación está dentro de la clasificación de suelo urbano y la clasificación de suelo rural.

2.4.2.2. Desarrollo

El estándar del sistema vial define las especificaciones del todo el sistema vial cantonal de uso público, el cual integra a todo el trazado de las vías existentes y vías previstas en la planificación vial rural y urbana.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica y a los cuadros normativos establecidos en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura.

En relación con el sistema vial y para la gestiona adecuada de la movilidad sustentable en el cantón, se establece la siguiente clasificación:

2.4.2.3. Sistema Vial Urbano

El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías arteriales
- Vías colectoras
- Vías locales
- Vías peatonales y escalinatas

A continuación, se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial urbana; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

Tabla 45. Especificaciones técnicas del sistema vial urbano.

Tipo de vía urbana	Carriles en vía		Parterre en vía		Espaldones en vía				Franja estacionamiento		Ciclo-infraestructura en vía		Aceras en vía		Ancho de vía total (metros)
	Cantidad (número)	Ancho carril (metros)	Cantidad (número)	Ancho parterre (metros)	Cantidad (número)	Ancho lateral (metros)	Cantidad (número)	Ancho central (metros)	Cantidad (número)	Ancho franja (metros)	Cantidad (número)	Ancho carril (metros)	Cantidad (número)	Ancho acera (metros)	
Arterial	4	3.50	1	3.00			2	0.60			2	1.50	2	2.40	26.00
Colectora	4	3.50											2	2.00	18.00
Local	2	3.50							1	2.40			2	1.80	13.00
Escalinata	2	3.00													6.00
Peatonal	2	2.40													4.80

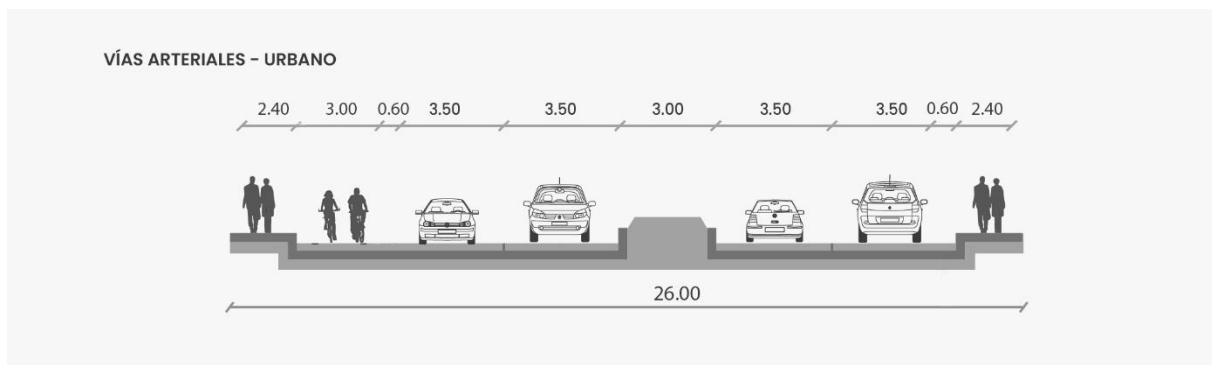
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Vías arteriales

Las vías arteriales sirven de enlace entre vías trocales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Gráfico 30. Sección de las vías arteriales en áreas urbanas



