



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUININDÉ ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027





PROCESO:

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN
QUININDÉ, PROVINCIA DE ESMERALDAS**

CONTIENE:

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027**

Quinindé, octubre de 2024



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	9
2.1. OBJETIVOS.....	9
2.1.1. Objetivo general.....	9
2.1.2. Objetivos específicos.....	9
2.2. LÍMITE CANTONAL.....	9
2.2.1. Limite propuesto.....	10
2.2.2. Justificación – Criterios de delimitación.....	12
2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	16
2.3.1. Subclasificación del suelo urbano.....	17
Definición de la subclasificación.....	17
2.3.1.1. Suelo urbano consolidado.....	18
2.3.1.2. Suelo urbano no consolidado.....	18
2.3.1.3. Suelo urbano de protección.....	18
2.3.2. Subclasificación del suelo rural.....	19
2.3.2.1. Suelo rural de producción.....	19
2.3.2.2. Suelo rural de para aprovechamiento extractivo.....	19
2.3.2.3. Suelo rural de expansión urbana.....	19
3. COMPONENTE URBANÍSTICO.....	25
3.1. OBJETIVOS.....	26
3.1.1. Objetivo general.....	26
3.1.2. Objetivos específicos.....	26
3.2. Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT.....	27
3.2.1. Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;.....	27
3.2.2. Usos y ocupación del suelo en los PIT;.....	34
3.3. Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;.....	46
3.3.1. Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;.....	46
3.3.2. Determinación de sistemas viales y complementarios;.....	47
3.3.3. Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;.....	48
3.3.4. Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;.....	55
3.3.5. Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;.....	56
3.3.6. Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios;.....	58
1.1. Planes Parciales de Vivienda de interés social:.....	60
1.2. Plan parcial para sectores sujetos a regularización prioritaria:.....	63



1.3.	Planes parciales de expansión urbana.	64
1.4.	Plan maestro de movilidad:	66
1.1.	Plan maestro de infraestructura verde- azul y gestión de riesgos naturales:	70
3.3.7.	Estándares urbanísticos	71
4.	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	71
1.1.	Plan parcial de vivienda de interés social.	72
1.1.1.	Objetivos.	72
1.1.2.	Diagnóstico.....	72
1.1.3.	Contenidos.	73
1.1.4.	Modelo De Gestión.	74
1.2.	Plan parcial para sectores sujetos a regularización prioritaria.	75
1.2.1.	Objetivos.....	75
1.2.2.	Diagnóstico.....	75
1.2.3.	Contenidos	76
1.2.4.	Modelo de gestión	77
1.3.	Planes parciales de expansión urbana.	79
1.3.1.	Objetivos.....	79
1.3.2.	Diagnóstico.....	79
1.3.3.	Contenidos	80
1.3.4.	Modelo de gestión	80
1.4.	Plan maestro de movilidad.	81
1.4.1.	Objetivos.....	81
1.4.2.	Diagnóstico.....	81
1.4.3.	Contenidos	83
1.4.4.	Modelo de gestión	84
1.5.	Plan maestro de infraestructura verde- azul y gestión de riesgos naturales.	84
1.5.1.	Objetivos.....	84
1.5.2.	Diagnóstico.....	85
1.5.3.	Contenidos	86
1.5.4.	Modelo de gestión	87
5.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.....	88



INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Mapa de clasificación de suelo Cantón Quininde.....	12
Mapa 2. Mapa de clasificación del suelo Cantón Quininde	20
Mapa 3. Mapa de subclasificación del suelo Cantón Quininde.....	21
Mapa 4. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Chura	21
Mapa 5. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Cube	22
Mapa 6. Mapa de subclasificación del suelo Centro Urbano La Independencia	22
Mapa 7. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Malimpia.....	23
Mapa 8. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Viche	23
Mapa 9. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial La Unión	24
Mapa 10. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Cantonal Rosa Zarate	24
Mapa 11. Mapa de tratamientos Urbanísticos Urbanos del Cantón.....	29
Mapa 12. Mapa de tratamientos Urbanísticos Rurales del Cantón.....	30
Mapa 13. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Chura.....	30
Mapa 14. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Cube	31
Mapa 15. Mapa de tratamientos Urbanísticos Centro Urbano La Independencia	31
Mapa 16. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Malimpia	32
Mapa 17. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Viche.....	32
Mapa 18. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial La Unión.....	33
Mapa 19. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Cantonal Rosa Zarate	33
Mapa 20. Mapa de Uso General del Suelo Cantonal.....	38
Mapa 21. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Chura	39
Mapa 22. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Cube	39
Mapa 23. Mapa de Uso General del Suelo Centro Urbano La Independencia.....	40
Mapa 24. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Malimpia.....	40
Mapa 25. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Viche	41
Mapa 26. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial La Unión	41
Mapa 27. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Cantonal Rosa Zarate.....	42
Mapa 28. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cantonal	42
Mapa 29. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Chura.....	43
Mapa 30. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Cube	43
Mapa 31. Mapa de Uso Especifico del Suelo Centro Urbano La Independencia	44
Mapa 32. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial La Unión.....	44
Mapa 33. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Malimpia	45
Mapa 34. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Cantonal Rosa Zarate	45
Mapa 35. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Viche.....	46
Mapa 36. Mapa de Zonas Especiales de Interés Social.....	62
Mapa 37. Mapa de Plan Complementario 500 casas	62
Mapa 38. Mapa de Regularización Prioritaria	63
Mapa 39. Mapa de Expansión Urbana	65
Mapa 40. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial La Unión.....	67
Mapa 41. Mapa Plan Maestro de Movilidad Centro Urbano La Independencia	67
Mapa 42. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Viche	68
Mapa 43. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Malimpia	68
Mapa 44. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Chura.....	69
Mapa 45. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Cube.....	69



Mapa 46. Mapa Plan Maestro de Infraestructura Verde-Azul.....	71
Mapa 47. Mapa de Edificabilidad Cantonal	94
Mapa 48. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Chura	94
Mapa 49. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Cube	95
Mapa 50. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial La Unión	95
Mapa 51. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Malimpia.....	96
Mapa 52. Mapa de Edificabilidad Cabecera Cantonal Rosa Zarate	96
Mapa 53. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Viche.....	97

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Comparación cartográfica entre el Límite Cantonal y el límite territorial del PUGS vigente.....	11
Ilustración 2. Rutas urbanas de la Cabecera Cantonal Rosa Zarate	50
Ilustración 3. Conectividad de los equipamientos a través de las Rutas urbanas de la Cabecera Cantonal Rosa Zarate	51
Ilustración 4. Conectividad de la Ruta Valduana con equipamientos	52
Ilustración 5. Conectividad de la Ruta Cupa con equipamientos	53
Ilustración 6. Conectividad de la Ruta Montufar - Registro Civil con equipamientos.....	54
Ilustración 7. Conectividad de la Ruta Paraíso Patria Nueva con equipamientos	55

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Clasificación y Subclasificación del suelo cantonal.....	18
Tabla 2. Detalle de PIT y sus usos de suelo generales	35

1. INTRODUCCIÓN

El PUGS está estructurado en dos componentes principales, los cuales se encuentran definidos por la LOOTUGS, su enfoque y objetivos son:

Componente Estructurante

Este componente tiene un enfoque a largo plazo y responde a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado, tal como se establece en los PDOT. Está diseñado para asegurar la mejor utilización de las potencialidades del territorio mediante la determinación de la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo. El componente estructurante se delimita usando información territorial, y determina las capacidades del suelo de sostener o no el desarrollo urbano, o las vocaciones productivas del suelo. Este componente contiene de manera general la estructura urbano-rural del suelo definida por:

- **Clasificación del Suelo:** El suelo en Ecuador se clasifica en urbano y rural, independientemente de la asignación política-administrativa de la parroquia. Esta clasificación es fundamental para la planificación y gestión del territorio, ya que define las áreas destinadas para diferentes usos, como zonas de protección, núcleos urbanos en suelo rural, y áreas de expansión urbana.
- **Subclasificación del Suelo:** Dentro de las categorías de suelo urbano y rural, se establecen subcategorías específicas. Por ejemplo, el suelo urbano puede ser consolidado, no consolidado, o de protección, mientras que el suelo rural puede clasificarse en áreas de producción, aprovechamiento extractivo, expansión urbana, o protección.

Componente Urbanístico

Este componente se enfoca en la determinación de los usos del suelo y la edificabilidad según la clasificación previamente mencionada. Está diseñado para garantizar que el crecimiento urbano se realice de manera ordenada y eficiente, respetando las normativas establecidas y promoviendo un desarrollo que sea funcional, estéticamente armonioso, y sostenible. Este componente incluye, de manera general:

- **Polígonos de Intervención Territorial:** Son áreas definidas en los planes de uso y gestión de suelo, caracterizadas por sus similitudes geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas, e históricas. En estas áreas se aplican los tratamientos



urbanísticos correspondientes para guiar el desarrollo según las necesidades específicas del territorio.

- **Tratamientos Urbanísticos:** Estos son conjuntos de normas que orientan las estrategias de planificación del suelo urbano y rural. Por ejemplo, el suelo urbano consolidado puede estar sujeto a tratamientos de conservación, sostenimiento, o renovación, mientras que las áreas de expansión urbana pueden ser sujetas a desarrollo y promoción productiva.
- **Norma urbanística:** Determina las posibilidades de aprovechamiento del suelo y las actividades económicas permitidas y prohibidas en el suelo según su ubicación, impactos y condiciones particulares.
- **Planes urbanísticos complementarios:** Delimita y determina los tipos de planes urbanísticos complementarios que podrán ser desarrollados en el suelo cantonal, sus lineamientos generales y delimitación geográfica.

Instrumentos de gestión: Determina qué instrumentos de gestión podrán ser aplicados dentro de los límites del suelo cantonal.

Función y Objetivos del PUGS

El PUGS tiene varios propósitos claves:

1. Regular el Uso del Suelo: Establece normas claras para la ocupación y utilización del suelo, asegurando que las actividades humanas se desarrollen de manera ordenada y respetuosa con el medio ambiente.
2. Garantizar el Acceso a un Hábitat Seguro y Saludable: Proporciona directrices para la creación y mantenimiento de infraestructuras básicas, espacios públicos, y equipamientos urbanos, garantizando el bienestar de la población.
3. Promover el Desarrollo Equitativo: Busca una distribución justa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano, evitando la especulación y promoviendo la equidad territorial.
4. Instrumentalizar Políticas Públicas: Facilita la implementación de políticas nacionales y locales, asegurando que el desarrollo territorial esté alineado con los objetivos de bienestar social y conservación ambiental.

Implementar un PUGS efectivo requiere de un enfoque integrado y coordinado entre diferentes niveles de gobierno y actores sociales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GAD) son los principales responsables de su ejecución, lo que incluye la necesidad de actualizar constantemente los planes para reflejar cambios demográficos y



socioeconómicos, así como adaptarse a nuevas normativas y desafíos emergentes.

Además, el PUGS debe enfrentarse a la realidad de ciudades que han crecido bajo normativas obsoletas, muchas de ellas desde los años ochenta. Este desfase normativo ha llevado a situaciones de informalidad y desigualdad en el acceso a servicios básicos, lo que subraya la necesidad urgente de una planificación territorial moderna y coherente.

2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

2.1. OBJETIVOS

2.1.1. Objetivo general

Incorporar en el presente documento, el compendio de información desarrollada como parte de la consultoría, y que constituye la propuesta de actualización del PUGS cantonal.

2.1.2. Objetivos específicos

- Revisar la estructura urbano general, urbano rural y la definición del sistema de asentamientos humanos.
- Identificar y evaluar conflictos relacionados con el uso y aprovechamiento del suelo en el cantón, que permita sugerir ajustes en la aplicación de la norma acorde a los fenómenos territoriales característicos de la zona.
- Identificar y evaluar conflictos relacionados con la aplicación del PUGS vigente desde el ámbito administrativo municipal, que permita sugerir la inserción de procesos que puedan viabilizar su aplicación.

2.2. LÍMITE CANTONAL

Basados en la identificación de conflictos, a continuación, se especifican las diferencias encontradas, las cuales se analizaron los parámetros utilizados para definir la estructura urbano-rural del territorio, así como los que se emplearon para delimitar las subclasificaciones en el territorio cantonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa local.

Es importante destacar que la propuesta de esta consultoría se limitará a realizar ajustes en los linderos, derivados de la utilización de información actualizada en comparación con la que se utilizó para el desarrollo del PUGS 2021, o requeridos debido a conflictos en la aplicación de la normativa nacional pertinente.



Adicionalmente, se definirán lineamientos que complementen las determinaciones de política pública establecidas en el PDOT y su MTD. Estos lineamientos servirán como premisas que deberán observarse en la definición de los siguientes niveles de planificación y componentes del PUGS.

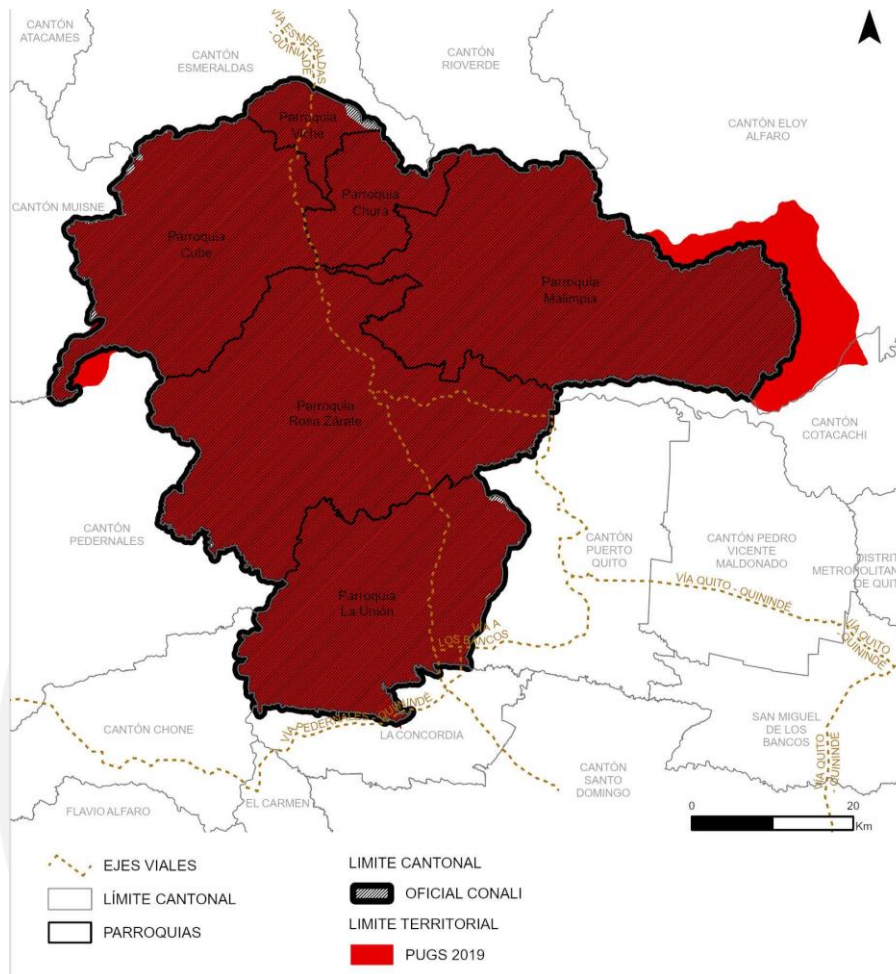
2.2.1. Limite propuesto

De la revisión cartográfica realizada a los límites administrativos utilizados para la elaboración del PUGS vigente, se verificó que estos no corresponden a los determinados por la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos (CONALI). Por esta razón, es fundamental modificar los límites para los análisis territoriales correspondientes. En la información proporcionada por el GAD, que corresponde al PUGS vigente, se evidencia que el territorio cantonal abarca un área total de 387.411,08 hectáreas.

Según lo descrito en el PDOT, el GADM del cantón Quinindé es el segundo cantón más extenso de la provincia de Esmeraldas, con un área de 3.620,81 km² (362.080,94 hectáreas), según la información emitida por la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos (CONALI). Como se mencionó en el párrafo anterior, el PUGS vigente fue elaborado para un área de 387.411,08 hectáreas, es decir, para un área mayor en 25.330,14 hectáreas que la correspondiente al límite cantonal oficial, como se evidencia en la siguiente ilustración.



Ilustración 1. Comparación cartográfica entre el Límite Cantonal y el límite territorial del PUGS vigente



Fuente: PUGS aprobado el 13 de septiembre de 2021
CONALI, 2024

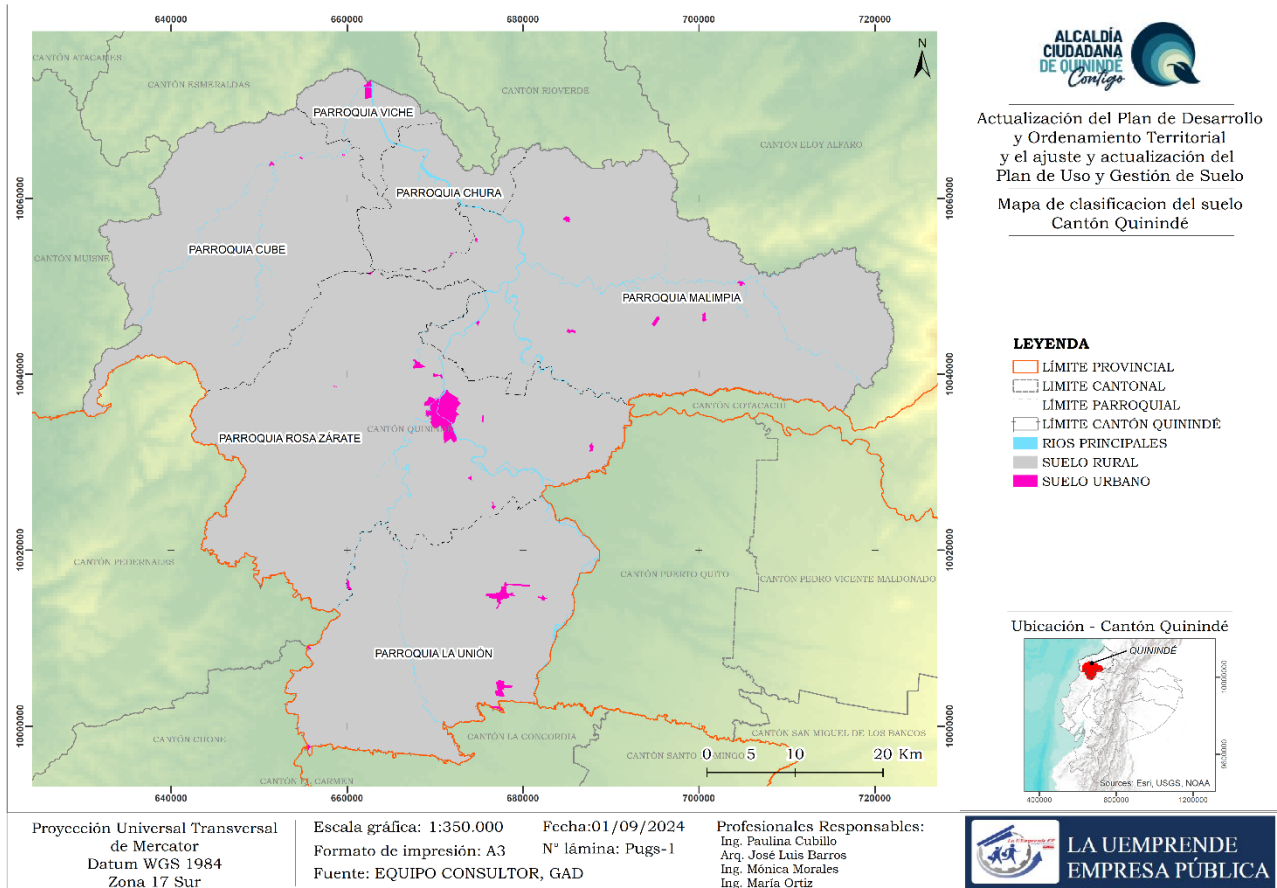
Elaboración: Equipo consultor, 2024

Como se evidencia en la ilustración precedente, se requiere un ajuste cartográfico - áreas de color rojo - en lo relacionado al límite cantonal, ajuste que no modifica de manera integral el Componente Estructurante, sino permite una correcta gestión territorial, solventado de esta manera el conflicto previamente identificado. Esta corrección cartográfica reducirá el área cantonal y se alineará a lo establecido en la Resolución No. 005 - CTUGS - 2020.

A continuación, se muestra el producto final resultante de los ajustes cartográficos realizados, los mismos que no modifican en esencia la Estructura Urbano Rural, por tanto, mantienen lo establecido relacionado al

Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS aprobado el 13 de septiembre de 2021.

Mapa 1. Mapa de clasificación de suelo Cantón Quininde



2.2.2. Justificación – Criterios de delimitación

Adicional producto del trabajo desarrollado en campo y la coordinación realizada con los representantes del GAD en reunión mantenida el 17 de junio del 2024, se comunica por parte de la Dirección de Planificación y los representantes de Alcaldía que, existen asentamientos humanos que requieren ser regularizados pues no han sido considerados en el PUGS vigente.

Estos asentamientos nacen producto de la necesidad de la población de contar con suelo para vivienda en estas áreas, donde desarrollan en cierta medida actividades productivas agrícolas combinadas con residencia. Debido a la histórica falta de planificación, estas zonas se encuentran parcialmente provistas de servicios, sin embargo, ya cuentan con un cierto nivel de fraccionamiento y consolidación, que ha ocurrido de forma orgánica y espontánea.



Para casos como estos, la LOOTUGS considera como herramienta para procesos de regularización la declaratoria de regularización prioritaria y la declaratorias de zonas especiales de interés social, en este sentido, menciona que:

*“Art. 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán **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. (...)*

*(...) **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, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán 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 o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos 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. (...)

El COOTAD por su parte, reconoce en el Capítulo VI la potestad del GADM de efectuar expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos; en particular, el artículo 596 reconoce entre otras



cosas que, “Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada gobierno autónomo metropolitano o municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado (...)”

Por lo tanto, el cantón Quinindé y en general el Ecuador ha sufrido considerables cambios en relación con el ordenamiento territorial en los últimos años. Diversos textos jurídicos, como la Constitución aprobada en el 2008, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, aprobados ambos en el 2010, profundizan en el proceso de autonomías y descentralización del estado. En el año 2016, se expide la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), creando el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y definiendo mecanismos de articulación, coordinación y corresponsabilidad entre los diferentes niveles de gobierno para una adecuada planificación y gestión pública.

Es así que, la Constitución precisa que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatorio cumplimiento para todos los gobiernos autónomos descentralizados que, entre sus competencias exclusivas, deben planificar el desarrollo regional, provincial, cantonal y parroquial, y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional y entre ellos.

El Ordenamiento Territorial es un instrumento de planificación y una política pública. Sobre la base de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, orienta y articula la política pública sectorial y territorial para lograr la cohesión social, por tal razón, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado de Quinindé su elaboración y aprobación conforme a parámetros técnicos y jurídicos establecidos en la normativa nacional, además de buenas prácticas internacionales.

En este contexto, la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura -FAO- define a la planificación como un proceso para el logro de objetivos a través de la puesta en práctica de una política,



proceso en el que se involucra una metodología para la toma de decisiones e instrumentos para alcanzar dichos objetivos.

Uno de los fundamentos trascendentales de la ordenación del territorio, desde distintas aproximaciones, es la política pública para dirigir la localización de las intervenciones del desarrollo del Estado, a fin de alcanzar un equilibrio territorial¹, de aquí surge la necesidad de considerar los asentamientos humanos, los cuales de conformidad con la LOOTUGS poseen características de concentración y además, están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, constituyendo así un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos que se pueden desarrollar en suelo rural.

El fundamento jurídico de la necesidad de la consideración de estos núcleos se debe en general a que debido a la distribución socio espacial que posee el cantón de Quindé, debemos asumir que el uso del espacio resulta en estructuras específicas, que son afectadas por contextos políticos, administrativos, culturales, religiosos, sociales o económicos², muchos de los cuales ya se han detallado en el presente informe.

Dada la importancia, entonces, de que los instrumentos de planificación del cantón Quindé, se adapten a la realidad y a la necesidad del territorio, demanda reflexiones conceptuales interdisciplinarias, de manera que se puedan identificar espacios que garanticen mejoras en el ejercicio de la competencia del ordenamiento territorial a través de la generación de mecanismos, procedimientos y/o políticas de ordenación territorial que posibiliten auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial.

En este sentido, conforme lo establece el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se requiere la evaluación y actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- elaborados, y de sus Planes de Uso y Gestión del Suelo al inicio de cada gestión de gobierno. Las disposiciones contenidas en estos cuerpos normativos, no solo responden a una determinación legal; si

¹ Massiris, A. (2002). Ordenación del territorio en América Latina. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. VI (121). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-125.htm>

² Mertins, G., & Paal, M. (2009). Regional Planning within the German Institutional Planning Framework: Instruments and Effectiveness. *Investigación y Desarrollo*, 17(2), 242-247.



no también, a una necesidad social del territorio y de sus dinámicas, las cuales están en constante movimiento.

Todo plan está basado en un marco jurídico que tiene que insertarse en una realidad sociocultural para lograr adaptarse. Toda vez que, en el Ecuador, nos encontramos en una planificación incipiente, es menester considerar buenas prácticas y análisis de otros países con mayor experiencia en planificación. Es así que, un estudio elaborado en Holanda comprobó que cuando se diseñan determinados instrumentos legales que están alejados de la realidad sociocultural, es mucho más difícil que se adopten y se pongan en práctica³. Tiene, por lo tanto, que existir una alineación entre el marco jurídico y el contexto sociocultural en el que se pretende insertar en los instrumentos de planificación del cantón de Quinindé; puesto que de ahí se deriva la necesidad de una actualización de los planes.

Una vez analizada la información y aplicada la metodología, se evidencia que estos asentamientos cuentan con condiciones de Nivel de fraccionamiento importantes, pese a estar ubicados en suelo rural. Esto se produce debido a que son zonas productivas que orgánicamente se agrupan y conforman polígonos altamente fragmentados, y que han perdido las características de ruralidad.

En este sentido, se propone como parte del ajuste del PDOT-PUGS, y por solicitud expresa de los representantes del GAD, que estos predios asuman un ajuste en el PUGS transformándolos de suelo rural de producción a suelo urbano no consolidado; y se les asigne aprovechamientos coherentes con su realidad territorial.

2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Definición de lo que es la clasificación.

De acuerdo a lo definido por constitución de la república, LOOTUGS y otros varios cuerpos normativos, se entiende a la CLASIFICACIÓN DEL SUELO como la delimitación de los polígonos en el territorio que asumen condiciones de suelo urbano o suelo rural.

³ Buitelaar, E., Galle, M. y Sorel, N. (2011). Plan-led planning systems in development-led practices: an empirical analysis into the (lack of) institutionalisation of planning law. *Environment and Planning*, 43(4), 928 - 941.



El presente documento, en función de la identificación de conflictos y la metodología propuesta, generará la propuesta de ajuste de los polígonos urbanos y rurales dentro del territorio cantonal.

Definición de suelo urbano

Para efectos del presente documento y de acuerdo con lo determinado en la LOOTUGS, se entenderá como suelo urbano a:

“Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.”

Definición de suelo rural

Para efectos del presente documento, se entenderá como suelo rural a:

“Art. 19.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.”

2.3.1. Subclasificación del suelo urbano

Definición de la subclasificación

Una vez identificado la estructura urbano-rural del territorio, y se han delimitado los polígonos que incorporan el suelo urbano y rural respectivamente, se identifican condiciones específicas de cada una de las clasificaciones de suelo del territorio y se subclasificación de acuerdo a las clasificaciones existentes en la norma nacional (LOOTUGS).

En este sentido, se entiende por subclasificación del suelo a la identificación de las características específicas de cada polígono contenido dentro de la clasificación (urbano o rural). Esto permitirá en lo posterior asignar tratamientos urbanísticos, aprovechamientos, usos, y en general formas de utilización del suelo que sean coherentes con sus condiciones, pero también con la relación de estos polígonos con el territorio.

En función de lo mencionado, el suelo estaba clasificado y subclasificado de acuerdo a la siguiente tabla:



Tabla 1. Clasificación y Subclasificación del suelo cantonal

CLASIFICACIÓN DEL SUELO / ESTRUCTURA URBANO - RURAL DEL TERRITORIO	
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN
Suelo Urbano	Consolidado
	No Consolidado
	De Protección
Suelo Rural	De Producción
	Para aprovechamiento extractivo
	De expansión urbana
	De protección

Fuente: LOOTUGS, 2016

Elaboración: Equipo consultor, 2024

En función de lo antes mencionado, y en concordancia con la normativa vigente, a continuación, se realizará la evaluación y la propuesta de ajuste cartográfico observando metodología propuesta.

2.3.1.1. Suelo urbano consolidado

En el mismo sentido de lo determinado en para la CLASIFICACIÓN DEL SUELO cantonal, los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS, establece los tipos de SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO que pueden ser aplicados en suelo urbano,

“Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.”

2.3.1.2. Suelo urbano no consolidado

“Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.”

2.3.1.3. Suelo urbano de protección

“Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local



correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

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

2.3.2. Subclasificación del suelo rural

En el mismo sentido de lo determinado en para la CLASIFICACIÓN DEL SUELO cantonal, los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS, establece los tipos de SUBCLASIFICACIÓN DEL RURAL que pueden ser aplicados en suelo clasificado como rural.

2.3.2.1. Suelo rural de producción

“Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento, turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento”

2.3.2.2. Suelo rural de para aprovechamiento extractivo

“Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.”

2.3.2.3. Suelo rural de expansión urbana

“Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.



Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

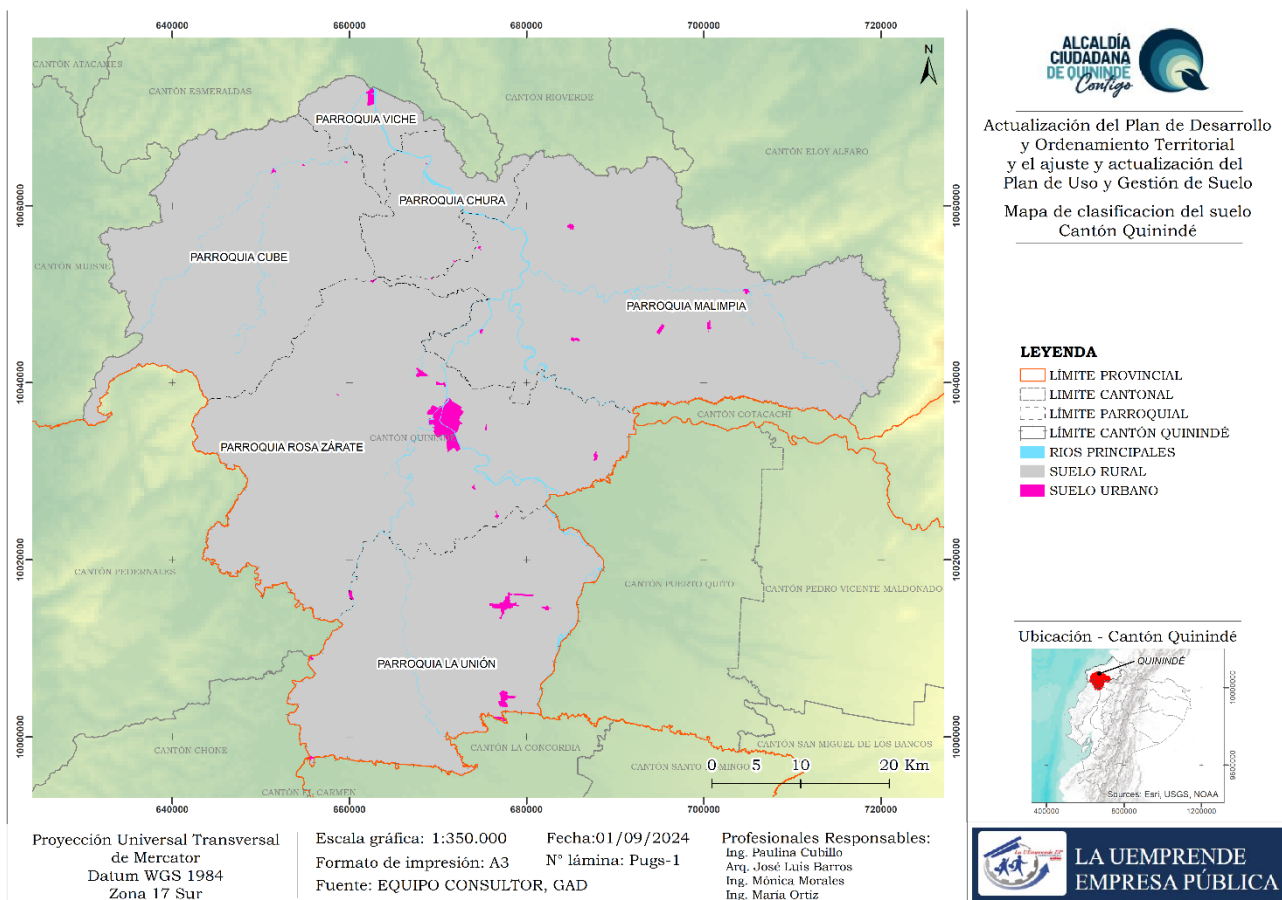
Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”

A continuación, se puede verificar gráficamente el resultado del trabajo realizado por el equipo consultor, específicamente en lo relacionado a la Clasificación del Suelo. Quedando finalmente 25.88 km² de suelo urbano y 3594.97 km² de suelo rural.

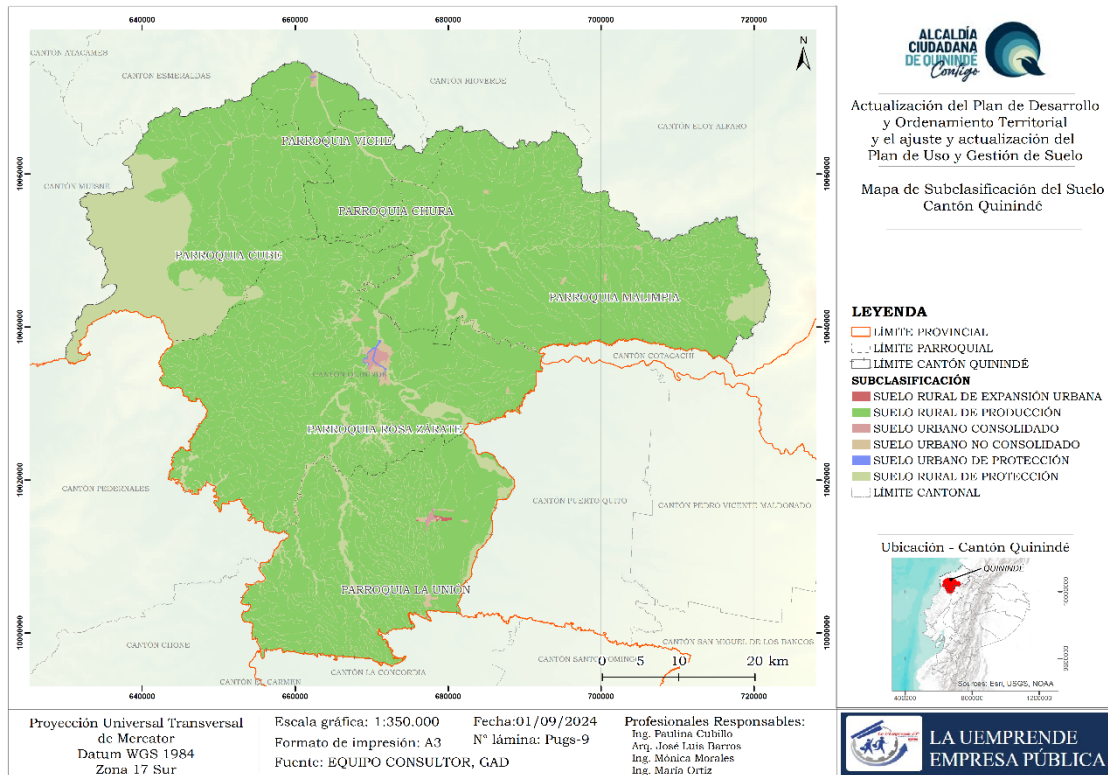
A nivel cantonal se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico:

Mapa 2. Mapa de clasificación del suelo Cantón Quindé

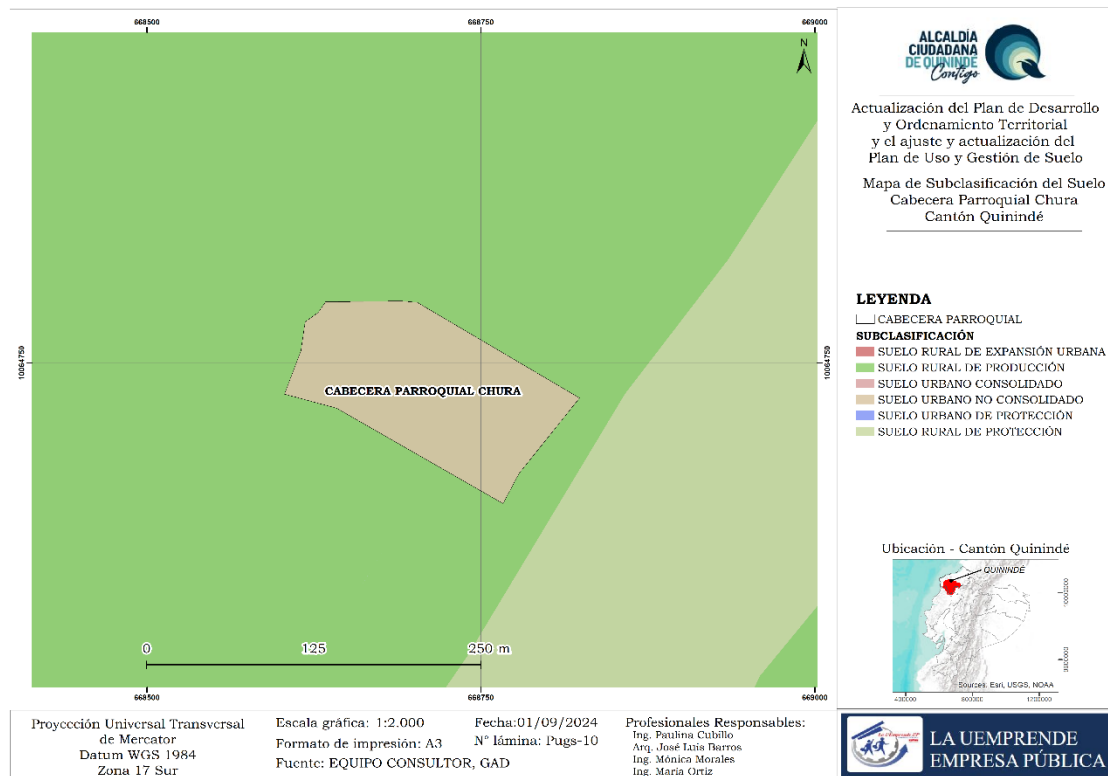




Mapa 3. Mapa de subclasificación del suelo Cantón Quindé

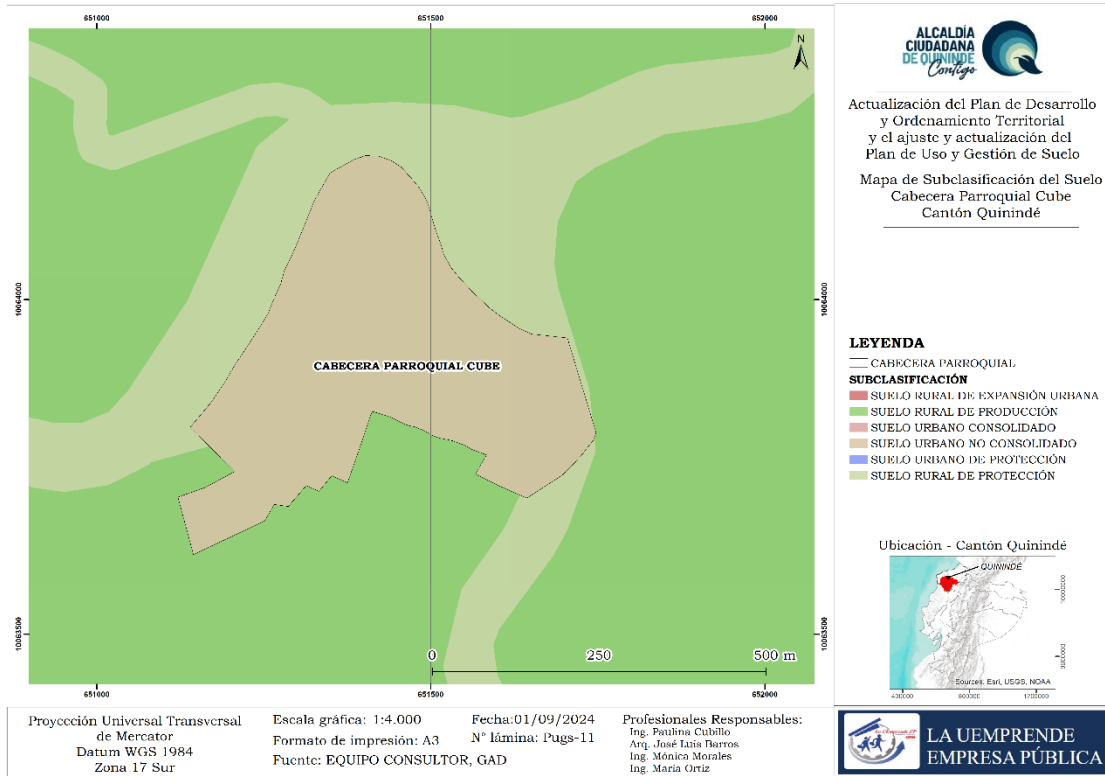


Mapa 4. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Chura

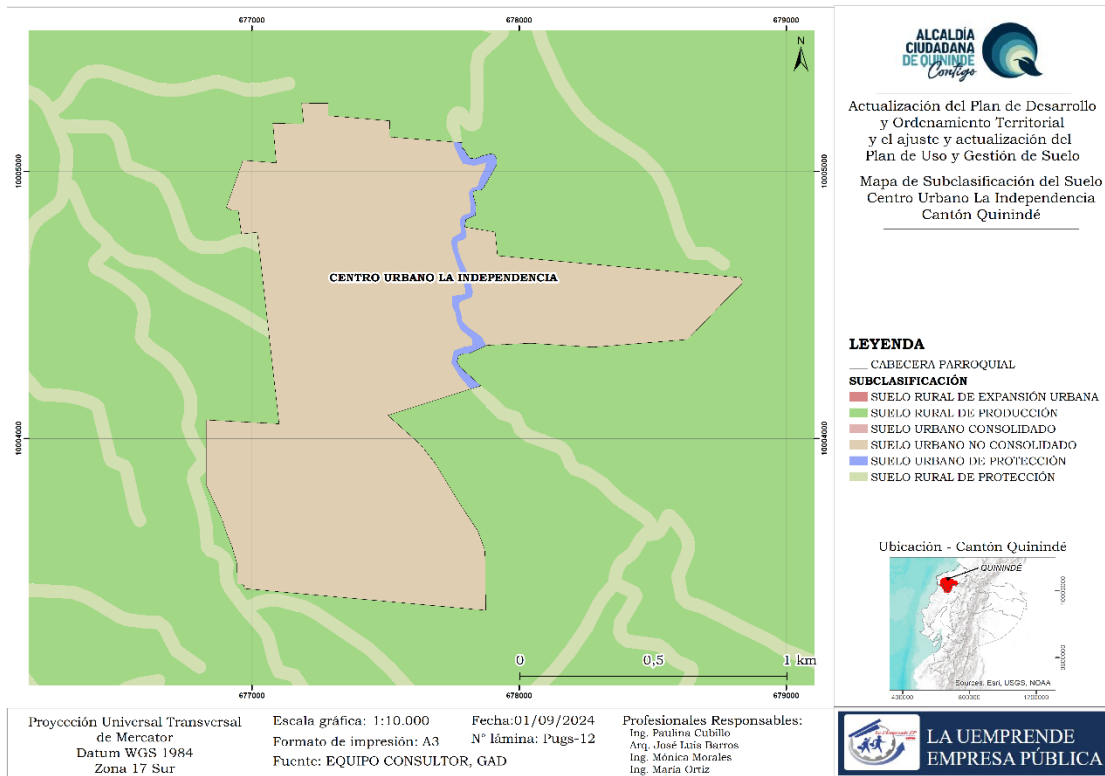




Mapa 5. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Cube

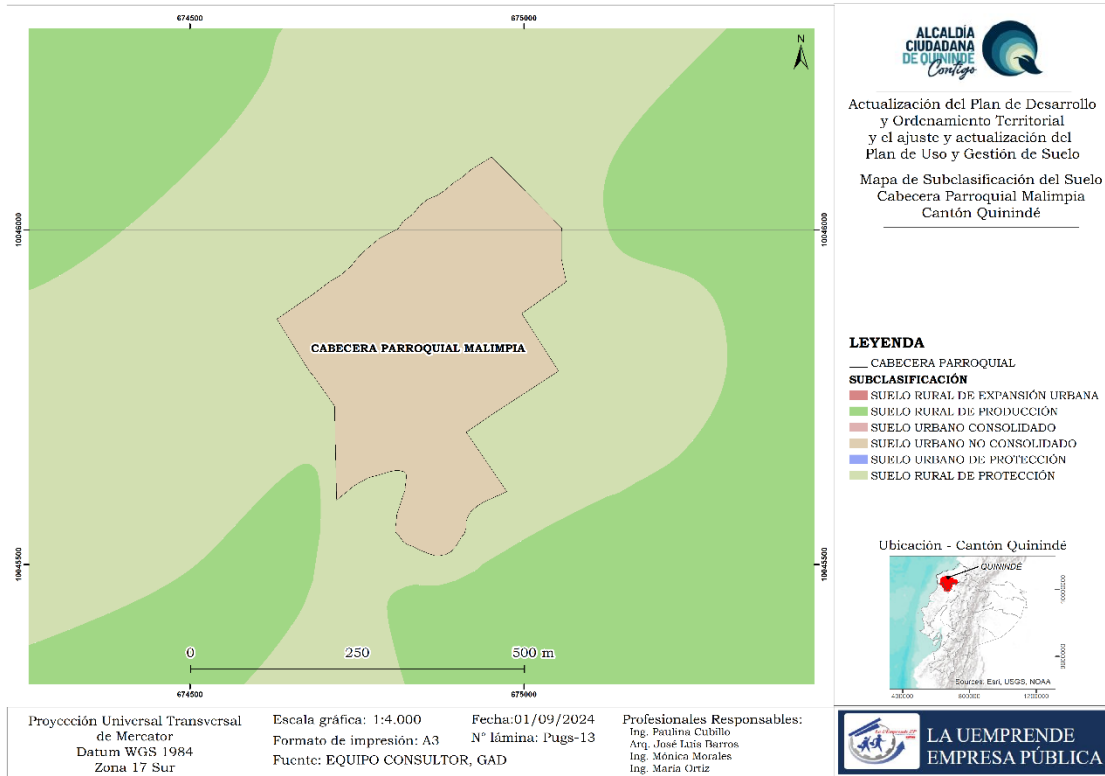


Mapa 6. Mapa de subclasificación del suelo Centro Urbano la Independencia

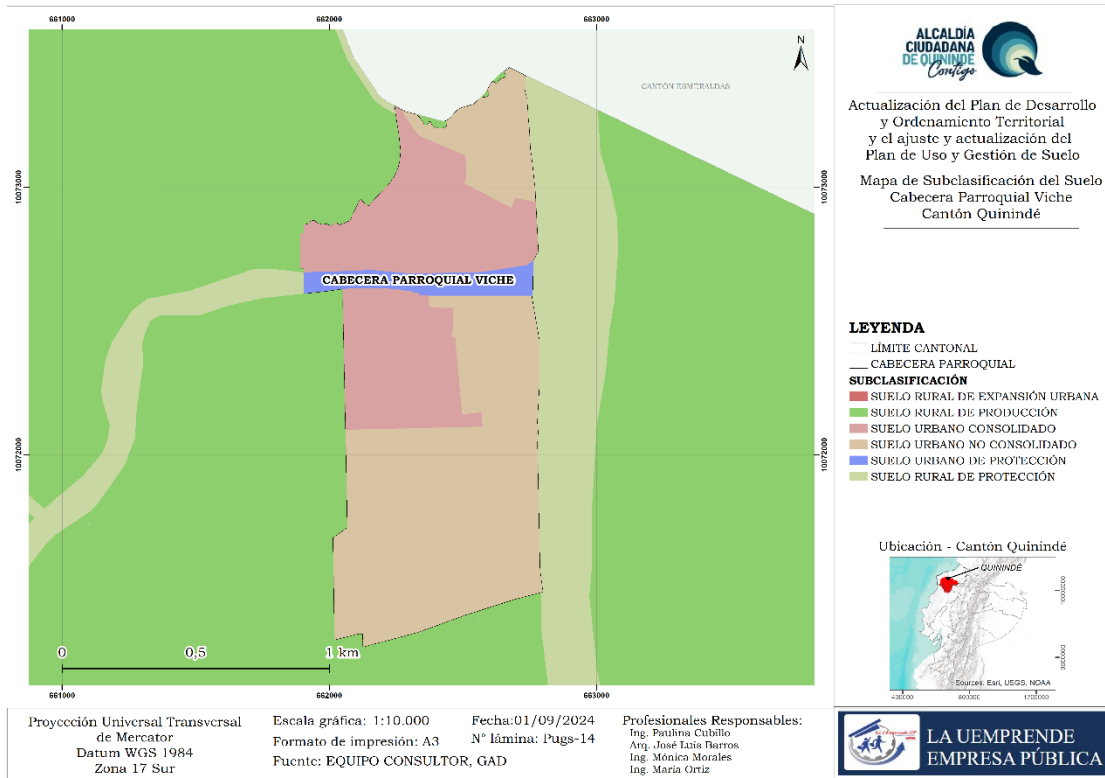




Mapa 7. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Malimpia

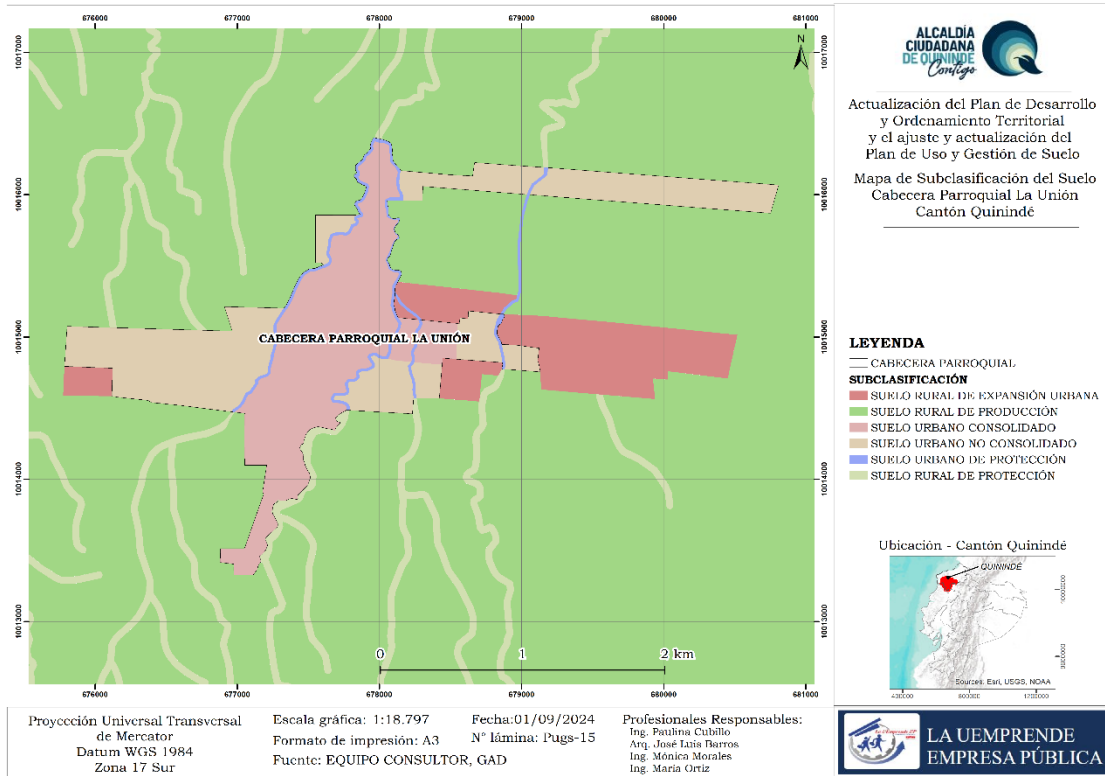


Mapa 8. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial Viche

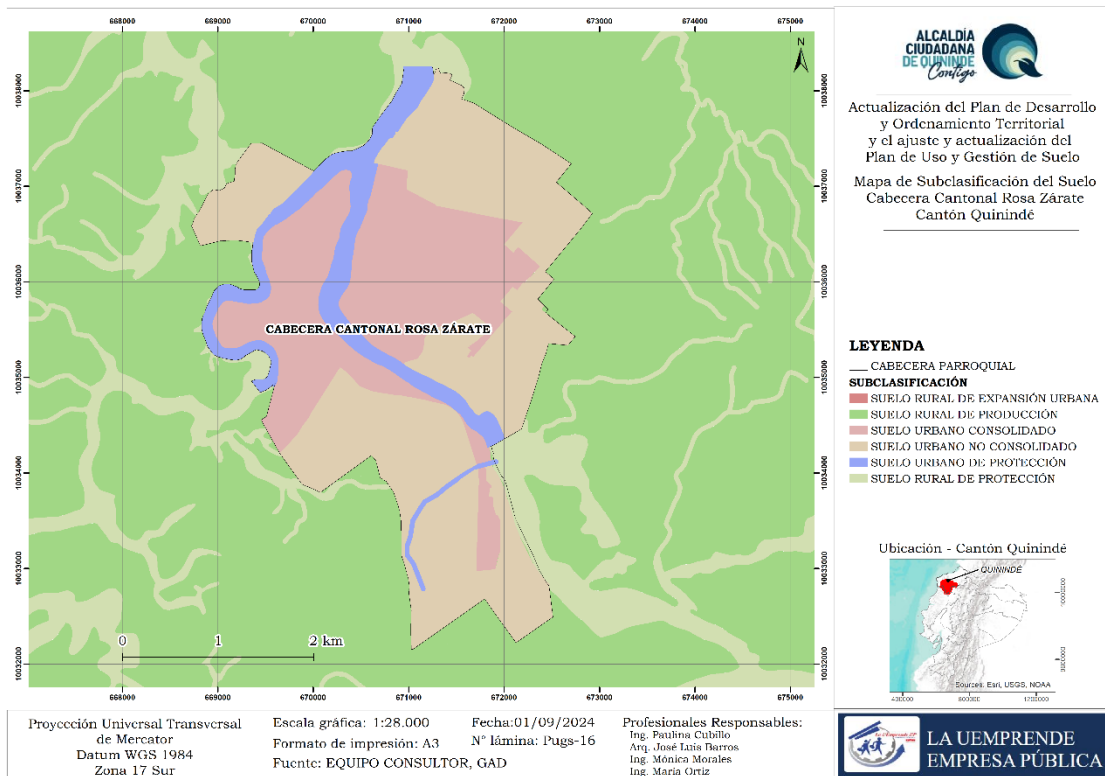




Mapa 9. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Parroquial La Unión



Mapa 10. Mapa de subclasificación del suelo Cabecera Cantonal Rosa Zárate



3. COMPONENTE URBANÍSTICO

Definiciones:

Para fácil comprensión a continuación presento las definiciones extraídas de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) de Ecuador, junto con los artículos relevantes:

Uso del suelo:

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

Artículos relevantes: Art. 21, Art. 22 (Uso general), Art. 23 (Usos específicos).

Tipos de usos de suelo:

Los usos de suelo se entienden por la determinación cartográfica de zonas donde se definen actividades económicas y productivas que son viables en función de las características territoriales, la homogeneidad y las directrices de la planificación, se categorizan así:

- **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario:** Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en áreas específicas.
- **Uso restringido:** Uso permitido bajo determinadas condiciones y que no es necesario para el uso principal.
- **Uso prohibido:** Uso incompatible con el uso principal o complementario y no permitido en una zona determinada.

“Artículos relevantes: Art. 23.”

Edificabilidad:

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

Tipos de Edificabilidad:

- **Edificabilidad general máxima:** Total asignada a un polígono de intervención territorial.



- Edificabilidad específica máxima: Asignada a un predio de forma detallada, y requiere de la aplicación de instrumentos de gestión para alcanzarlo.
- Edificabilidad básica: Capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere contraprestación por parte del propietario.

“Artículos relevantes: Art. 25, Art. 26.”

Aprovechamiento del suelo:

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

“Artículos relevantes: Art. 20.”

Instrumentos de gestión del suelo:

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y administración del suelo necesario para cumplir con las determinaciones del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

Tipos de Instrumentos:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

“Artículos relevantes: Art. 47, Art. 48.”

3.1. OBJETIVOS

3.1.1. Objetivo general

Analizar la pertinencia de los Polígonos de intervención Territorial del PUGS vigente, y proponer los ajustes necesarios en la delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial, tanto en suelo urbano y rural, dentro del área de aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

3.1.2. Objetivos específicos

- Identificar conflictos en las características homogéneas de los PIT, tanto urbanos como rurales.
- Integrar las previsiones del MTD y asignar limitaciones de PIT y asignación de tratamientos acordes a la visión de planificación cantonal.



- Delimitar los PIT en función del análisis.
- Asignar tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales para cada PIT.
- Desarrollar fichas para los PIT que contengan la descripción de las condiciones y definiciones de los mismos.

3.2. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT

Criterios para PIT Urbanos:

- Convalidación de la delimitación vigente: Se revisan las delimitaciones actuales de los PIT, respetando los límites del componente estructurante y realizando ajustes cartográficos cuando sea necesario, sin alterar la esencia de la delimitación original.
- Consideraciones de riesgo de inundación: Se ajustan los PIT para incluir zonas propensas a inundaciones, utilizando la información topográfica disponible.
- Ajustes cartográficos: Se verifica visualmente la delimitación de los PIT, utilizando ortofotos y otras fuentes de información para asegurar la coherencia territorial.

Criterios para PIT Rurales:

- Integración en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas: Algunas zonas rurales se han identificado para ser incorporadas en el sistema nacional de protección debido a su valor ambiental.
- Protección de riberas de ríos: Se establecen franjas de protección a lo largo de los ríos y cuerpos de agua, siguiendo las disposiciones legales nacionales.
- Zonificación agroecológica: Se identifican zonas productivas según su capacidad agroecológica, para asegurar un uso adecuado del suelo rural.

3.2.1. Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;

Luego de la revisión de homogeneidades, se ha identificado si las condiciones territoriales de los PIT son coherentes con los tratamientos urbanísticos asignados, así como con sus usos generales.

La asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbanos se ha realizado respetando las definiciones de los tratamientos urbanísticos constantes en el glosario de la LOOTUGS, y las determinaciones de su normativa secundaria., como consta a continuación:



a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, 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.

b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físicoespacial, regularización predial o urbanización.

e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un 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 la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado."

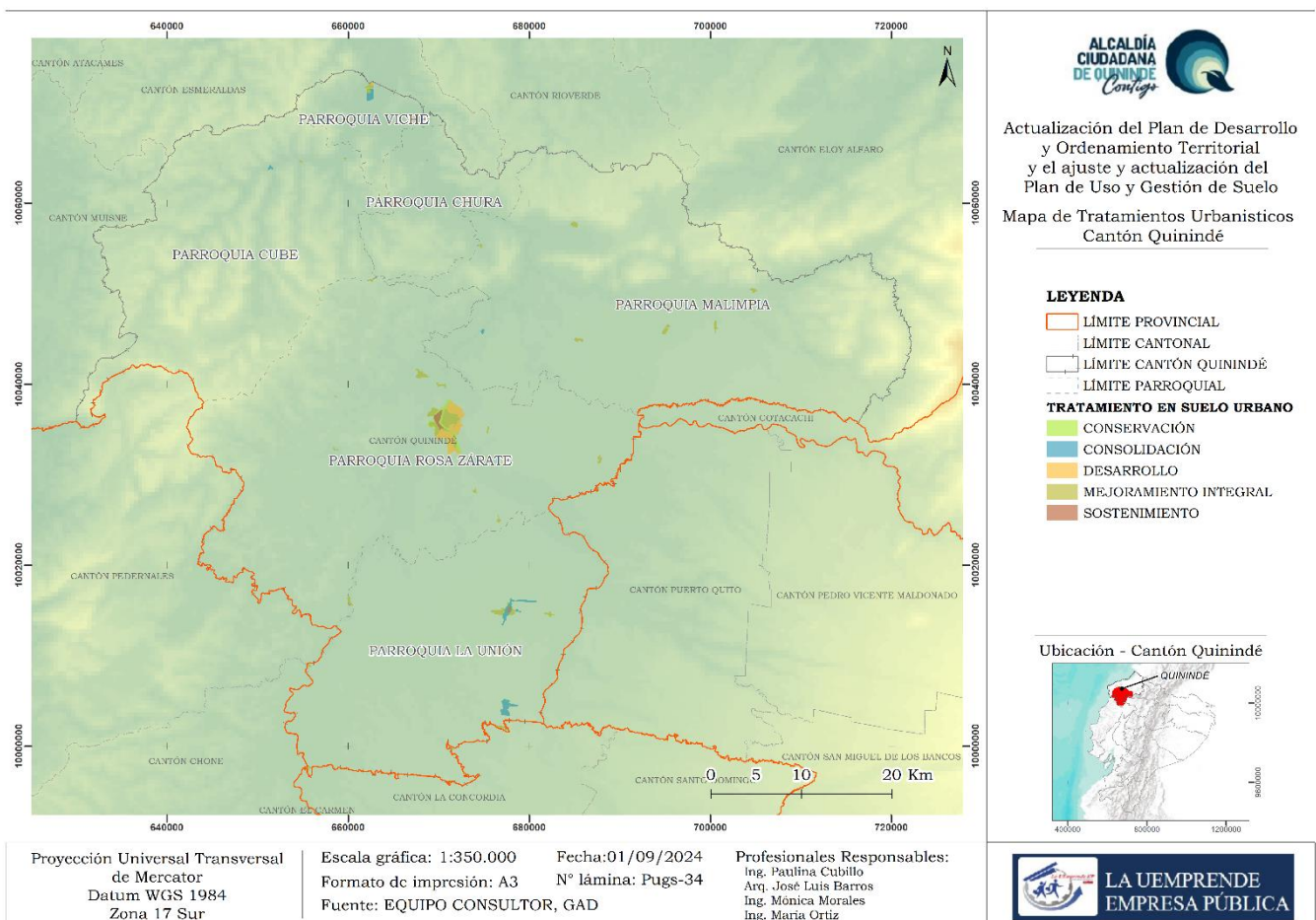
La asignación de tratamientos urbanísticos busca direccionar las determinaciones normativas para fomentar un desarrollo urbano equilibrado,

equitativo e inclusivo, lo cual se alinea con el Objetivo de desarrollo 6, del PDOT :

“Objetivo de Desarrollo 6: Garantizar el derecho a un hábitat inclusivo, seguro, resiliente y sostenible, a través de la planificación adecuada del territorio y el reordenamiento de los asentamientos humanos, reduciendo los riesgos derivados de las amenazas de origen natural y antrópico, fortaleciendo la articulación entre los centros poblados urbanos y rurales, y aumentando la accesibilidad equitativa a los servicios básicos de calidad, infraestructura y espacios públicos.”