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

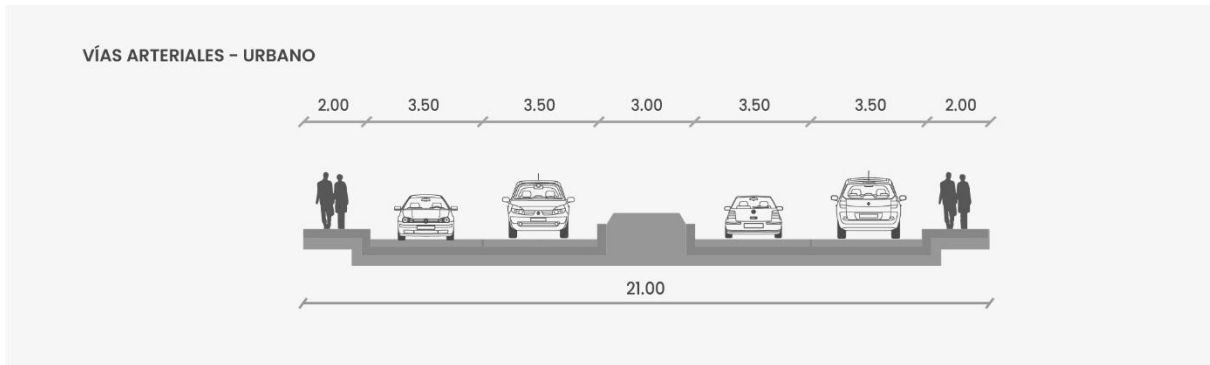
Vías colectoras

Las vías colectoras sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- Proveen acceso a propiedades frentistas;
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;

- g. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo; e,
- i. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Gráfico 31. Sección de las vías colectoras en áreas urbanas.



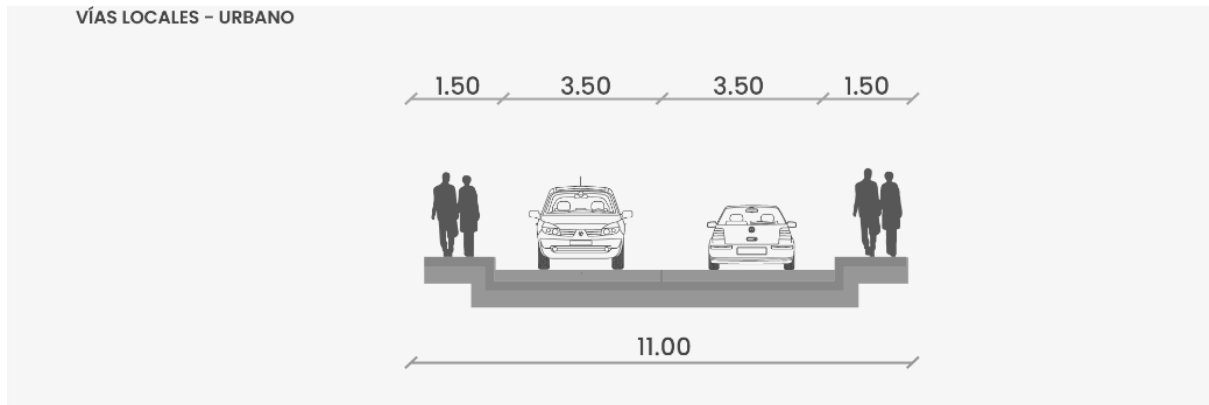
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Vías locales

Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectoras. Sus características funcionales son:

- a. Se conectan solamente con vías colectoras;
- b. Proveen acceso directo a los lotes frentistas;
- c. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d. Bajos flujos vehiculares;
- e. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k. No permiten la circulación de líneas de buses.

Gráfico 32. Sección de las vías locales en áreas urbanas



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Vías peatonales y escalinatas

Las vías peatonales son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 8,00 metros.

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 metros.

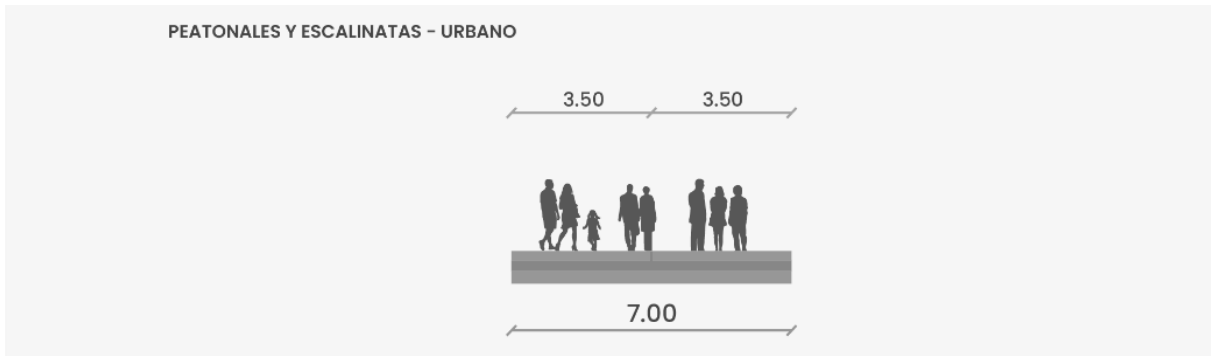
En los cruces peatonales, si por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 metros. con una longitud mínima de cruce de 3,00 metros. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 metros.