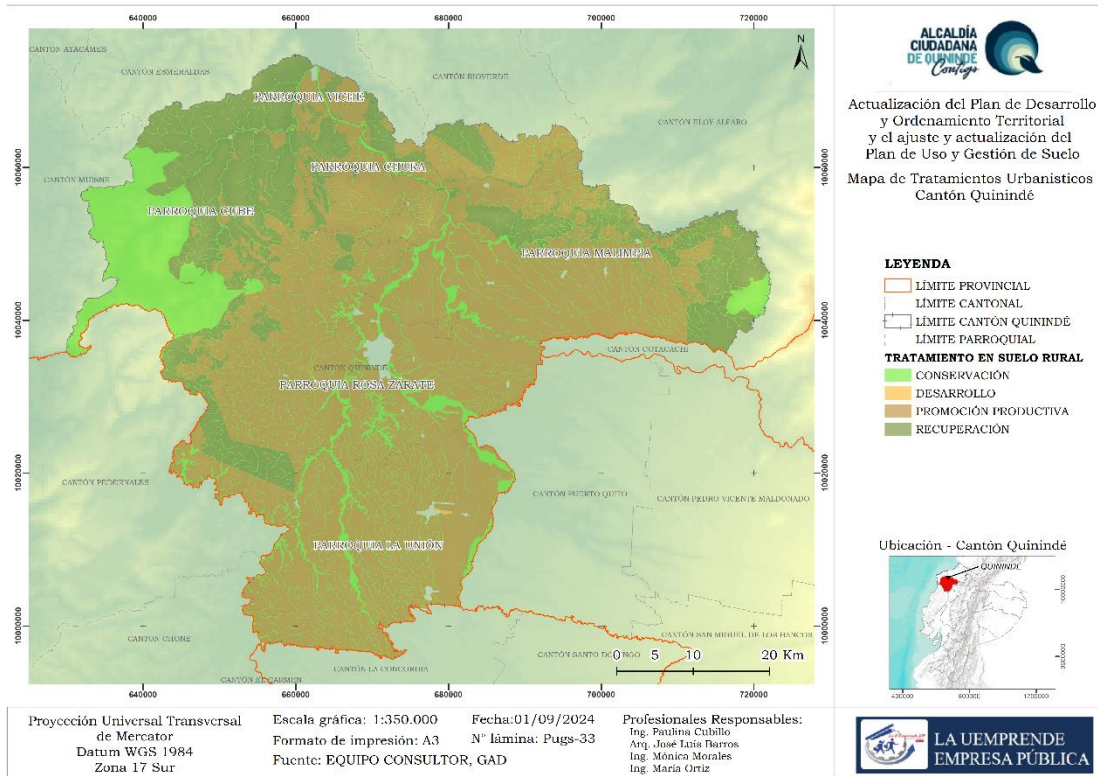
La propuesta de actualización contendrá el mapeo de la delimitación de PIT urbanos, la cual se presentará en los mapas, y fichas respectivas.

Mapa 11. Mapa de tratamientos Urbanísticos Urbanos del Cantón

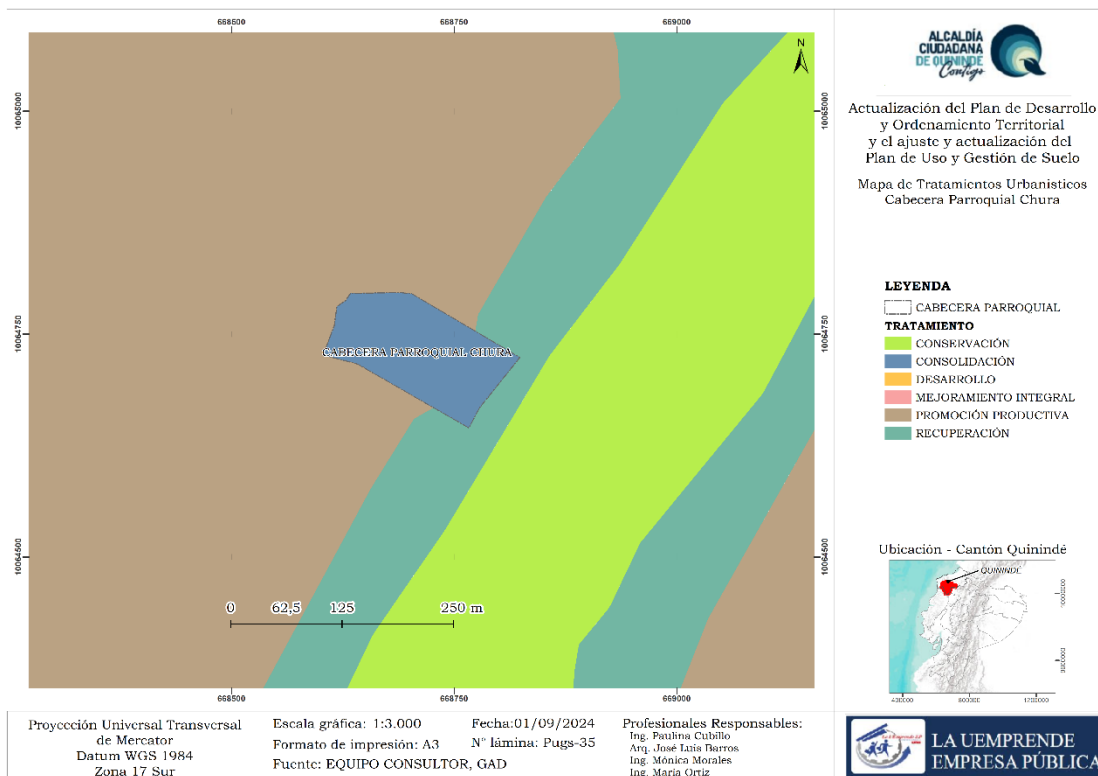




Mapa 12. Mapa de tratamientos Urbanísticos Rurales del Cantón

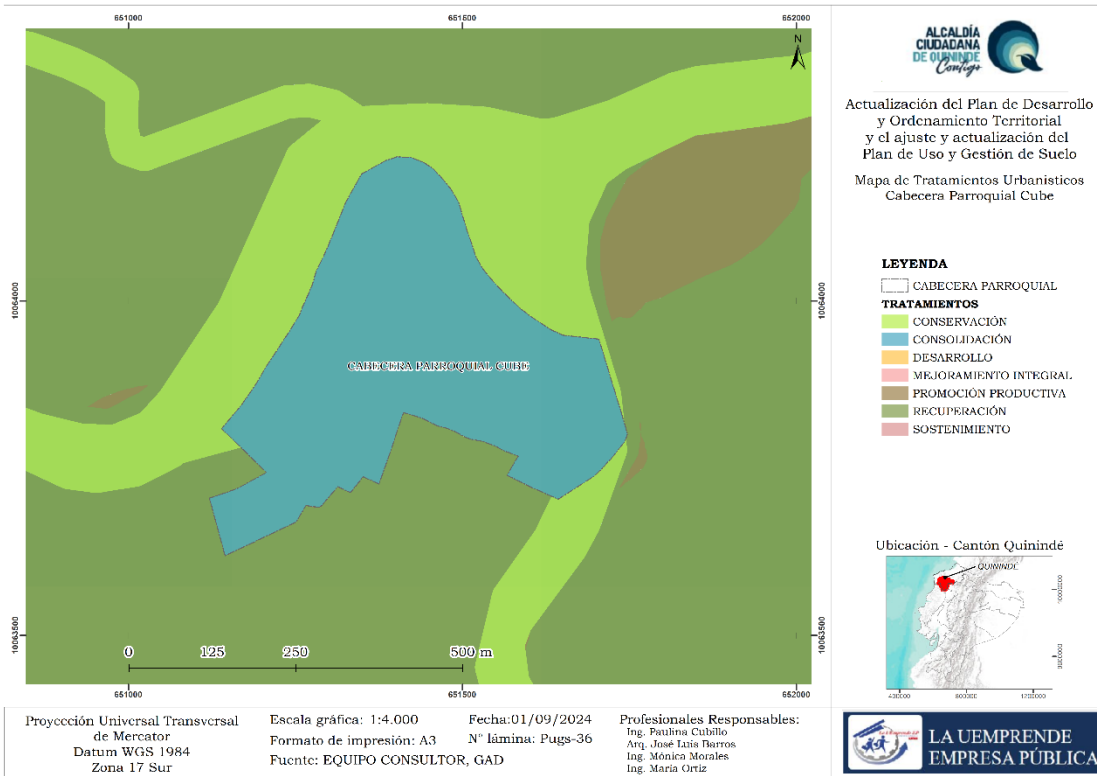


Mapa 13. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Chura

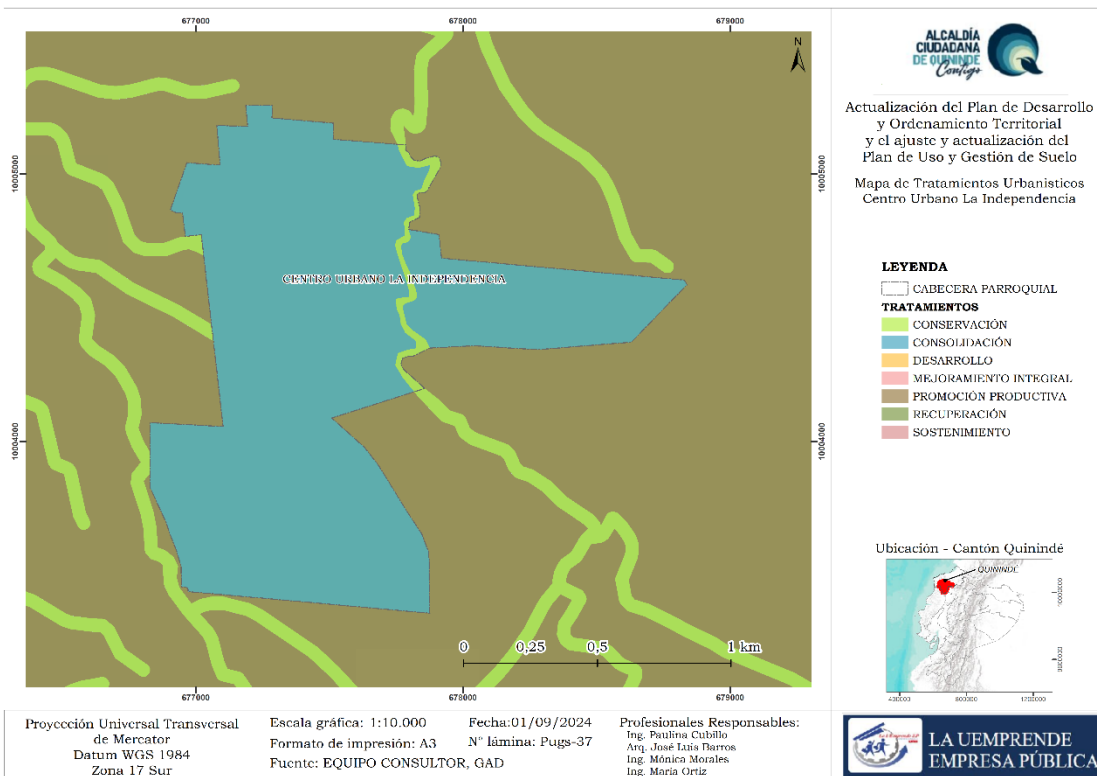




Mapa 14. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Cube

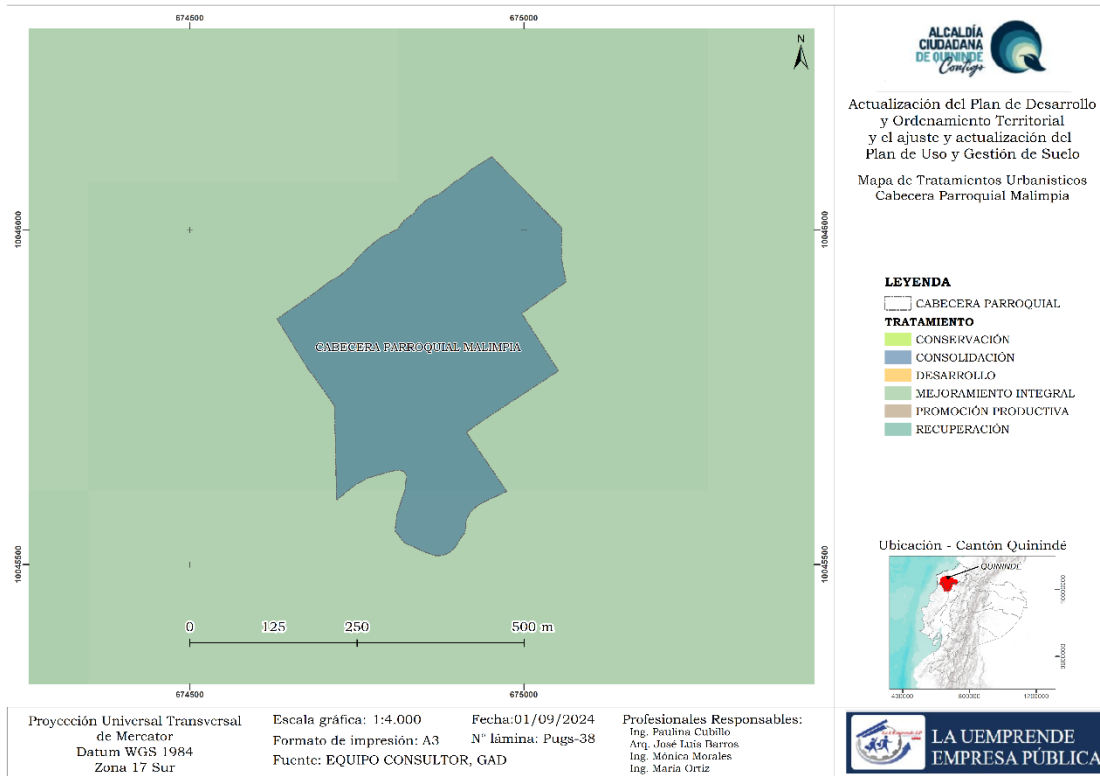


Mapa 15. Mapa de tratamientos Urbanísticos Centro Urbano La Independencia

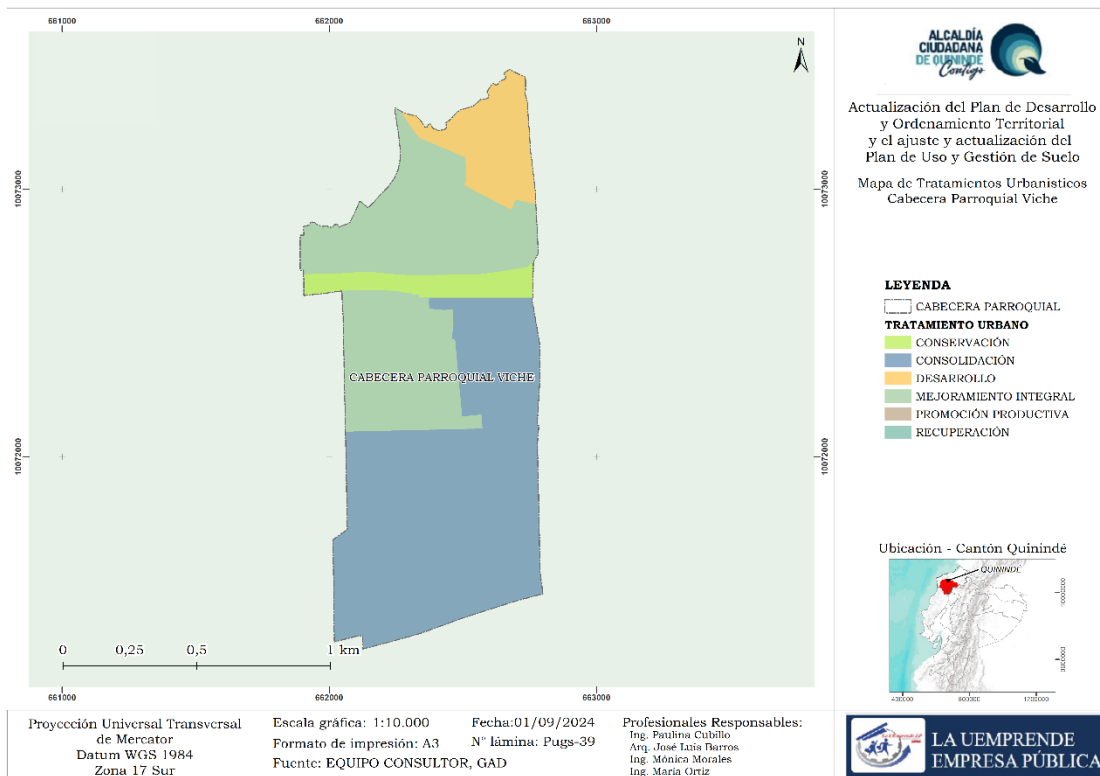




Mapa 16. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Malimpia

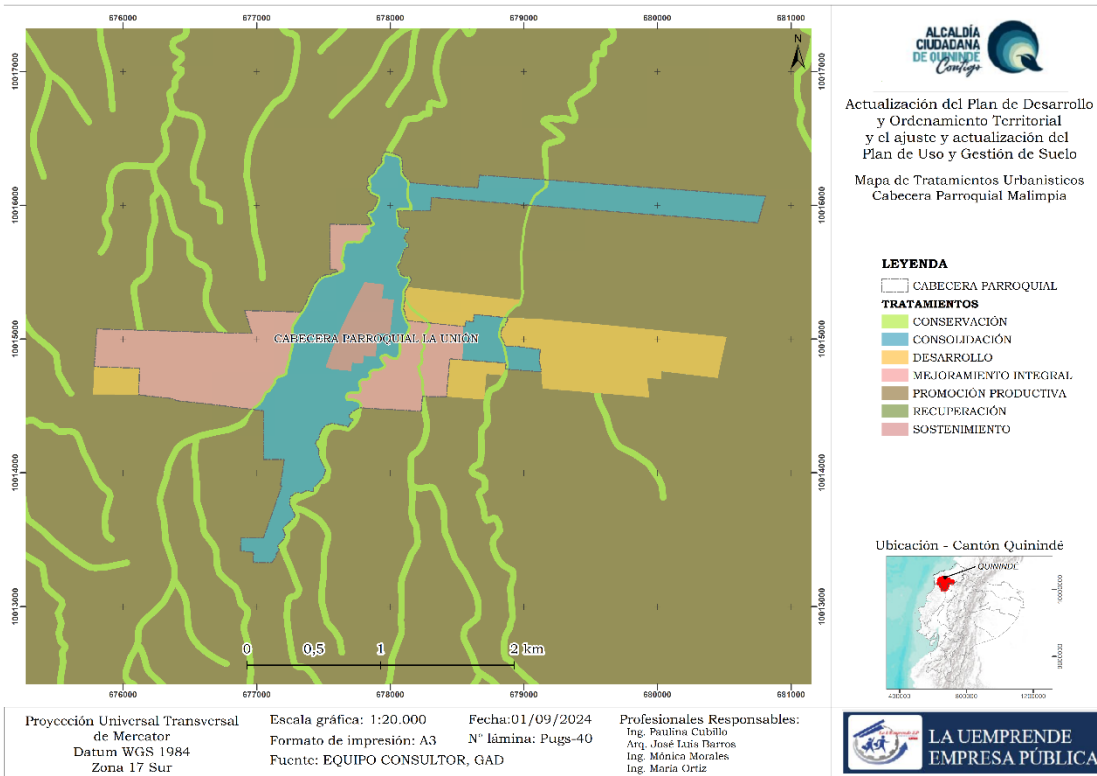


Mapa 17. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial Viche

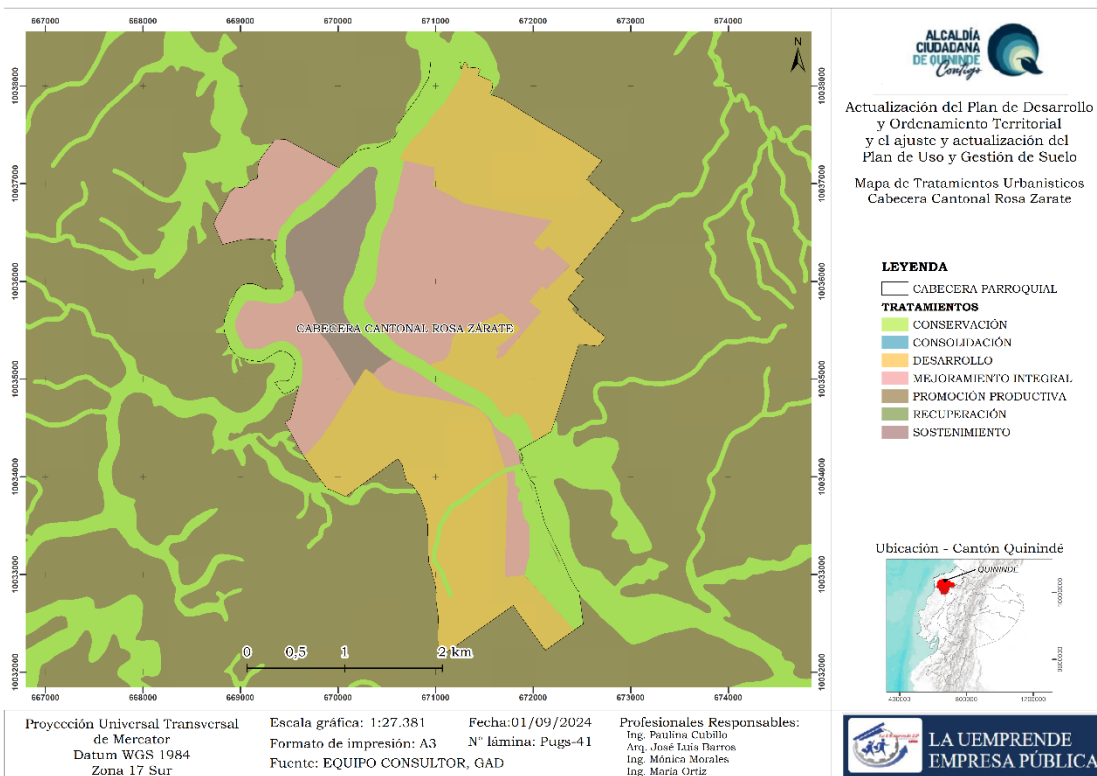




Mapa 18. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Parroquial La Unión



Mapa 19. Mapa de tratamientos Urbanísticos Cabecera Cantonal Rosa Zarate





3.2.2. Usos y ocupación del suelo en los PIT;

De acuerdo a lo determinado en la LOOTUGS, los PIT deben contener una determinación de usos de suelo generales, los cuales se definen como una característica adicional de homogeneidad de los PIT.

“Art. 22.- Uso general. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.”

Para el caso del cantón Quindé, se ha evidenciado que mayoritariamente su territorio cuenta con una vocación prioritariamente residencial en el suelo urbano; la cual se complementa con ciertas zonas que requieren de protección, por la presencia de ríos o quebradas. Existen zonas puntuales que, por su condición de centro urbano, cuenta con una mayor cantidad de actividad comercial, que aporta al funcionamiento de la residencia, pero además se trata de actividad relacionadas con la producción agrícola (insumos agrícolas, veterinarios, maquinaria)

En el caso del suelo rural, por el contrario, se ve una importante predominancia del suelo dedicado a la producción agrícola, el xxx% del territorio cuenta con una subclasificación rural de producción, lo que resulta del análisis desarrollado en los productos anteriores. Esto es coherente con las determinaciones del MTD, y las previsiones y objetivos del PDOT.

Encontramos también en suelo rural, importantes áreas que requieren de protección por sus características ambientales, tal es el caso de las zonas correspondientes a las reservas nacionales, bosques protectores, o zonas de patrimonio forestal.

Finalmente, se han identificado zonas asignadas a concesiones mineras, tanto para aridos y petreos, como la explotación de metales (Oro, y cobre), estas zonas, pese a que requieren de una gestión por parte del estado central, requieren de asignaciones de uso de suelo que las proteja de la degradación ambiental que puede ser causada por los procesos mineros, sin embargo, que habilite su aprovechamiento.

Con este criterio se han identificado, los usos generales más pertinentes para los PIT tanto en suelo urbano como rural.



Tabla 2. Detalle de PIT y sus usos de suelo generales

CÓDIGO PIT	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO GENERAL
PIT-01	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-02	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-03	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-04	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-05	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-06	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-07	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Conservación	Residencial
PIT-08	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento	Residencial
PIT-09	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-10	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-11	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-12	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-13	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-14	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento	Residencial
PIT-15	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-16	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-17	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-18	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-19	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-20	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-21	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-22	Suelo Urbano	Suelo Urbano de Protección	Conservación	Proteccion y Conservacion
PIT-23	Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial
PIT-24	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-25	Suelo Rural	Suelo rural de protección	Conservación	Proteccion y conservacion
PIT-26	Suelo Rural	Suelo rural de protección	Conservación	Proteccion y conservacion
PIT-27	Suelo Rural	Suelo rural de protección	Conservación	Proteccion y conservacion
PIT-28	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-29	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial



PIT-30	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-31	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-32	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-33	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-34	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento Integral	Residencial
PIT-35	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo	Residencial
PIT-36	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-37	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-38	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-39	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación	Residencial
PIT-40	Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial
PIT-41	Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial
PIT-42	Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial
PIT-43	Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial
PIT-44	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-45	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-46	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-47	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-48	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-49	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-50	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-51	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-52	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-53	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-54	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-55	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-56	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-57	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-58	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-59	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria



PIT-60	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-61	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-62	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-63	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-64	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-65	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-66	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-67	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-68	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-69	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-70	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-71	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-72	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-73	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-74	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-75	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-76	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-77	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-78	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-79	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-80	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-81	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-82	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Producción agropecuaria
PIT-83	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria
PIT-84	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Recuperación	Producción agropecuaria
PIT-85	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria
PIT-86	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria
PIT-87	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria
PIT-88	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria

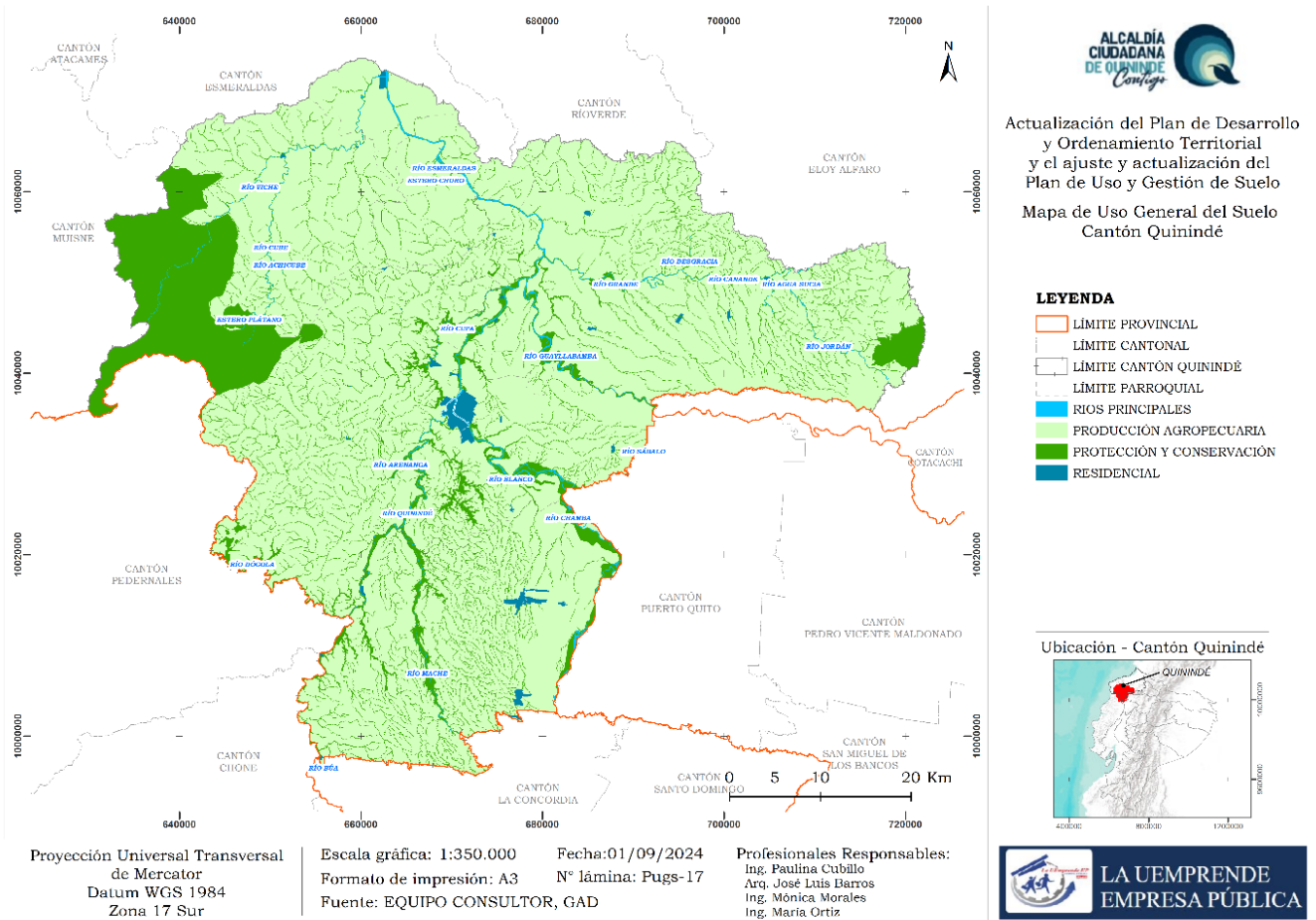


PIT-89	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción productiva	Producción agropecuaria
PIT-90	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Recuperación	Producción agropecuaria
PIT-91	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento integral	Residencial
PIT-92	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Mejoramiento integral	Residencial

Fuente: GAD cantonal Quindé

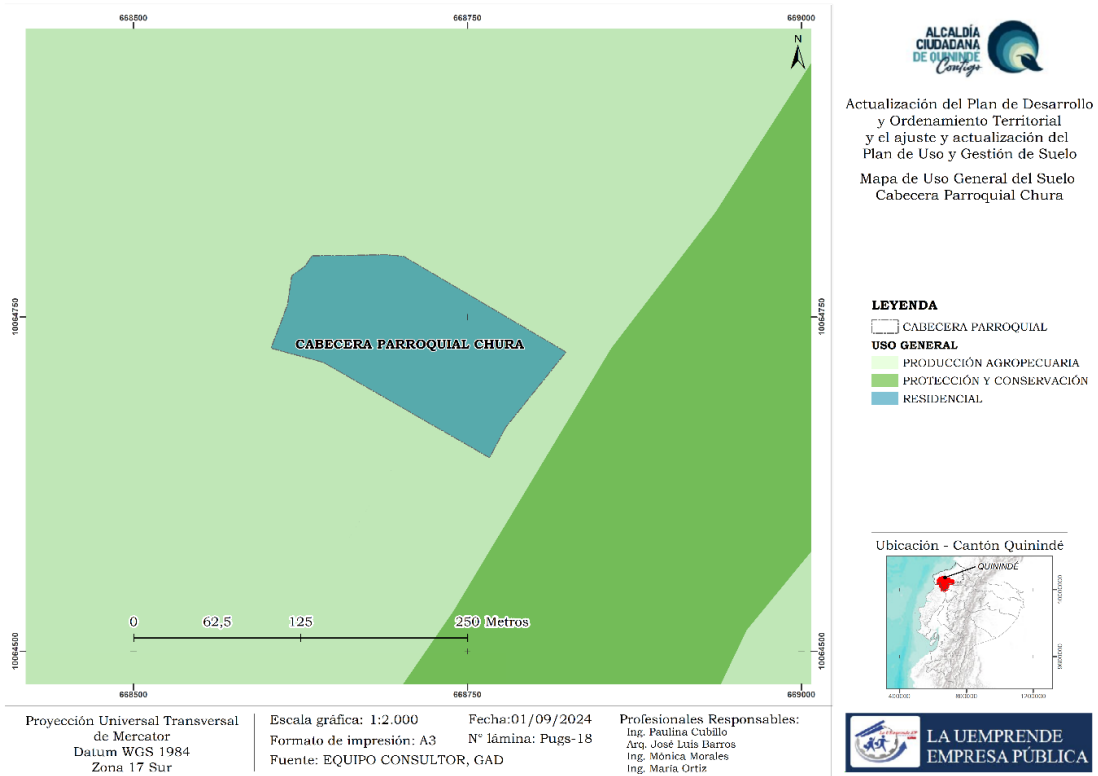
Elaboración: Equipo consultor.

Mapa 20. Mapa de Uso General del Suelo Cantonal

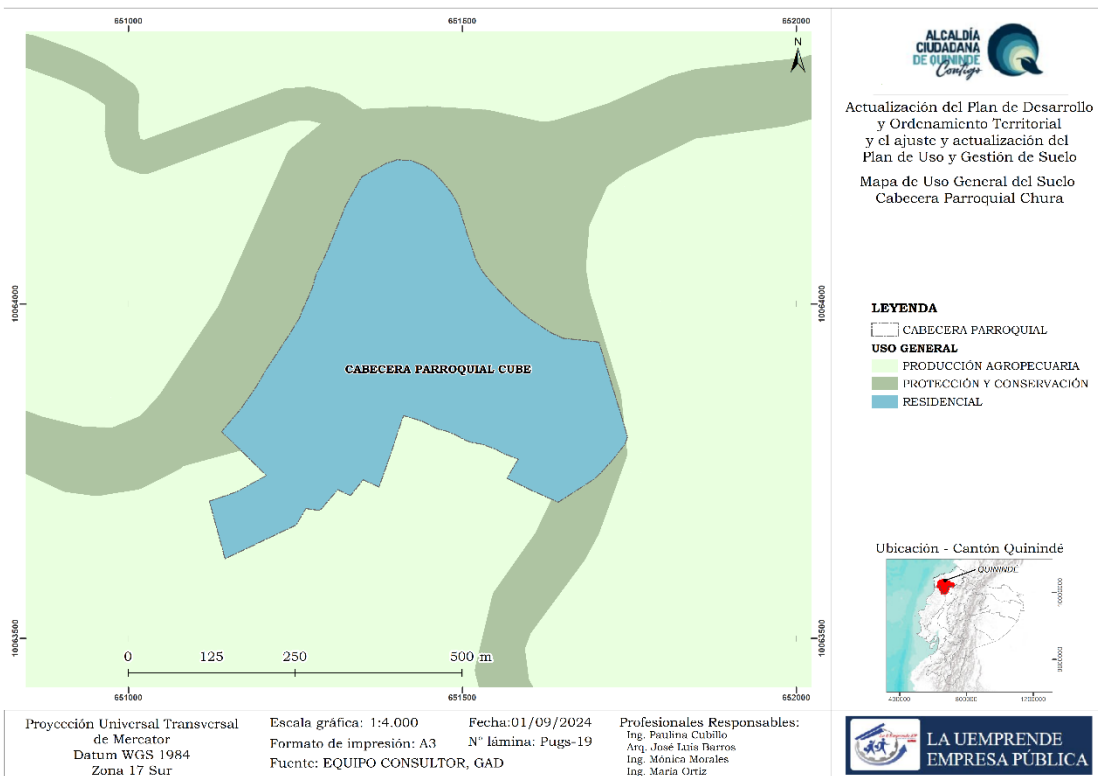




Mapa 21. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Chura

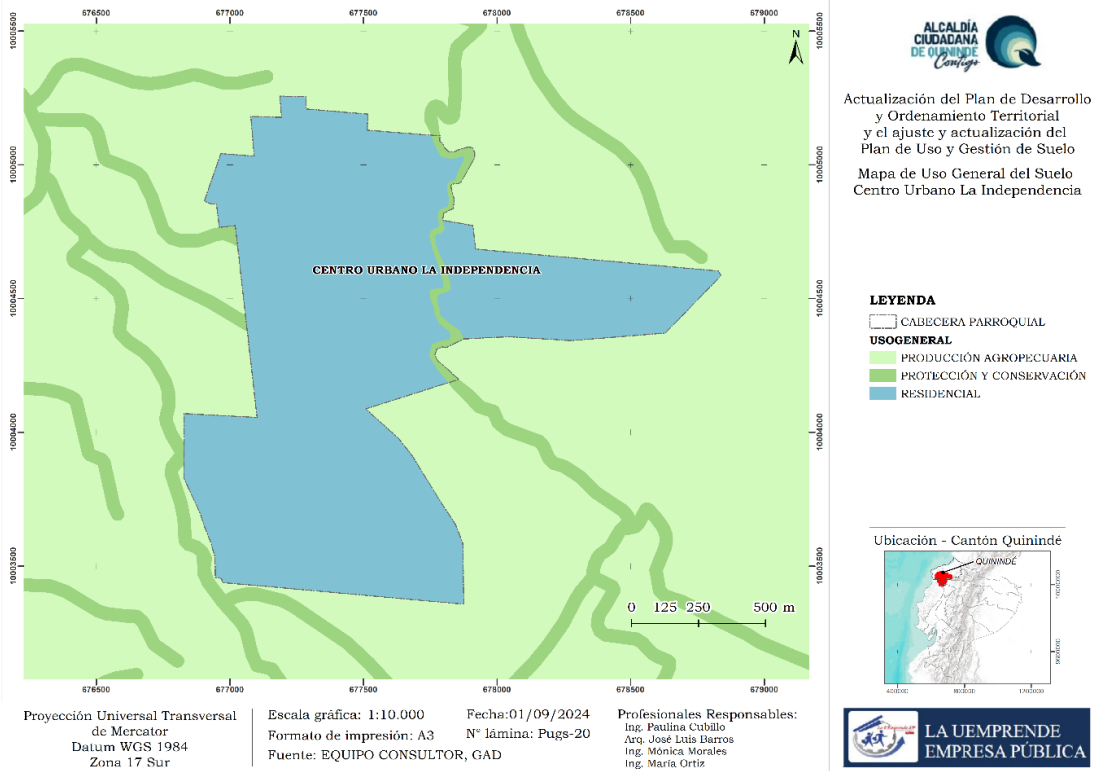


Mapa 22. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Cube

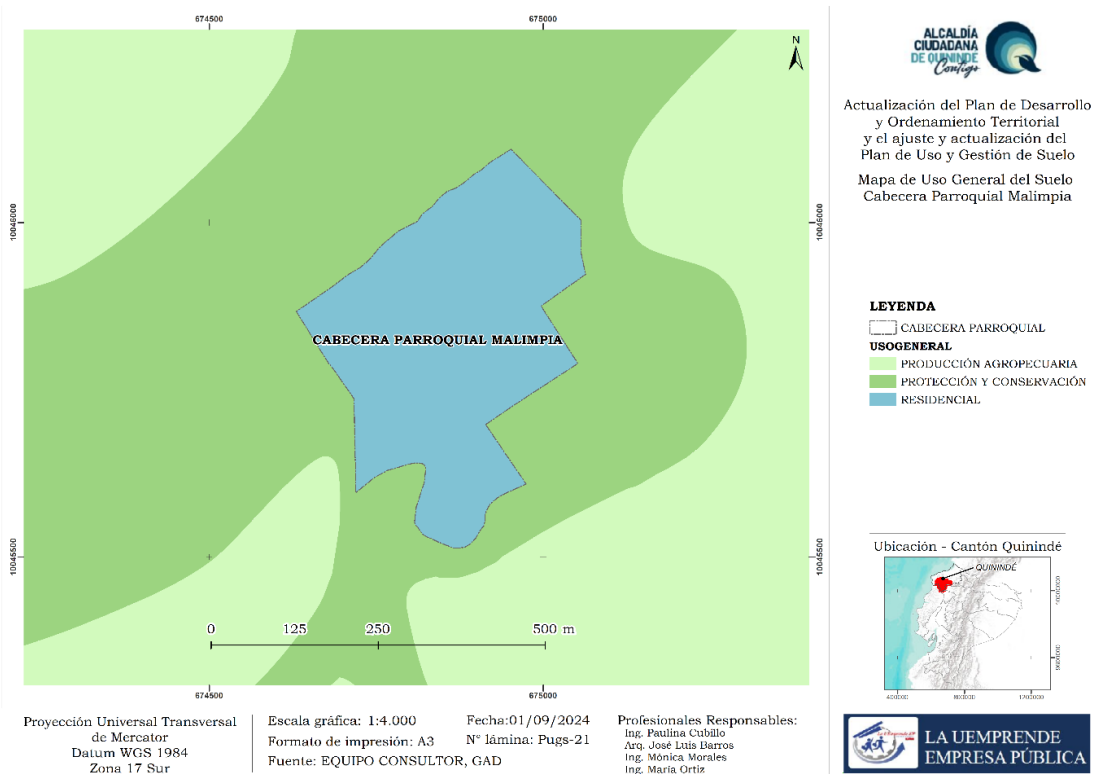




Mapa 23. Mapa de Uso General del Suelo Centro Urbano La Independencia

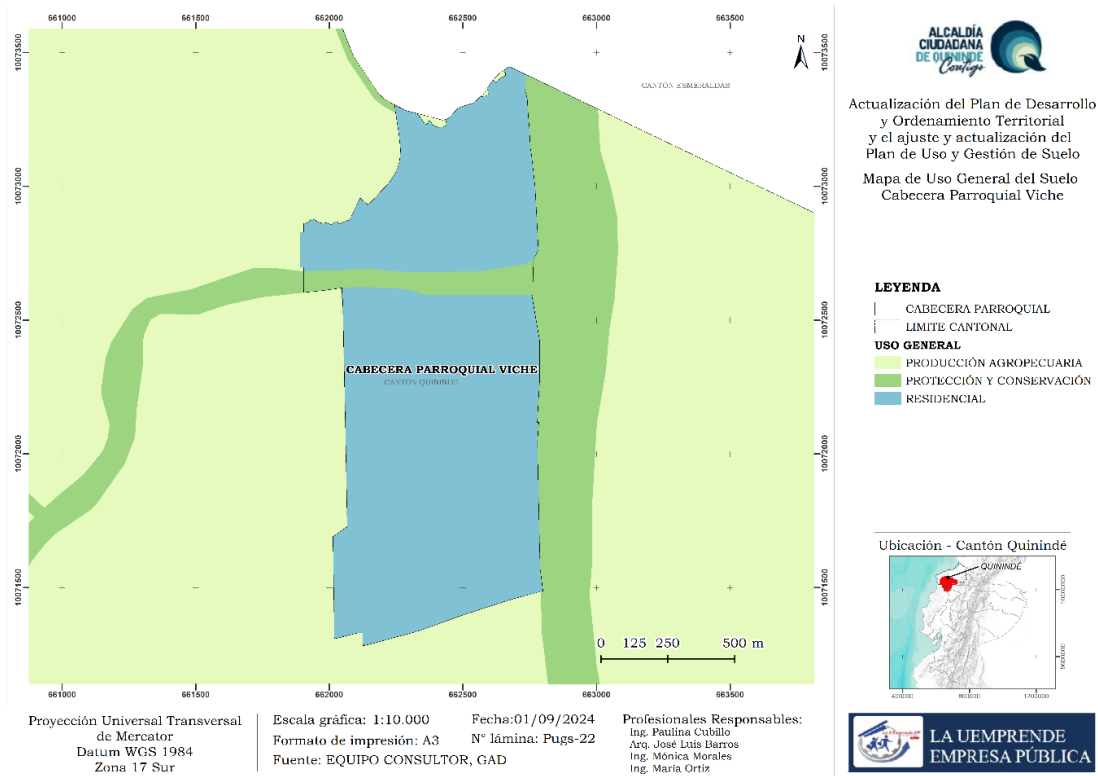


Mapa 24. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Malimpia

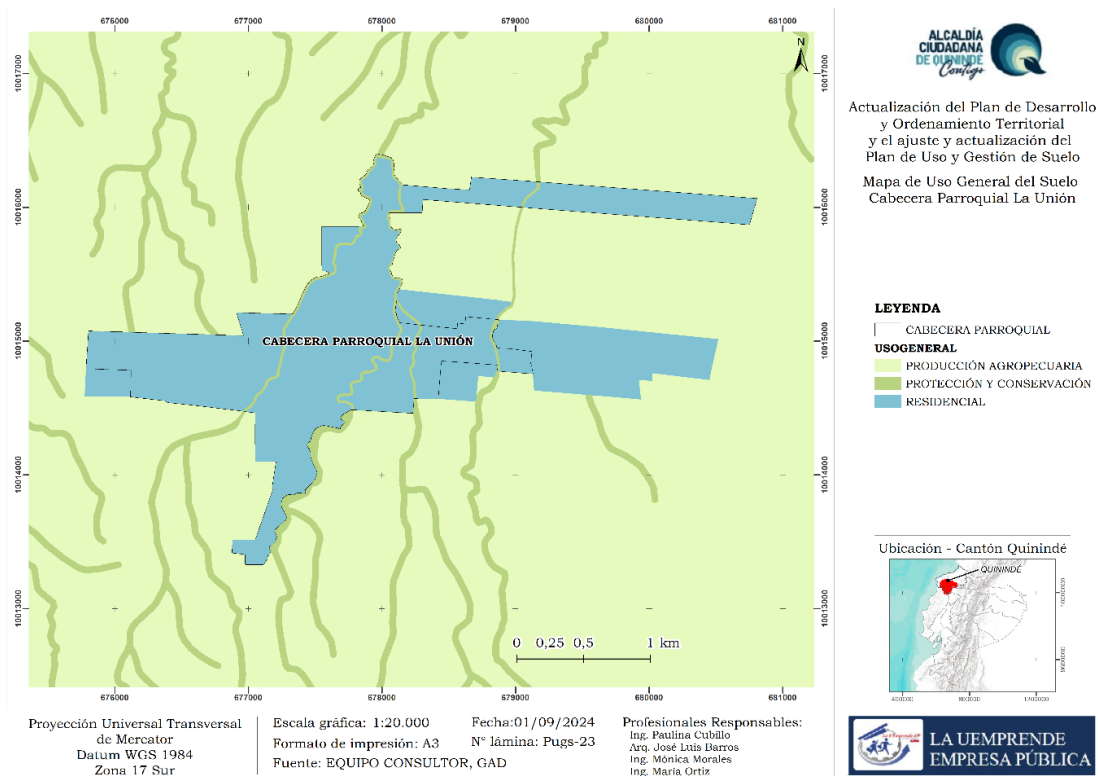




Mapa 25. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial Viche

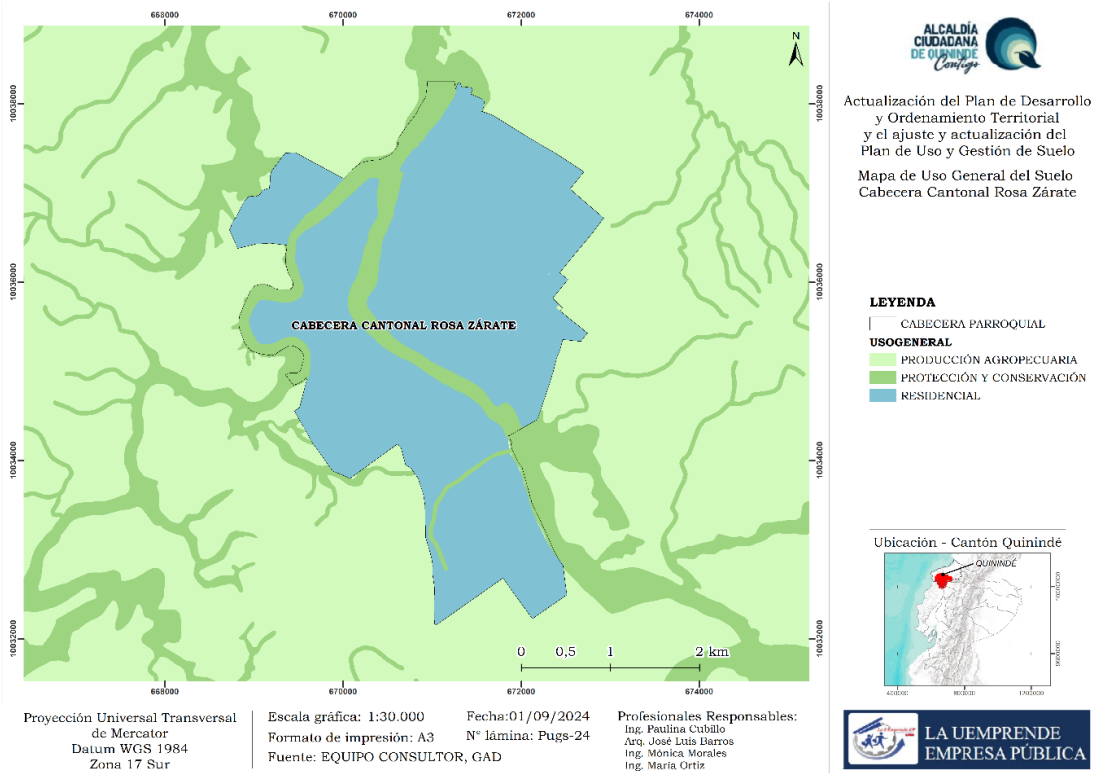


Mapa 26. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Parroquial La Unión

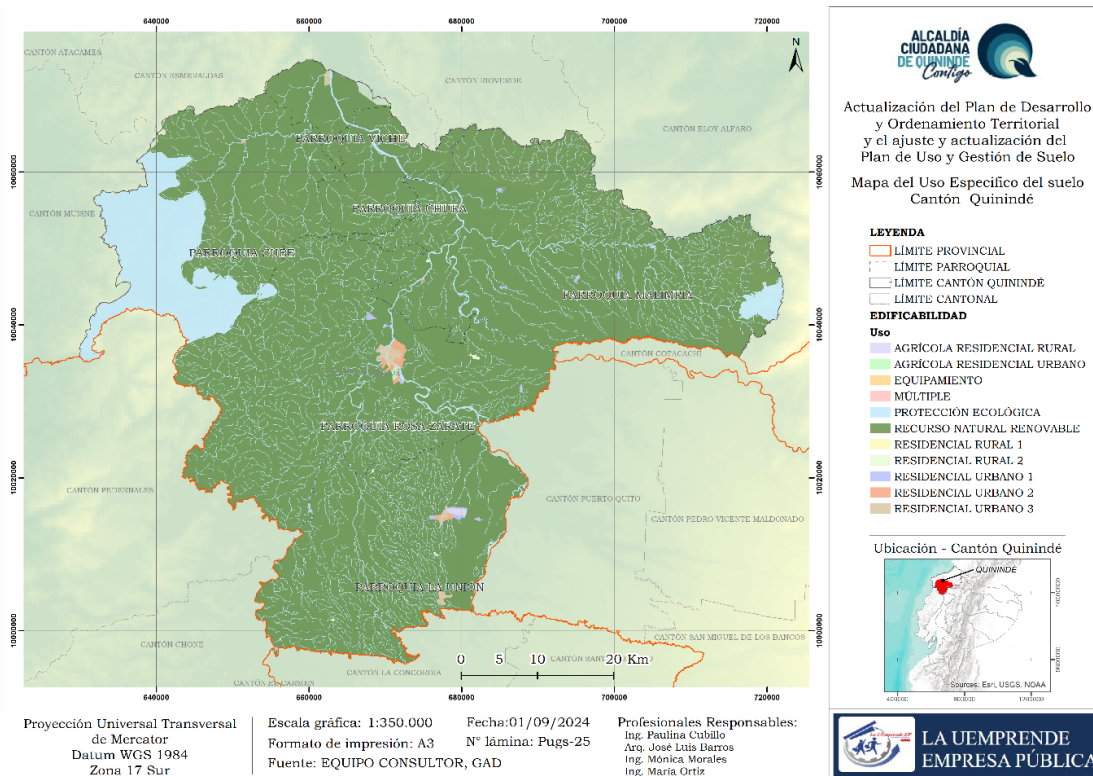




Mapa 27. Mapa de Uso General del Suelo Cabecera Cantonal Rosa Zárate

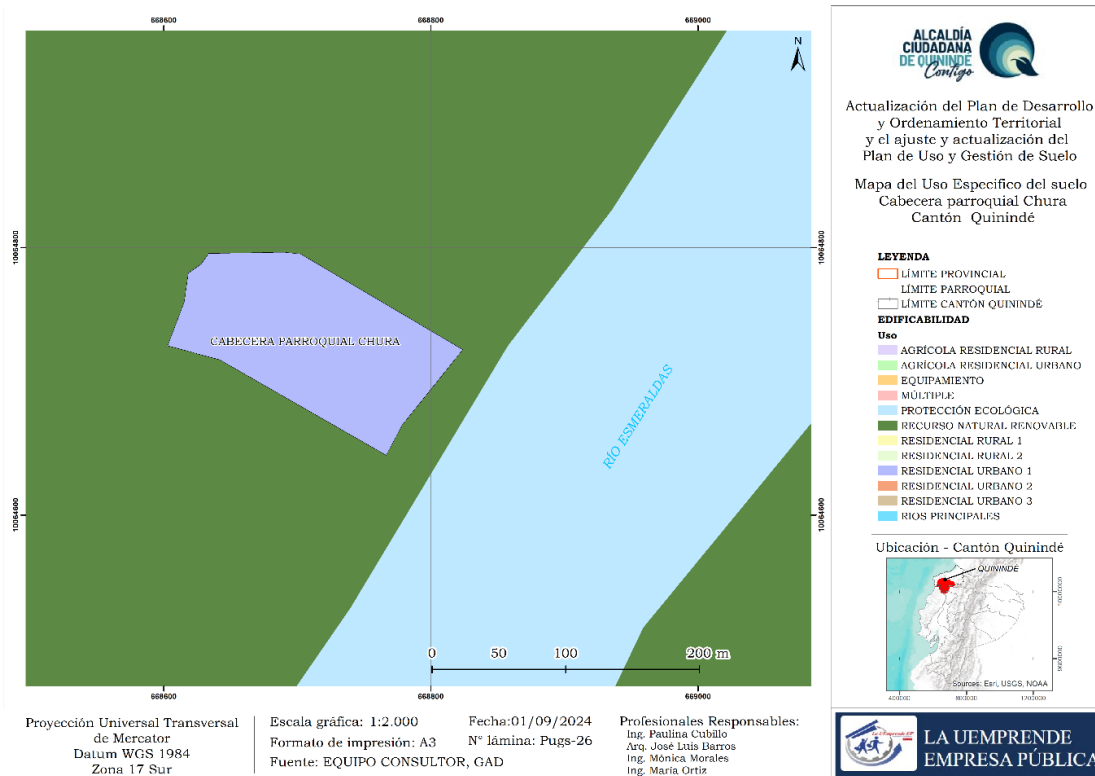


Mapa 28. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cantonal

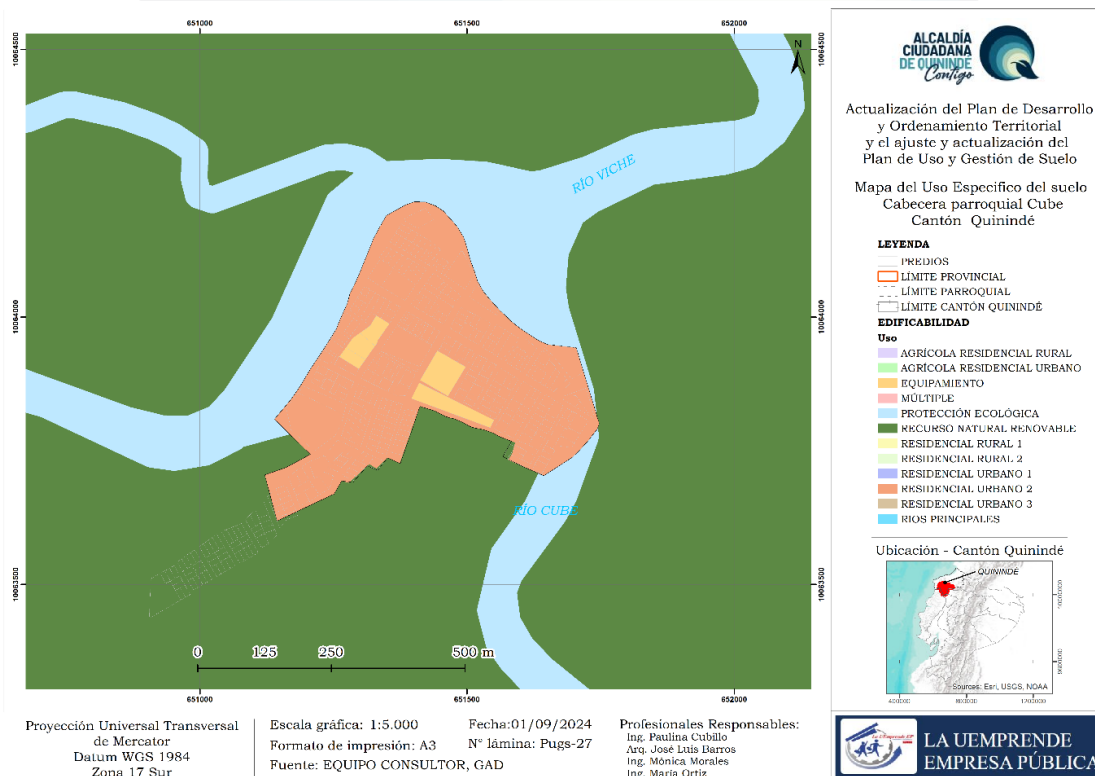




Mapa 29. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Chura

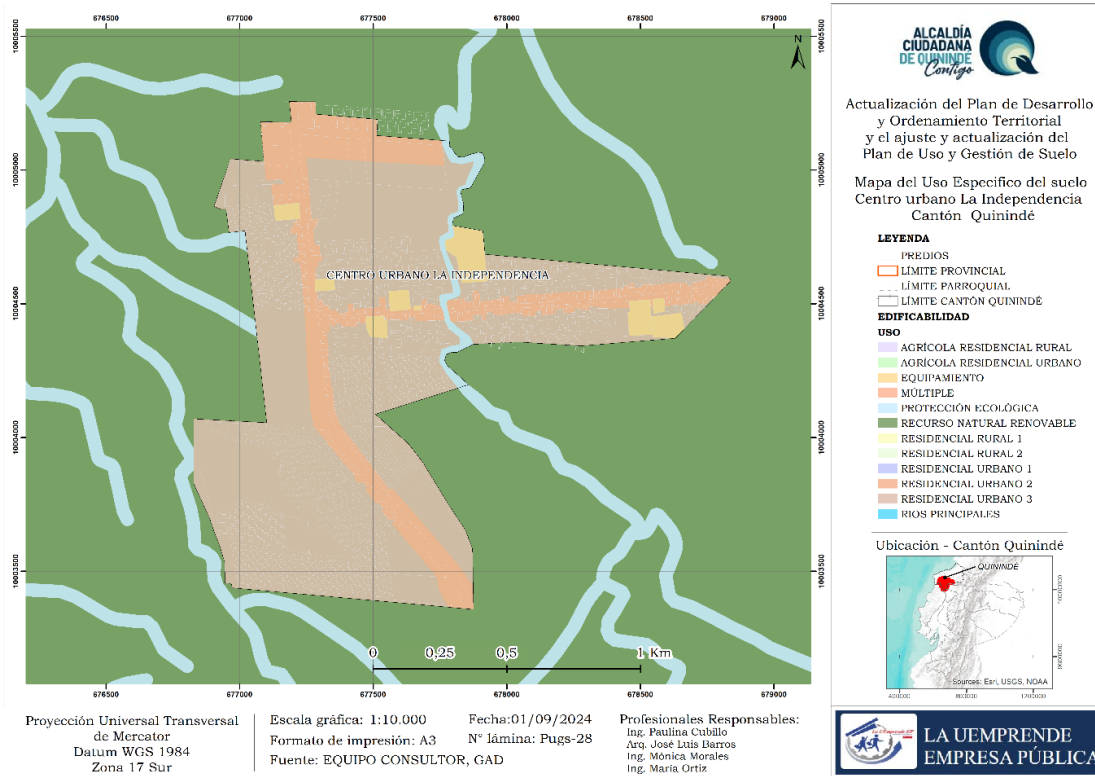


Mapa 30. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Cube

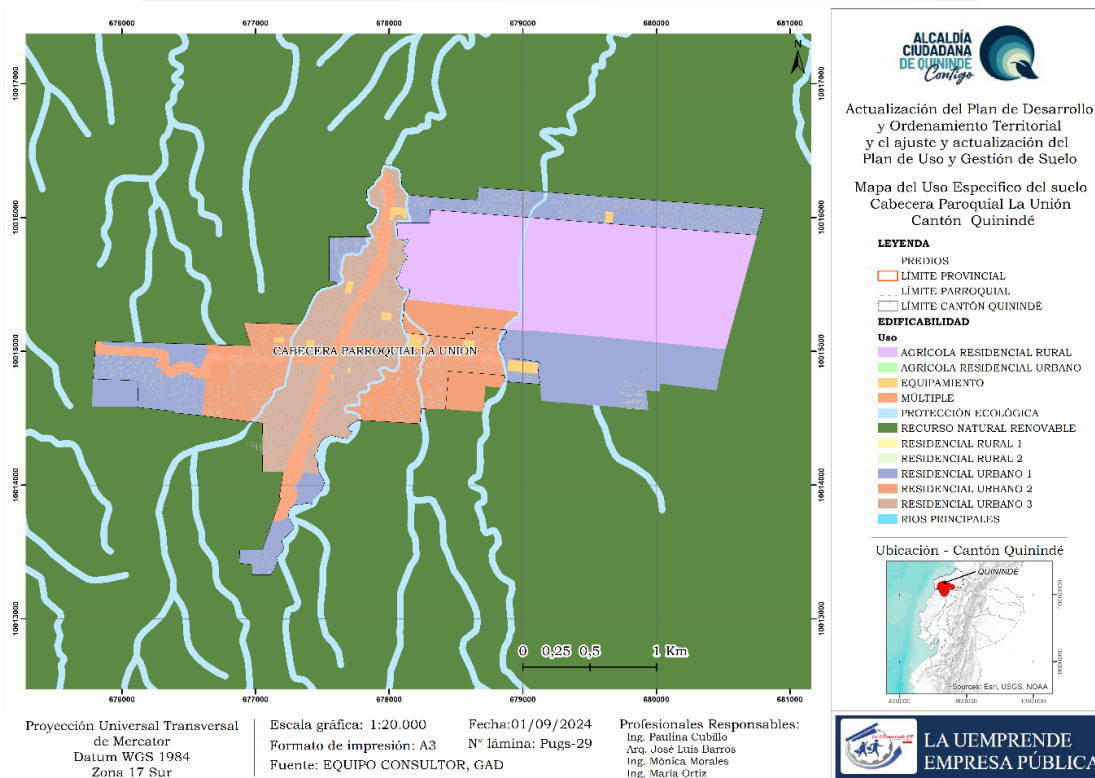




Mapa 31. Mapa de Uso Especifico del Suelo Centro Urbano La Independencia

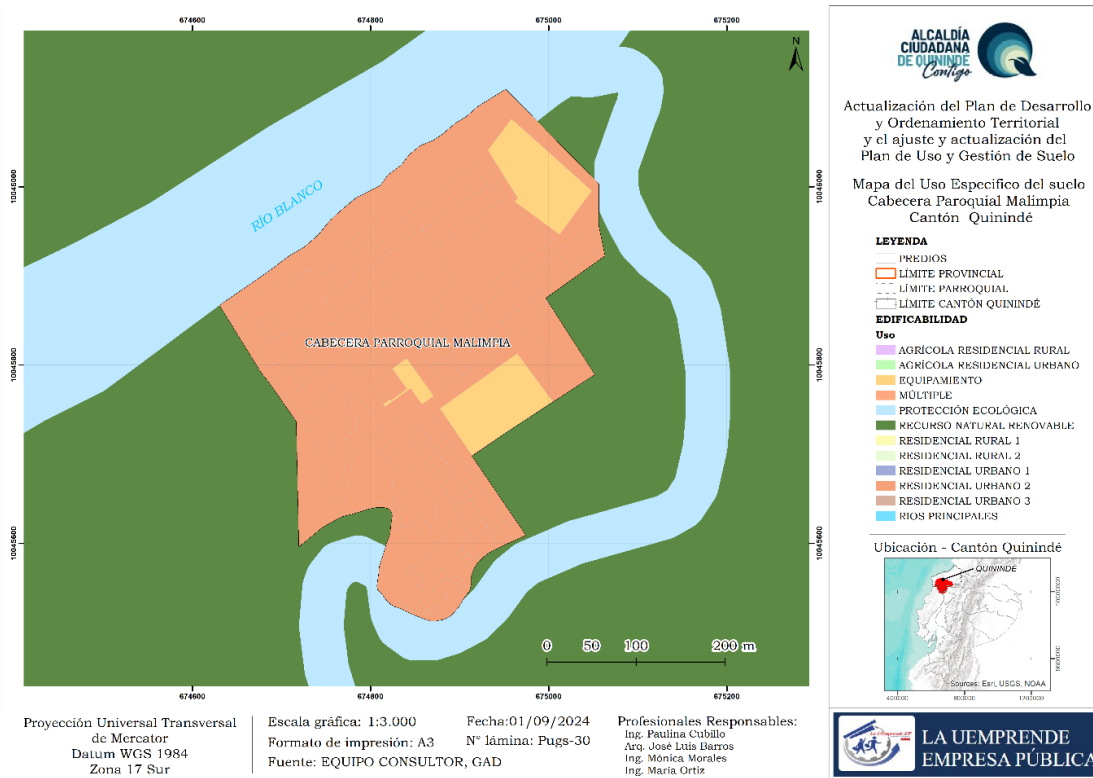


Mapa 32. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial La Unión

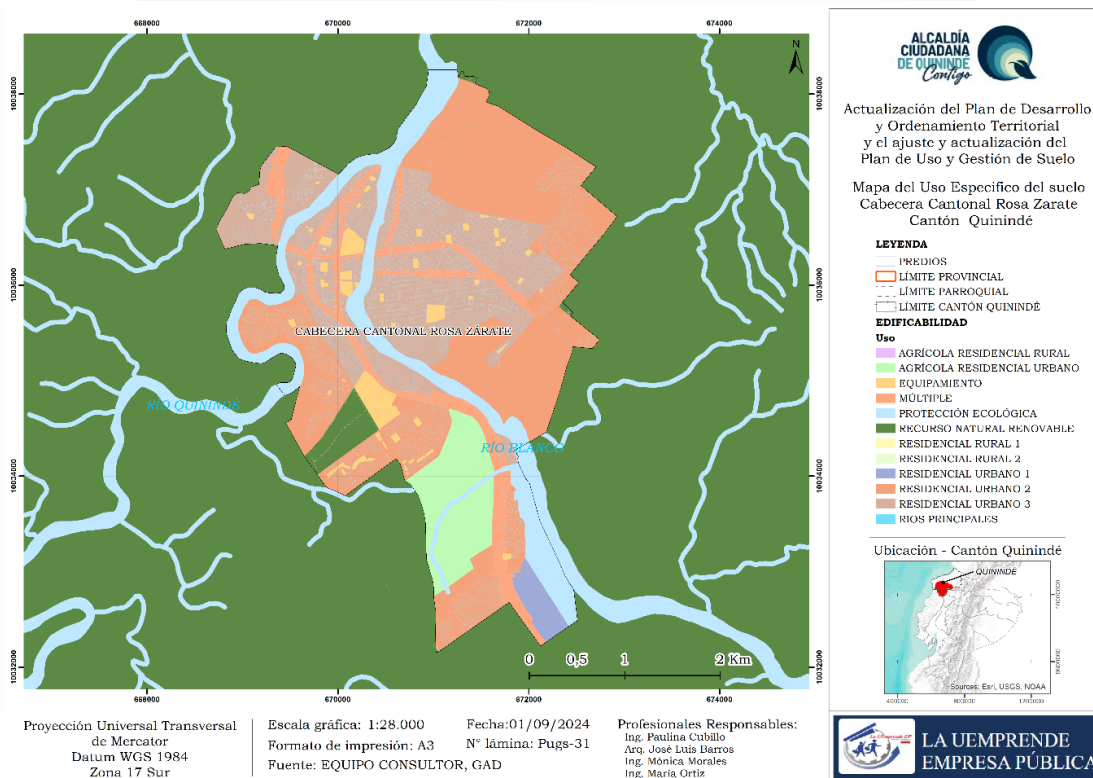


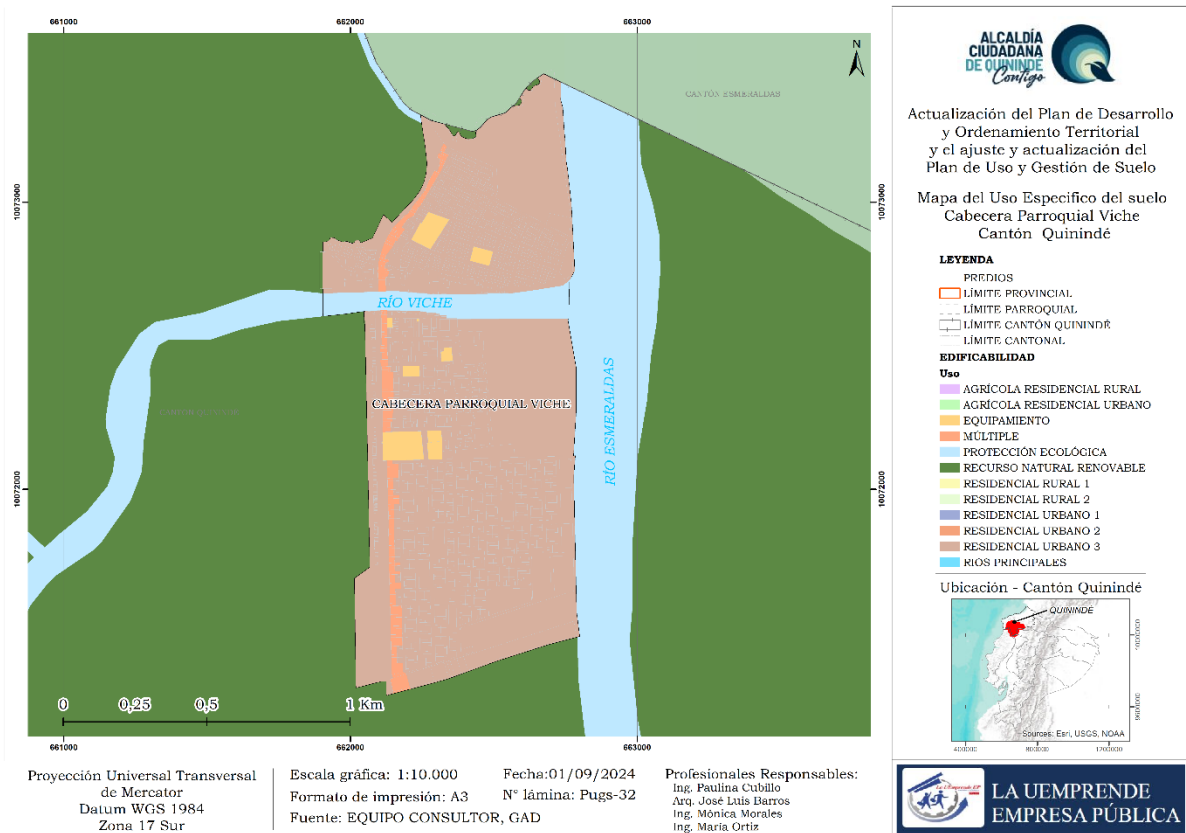


Mapa 33. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Parroquial Malimpia



Mapa 34. Mapa de Uso Especifico del Suelo Cabecera Cantonal Rosa Zarate





3.3. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PREVISTOS PARA LA PLANEACIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL CASO;

3.3.1. Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

La metodología de este producto busca evaluar la necesidad de identificar suelo destinado a equipamientos esenciales, como educación y salud, infraestructuras y espacios públicos en el cantón Quinindé. La propuesta destaca la importancia de estos equipamientos para el desarrollo socioeconómico, la reducción de desigualdades y el bienestar general de la población.

Equipamientos esenciales: Se priorizan los servicios de educación y salud debido a su papel crucial en mejorar el capital humano, reducir desigualdades, y promover el desarrollo sostenible. A pesar de que las competencias municipales no incluyen la provisión directa de estos servicios, el PUGS debe considerar la previsión de suelo para estos equipamientos, garantizando así su disponibilidad y regulando su uso.



Identificación de estándares: La metodología se basa en estándares nacionales e internacionales para determinar la suficiencia en la provisión de estos equipamientos. Para educación, se utilizan criterios como la proximidad de escuelas a menos de 30 minutos a pie y una escuela por cada 1,000 habitantes. Para salud, se siguen parámetros como la disponibilidad de centros de salud a no más de 30 minutos de transporte.

Provisión de infraestructura: Se identifican necesidades específicas de infraestructura urbana, como un centro de faenamiento y un nuevo mercado municipal, con recomendaciones para su implantación y su impacto en el entorno.

La metodología incluye la recopilación y análisis de información geográfica, la clasificación de equipamientos, el cálculo de áreas de influencia y el análisis demográfico para asegurar una distribución equitativa y eficiente de recursos. Esto permitirá una planificación urbana más adecuada y orientada al desarrollo sostenible del cantón Quinindé.

3.3.2. Determinación de sistemas viales y complementarios;

El análisis de la red vial del cantón Quinindé se basó en una metodología que clasifica las vías según su capacidad, jerarquía y ancho de calzada, de acuerdo con los lineamientos del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) de Ecuador. La clasificación vial se divide en:

1. Clasificación funcional por importancia en la red vial:

- Corredor Arterial: Vías de alta jerarquía que conectan capitales provinciales, puertos, y pasos fronterizos, con alta movilidad y accesibilidad reducida en algunos tramos.