Las escalinatas permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 metros. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 metros.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.175 metros.

Gráfico 33. Sección de las vías peatonales y escalinatas en áreas urbanas



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.4.2.4. Sistema Vial Rural.

El sistema vial rural se clasifica en los siguientes tipos:

- Troncal nacional
- Interparroquial
- Local vecinal

A continuación, se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial rural; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

Tabla 46. Especificaciones técnicas del sistema vial rural.

Tipo de vía rural	Carriles en vía		Parterre en vía		Espaldones en vía				Ciclo-infraestructura en vía				Cunetas en vía		Aceras en vía		Ancho de vía total (metros)	Reversa de derecho de vía		Derecho de vía acumulado (metros)
	Cantidad (número)	Ancho carril (metros)	Cantidad (número)	Ancho parterre (metros)	Cantidad (número)	Ancho lateral (metros)	Cantidad (número)	Ancho central (metros)	Cantidad (número)	Ancho carril (metros)	Cantidad (número)	Ancho separador	Cantidad (número)	Ancho de cuneta (metros)	Cantidad (número)	Ancho acera (metros)		Cantidad	Ancho por lado (metros)	
Vías troncales	8	3.65	1	3.00	2	2.10	2	0.60	2	1.50	2	0.75	2	1.20			44.50	2	2.75	50.00
Vías interparroquiales	4	3.50							2	1.50			2	1.00			19.00	2	1.50	22.00
Vías vecinales	4	3.50											2	1.00			16.00			16.00

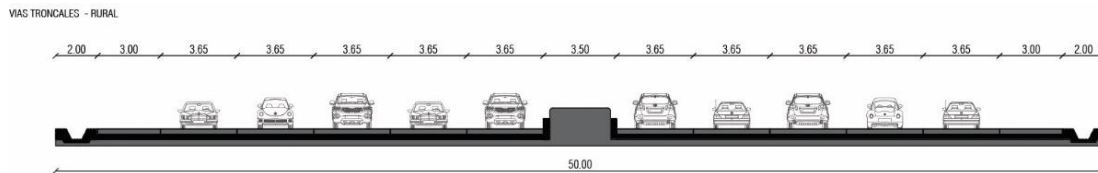
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
 Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Vías troncales

Las vías troncales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

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

Gráfico 1. Sección de las vías troncales en áreas rurales.



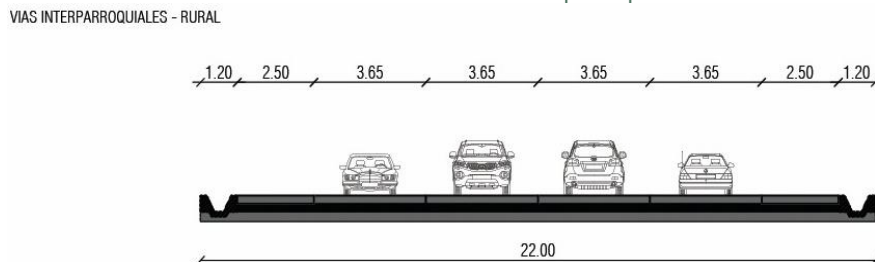
Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Vías interparroquiales

Las vías interparroquiales conectan los asentamientos humanos concentrados que no están dentro de la red vial estatal. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales que no están dentro de la red vial estatal;
- Asume el tráfico interparroquial;
- Sirve a pequeños generadores de tráfico;
- Garantizan altas y medias velocidades de operación y movilidad;
- Comprende la vinculación entre las parroquias rurales del cantón y el resto de las parroquias de los cantones vecinos, las mismas tendrán un mantenimiento permanente, de acuerdo con la normativa vial provincial.

Gráfico 2. Sección de las vías interparroquiales en áreas rurales.



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

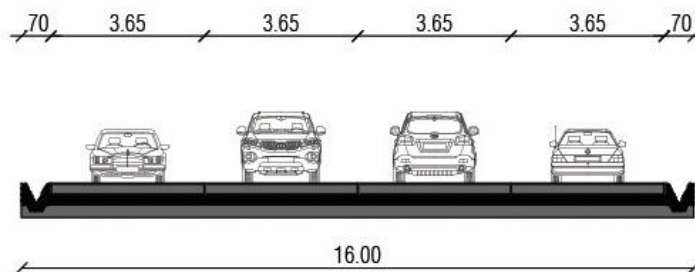
Vías vecinales

Las vías vecinales conectan pequeños poblados rurales. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico menor entre los pequeños asentamientos humanos concentrados de las zonas rurales;
- Fácil conexión entre pequeños poblados rurales, comunidades o zonas de producción agropecuaria;
- Permiten conectarse con el sistema de vías interparroquiales;
- Garantizan bajas velocidades de operación y movilidad.

Gráfico 3. Sección de las vías vecinales en áreas rurales

VIAS VECINALES - RURAL



Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.4.3. Estándar del Sistema Hídrico

El estándar del sistema vial determina la normativa urbanística referente al sistema hídrico dentro del cantón Eloy Alfaro, tanto dentro del suelo urbano como del suelo rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

En este sentido, se establece las presentes normas técnicas que regulan la aplicación del estándar del sistema hídrico, a continuación:

2.4.3.1. Ámbito de aplicación

El estándar del sistema hídrico se aplicará dentro de todo el territorio del cantón Eloy Alfaro. Es decir, su ámbito de aplicación está dentro de la clasificación de suelo urbano y la clasificación de suelo rural.

2.4.3.2. Desarrollo

El estándar del sistema hídrico define las especificaciones de las franjas de protección de cuerpos de agua desde su borde de todo el sistema hídrico cantonal, el cual comprende los cursos, cuerpos y vertientes de agua que están delimitadas por la línea divisoria de sus aguas que drenan o afloran superficialmente hacia un cauce, área o punto común. Se determinan además de la unidad territorial que ocupa el curso, cuerpo o vertientes de agua, sus respectivas áreas de afectación.

El sistema hídrico está compuesto por:

Ríos dobles;

Ríos simples;

Esteros; y,

Quebradas;

Tabla 47. Especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Franjas de protección de cuerpos de agua desde su borde:	
Río doble (según cartografía del GADMEA)	50m.
Río simple (según cartografía del GADMEA)	25m.
Humedales, cuerpos de aguas menores (esteros) (según cartografía del GADMEA)	15m.
Quebradas:	15m

Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

Río doble

El río doble comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río doble mayor al curso de agua cuyo ancho va desde los 30 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos dobles se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Río simple

El río simple comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río simple al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 10 metros a 20 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos simples se encuentran descritas en la tabla de

especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Estero

El estero comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua inferior a un río que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará estero mayor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 5 metros a 10 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los esteros se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Quebrada

La quebrada comprende la unidad territorial donde se quiebra el terreno. Se aplica a laderas escarpadas y altas o a los valles erosivos del tipo de los cañones. En las quebradas eventualmente pueden aparecer cursos de agua intermitentes.

Se considerará quebrada al curso de agua cuyo ancho promedio sea mayor a los 10 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a las quebradas se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

2.4.4. Estándar de Equipamiento

El estándar de equipamiento determina la normativa urbanística referente al equipamiento dentro del cantón Eloy Alfaro, tanto dentro del suelo urbano como del suelo rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

En este sentido, se establece las presentes normas técnicas que regulan la aplicación del estándar de equipamiento, a continuación:

2.4.4.1. Ámbito de aplicación

El estándar de equipamiento se aplicará dentro de todo el territorio del cantón Eloy Alfaro. Es decir, su ámbito de aplicación está dentro de la clasificación de suelo urbano y la clasificación de suelo rural.

2.4.4.2. Desarrollo

El estándar de equipamiento establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares y reglas técnicas de equipamientos públicos y privados para promover el modelo policéntrico, a través de su distribución equilibrada y equitativa en el cantón Eloy Alfaro.

Todas las áreas urbanas y de expansión urbana deben estar debidamente dotadas por equipamientos según el número de habitantes proyectado.