- Vías Colectoras: Vías de mediana jerarquía que recolectan tráfico para dirigirlo hacia las vías arteriales.
- Caminos Vecinales: Vías básicas rurales que facilitan el tráfico doméstico y el acceso a zonas agrícolas y turísticas.

2. Clasificación por ancho de calzada:

Pasajes y Caminos Peatonales: Menos de 6 metros de ancho.

- Vías Secundarias (Colectoras): Entre 6 y 9 metros.
- Vías Primarias (Colectoras): Entre 10 y 14 metros.
- Vías Principales (Arterias): Entre 15 y 20 metros.

El ancho de las vías se calculó utilizando datos catastrales y herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG). Esta clasificación facilita la

planificación vial y asegura que cada tipo de vía cumpla con su función específica dentro de la red vial del cantón.

3.3.3. Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

El análisis de la red vial en el cantón Quinindé se llevó a cabo utilizando una metodología basada en la clasificación de las vías según su capacidad, jerarquía y ancho de calzada, siguiendo los lineamientos del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) de Ecuador. Este enfoque permite una organización adecuada de la infraestructura vial, esencial para mejorar la movilidad y el desarrollo urbano en la región.

Clasificación vial:

- **Clasificación funcional por importancia:**

Corredor Arterial: Estas son las vías de mayor jerarquía, que conectan capitales provinciales, puertos y pasos fronterizos. Estas carreteras están diseñadas para soportar un tráfico intenso y garantizar una movilidad eficiente, aunque la accesibilidad en algunos tramos puede ser limitada.

Vías Colectoras: Vías de mediana jerarquía que tienen la función de recolectar el tráfico de áreas locales y dirigirlo hacia las arterias principales. Son cruciales para conectar zonas residenciales con las vías arteriales.

Caminos Vecinales: Son las vías básicas en áreas rurales, facilitando el acceso a zonas agrícolas, turísticas y pequeñas comunidades. Su función es esencial para la conectividad local, especialmente en zonas más alejadas de los centros urbanos.

- **Clasificación por ancho de calzada:**

Pasajes y Caminos Peatonales: Vías con menos de 6 metros de ancho, destinadas principalmente a peatones y tráfico muy local.

Vías Secundarias (Colectoras): Vías con un ancho de 6 a 9 metros, utilizadas para conectar áreas residenciales con arterias principales.

Vías Primarias (Colectoras): Con un ancho de 10 a 14 metros, estas vías manejan tráfico de mayor volumen dentro de áreas urbanas.



Vías Principales (Arterias): Las más amplias, con 15 a 20 metros de ancho, son esenciales para el tráfico de alta capacidad y conectan puntos estratégicos en el cantón.

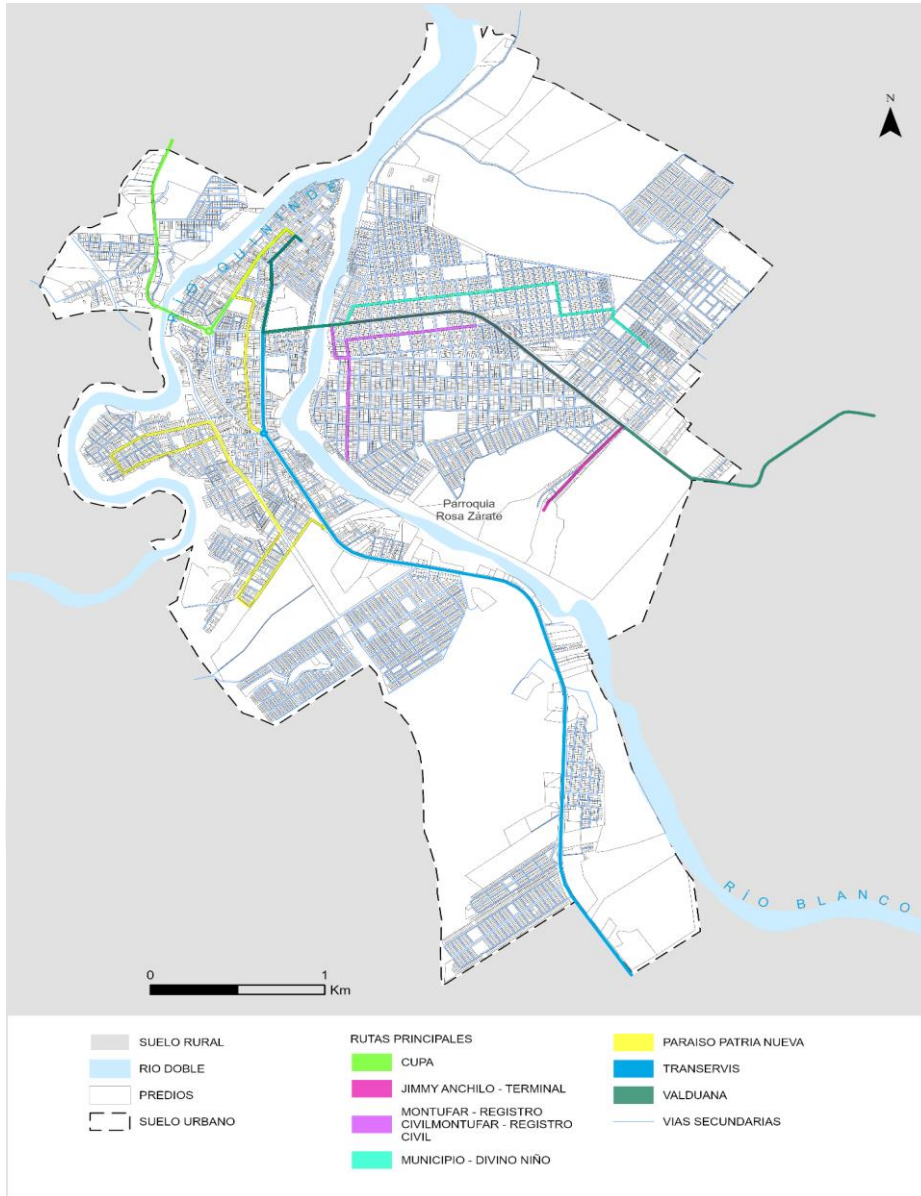
El cálculo del ancho de las vías se realizó mediante datos catastrales y herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), lo que permitió una clasificación precisa y útil para la planificación.

Una vez identificado el sistema vial, se realizó una identificación de las vías que permiten articular el sistema de equipamientos urbanos, dando énfasis aquellos en espacio público.

El sistema de espacio público fue evaluado en función de la ubicación de los puntos de parques, plazas y áreas deportivas, a las cuales se les asignó un radio de influencia de 300 metros. Aquellas zonas no cubiertas por el radio antes descrito, se consideran no servidas, y aquellas dentro como servidas. Este análisis permite identificar el rango de servicio de espacios públicos recreativos tanto para la población existente en las zonas (se usó los sectores censales como mecanismo de análisis) así como espacialmente. Los resultados en los mapas evidencian la articulación entre el sistema vial y el sistema de equipamientos planteado.

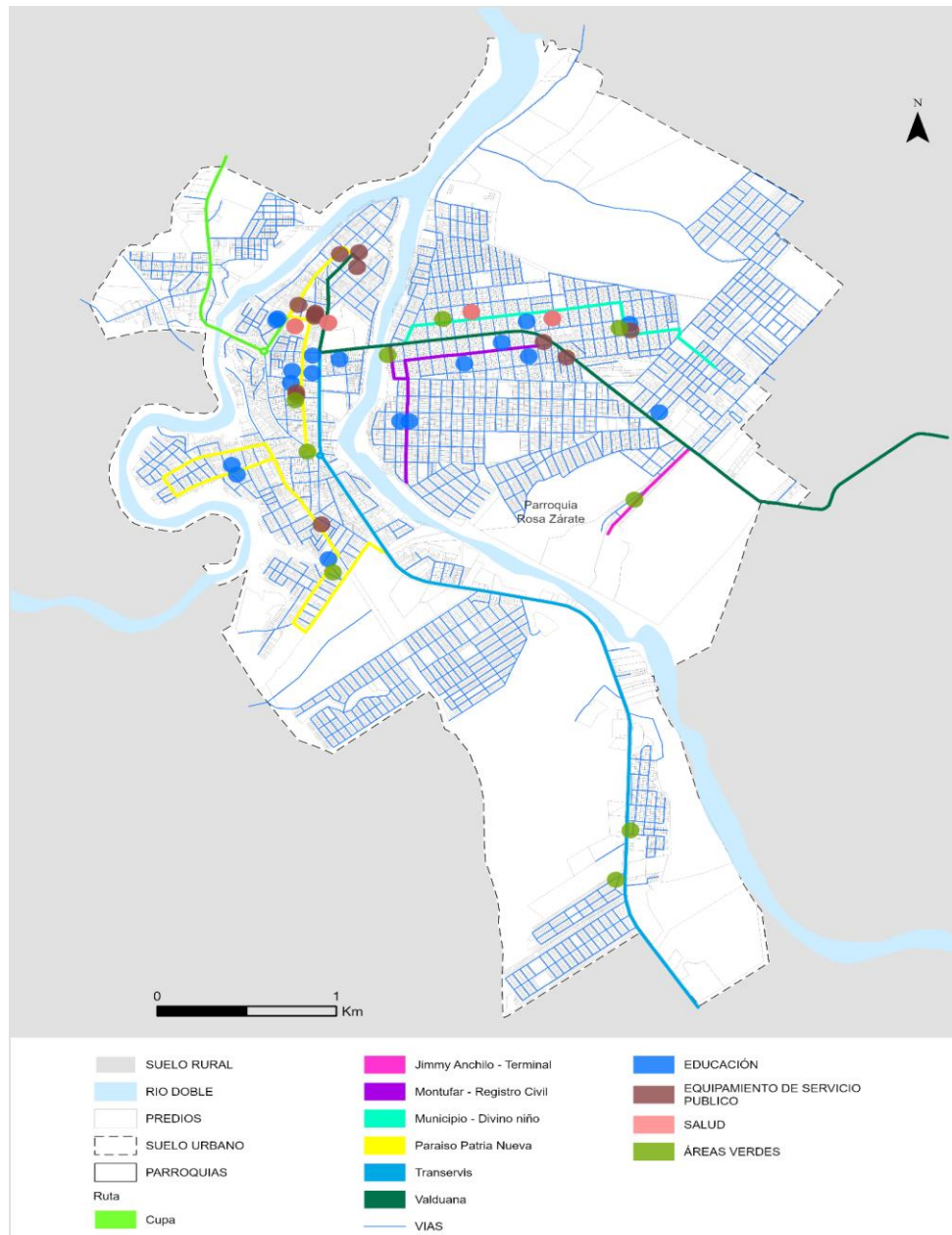


Ilustración 2. Rutas urbanas de la Cabecera Cantonal Rosa Zárate



Fuente: GAD cantonal Quinindé, INEC (2022)

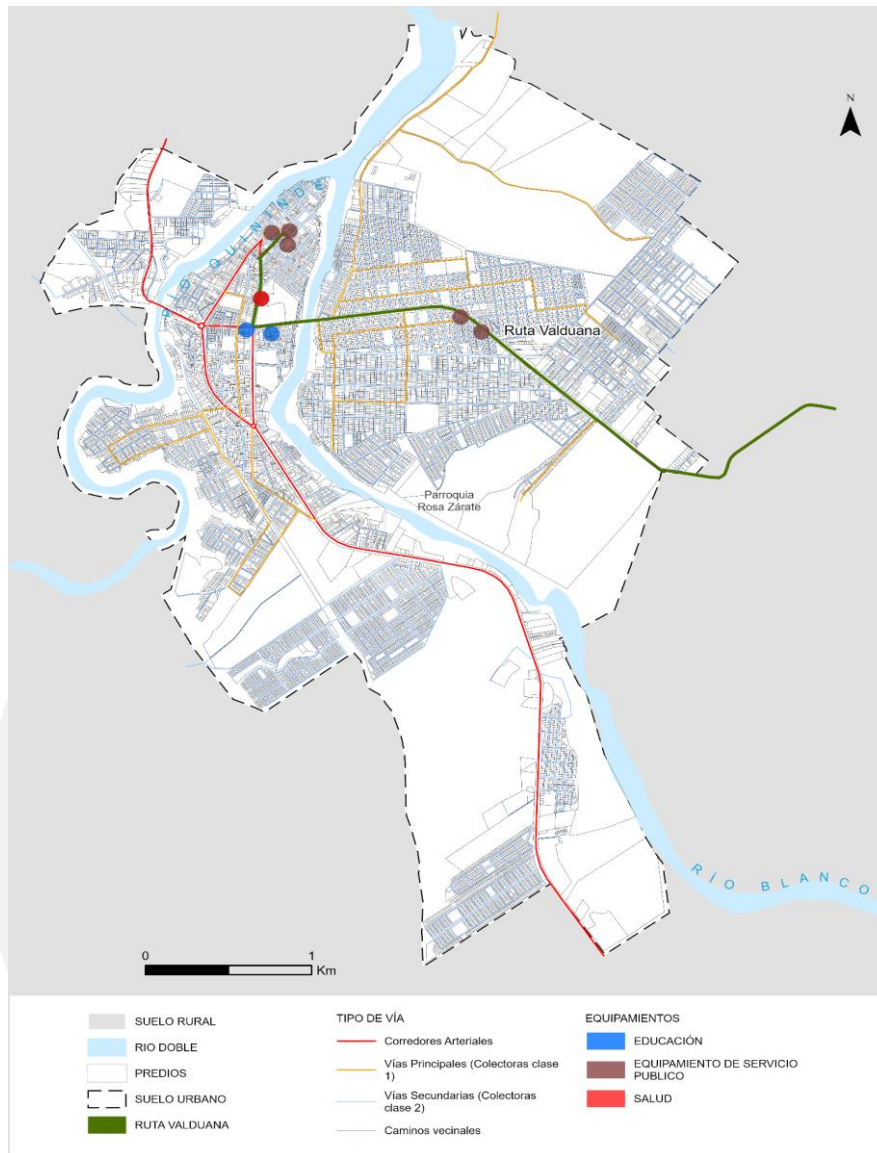
Ilustración 3. Conectividad de los equipamientos a través de las Rutas urbanas de la Cabecera Cantonal Rosa Zárate



Fuente: GAD cantonal Quinindé, INEC (2022)

Elaboración: Equipo consultor.

Ilustración 4. Conectividad de la Ruta Valduana con equipamientos

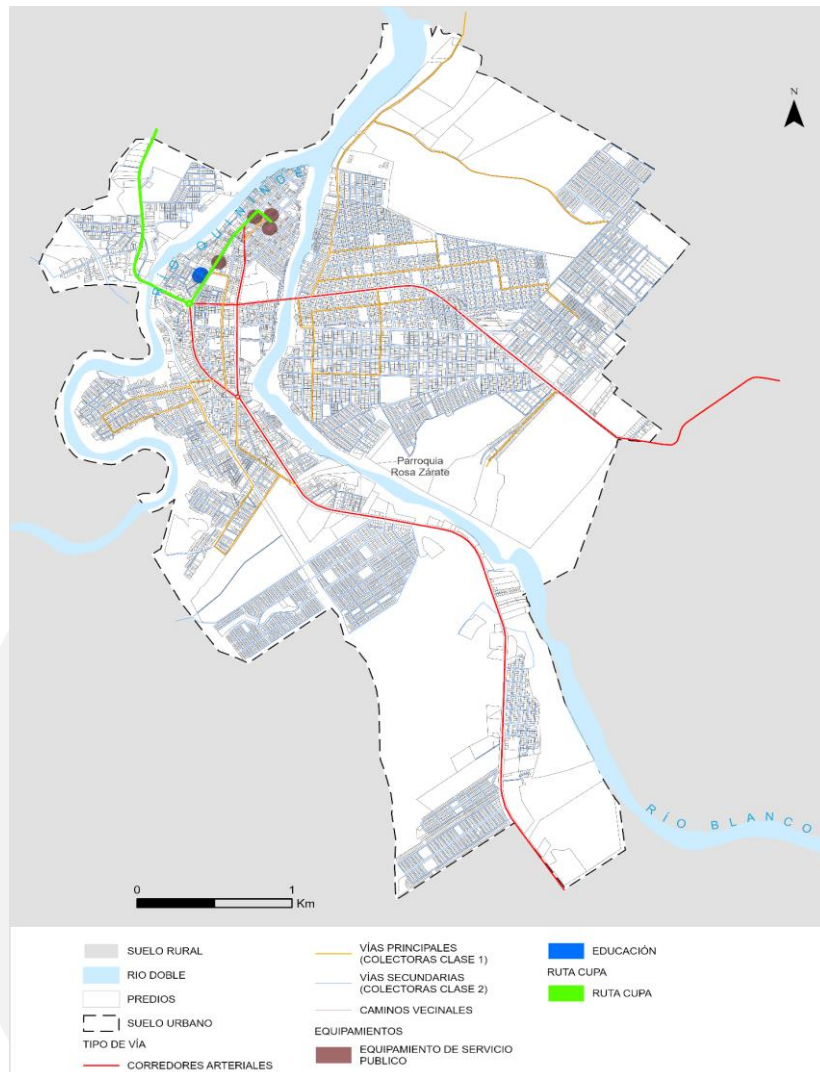


Fuente: GAD cantonal Quindé, INEC (2022)

Elaboración: Equipo consultor.



Ilustración 5. Conectividad de la Ruta Cupa con equipamientos

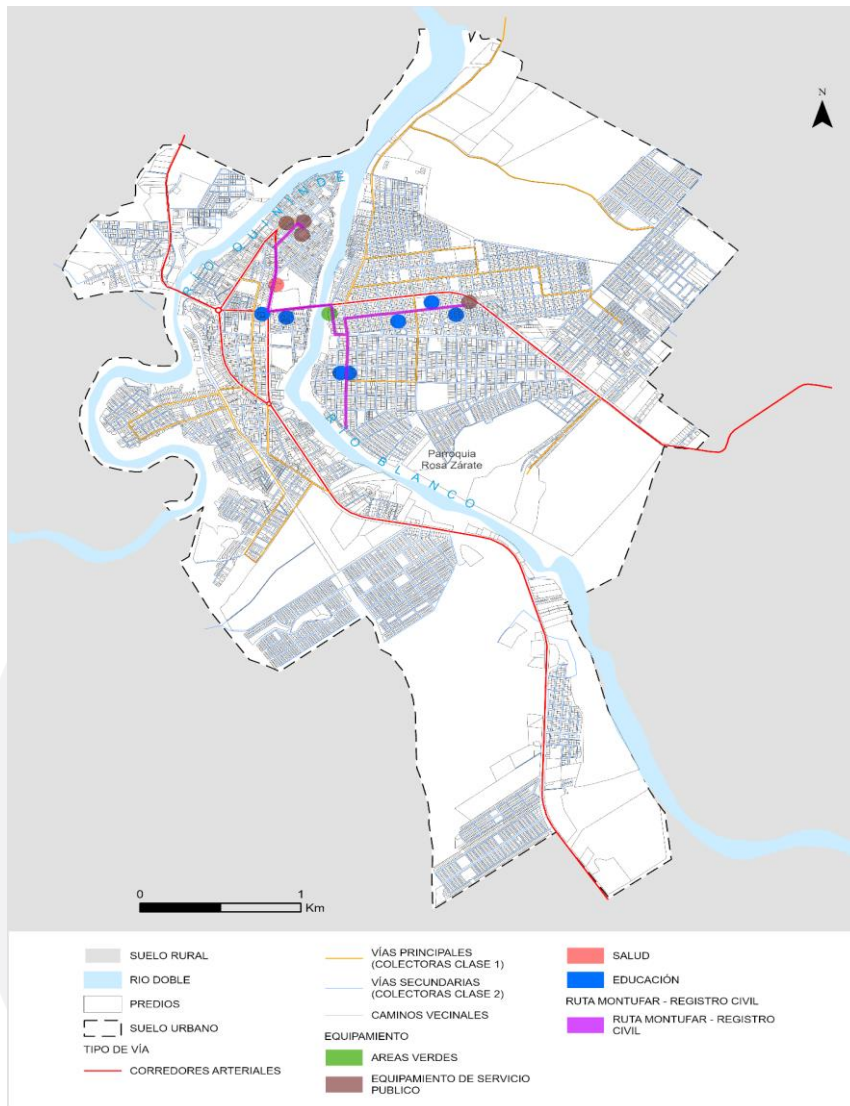


Fuente: GAD cantonal Quinindé, INEC (2022)

Elaboración: Equipo consultor.



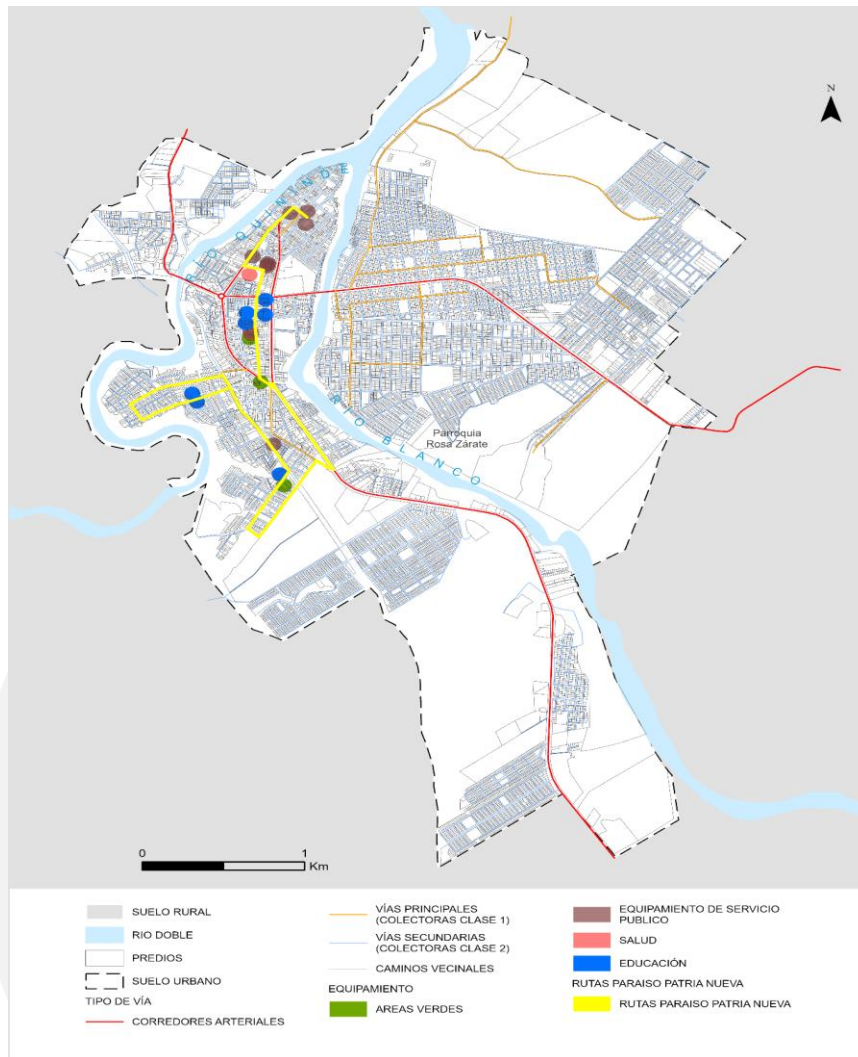
Ilustración 6. Conectividad de la Ruta Montufar - Registro Civil con equipamientos



Fuente: GAD cantonal Quindé, INEC (2022)
Elaboración: Equipo consultor.



Ilustración 7. Conectividad de la Ruta Paraíso Patria Nueva con equipamientos



Fuente: GAD cantonal Quindé, INEC (2022)

Elaboración: Equipo consultor.

3.3.4. Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

La aproximación metodológica para el presente producto tiene dos etapas:

- a. Inicialmente realizará un proceso de revisión de lo previsto en la planificación municipal específicamente el PDOT, de forma que en coordinación con los representantes del GAD, se definan el o los proyectos de vivienda de interés social a ser desarrollados en el periodo de gestión vigente.

Se definen únicamente aquellos planificados por el GAD, es decir de gestión directa, y dentro de los alcances propuestos en el plan de gobierno del

alcalde. No se incorpora en el análisis proyectos privados, pues no se tiene registro de estos.

- b. Se realizará una revisión del entorno del o los predios previstos para identificar potenciales afectaciones o la incidencia de condiciones circundantes que pueda afectar a la propuesta de vivienda VIS, y se desarrollaran las recomendaciones pertinentes.

El alcance del presente producto se limitará a la determinación y ubicación en la cartografía de las áreas previstas en la planificación competente al PUGS, todo lo relacionado con el diseño y las características previstas para las viviendas serán definidas por el GAD a posteriori.

3.3.5. Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;

El texto aborda la metodología empleada para la incorporación de polígonos provistos por el GAD en zonas de regularización prioritaria en el cantón Quinindé, Ecuador. Este proceso es clave para integrar asentamientos informales en la estructura urbana formal y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. La metodología se fundamenta en un análisis normativo y técnico que justifica la necesidad de declarar estas áreas como zonas de interés social, bajo los principios de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Consideraciones normativas:

El proceso de regularización se basa en varias disposiciones legales, comenzando con la Constitución del Ecuador, que garantiza el derecho a un hábitat seguro, vivienda digna y el disfrute pleno de la ciudad bajo principios de sustentabilidad y justicia social. Además, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece que el ordenamiento territorial debe promover el uso sostenible de los recursos, proteger el patrimonio natural y cultural, y regular las intervenciones en el territorio. Dentro de este marco, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales son responsables de declarar zonas de interés social, enfocadas en la regularización de asentamientos humanos y la provisión de vivienda de interés social.

El COOTAD refuerza esta responsabilidad, estipulando que los GAD deben articular sus planes de desarrollo territorial con el Plan Nacional de Desarrollo, garantizando coherencia en todos los niveles de gobierno. En Quinindé, esto



implica que los planes locales deben estar alineados con los objetivos nacionales, promoviendo un desarrollo equilibrado y equitativo.

Consideraciones técnicas:

Se utilizaron varios criterios técnicos para justificar la inclusión de polígonos en las zonas de regularización prioritaria:

1. Fraccionamiento del suelo: La subdivisión del suelo es un aspecto crítico en la regularización, ya que facilita la legalización de la tenencia de la tierra y la provisión de servicios básicos. Un fraccionamiento formalmente regulado es esencial para asegurar la infraestructura necesaria y promover un desarrollo urbano sostenible.

2. Consolidación del suelo: La consolidación se refiere al grado de desarrollo en términos de edificaciones y la infraestructura disponible. Identificar áreas consolidadas permite a las autoridades priorizar la regularización en zonas donde la inversión en servicios y la formalización de la tenencia del suelo son más viables.

3. Malla vial: La existencia de una red vial es fundamental para la funcionalidad urbana y la integración de asentamientos informales en la estructura urbana formal. Una malla vial bien estructurada facilita el acceso a servicios, la movilidad y la seguridad, y aumenta el valor de las propiedades.

4. Presencia de servicios básicos: La regularización busca formalizar la provisión de servicios esenciales como agua, electricidad y saneamiento. Aunque en muchos asentamientos informales estos servicios son incompletos, su regularización asegura que los habitantes tengan acceso continuo a una infraestructura básica adecuada.

5. Densidad poblacional: Este factor permite evaluar la demanda de vivienda y servicios en las zonas a regularizar. Aunque una alta densidad puede indicar una necesidad urgente de regularización, en zonas rurales, la densidad poblacional puede ser variable debido a la naturaleza agrícola de las actividades, lo que no disminuye la necesidad de regularizar estos asentamientos.

Proceso de regularización:

El proceso de regularización incluye la declaración de zonas de interés social, lo cual facilita la legalización de la tenencia del suelo, la provisión de servicios básicos y la integración de estas áreas en el entorno urbano formal. Este proceso es crucial para garantizar que los residentes de asentamientos

informales tengan acceso a una vivienda digna y a servicios públicos esenciales, promoviendo un desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

La metodología también considera la necesidad de planes parciales, que son instrumentos específicos requeridos por la LOOTUGS para sectores que necesitan intervención, como la regularización de asentamientos informales. Estos planes aseguran que la regularización se realice de manera ordenada y alineada con los planes de desarrollo territorial.

En conclusión, la incorporación de polígonos en las zonas de regularización prioritaria en Quindé está justificada tanto por consideraciones normativas como técnicas. Este proceso no solo mejora la calidad de vida de los residentes de estos asentamientos, sino que también contribuye a un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible en el cantón.

3.3.6. Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios;

En la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los planes urbanísticos complementarios juegan un papel crucial al detallar, completar y desarrollar las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, y su propósito es brindar una regulación más específica para diferentes áreas del territorio, de acuerdo con las necesidades particulares que superan el alcance general del plan principal.

Entre los principales planes urbanísticos complementarios establecidos en la LOOTUGS se encuentran:

- **Planes Parciales:** Estos son instrumentos clave para la regulación urbanística detallada en áreas específicas, como polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural de expansión urbana. Los planes parciales definen la normativa urbanística específica, los programas y proyectos de intervención física, la selección y aplicación de instrumentos de gestión de suelo, y la infraestructura necesaria para servicios como agua y saneamiento. Además, estos planes son obligatorios en situaciones como la regularización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en casos donde se aplique el reajuste de terrenos o la modificación de usos de suelo.
- **Planes Maestros Sectoriales:** Tienen el objetivo de detallar, desarrollar e implementar políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Estos planes deben estar alineados con los planes sectoriales del Ejecutivo y con las



determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. Su iniciativa puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente, o del órgano rector de la política respectiva.

- **Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico:** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales y metropolitanos pueden generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico según las características territoriales específicas de su jurisdicción. Estos instrumentos adicionales deben ser coherentes con la normativa nacional vigente y no pueden modificar el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes urbanísticos complementarios permiten una gestión más específica y detallada del territorio, asegurando que las decisiones urbanísticas se adapten mejor a las necesidades y características locales. Estos planes no solo facilitan una planificación más precisa, sino que también garantizan que las intervenciones urbanas se realicen de manera ordenada y coordinada con los planes generales, manteniendo siempre la coherencia con los objetivos de desarrollo territorial a nivel cantonal y metropolitano.

Adicionalmente, la misma norma prevé condiciones bajo las cuales los planes parciales son obligatorios, como se detalla a continuación:

Suelo de Expansión Urbana:

Los planes parciales son obligatorios en áreas designadas como suelo de expansión urbana. Esto incluye la planificación detallada de estas áreas para su futura urbanización, asegurando que el crecimiento urbano se realice de manera ordenada y bajo las directrices establecidas por el plan de uso y gestión del suelo (PUGS) del cantón o distrito. En estas zonas, el plan parcial debe incluir la selección y aplicación de instrumentos de gestión de suelo, así como la definición de las unidades de actuación necesarias para la consolidación de los sistemas públicos de soporte.

Aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo:

En casos donde se deba aplicar el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria, o la cooperación entre partícipes para el reparto equitativo de cargas y beneficios, es obligatorio desarrollar un plan parcial. Estos mecanismos son esenciales para la reorganización del suelo y para garantizar que todos los propietarios involucrados contribuyan de manera justa a las obras de urbanización y se beneficien proporcionalmente de los desarrollos resultantes.



Autorización de Mayor Aprovechamiento del Suelo:

En situaciones donde se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo, es decir, un incremento en la densidad de construcción o en la altura permitida de las edificaciones o cambio de uso del suelo, es obligatorio un plan parcial. Este plan debe establecer los parámetros exactos bajo los cuales se permitirá este aprovechamiento adicional, asegurando que se mantenga la armonía con el entorno circundante y que se cumplan las normativas urbanísticas aplicables.

Regularización de Asentamientos Humanos:

Los planes parciales son también obligatorios en programas para la regularización de asentamientos humanos de hecho que tengan capacidad de integración urbana, y en la relocalización de asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigable. En estos casos, el plan parcial proporciona el marco normativo necesario para la regularización o relocalización, garantizando que estos procesos se realicen de manera ordenada y con la infraestructura adecuada.

Proyectos de vivienda de interés social:

El plan parcial es obligatorio cuando se trata de la ejecución y adecuación de vivienda de interés social en zonas urbanas o de expansión urbana. Específicamente, el plan parcial debe determinar la normativa urbanística específica, los programas y proyectos de intervención física, y la infraestructura necesaria, como servicios de agua segura y saneamiento adecuado, que son esenciales para la implementación de estos proyectos.

Estos planes aseguran que el desarrollo urbano se realice de manera coherente con las políticas de ordenamiento territorial y que se maneje adecuadamente la urbanización, especialmente en áreas de expansión y en casos que requieren una intervención urbanística significativa.

Considerando lo antes descrito, en relación a la norma nacional vigente (LOOTUGS), se establece la necesidad de los siguientes planes urbanísticos complementarios en el territorio cantonal:

1.1. PLANES PARCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

Destinado a él o los proyectos de vivienda de interés social previstos por el GAD Municipal de Quindé. Será aplicable a los proyectos identificados, así como aquellos que se requieran para el desarrollo de nuevos proyectos. A la fecha de la presente consultoría, se han realizado reiterados talleres y



reuniones con los representantes de la municipalidad, quienes han manifestado la necesidad de habilitar un predio al lado noreste de la zona urbana de Rosa Zarate, el cual se encuentra claramente detallado en el producto 19 de la presente consultoría. Con fecha 6 de agosto del presente, en taller presencial, se comparte por parte de la municipalidad, la ubicación exacta del mencionado predio. Se propone que se habilitarán en dicho predio 500 predios donde se permitirá la construcción de viviendas VIS por medio de financiamiento del estado central.

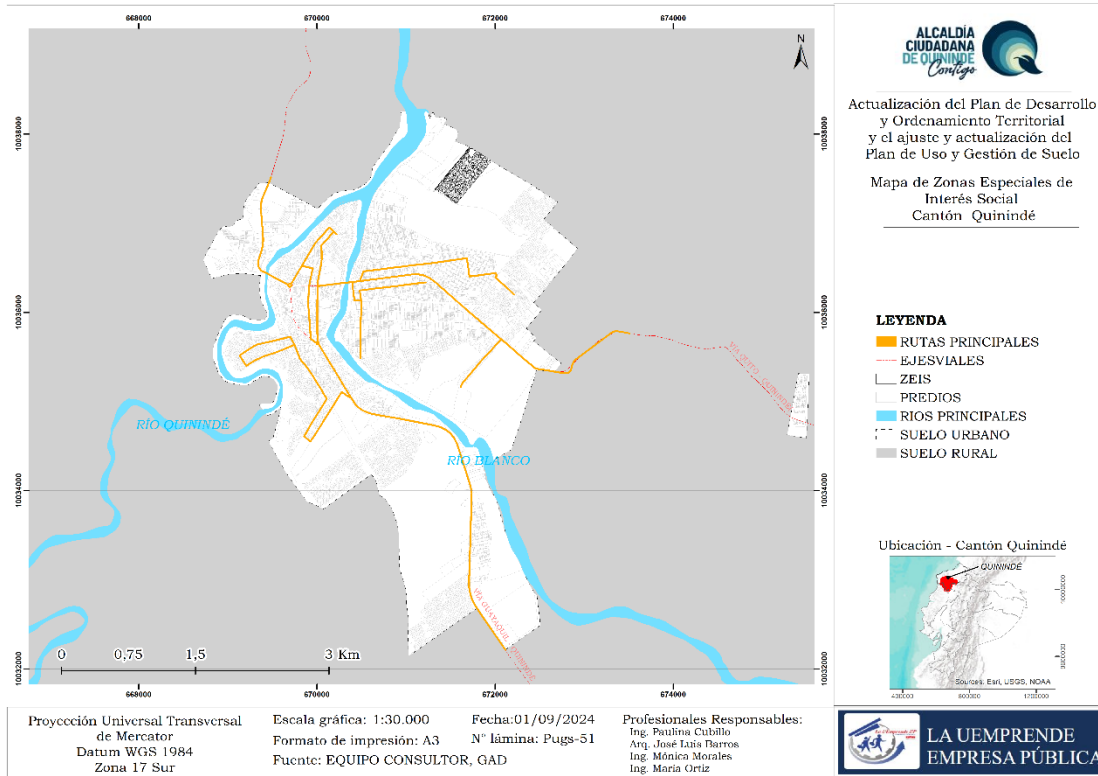
La existencia de este predio y de la planificación de las viviendas mencionadas se refleja tanto en el PDOT como en el plan de trabajo de la alcaldía para el presente periodo. Se plantea la habilitación de suelo y gestión para la construcción de hasta 1000 viviendas, para las cuales se buscará líneas de financiamiento por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ente competente en la materia.

De acuerdo a lo planificado en dicho plan, se prevé que para el final del periodo se logre concretar al menos 200 viviendas, sean por gestión propia (de los propietarios de la tierra, o del público, es decir financiamiento de MIDUVI).

La ilustración a continuación identifica el predio de propiedad municipal, antes mencionado, para la habilitación del mismo se requerirá el plan parcial de vivienda de interés social, cuyas condiciones se desarrollan a continuación.



Mapa 36. Mapa de Zonas Especiales de Interés Social



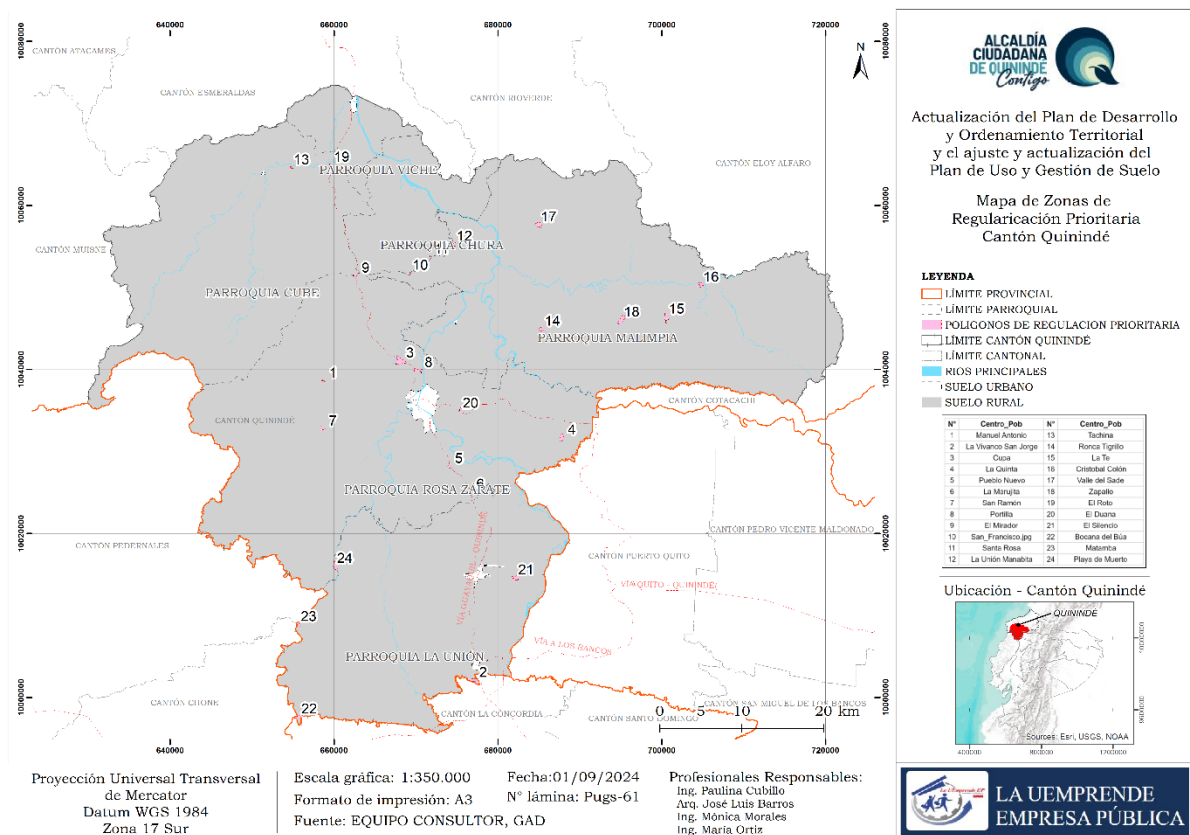
Mapa 37. Mapa de Plan Complementario 500 casas



1.2. PLAN PARCIAL PARA SECTORES SUJETOS A REGULARIZACIÓN PRIORITARIA:

Serán aplicados para el proceso de regularización prioritaria de los 24 asentamientos de hecho en suelo rural, de los cuales, la valoración realizada concluye que cuentan con condiciones y necesidad expresa para iniciar el mencionado proceso de regularización. La identificación de los 24 asentamientos se detalla en el producto 20 de la presente consultoría.

Mapa 38. Mapa de Regularización Prioritaria



De acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, el mecanismo para la regularización prioritaria es el desarrollo de un plan parcial para el efecto. Se podrá desarrollar un plan parcial para la regularización de los 24 asentamientos identificados previamente, o de considerarse pertinente se podrán desarrollar planes parciales por etapas, en función de las necesidades de la población y la capacidad del GAD.

Es fundamental que el desarrollo del plan parcial de regularización prioritaria considere en su esquema de cargas y beneficios la provisión de servicios y mejoramiento de los sistemas públicos de soporte. En caso de que las cargas no puedan ser cubiertas por parte de los propietarios del suelo, será



responsabilidad del GAD la asignación de recursos necesarios para cumplir este cometido.

Se recomienda que previa a la próxima actualización del PUGS o incorporación de nuevos asentamientos a las zonas de regularización prioritaria, se garantice la regularización de los 24 asentamientos identificados.

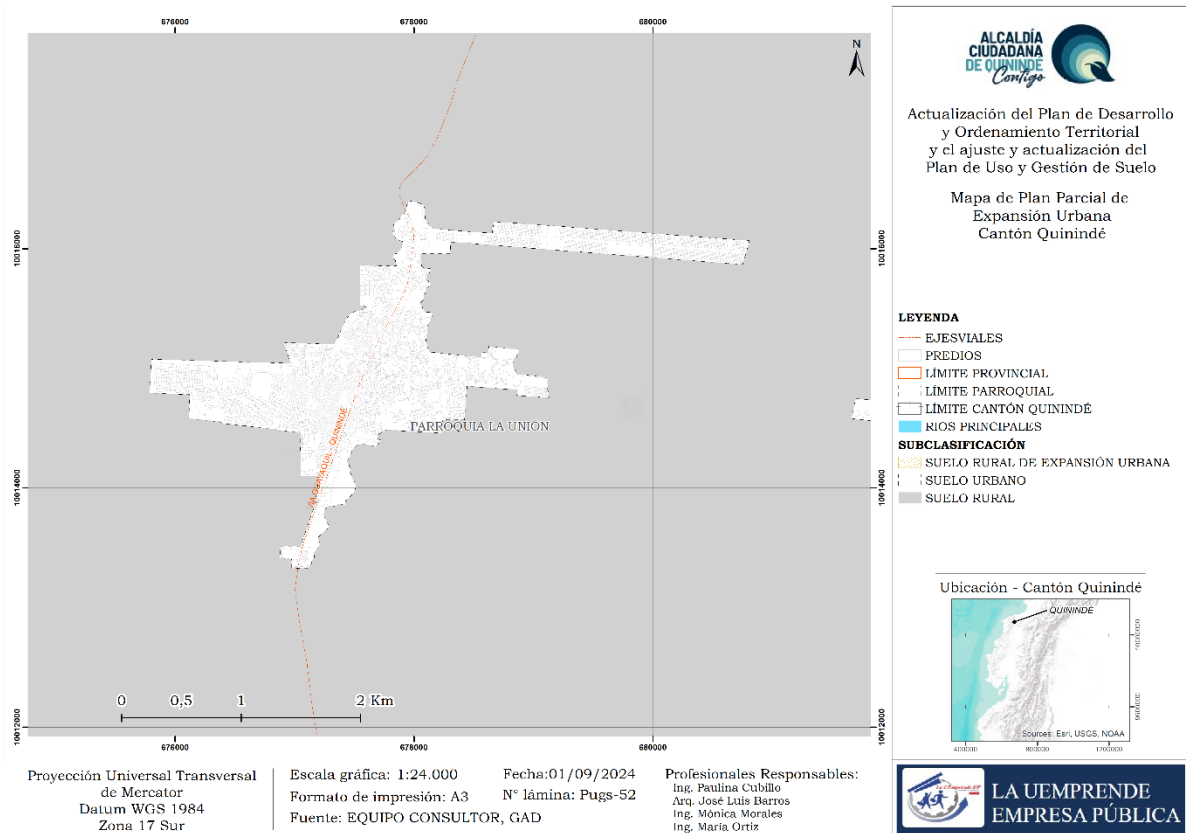
Es importante considerar que, el cambio de clasificación, subclasificación, aprovechamientos o usos, serán sujetos al pago de la concesión onerosa de derechos (COD) de acuerdo a lo estipulado en la LOOTUGS. Es competencia del GAD la definición de los valores a ser cancelados por concepto de la COD; el pago deberá ser realizado en dinero o mediante acuerdos de pago previo a la regularización y consecuente habilitación del suelo.

En caso de requerir ajustes a la normativa urbanística asignada en la planificación general, se deberán realizar por medio de procesos participativos, y con la incorporación de informes técnicos de al menos riesgos, impactos ambientales, movilidad y cualquier otro que se considere pertinente por el GAD.

Luego de perfeccionado el proceso de regularización, se deberá actualizar la ordenanza que regula el valor del suelo e impuesto predial con las definiciones de norma urbanística y aprovechamientos otorgados a los propietarios.

1.3. PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA.

Se aplicarán a las zonas identificadas como zonas de expansión urbana, constantes en el componente estructurante del PUGS.



Los planes parciales de expansión urbana deberán contemplar las previsiones establecidas en la norma nacional y local vigentes. Se recomienda que consideren análisis de riesgos e impacto ambiental de las zonas donde se implanten, así como un sistema de cargas y beneficios que permita la mejora de la infraestructura pública y sistemas de soporte correspondientes.

De acuerdo al análisis desarrollado previamente en la presente consultoría (producto 10) se ha evidenciado que el cantón no cuenta con un incremento sustancial en su población, razón por la cual, no requiere de zonas de expansión urbana adicionales. Sin embargo, el PUGS vigente ya cuenta con zonas de expansión urbana que, en caso de considerarse pertinente, y a solicitud de los propietarios del suelo, podrán desarrollar los planes parciales de expansión urbana, los cuales deberán ser aprobados por ordenanza. Se deberán asignar las condiciones de norma urbanística pertinente.

En este sentido, se ha identificado como zonas de expansión urbana, un área al este de la cabecera parroquial de La Unión, la que consta como parte del componente estructurante del PUGS vigente, y que, por las dinámicas propias de la parroquia, muestra evidencias de un proceso de desarrollo, y para su



adecuada consolidación, requiere del desarrollo del mencionado plan (ilustración 3).

1.4. PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD:

Se aplicarán al suelo urbano cantonal, en todas las cabeceras parroquiales, asentamientos de hecho regularizados y adicionalmente la Independencia. Se ha identificado la necesidad de construir un plan maestro de movilidad, basado en, por un lado, por los requerimientos planteados por la comunidad, ya que manifiestan que tienen problemas de conectividad y accesibilidad para personas, bienes y servicios. Por otro lado, el levantamiento de información realizado para la actualización del PDOT-PUGS, evidenció una falta de organización en el sistema vial, y deficiencias importantes en el transporte público.

El Plan Maestro de Movilidad del cantón Quinindé, deberá observar la necesidad de organizar y mejorar el transporte público urbano, e interparroquial, incorporando infraestructura de movilidad alternativa no motorizada, así como el mejoramiento de las condiciones de circulación peatonal.

Adicionalmente, se deberá reforzar de manera prioritaria la infraestructura de transporte de carga y logística que sirva a las zonas agrícolas, facilitando la comercialización de productos con otras parroquias, o provincias, de ser el caso.