Los equipamientos comprenden componentes de servicios sociales y de servicios públicos, para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

A los efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos urbanos:

- Salud / Educación / Seguridad;
- Cultura / Social / Recreación; y,
- Administración / Servicios.

Equipamientos – Salud / Educación / Seguridad

Los equipamientos de salud corresponden a: hospitales, centros de salud, dispensarios médicos, y cualquier equipamiento relacionado a la salud; los equipamientos urbanos de educación corresponden a: escuelas, colegios y cualquier tipo de unidad educativa; y, los equipamientos urbanos de seguridad corresponden a: estaciones de policía, estaciones de bomberos, y cualquier equipamiento relacionado con la seguridad.

Equipamientos – Cultura / Social / Recreación

Los equipamientos de cultura corresponden a: museos, centros de exposiciones, bibliotecas, y cualquier equipamiento relacionado a la cultura; los equipamiento urbanos social corresponden a: centros de desarrollo comunitario y cualquier tipo de equipamiento de desarrollo social; y, los equipamientos urbanos de recreación corresponden a: centros deportivos, piscinas, y cualquier tipo de equipamiento de recreación.

Equipamientos – Administración / Servicios

Los equipamientos de administración corresponden a cualquier edificio de la administración pública; y, los equipamiento urbanos servicios corresponden a cualquier equipamientos que preste servicios públicos.

2.4.5. Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social

El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social determina la normativa urbanística referente a la previsión de suelo para vivienda de interés social dentro del cantón Eloy Alfaro, tanto dentro del suelo urbano como del suelo rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

En este sentido, se establece las presentes normas técnicas que regulan la aplicación del estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social, a continuación:

2.4.5.1. Ámbito de aplicación

El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social se aplicará dentro de todo el territorio del cantón Eloy Alfaro. Es decir, su ámbito de aplicación está dentro de la clasificación de suelo urbano y la clasificación de suelo rural.

2.4.5.2. Desarrollo

El suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social comprende a todas las áreas en donde existan conflictos de uso u ocupación de suelo y deban ser reubicada, especialmente del sector de vivienda; y que necesitan ser reubicados en nuevas áreas de vivienda de interés social.

Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares para la previsión de suelo óptimo para vivienda de interés social en el Cantón Eloy Alfaro, cuyo planteamiento aborda la problemática del déficit, el hacinamiento y la segregación social y espacial en la urbe.

Lineamientos generales para el desarrollo del estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social

Los lineamientos generales para el desarrollo de los estándares de previsión de suelo para vivienda de interés social contemplarán como mínimo:

- a) Condiciones de localización de proyectos de vivienda de interés social;
- b) Área mínima del lote donde se desarrolle el proyecto de vivienda de interés social; y,
- c) Densidad máxima alcanzable en función de la capacidad receptiva del suelo.

Lineamientos generales para condiciones de localización

Los lineamientos generales para la definición de condiciones de localización deberán contemplar como mínimo:

- a) Condiciones sobre suelo vacante, y la obligatoriedad de que se localice en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) Parámetros mínimos de proximidad con equipamientos, principalmente de educación, salud y seguridad.
- c) Parámetros mínimos de proximidad con espacios públicos de encuentro.
- d) Parámetros mínimos de accesibilidad al sistema integrado de transporte público.
- e) Coeficientes mínimos de dotación de infraestructura física y servicios para la calificación del lote óptimo.

Lineamientos generales para la definición de área mínima del lote

Los lineamientos generales para la definición de área mínima del lote deberán contemplar como mínimo:

- a) La zonificación vigente.
- b) La categorización de Vivienda de Interés Social establecida en la normativa nacional vigente.