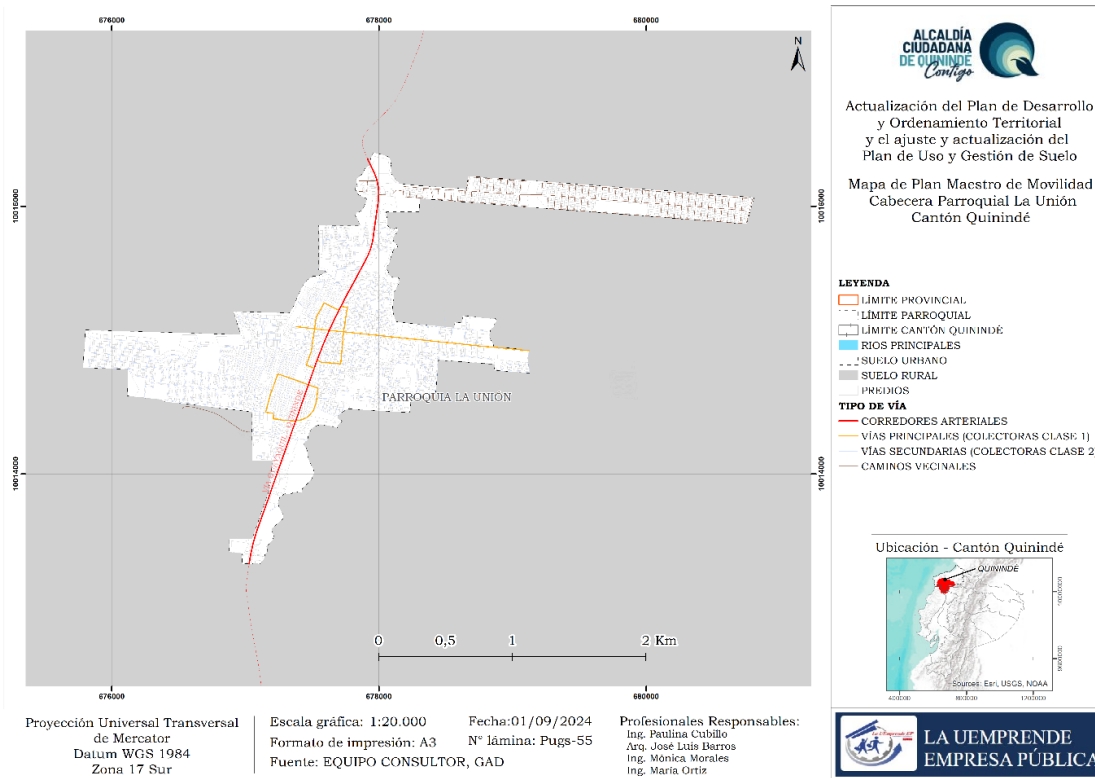
Dentro de las áreas urbanas, el plan deberá considerar de manera prioritaria la interrelación entre equipamientos de uso público, principalmente aquellos destinados a educación y salud, garantizando una adecuada conectividad entre ellos. Debe además prever la integración de una red de conectividad que permita una fácil accesibilidad a equipamientos recreativos y áreas verdes urbanas.

Se deberá desarrollar un diagnóstico que considere estudios de origen destino y simulaciones de flujos proyectadas al menos en el plazo de vigencia del componente estructurante del PUGS. Se deberá considerar indicadores para evaluación del plan a corto, mediano y largo plazo, así como evaluaciones periódicas, con el objetivo de ajustar el plan para su adecuado cumplimiento.

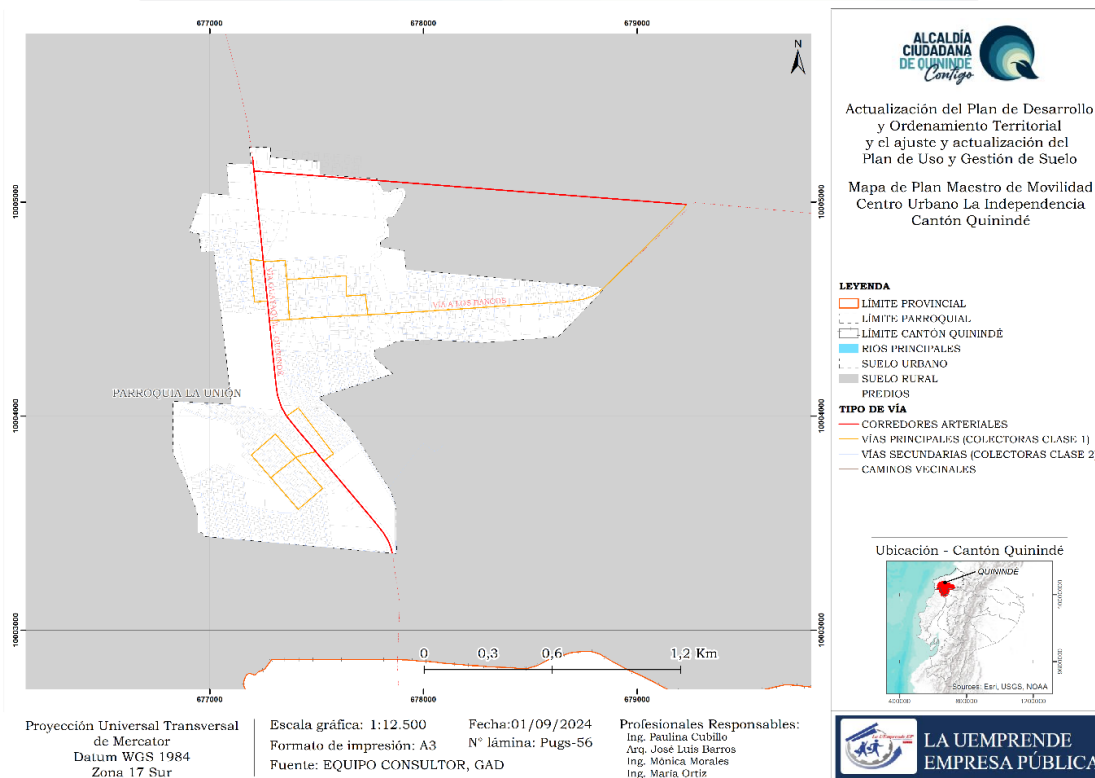
La ilustración a continuación muestra las áreas mínimas a considerar para la implementación del plan en las cabeceras parroquiales del cantón.



Mapa 40. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial La Unión

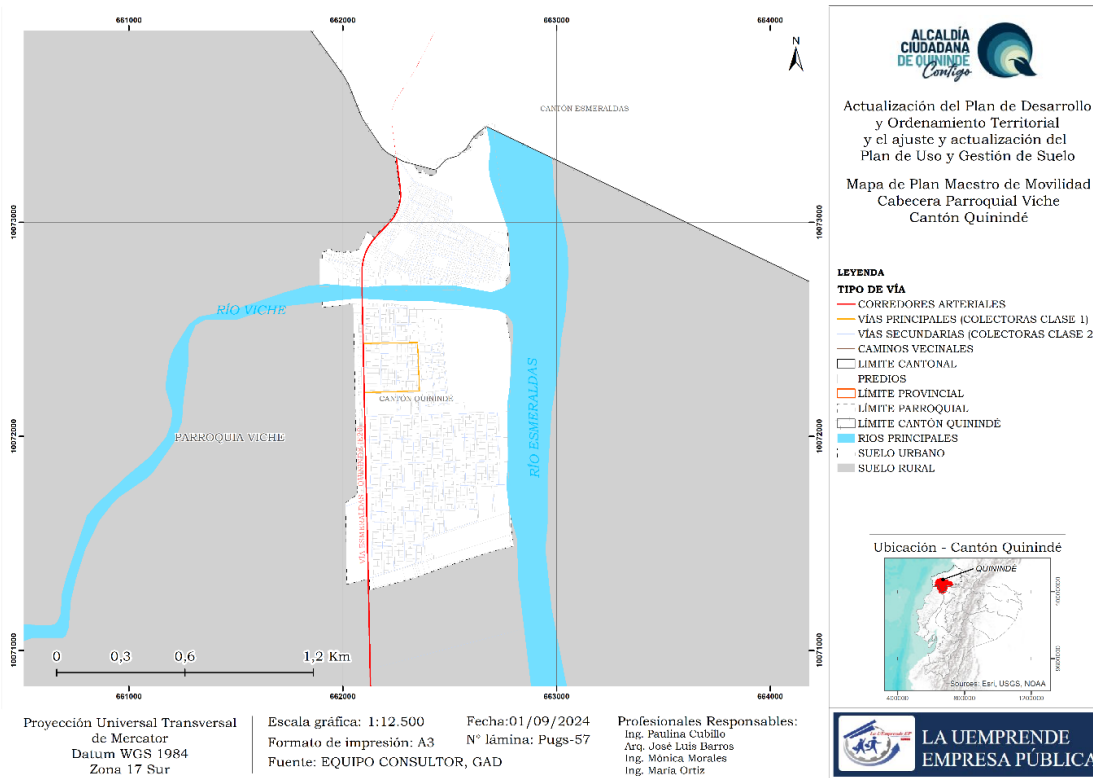


Mapa 41. Mapa Plan Maestro de Movilidad Centro Urbano La Independencia

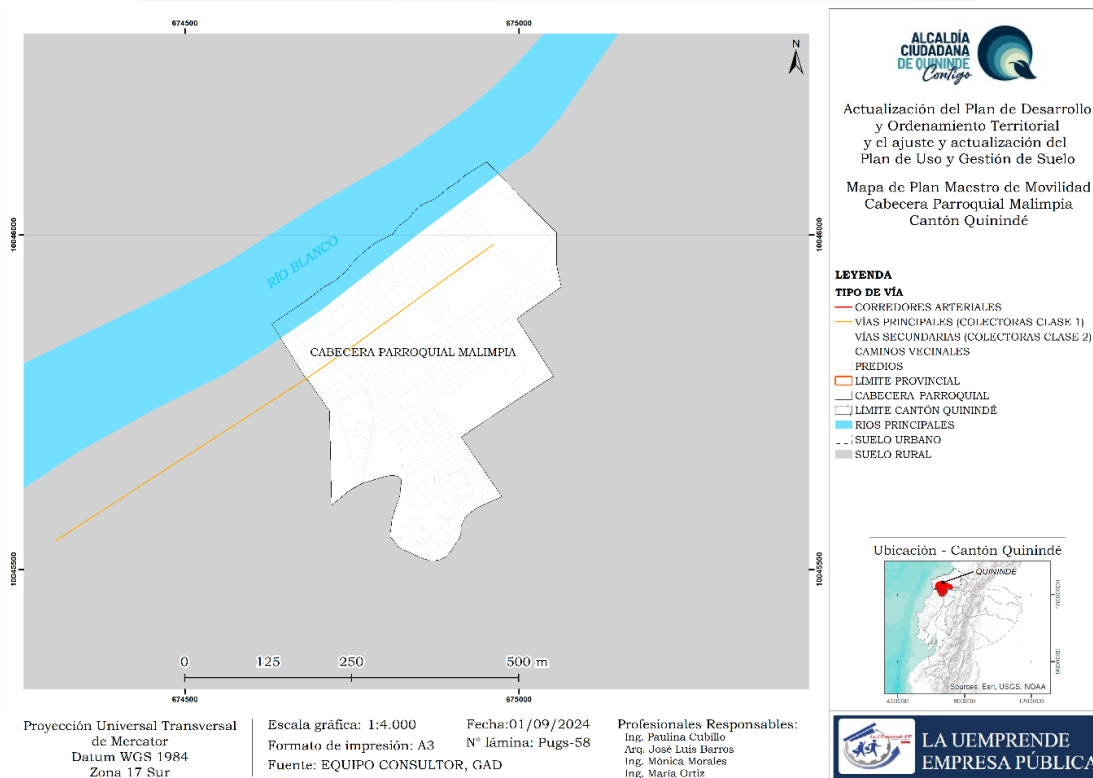




Mapa 42. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Viche

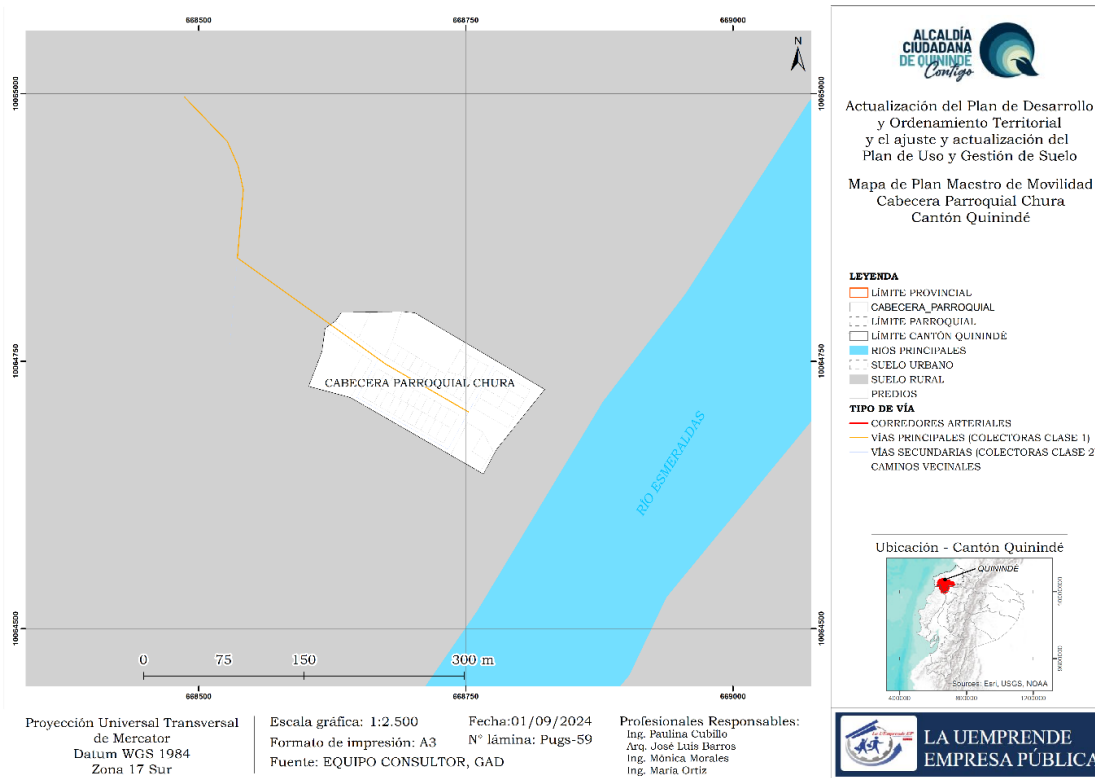


Mapa 43. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Malimpia

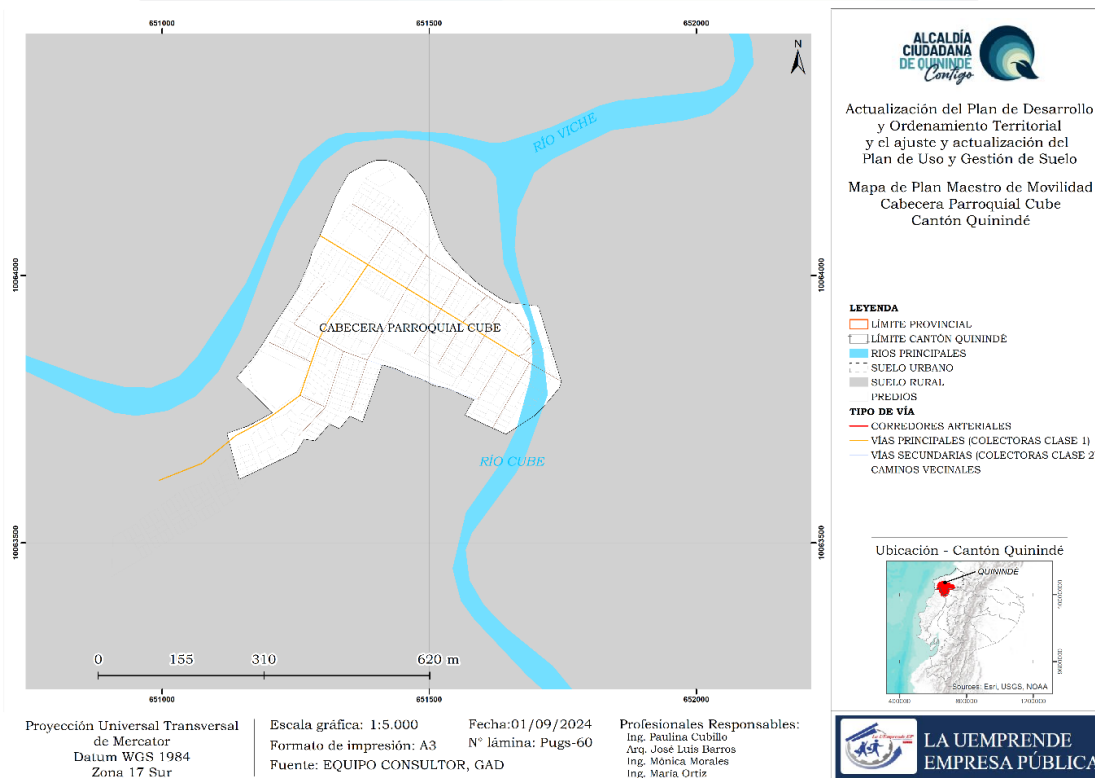




Mapa 44. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Chura



Mapa 45. Mapa Plan Maestro de Movilidad Cabecera Parroquial Cube





1.1. PLAN MAESTRO DE INFRAESTRUCTURA VERDE- AZUL Y GESTIÓN DE RIESGOS NATURALES:

Este plan se prevé que se aplique en las áreas clasificadas como urbanas en el cantón, tanto su cabecera cantonal, como parroquiales. Se ha identificado la necesidad de desarrollar un plan maestro de infraestructura verde- azul y gestión de riesgos naturales en razón de que, por un lado, el análisis de amenazas de inundaciones en las cabeceras parroquiales evidencia potenciales zonas de inundación que no cuentan con mecanismos de mitigación, y al mismo tiempo se encuentran consolidadas con residencias. Las cabeceras parroquiales colindan con ríos de importante escala, y considerando los efectos del cambio climático, se espera una tendencia a lluvias extraordinarias.

La infraestructura verde-azul ha demostrado que ayuda a enfrentar los riesgos con mayor eficiencia y de forma multidimensional (ataca varios problemas con la misma inversión), sin representar costos superlativos, o en muchos casos menores que la infraestructura gris. El plan maestro de infraestructura verde-azul y gestión de riesgos naturales, responde también a la necesidad de realizar una evaluación con información más detallada que permita definir las zonas de afectación con mayor precisión.

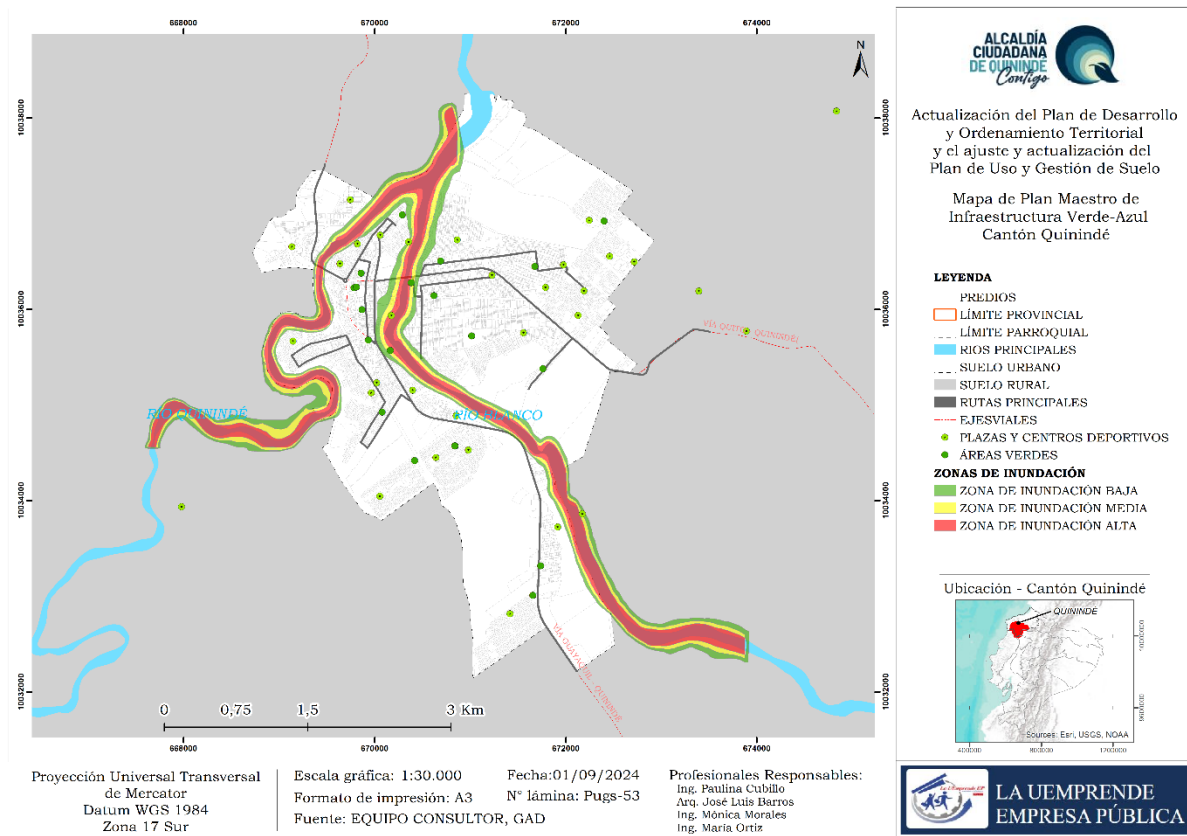
El mencionado plan podrá ser desarrollado total o parcialmente en el área del cantón, se recomienda que se dé prioridad a la ciudad de Rosa Zarate, dado que se han identificado áreas en amenaza de inundaciones donde ya existe un cierto nivel de consolidación; las viviendas en estas zonas deberán ser notificadas de esta condición.

Se propone además que, el proceso de licenciamiento y permisos de construcción y actividades económicas del cantón, prevea un informe técnico como requisito previo al otorgamiento de licencias o permisos en estas zonas. El objetivo del informe será identificar por medio de un análisis técnico si existe un riesgo real de inundación, si se pueden plantear medidas de mitigación que el propietario pueda implementar o si la mitigación requiere de acciones públicas. El plan deberá proponer medidas de mitigación y prevención en todas las áreas con mayor amenaza.

De considerarse que en algún caso se requiere la reubicación de los propietarios, deberán incorporarse en el desarrollo del plan parcial de vivienda VIS.

Estas condiciones normativas deberán ser incluidas como obligatorias en los procesos, y el municipio ejerce control respectivo.

Mapa 46. Mapa Plan Maestro de Infraestructura Verde-Azul



A continuación, se detallan lineamientos para el desarrollo de los mencionados planes.

3.3.7. Estándares urbanísticos

4. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo a lo establecido en los TDR, y a los contenidos mínimos del PUGS, de acuerdo a la LOOTUGS y sus respectivos reglamentos, el presente documento delimita y define los Planes urbanísticos complementarios que deberán ser desarrollados por el GAD posterior a la sanción de la actualización del PDOT-PUGS. No es alcance de la presente consultoría el desarrollo de los mencionados planes, sin embargo, se complementa el desarrollo del presente documento, con lineamientos que deberán ser considerados en la construcción de los PUC, como se describe a continuación:



1.1. PLAN PARCIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

1.1.1. Objetivos.

Los planes parciales de vivienda de interés social en Ecuador tienen como objetivo principal garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible que permita el acceso a una vivienda adecuada y digna para la población de menores ingresos. Estos planes buscan promover la equidad territorial, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, y asegurar que las áreas designadas para proyectos de vivienda de interés social cuenten con la infraestructura necesaria, servicios básicos, y un entorno seguro y saludable.

1.1.2. Diagnóstico.

El diagnóstico en un plan parcial de vivienda de interés social debe incluir un análisis detallado de las condiciones actuales del territorio, identificando los recursos disponibles, las limitaciones y las oportunidades para el desarrollo.

El contenido mínimo del diagnóstico deberá incluir al menos:

Análisis de las condiciones normativas:

Evaluación de su clasificación en términos de suelo urbano, rural, y de expansión urbana, conforme a lo dispuesto en la LOOTUGS. Adicionalmente deberá prever la identificación de usos de suelo y aprovechamientos disponibles, analizar la necesidad de ajustes en los usos y aprovechamientos, para viabilizar la sustentabilidad económica y técnica del proyecto.

Análisis de amenazas por factores climáticos y geomorfológicos:

Identificación de zonas vulnerables a riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos, sismos) y áreas protegidas. En este sentido se deberá prever las potenciales afectaciones producto de los efectos del cambio climático caracterizadas por lluvias extremas, altas temperaturas y variaciones importantes en los ciclos estacionales, entre otras.

Evaluación Socioeconómica de los potenciales beneficiarios:

Se deberá considerar un estudio de la población objetivo, incluyendo características demográficas, reconocimiento cultural y étnico, nivel de ingresos, y necesidades habitacionales y espaciales, y cualquier otro factor que permita identificar los requerimientos de diseño, materialidad y/o espacialidad.

Adicionalmente deberán contener un análisis de la oferta y demanda de vivienda en la zona, el tipo de vivienda requerida (venta o renta) y las carencias en términos de infraestructura y servicios básicos.

En este punto, se deberá identificar suelo adecuado, seguro y bien localizado, con el objeto de potenciar la integración urbana del proyecto.

Diagnóstico de Infraestructura y Servicios:

Se deberá evaluar la infraestructura existente (vías de acceso, redes de agua potable, alcantarillado, electricidad) y su capacidad para soportar el nuevo desarrollo. Además, se preverá el análisis del acceso a equipamientos públicos esenciales como educación, salud, y transporte.

Aspectos Ambientales y de Sostenibilidad:

Es indispensable además la evaluación de los recursos naturales y condiciones ambientales del área, incluyendo un análisis del impacto ambiental potencial del desarrollo de vivienda de interés social, afectaciones a ecosistemas vivos, funciones ecológicas, y medidas de prevención y mitigación aplicables al entorno. Esto servirá como insumo para las propuestas de construcción y dotación de áreas verdes y espacios recreativos naturales.

Todos los estudios deberán especificar condiciones mínimas de calidad de información geoespacial, tanto en términos de temporalidad, como de escala, que permitan que los análisis planteados puedan efectuarse sobre la base de datos fiables.

1.1.3. Contenidos.

El contenido de los planes parciales de vivienda de interés social a desarrollarse dentro del área del cantón Quindé, se estructurará de manera que se respondan a los hallazgos del diagnóstico y se propongan soluciones viables y sostenibles. Los contenidos parte del Plan Parcial contendrá, pero no se limitarán a:

Normativa Urbanística Específica:

Deberá incluir la definición de los parámetros de uso y ocupación del suelo, incluyendo los aprovechamientos y usos específicos para vivienda de interés social a ser propuestos como parte del plan parcial. Se deben considerar tanto las condiciones de edificación previstas como la regulación en cuanto a áreas mínimas de espacios verdes y públicos, y equipamientos comunitarios.

Proyectos de Infraestructura y Servicios:

Contendrá además la planificación de las obras de infraestructura necesarias para soportar el desarrollo, como redes de agua potable, alcantarillado, electricidad, vías de acceso, y todo lo que requiera para mejorar o complementar los sistemas públicos de soporte.

Parámetros para el diseño de unidades de vivienda:

Contendrá los lineamientos para el diseño de unidades de vivienda, su distribución y cuantificación por tipologías; en función de lo identificado en el diagnóstico. Deberá proponer ajustes a la norma urbanística de ser el caso, siempre que se requiera para mejorar las condiciones espaciales del desarrollo. Se considerarán de manera referencial las tipologías de vivienda VIS previstas en la norma nacional, incluidas la vivienda incremental y autoconstruida.

Instrumentos de Gestión de Suelo:

En caso de requerirse, cuando el suelo no sea de propiedad pública o municipio, se incorpora la definición de mecanismos para la adquisición y disposición del suelo, incluyendo el reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria. El sistema de cargas y beneficios, observará las previsiones y exoneraciones contenidas en la ley.

Plan de Mitigación de Riesgos:

En caso de identificarse vulnerabilidades y/o amenazas producto de lo evaluado en el diagnóstico, la propuesta contendrá las medidas de prevención y mitigación de riesgos naturales identificados en el diagnóstico. Se dará énfasis a la utilización de infraestructura verde-azul, soluciones basadas en la naturaleza, y mecanismos de mitigación combinados con infraestructura gris, de ser el caso.

1.1.4. Modelo De Gestión.

El modelo de gestión de los planes parciales de vivienda de interés social en el cantón Quinindé, según lo establecido en la LOOTUGS y el COOTAD, requiere la coordinación entre diferentes niveles de gobierno, así como la participación activa de la comunidad y del sector privado. Para desarrollar un modelo de gestión eficiente y sostenible, contendrá al menos los siguientes parámetros:

Participación y Coordinación Interinstitucional:

Preverá involucrar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), los entes competentes en el hábitat y vivienda, organismos internacionales, y



sector privado, sus mecanismos de coordinación, deberes y responsabilidades, de ser el caso.

Gestión Financiera:

Identificación de fuentes de financiamiento para las obras, tanto para la construcción de las unidades de vivienda como para la construcción de infraestructura y servicios, incluyendo fondos públicos, aportes del sector privado, y posibles subsidios gubernamentales. Adicionalmente, contendrá esquemas de financiamiento y subsidios para facilitar el acceso a la vivienda por parte de la población de menores ingresos. La gestión financiera deberá observar posibles modelos de vivienda necesarios como por ejemplo vivienda de relocalización (personas desplazadas por desastres naturales o riesgos de cualquier tipo), vivienda de renta, vivienda para poblaciones vulnerables, entre otros.

Monitoreo y Evaluación:

El establecimiento de indicadores de desempeño para evaluar el progreso de la implementación del plan parcial es indispensable, este considerara los responsables, tiempos y actores a intervenir en la evaluación y monitoreo durante las primeras etapas del proyecto.

1.2. PLAN PARCIAL PARA SECTORES SUJETOS A REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.

1.2.1. Objetivos

Los planes parciales para la regularización prioritaria de asentamientos de hecho en Ecuador tienen como objetivo fundamental integrar de manera formal los asentamientos informales al tejido urbano, garantizando condiciones de habitabilidad dignas y seguras para sus habitantes. Estos planes buscan corregir irregularidades en el uso del suelo, dotar de infraestructura básica, servicios públicos, y asegurar el acceso a derechos fundamentales como la vivienda, agua potable, y saneamiento.

1.2.2. Diagnóstico

El diagnóstico en un plan parcial para la regularización de asentamientos debe incluir un análisis exhaustivo de la situación actual del territorio y las condiciones de los asentamientos. El contenido mínimo del diagnóstico deberá incluir al menos:

Análisis de Uso del Suelo y Legalidad:



Probablemente uno de los temas más importante a evaluar para estos planes es la situación legal de los terrenos, identificando la propiedad, el uso actual del suelo, y las irregularidades en su ocupación.

El plan propondrá los ajustes en la norma urbanística requeridos, como aprovechamientos, afectaciones conforme a la LOOTUGS y su normativa. Así mismo contendrá la identificación del sistema de cargas y beneficios de ser pertinente.

Evaluación Socioeconómica:

Caracterización de la población, incluyendo datos demográficos, niveles de ingreso, ocupación, y principales necesidades sociales.

Análisis de la pobreza, acceso a servicios básicos, y condiciones habitacionales dentro del asentamiento.

Diagnóstico de Infraestructura y Servicios:

Evaluación del acceso a servicios públicos esenciales como agua potable, saneamiento, electricidad, y vialidad. Así mismo se requerirá la Identificación de las carencias en infraestructura básica y equipamientos públicos necesarios para mejorar las condiciones de vida.

Análisis de Riesgos y Vulnerabilidad:

Identificación de riesgos naturales (como inundaciones, deslizamientos, terremotos) y antrópicos (como contaminación y falta de acceso a servicios básicos) que afectan al asentamiento. Deberán proponerse las medidas para mitigar estos riesgos y mejorar la resiliencia de la comunidad, considerando sus mecanismos de financiamiento.