Sin menoscabo de otros parámetros a ser establecidos en el desarrollo de los estándares de previsión de suelo para vivienda de interés social, se podrá considerar la siguiente fórmula para la definición de lotes mínimos y máximos para proyectos de vivienda de interés social:

$$L \text{ mín.} = \frac{\left[100\% \times \left(\frac{AC_{\text{mín}}}{e} \right) \right]}{COS PB}$$

$$L \text{ máx.} = \frac{\left[100\% \times \left(\frac{AC_{\text{máx}}}{e} \right) \right]}{COS PB}$$

Donde:

L mín. = lote mínimo

L máx. = lote máximo

AC mín. = área construida mínima por conjunto VIS

AC máx. = área construida máxima por conjunto VIS

'e' = edificabilidad o número de pisos según la zonificación vigente

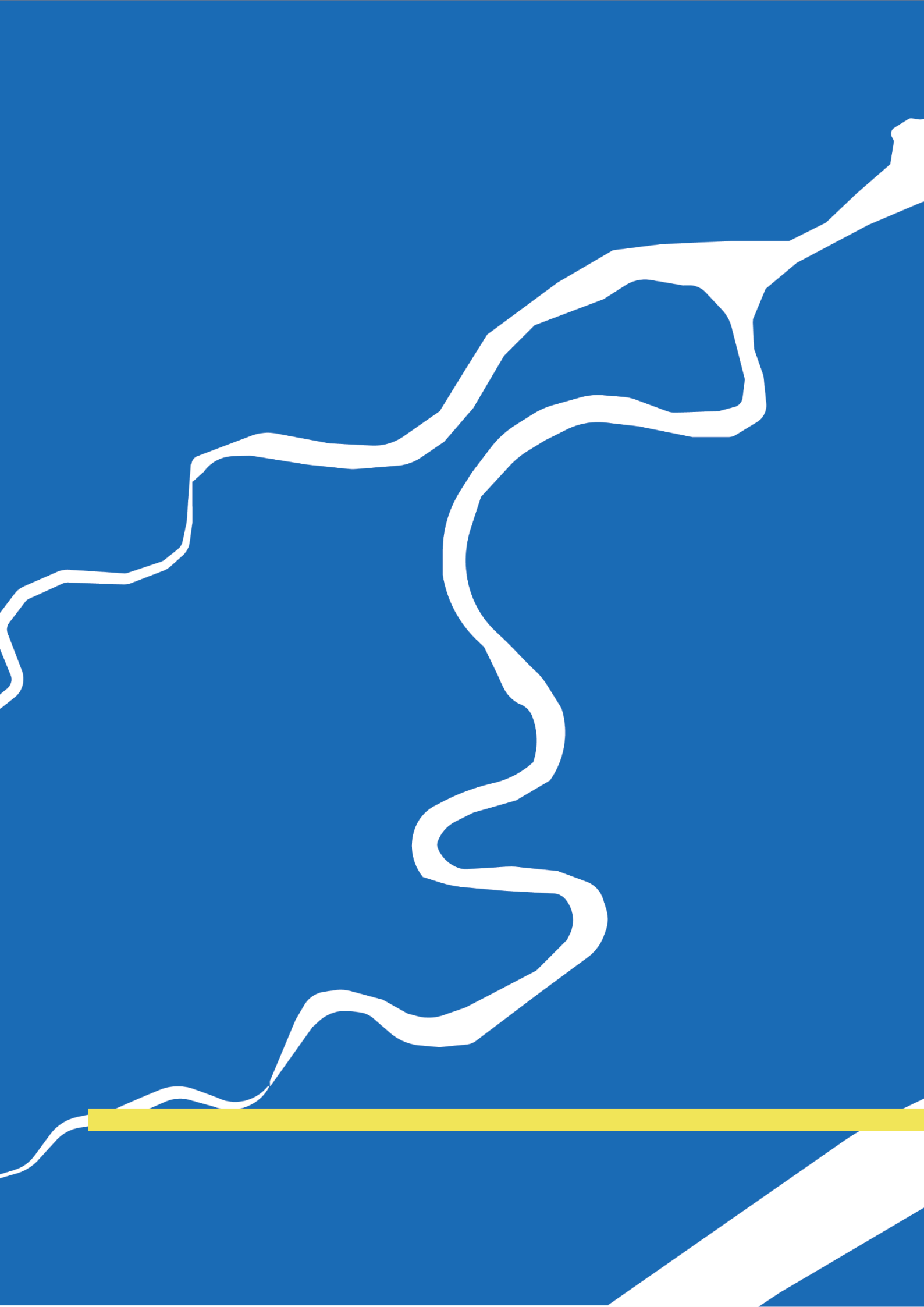
COS PB = coeficiente de ocupación de suelo en planta baja según la zonificación vigente

Lineamientos generales para la definición de densidad máxima alcanzable en función de la capacidad receptiva del suelo

Se define a la densidad máxima alcanzable en función de la capacidad receptiva del suelo como el índice de población o cantidad de personas que, por hectárea, pueden habitar una unidad espacial definida para el suelo o un lote específico a fin de evitar hacinamiento.

Los lineamientos generales para la definición de densidad máxima alcanzable en función de la capacidad receptiva del suelo deberán contemplar como mínimo:

- a) La categorización de Vivienda de Interés Social establecida la normativa nacional vigente.
- b) Diversidad de usos al residencial para una mejor integración urbana.
- c) Adaptabilidad y proyecciones de crecimiento de proyectos de vivienda de interés social.



2.5



GESTIÓN DE SUELO

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ELOY ALFARO

2.5. GESTIÓN DE SUELO

La gestión del suelo es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establece el presente plan de uso y gestión del suelo y sus instrumentos complementarios; con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

En este sentido, la gestión de suelo se ha definido en base a los siguientes criterios normativos:

- Instrumentos de Gestión del Suelo
- Beneficios de los propietarios de las unidades de actuación urbana - UAU
- Cargas de los propietarios de las unidades de actuación urbana - UAU
- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

2.5.1. Instrumentos de gestión del suelo

Los **instrumentos de gestión** del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Tabla 48. Instrumentos de Gestión del Suelo.

Distribución equitativa de las cargas y beneficios	
Conceptualización	Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.
Herramientas	a. Unidad de actuación urbanística
Intervención la morfología urbana y la estructura predial	
Conceptualización	Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.
Herramientas	a. Reajuste de terrenos
	b. Integración inmobiliario
	c. Fraccionamiento, partición o subdivisión
	d. Cooperación entre partícipes
Regulación del mercado del suelo	
Conceptualización	Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.
Herramientas	a. Derecho de adquisición preferente
	b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
	c. Declaración de zonas especiales de interés social
	d. Anuncio del proyecto
	e. Afectaciones
	f. Derecho de superficie
	g. Bancos de suelo
Financiamiento del desarrollo urbano	

Conceptualización	Mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.
Herramientas	a. Concesión onerosa de derechos b. Pago
Gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho	
Conceptualización	Promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho
Herramientas	a. Obligatoriedad del levantamiento de información b. Declaración de regularización prioritaria

Fuente: Equipo técnico PDOT | PUGS
Elaborado por: Equipo técnico PDOT | PUGS.

2.5.1.1. Distribución equitativa de las cargas y beneficios

La distribución equitativa de cargas y beneficios promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Unidad de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

2.5.1.2. Intervención de la morfología urbana y la estructura predial

La intervención de la morfología urbana y la estructura permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Reajuste de terrenos.

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las

cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Integración inmobiliaria.

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cooperación entre partícipes.

La cooperación entre partícipes es un instrumento de gestión del suelo que permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

2.5.1.3. Regularización del mercado del suelo

La regularización del mercado del suelo establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Derecho de adquisición preferente.

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es un instrumento de gestión del suelo que permite al gobierno autónomo descentralizado municipal determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el gobierno autónomo descentralizado municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso

y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita por el gobierno autónomo descentralizado municipal en el registro de la propiedad.

Declaración de zona de interés social.

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es un instrumento de gestión del suelo que permite al gobierno autónomo descentralizado municipal declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el gobierno autónomo descentralizado municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Anuncio de proyecto.

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Afectaciones.

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo que están determinadas en el presente plan de uso y gestión de suelo y en los instrumentos de planeamiento urbanístico que se desarrollaran a partir del mismo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Derecho de superficie.

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento

Territorial Uso y Gestión de Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Bancos de suelo.

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

2.5.1.4. Financiamiento del desarrollo urbano

El financiamiento del desarrollo urbano determina mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.

Concesión onerosa de derechos.

El gobierno autónomo descentralizado municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana o suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el gobierno autónomo descentralizado municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el gobierno autónomo descentralizado municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana o suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el gobierno autónomo descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Pago.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al gobierno autónomo descentralizado municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

2.5.1.5. Gestión del suelo de asentamientos de hecho

La gestión del suelo de asentamientos de hecho promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho.

Obligatoriedad del levantamiento de información.

El gobierno autónomo descentralizado municipal realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Declaratoria de regularización prioritaria.

El gobierno autónomo descentralizado municipal determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el gobierno autónomo descentralizado municipal no lo realice en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el gobierno autónomo descentralizado municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El gobierno autónomo descentralizado municipal como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el gobierno central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, precautelando su sostenibilidad financiera.

2.5.2. Beneficios de los propietarios de las UAU

Se consideran **beneficios** las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Los beneficios de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

- Bienes inmuebles generados a partir del aprovechamiento total.
- Edificabilidad de un uso concreto asignado al suelo delimitado por la municipalidad

Parte de este aprovechamiento corresponde a los propietarios mientras que otra parte corresponde al municipio como derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Si bien la ley no establece el porcentaje de participaciones de la colectividad en los beneficios, lo que se canaliza a través de la administración pública (municipio) deberá contemplar un porcentaje en cada operación urbana, a menos que el reglamento expendio para el efecto establezca porcentajes fijos.

2.5.3. Cargas de los propietarios de las UAU

Se entiende por **cargas** a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón ELOY ALFARO se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Las cargas de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son las siguientes:

- Cesiones gratuitas de suelo para áreas verdes y equipamientos
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización. Todos los gastos de urbanización interior e incluso obras exteriores que el municipio puede imponer para no mermar la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes
- Gastos de derrocamientos, reubicaciones, etc.
- Gravámenes, imposiciones, etc.

Resulta evidencia que para que una UAU tenga viabilidad, los beneficios deben ser superiores a las cargas. Para ello, tanto en el PUGS como en los planes parciales se deberá tener en cuenta que las edificabilidades y los usos asignados al plan están condicionando, tanto al modelo de ciudad (tipologías, densidades habitacionales, etc.) como a la viabilidad económica de las actuaciones que el propio plan prevé.

El primer paso para poder hacer el reparto es calcular el aprovechamiento medio de la unidad de actuación. De este aprovechamiento, solo un porcentaje corresponde a los propietarios. Este es el porcentaje para repartir, en función de los derechos de cada propietario. A este aprovechamiento subjetivo. El segundo paso es calcular los derechos de los propietarios. Cada uno de ellos tiene derecho a un porcentaje del aprovechamiento subjetivo, en función del valor de los inmuebles que aporta cada uno.

Si se considera el valor del inmueble suelo, el valor del inmueble edificación y si la unidad de actuación presenta características homogéneas en cuanto a su localización, etc., el cálculo podrá hacerse en perjuicio de que el valor de las edificaciones de cada propietario sea valorado independientemente para su indemnización, como carga de todos los propietarios del ámbito.

Una vez conocido el porcentaje de derechos de cada propietario y el de la administración, se puede saber de inmediato cuantas unidades de aprovechamiento (metros edificables de un uso concreto) le corresponde a cada uno y, por tanto, puede asignársele una parte resultante concreta, con base en la edificabilidad y uso asignados por el plan a cada predio.

Habrá caso en los que el derecho del propietario no coincida con el aprovechamiento del predio resultante. En este caso será necesario recurrir a la figura del proindiviso o bien adjudicar el exceso. Estos excesos o defectos producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, deben compensarse entre quienes los que ganan y los que pierden, en función del valor de cada unidad de aprovechamiento, todos los cálculos se reflejan en una cuenta de liquidación que resume estos datos.

2.5.4. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo consiste en un documento expedido por la unidad de planeamiento urbano y rural, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Anteriormente, este documento ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de normas particulares o normativa urbanística predial.

En este sentido, el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional
- Propietario o poseionario del predio
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Polígono de intervención territorial
- Tratamiento urbanístico
- Usos del suelo
 - Uso del Suelo General y Específicos
 - Compatibilidades de uso
- Zonificación
- Ocupación del suelo
 - Retiro de construcción
 - Forma de ocupación de suelo
 - COS Planta Baja
- Edificabilidad del suelo
 - Altura de local y edificación
 - COS Total
- Fraccionamiento del suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de lote
- Afectaciones
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Hídrica (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