Todos los estudios deberán especificar condiciones mínimas de calidad de información geoespacial, tanto en términos de temporalidad, como de escala, que permitan que los análisis planteados puedan efectuarse sobre la base de datos fiables.

1.2.3. Contenidos

El contenido de los planes parciales para la regularización de asentamientos de hecho se estructura de manera que se aborden los problemas identificados en el diagnóstico y se implementen soluciones prácticas y sostenibles. Los principales contenidos deberán incluir al menos:

Normativa Urbanística Específica:



Definición de los parámetros de uso y ocupación del suelo, incluyendo la regularización de las viviendas existentes y la reestructuración de áreas según sea necesario para la provisión de equipamientos públicos, y mejora de los sistemas públicos de soporte. Se deberá proponer los ajustes en la norma urbanística, y considerar las cargas y beneficios relacionados, de ser el caso.

Proyectos de Infraestructura y Servicios:

Se deberá contener la planificación de las obras de infraestructura necesarias para dotar al asentamiento de agua potable, alcantarillado, electricidad, vías de acceso, y otros servicios básicos. Esta podrá ser planificada por fases, debido a la complejidad del territorio, sin embargo, el Municipio podrá proponer medidas alternativas para el tratamiento y provisión de estos servicios, de manera temporal o definitiva. Adicionalmente la propuesta de mejoras o ampliaciones en los servicios públicos para asegurar que los residentes tengan acceso pleno a ellos.

Programas de Regularización y Legalización:

Además del plan urbanístico, es necesario que se diseñe de los procesos para la legalización de la propiedad del suelo, incluyendo mecanismos para la titulación de tierras y la regularización de la tenencia, con tramitología ágil y fácil para la población, considerando la situación socioeconómica.

Es también necesario que se definan los procedimientos para la formalización de construcciones y adecuación de viviendas, asegurando que cumplan con las normativas de seguridad y habitabilidad.

Plan de Mitigación de Riesgos:

Incluirá también el desarrollo de estrategias para mitigar los riesgos identificados, incluyendo obras de infraestructura para la prevención de desastres naturales y la reubicación de viviendas en áreas seguras cuando sea necesario. Se deberá considerar en este caso, previsiones en cuanto a los efectos del cambio climático.

1.2.4. Modelo de gestión

El modelo de gestión de los planes parciales para la regularización prioritaria de asentamientos de hecho en Ecuador, según lo establecido en la LOOTUGS y el COOTAD, se basa en la coordinación interinstitucional, la participación comunitaria y la gestión eficiente de recursos. Los elementos clave del modelo de gestión incluyen:

Participación y Coordinación Interinstitucional:



Requerirá involucrar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), tanto municipales como provinciales, gobierno central, ministerios pertinentes y sector privado en la implementación y monitoreo de los planes, asegurando la coordinación con las políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano.

Se recomienda establecer alianzas con entidades del gobierno central, como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), para la provisión de recursos y la asistencia técnica necesaria.

Participación Comunitaria:

Promover la participación activa de la comunidad en el proceso de regularización, garantizando que sus necesidades y aspiraciones sean consideradas en el diseño y ejecución del plan parcial. Se deberán socializar adecuadamente el procedimiento, las cargas y beneficios impuestas, de ser el caso y los tiempos de tramitación.

Implementar programas de educación y sensibilización sobre la importancia de la regularización y la legalidad de la tenencia del suelo. Esto complementado con capacitación en temas agrícolas, productivos, ambientales etc, con el objeto de mantener en buenas condiciones su entorno productivo.

Gestión Financiera:

Identificación de fuentes de financiamiento para las obras de infraestructura y servicios, incluyendo aportes del gobierno central, fondos internacionales, y cooperación privada.

Establecimiento de mecanismos de financiamiento accesibles para los residentes, permitiendo su participación en la regularización y mejora de sus viviendas.

Monitoreo y Evaluación:

Creación de un sistema de monitoreo continuo para evaluar el avance de la regularización y la implementación de las mejoras en infraestructura y servicios. Se deberá contemplar la definición de indicadores de éxito que permitan medir el impacto del plan parcial en la calidad de vida de los habitantes y en la integración del asentamiento al tejido urbano.



1.3. PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA.

1.3.1. Objetivos

Los planes parciales de expansión urbana en Ecuador tienen como objetivo principal garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible en las áreas designadas para la expansión de las ciudades. Estos planes buscan planificar y regular el crecimiento urbano, evitando la dispersión y el uso ineficiente del suelo, y asegurando que las nuevas áreas urbanizadas cuenten con la infraestructura y servicios necesarios. Los objetivos específicos incluyen al menos las siguientes consideraciones:

1.3.2. Diagnóstico

El diagnóstico en un plan parcial de expansión urbana debe incluir un análisis detallado de las condiciones actuales del territorio, que sirva de base para la planificación. El contenido mínimo del diagnóstico incluye:

Análisis de Uso del Suelo:

Evaluación del uso actual del suelo y aprovechamientos conforme a lo establecido en el PUGS, identificación de las necesidades de provisión de espacios verdes, equipamientos, y servicios.

Identificación de zonas susceptibles o vulnerables a la urbanización, las consideraciones de impactos ambientales serán evaluadas y se preverá la hoja de ruta para las aprobaciones de los entes nacionales considerando temas como la topografía, la calidad del suelo, y la disponibilidad de agua entre otros.

Evaluación de la Capacidad de Infraestructura y Servicios:

Análisis de la infraestructura existente, incluyendo redes de agua potable, alcantarillado, electricidad, y vialidad e identificación de las necesidades de ampliación o mejoramiento de la infraestructura para soportar el crecimiento urbano.

Aspectos Ambientales:

Evaluación de los recursos naturales presentes en el área, incluyendo cuerpos de agua, bosques, servicios ecosistémicos, ecosistemas naturales presentes y áreas de valor ecológico.

Análisis del impacto ambiental potencial del desarrollo urbano en estas áreas, y propuestas para mitigar efectos negativos.



Todos los estudios deberán especificar condiciones mínimas de calidad de información geoespacial, tanto en términos de temporalidad, como de escala, que permitan que los análisis planteados puedan efectuarse sobre la base de datos fiables.

1.3.3. Contenidos

El contenido de los planes parciales de expansión urbana debe estructurarse de manera que se aborden los desafíos identificados en el diagnóstico y se propongan soluciones concretas. Los principales contenidos propuestos incluyen:

Normativa Urbanística Específica:

Definición de los códigos de edificabilidad requeridos en las zonas de expansión urbana, usos de suelo, afectaciones, y compatibilidades de uso. Se recomienda la generación o actualización de los estándares generales de acuerdo a las realidades territoriales. Con esto se deberá garantizar el mantenimiento de la calidad urbanística y su sustentabilidad en el tiempo. Se incluirá además la propuesta sobre la provisión de espacios públicos, áreas verdes, y equipamientos comunitarios.

Planificación de Infraestructura y Servicios:

Contendrá la propuesta de las obras de infraestructura necesarias para soportar el crecimiento, incluyendo redes de agua, alcantarillado, electricidad, y vías de acceso. Adicionalmente la planificación de la conexión de la nueva área urbana con el sistema de transporte público y otros servicios urbanos.

Proyectos de fraccionamiento parcelario:

Se deberá considerar el diseño de los proyectos de urbanización, incluyendo la disposición de los predios, las áreas destinadas a equipamientos y servicios, y las conexiones con la infraestructura existente.

1.3.4. Modelo de gestión

El modelo de gestión de los planes parciales de expansión urbana se basa en la coordinación interinstitucional y la participación de los sectores público y privado. Los elementos clave incluyen:

Participación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD):

El GAD municipal será responsable de la formulación, aprobación, y ejecución del plan parcial, en coordinación con las políticas nacionales de

desarrollo urbano. Se deberá realizar procesos participativos de coordinación interinstitucional, con públicos y privados.

Financiamiento y Recursos:

Es fundamental la identificación de las fuentes de financiamiento para las obras de infraestructura, que pueden incluir fondos públicos, inversiones privadas, y cooperación internacional. De manera general, se podrán usar mecanismos de gestión como contribución especial de mejoras o concesión onerosa de derechos para ayudar con el financiamiento de servicios.

Monitoreo y Evaluación:

Se incorporarán estas áreas a las evaluaciones periódicas de cumplimiento de gestión, por medio del establecimiento de indicadores para el seguimiento y evaluación de la implementación del plan, asegurando que las obras se ejecuten conforme a las especificaciones y plazos establecidos.

1.4. PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD.

1.4.1. Objetivos

El objetivo principal de un Plan Maestro de Movilidad será la de mejorar la movilidad urbana de manera integral, eficiente, segura, y sostenible, adaptándose a las necesidades presentes y futuras de la Quinindé. Esto implica garantizar que todos los ciudadanos, independientemente de su medio de transporte, puedan desplazarse de manera cómoda, segura, y rápida, mientras se minimizan los impactos ambientales y se promueve la equidad social.

1.4.2. Diagnóstico

En estudio de diagnóstico para un Plan Maestro de Movilidad para Quinindé, Ecuador, deberá ser un análisis integral que capture las condiciones actuales de movilidad, identifique problemas y oportunidades, y establezca una base sólida para la planificación estratégica. Contemplando los siguientes aspectos:

Infraestructura Vial y Red de Transporte: Deberá analizar a detalle a) infraestructura vial existente, mediante el Mapeo y clasificación de las vías, el análisis del estado de las vías (condiciones físicas, mantenimiento) y el análisis de las Intersecciones y puntos críticos (congestión, accidentes). b) Transporte Público, considerando aspectos como rutas de buses, frecuencias, cobertura, capacidad y calidad del servicio, Infraestructura de soporte (paradas, terminales). c) Transporte No Motorizado: Presencia y calidad de

infraestructuras para peatones (aceras, pasos peatonales); Red de ciclovías si existieren y su uso, seguridad para los usuarios no motorizados.

Movilidad y Comportamiento de Viajes: En esta sección se deberá analizar: a) Patrones de Movilidad, mediante el desarrollo de Encuestas de origen-destino para entender los patrones de viaje, Análisis de flujos vehiculares en horas pico y valles, y la Identificación de los principales corredores de transporte. b) Análisis de la demanda de transporte, que deberá contemplar: Volúmenes de tráfico en las principales vías; Identificación de los modos de transporte más utilizados y Proyecciones de demanda futura.

Seguridad Vial: respecto a la seguridad vial, se analizará las estadísticas de Accidentes, así como se deberá realizar la recopilación de datos sobre accidentes de tráfico (frecuencia, ubicación, causas), para definir las zonas de mayor riesgo.

Sostenibilidad y Medio Ambiente: Un aspecto importante a considerar en un plan de movilidad es el impacto ambiental del transporte, en el cual se deberá realizar una evaluación de emisiones de vehículos y analizar los niveles de contaminación del aire y ruido en áreas de alta congestión.

Normativa y Gobernanza: El estudio deberá contemplar un análisis de la normativa vigente relacionada con la movilidad y el transporte, así como la Identificación de brechas o áreas de mejora en la legislación}

Percepción y Participación Ciudadana: El diagnóstico deberá contemplar el desarrollo de encuestas y talleres de participación para recolectar de opiniones y percepciones de la ciudadanía sobre el estado actual de la movilidad, y que permitan la identificación de necesidades y prioridades según la comunidad. Se deberá contemplar además un análisis de conflictos y demandas sociales relacionados con la movilidad (e.g., uso de espacios públicos) y demandas ciudadanas no atendidas.

Diagnóstico de Problemas y Oportunidades. En esta fase, el diagnóstico deberá identificar problemas clave en la movilidad como congestión, falta de transporte público, inseguridad; así mismo deberá establecer las oportunidades de mejora tanto de la infraestructura existente, así como la posibilidad de implementar modos de transporte alternativos y sostenibles. Adicionalmente se deberá realizar una evaluación de la urgencia e impacto de cada problema y generar propuestas preliminares de soluciones y áreas de enfoque.



1.4.3. Contenidos

Los contenidos mínimos del plan de movilidad deberán contemplar:

Visión y Ejes Estratégicos

El plan deberá definir una visión a largo plazo, así como ejes estratégicos asociados con: Movilidad Sostenible (fomento del transporte público y no motorizado); Mejora de la Infraestructura Vial; Seguridad Vial y Reducción de Accidentes; Inclusión y Equidad en el Acceso a la Movilidad; y Sostenibilidad Ambiental.

Además, se deberá considerar principios rectores como por ejemplo sostenibilidad, equidad, seguridad, accesibilidad.

Propuestas de Intervención

Se deberá identificar proyectos de ampliación y mantenimiento de la red vial, así como la implementación de nuevas vías y reorganización del tráfico. Adicionalmente en cuanto al transporte público, se deberá contemplar la optimización de rutas y frecuencias; propuestas para mejorar la calidad del servicio; y la integración del transporte público con otros modos de transporte. Respecto a la movilidad no motorizada, el plan deberá proponer la creación y mejora de ciclo vías y aceras, y proyectos de infraestructura para la seguridad peatonal. Finalmente, el plan debe establecer aspectos relacionados con la seguridad vial, y la sostenibilidad.

Propuesta de Implementación del Plan

La implementación del Plan deberá identificar las prioridades a corto, mediano y largo plazo y contar con un Cronograma detallado de ejecución. Así mismo, deberá establecer posibles fuentes de financiamiento y contar con un presupuesto estimado y análisis de costos.

Plan de Monitoreo y Evaluación

Los estudios deberán incorporar indicadores para monitorear el progreso del plan, así como la metodología de recolección de datos y análisis, y finalmente establecer mecanismos para la actualización y ajuste del plan según sea necesario.

Plan de Participación Ciudadana

El Plan deberá contar con la propuesta de un Proceso participativo, estrategias de comunicación y mecanismos de participación ciudadana en la ejecución y seguimiento del plan.

1.4.4. Modelo de gestión

Finalmente, el Plan debe establecer un modelo de gestión que permita establecer las estructuras, procesos, y herramientas necesarias para la implementación efectiva del plan, asegurando que las acciones propuestas se lleven a cabo de manera coordinada, eficiente, y alineada con los objetivos estratégicos. El modelo de gestión identificará las estrategias de coordinación interinstitucional, así como los planes de seguimiento y evaluación.

1.5. PLAN MAESTRO DE INFRAESTRUCTURA VERDE- AZUL Y GESTIÓN DE RIESGOS NATURALES.

1.5.1. Objetivos

Los planes maestros de infraestructura verde tienen como objetivo integrar soluciones basadas en la naturaleza dentro del marco urbano y territorial, promoviendo la sostenibilidad ambiental, la resiliencia frente al cambio climático, prevención y mitigación de los riesgos asociados, y la mejora de la calidad de vida en las ciudades. Basados en la legislación nacional de Ecuador, como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en referentes internacionales de América Latina, se recomiendan los siguientes objetivos a alcanzar en la construcción e implementación del Plan de Infraestructura Verde (PI) Quinindé:

Promover la Sostenibilidad Ambiental: Fomentar la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales a través de la planificación y gestión del territorio, asegurando la protección de ecosistemas vitales, sus funciones ecosistémicas, introduciendo la naturaleza al entorno urbano y protegiendo la biodiversidad.

Mitigar y Adaptarse al Cambio Climático: Desarrollar infraestructura verde-azul que contribuya a la mitigación de los efectos del cambio climático, como la reducción de las islas de calor urbano, la mejora de la calidad del aire, y la gestión sostenible del agua.

Mejorar la Calidad de Vida: Asegurar que la infraestructura verde proporcione beneficios directos a la población, como espacios públicos accesibles, áreas recreativas, y oportunidades para el esparcimiento, mejorando así la salud y el bienestar de los habitantes.



Fomentar la Resiliencia Urbana: Diseñar soluciones de infraestructura verde que aumenten la resiliencia de las ciudades frente a desastres naturales, como inundaciones y deslizamientos, y promuevan la gestión sostenible de los recursos hídricos.

1.5.2. Diagnóstico

El diagnóstico de un plan maestro de infraestructura verde debe proporcionar una base sólida para la planificación y toma de decisiones relacionada con una planificación que incorpore la naturaleza y las SbN como integrantes trascendentales en la gestión del territorio. La asignación de recursos debe ser adecuadamente direccionada para que su implementación sea efectiva, para lo cual se requiere de un levantamiento de información robusto y altamente eficaz, y la evaluación de la situación actual del territorio, la identificación de amenazas y las condiciones ecosistémicas requieren de un análisis multidisciplinario. Se recomienda incluir los siguientes elementos:

Inventario de Recursos Naturales, funciones ecosistémicas y espacios verdes:

Realizar un inventario detallado de los recursos naturales existentes, incluyendo parques, reservas naturales, ríos, humedales, y otros espacios verdes urbanos y periurbanos. Se debe considerar que los espacios verdes o espacios recreativos deben ser funcionales al servicio público, no deben contabilizarse en este conteo aquellos predios baldíos producto de subdivisiones o destinados a ser equipados en el futuro.

Identificar la conectividad ecológica entre estos espacios, destacando corredores biológicos y áreas prioritarias para la conservación.

Análisis de Vulnerabilidades y Riesgos Ambientales:

Evaluar las vulnerabilidades ambientales actuales, como la deforestación, la erosión del suelo, la contaminación del agua, y la pérdida de biodiversidad. Para el caso de Quinindé, las amenazas de inundaciones son aquellas que prevén mayores riesgos dado la colindancia de las ciudades con ríos importantes.

Identificar las zonas de riesgo frente a eventos climáticos extremos, como inundaciones, sequías, y deslizamientos, y analizar cómo la infraestructura verde puede mitigar estos riesgos.



Evaluación de la Demanda de Espacios Verdes:

Analizar las necesidades óptimas de la población en términos de acceso a espacios verdes, considerando aspectos como la distribución geográfica, la accesibilidad, y la equidad en la provisión de estos espacios.

Evaluar la capacidad de carga de los espacios verdes existentes y la necesidad de ampliación o creación de nuevos espacios.

Estudio de Normativas y Políticas Públicas:

Revisar las normativas nacionales e internacionales relacionadas con la infraestructura verde-azul y la sostenibilidad urbana, incluyendo regulaciones ambientales, de planificación territorial, y de cambio climático.

Identificar las políticas públicas y programas existentes que apoyen o interfieran con la implementación de infraestructura verde.

1.5.3. Contenidos

El plan maestro de infraestructura verde para el cantón Quinindé debe estructurarse de manera integral, asegurando que todas las acciones y estrategias estén alineadas con los objetivos definidos. Se deberán definir alcances específicos sobre las áreas de implementación, considerando que las acciones sobre la ruralidad y lo urbano, son distintas y requieren de estudios y decisiones concretas.

Se recomienda que los contenidos incluyen:

Mapa de Infraestructura Verde:

Elaborar cartografía que identifique las áreas de infraestructura verde-azul existente, las conexiones ecológicas, y las zonas potenciales para la expansión de infraestructura verde-azul. Esta cartografía identificará la priorización de implementación del plan, en función de la necesidad de resolver problemas concretos.

Incluir propuestas para la creación de nuevos espacios verdes, corredores ecológicos, y zonas de amortiguamiento alrededor de áreas naturales protegidas.

Directrices para la Gestión y Conservación de Espacios Verdes:



Establecer directrices para la gestión sostenible de los espacios verdes, incluyendo la restauración ecológica, la reforestación urbana, y la protección de especies nativas. Para eso se propondrá la generación de normativa secundaria, que aporte a la gestión de la infraestructura verde - azul (IVA) y su sustentabilidad en el tiempo.

Definir políticas para la participación comunitaria en la gestión de los espacios verdes, promoviendo el cuidado y mantenimiento por parte de los habitantes locales.

Estrategias de Integración con la Infraestructura Urbana:

Proponer estrategias para integrar la infraestructura verde con la infraestructura urbana existente, como la incorporación de techos verdes, jardines verticales, y sistemas de drenaje sostenible.

Desarrollar planes para la reutilización del agua de lluvia y la gestión de aguas pluviales a través de infraestructuras verdes, como humedales artificiales y sistemas de filtración natural.

Programas de Educación y Sensibilización:

La sensibilización y educación de la población en cuanto a los beneficios de la IVQ es vital por lo que se debe incluir programas de educación ambiental dirigidos a la comunidad y a las instituciones públicas y privadas, destacando la importancia de la infraestructura verde para la sostenibilidad y el bienestar urbano.

Promover campañas de sensibilización sobre el uso y cuidado de los espacios verdes, involucrando a la población en actividades de reforestación, jardinería comunitaria, y protección de la biodiversidad.

1.5.4. Modelo de gestión

El modelo de gestión de un plan maestro de infraestructura verde debe ser inclusivo y adaptable, asegurando la participación de todos los actores relevantes y la sostenibilidad a largo plazo. Se recomienda el siguiente enfoque:

Gobernanza y Coordinación Interinstitucional:

Establecer un comité de gobernanza que incluya representantes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), el gobierno central, organizaciones no gubernamentales, la academia, sector privado y la comunidad.

Promover la coordinación entre diferentes niveles de gobierno y sectores (ambiental, urbanístico, social) para asegurar una implementación coherente y eficiente del plan.

Financiamiento y Recursos:

Identificar fuentes de financiamiento diversas, incluyendo fondos públicos, inversiones privadas, y cooperación internacional, para asegurar la sostenibilidad financiera del plan.

Desarrollar mecanismos de financiamiento innovadores, como bonos verdes, pagos por servicios ambientales, y asociaciones público-privadas.

Monitoreo y Evaluación:

Establecer un sistema de monitoreo continuo que permita evaluar el progreso de la implementación del plan, utilizando indicadores de desempeño claros y medibles.

Realizar evaluaciones periódicas para ajustar el plan según sea necesario, asegurando que las metas de sostenibilidad y resiliencia se estén cumpliendo de manera efectiva.

5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, de conformidad a la siguiente tabla:

PRINCIPAL	PERMITIDOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
-----------	------------	--------------	------------



<p>RU1</p>	<p>-Residencial: RU1</p> <p>-Protección Ecológica-Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: --Patrimonio Natural Distrital</p> <p>-Patrimonio cultural: H</p> <p>-Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS.</p> <p>-Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4.</p>	<p>-Equipamiento: EEZ, EEM, ECS, ECZ, ESZ, ESC, EBZ, EDZ, EDM, ERC, EFS, EGZ, EGC, EAC, EFZ, EFC, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EPZ, EIB</p> <p>- Comercial y de servicios: CS1, CS2,</p> <p>- Agrícola Residencial: AR</p>	<p>- Industrial: II1, II2, II3, II4.</p> <p>-Equipamiento:EPZ, EPC1, EPC2, EIS, EIZ, EIC</p> <p>- Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CC.</p>
<p>RU2</p>	<p>-Residencial: RU2</p> <p>- Protección Ecológica-Conservación del patrimonio natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital</p> <p>- Patrimonio cultural: H</p> <p>- Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS.</p> <p>- Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</p>	<p>-Equipamiento: EEZ, EEM, ECS, ECZ, ESZ, ESC, EBZ, EDZ, EDM, ERC, EFS, EGZ, EGC, EAC, EFZ, EFC, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EPZ, EIB</p> <p>- Comercial y de servicios: CS1, CS2,</p> <p>- Agrícola Residencial Urbano: ARU</p> <p>- Industrial: II1A</p>	<p>- Industrial: II1B, II2, II3, II 4.</p> <p>-Equipamiento:EPZ, EPC1, EPC2, EIS, EIZ, EIC</p> <p>- Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CZ, CC.</p> <p>- Agrícola Residencial Rural: ARR</p>



<p>RU3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: RU3 - Industrial: II1A - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, ETB, EIB, EIS. - Protección Ecológica-Conservación del patrimonio natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4. 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1B, II2, II3, II4 - Equipamiento: EEZ, EEM, ESC, EBZ, EDZ1, EDM, ERC, EGC, EAC, EFC, ETZ2, ETM, EIZ, EIC, EPZ. - Agrícola Residencial Urbano: ARU 	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CC1, CC2, CC3, CC5 - Agrícola Residencial Rural: ARR
<p>M</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: RU - Industrial: II1A - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAC, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica-Conservación del patrimonio natural: PE-CP: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, , CC4 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1B, II2, II3, II4 - Equipamiento: EEZ, EEM, ESC, EBZ, EDZ1, EDM, ERC, EGC, EAC, EFC, ETZ2, ETM, EIZ, EIC, EPZ. - Agrícola Residencial Urbano: ARU - Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CC1, CC2, CC3, CC5 	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial Rural: ARR



<p>Agrícola</p> <p>Residencial Rural</p> <p>ARR</p>	<p>Agrícola Residencial: ARR</p> <p>- Protección Ecológica-Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital</p> <p>- Patrimonio cultural: H</p> <p>- Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS.</p> <p>- Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B.</p> <p>-Comercio restringido: CC1B.</p>	<p>-Industrial: II1.</p> <p>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ,</p> <p>- Residencial: R</p>	<p>- Industrial: II2, II3, II4</p> <p>- Equipamiento: ESC, ECZ, ERS, ERC, EGZ, EGC, EAC, EF, ETZ2, ETM, EIC, EP.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CC1A, CC2, CC3, CC4. CC5.</p>
<p>Agrícola</p> <p>Residencial Urbana</p> <p>ARU</p>	<p>Agrícola Residencial: ARU</p> <p>- Protección Ecológica-Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital</p> <p>- Patrimonio cultural: H</p> <p>- Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS.</p> <p>- Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B.</p> <p>-Comercio restringido: CC1B.</p>	<p>-Industrial: II1.</p> <p>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ,</p>	<p>- Residencial: R</p> <p>- Industrial: II2, II3, II4</p> <p>- Equipamiento: ESC, ECZ, ERS, ERC, EGZ, EGC, EAC, EF, ETZ2, ETM, EIC, EP.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CC1A, CC2, CC3, CC4. CC5.</p>
<p>Residencial Rural 1</p> <p>RR1</p>	<p>Residencial: RR1</p> <p>- Protección Ecológica-Conservación del patrimonio natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital</p> <p>- Patrimonio Cultural: H</p> <p>- Comercial y de servicios: CB1</p>	<p>- Industrial: II1A</p> <p>- Agrícola Residencial: AR</p> <p>- Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIS, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ESZ, ESC, EBZ, EDZ, EDM, ERC,</p> <p>- Comercial y de servicios: CB2, CB3, CB4.</p>	<p>- Industrial: II1B, II2, II3, II4.</p> <p>-Equipamiento: EFS, EGZ, EGC, EAC, EFZ, EFC, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIC, EPZ, ERS, EES, ESS, EBS, EDS, EGB, EGS, EAS, EIB.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.</p> <p>- Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3,</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. 		CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CC
<p>Residencial Rural 2</p> <p>RR2</p>	<p>Residencial Rural: RR2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agrícola Residencial: AR - Recursos naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. - Industrial: II1 A - Protección Ecológica-Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1, CS1, CS3, CS5, CS7B, CZ1C. 	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDZ2, ERB, EGB, ETB, EIB, EEZ, EEM, ECZ, ESZ, ESC, EBZ, EDZ1, EDM, ERC, - Comercial y de servicios: CB2, CB3, CB4. 	<p>Residencial: RU, RR1</p> <p>Industrial: II1B, II2, II3, II4.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: EGZ, EGC, EAC, EFZ, EFC, ETZ2, ETM, EIZ, EIC, EPZ, ECS, EBZ, EFS, ETS, ETZ1, ERS, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS, EIS, - Recursos Naturales No Renovables: RNNR <p>CZ1A, CZ1B, CC, CS2, CS4, CS6, CS8, CS7A, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6,</p>
<p>Protección Ecológica-Conservación del patrimonio natural</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Una vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR1 Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIC, EGB. - Protección Ecológica-Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital -Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. 	<ul style="list-style-type: none"> -Agrícola Residencial: ARR ARU -Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B. -Residencial: RU, RR2 	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial: II1, II2,II3,II4. -Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, ER, EGS, EGZ, EGC, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CC.

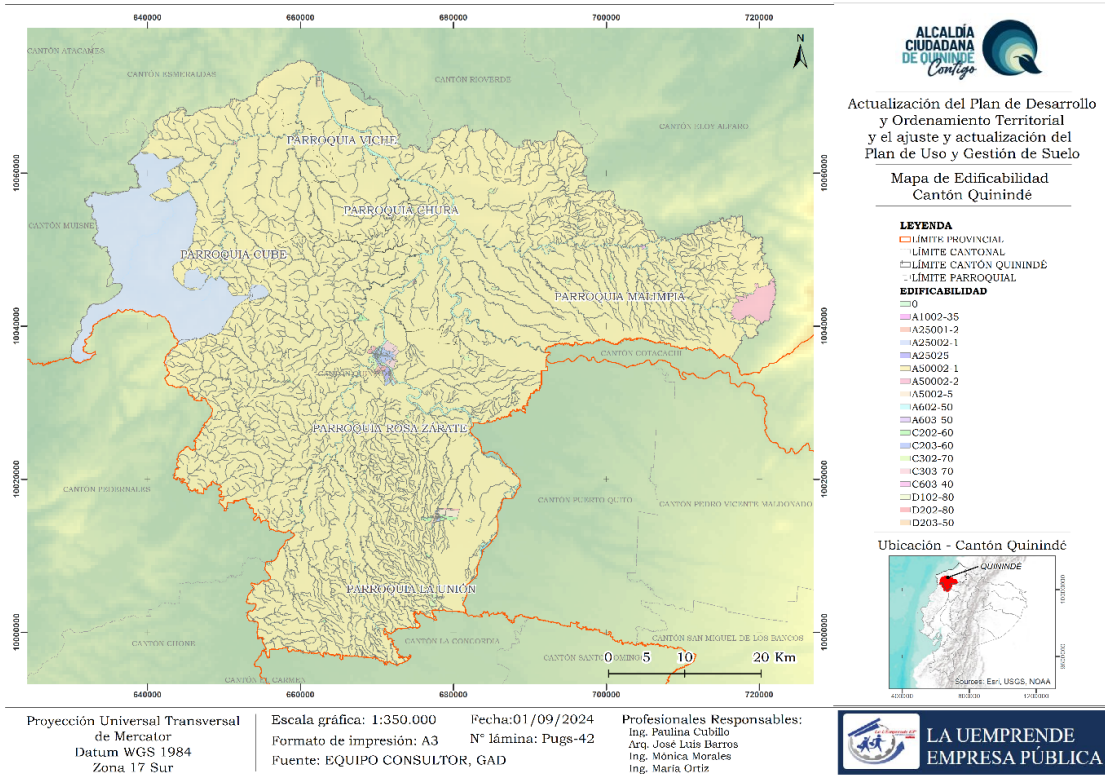


Recurso Natural Renovable - Producción sostenible	-Vivienda bifamiliar por lote o PH	- Residencial: RU	- Equipamiento: ED, ERS, ERC, EGZ, EGS, EA, EGC, ETZ2, ETM, ESC.
	-Residencial: RR -Industrial: II1 -Equipamiento: EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ. - Recursos Naturales Renovables-Producción Sostenible: RNR-PS. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS5, CS7B, CZ6 - Protección Ecológica- Conservación del Patrimonio Natural: PE-CPN: Patrimonio Natural Distrital -Patrimonio Cultural: H	- Comercial y de servicios: CB2, CB3, CB4, CC, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5. - Industrial: II2, II3, II4 - Recursos Naturales No Renovables: RNNR	

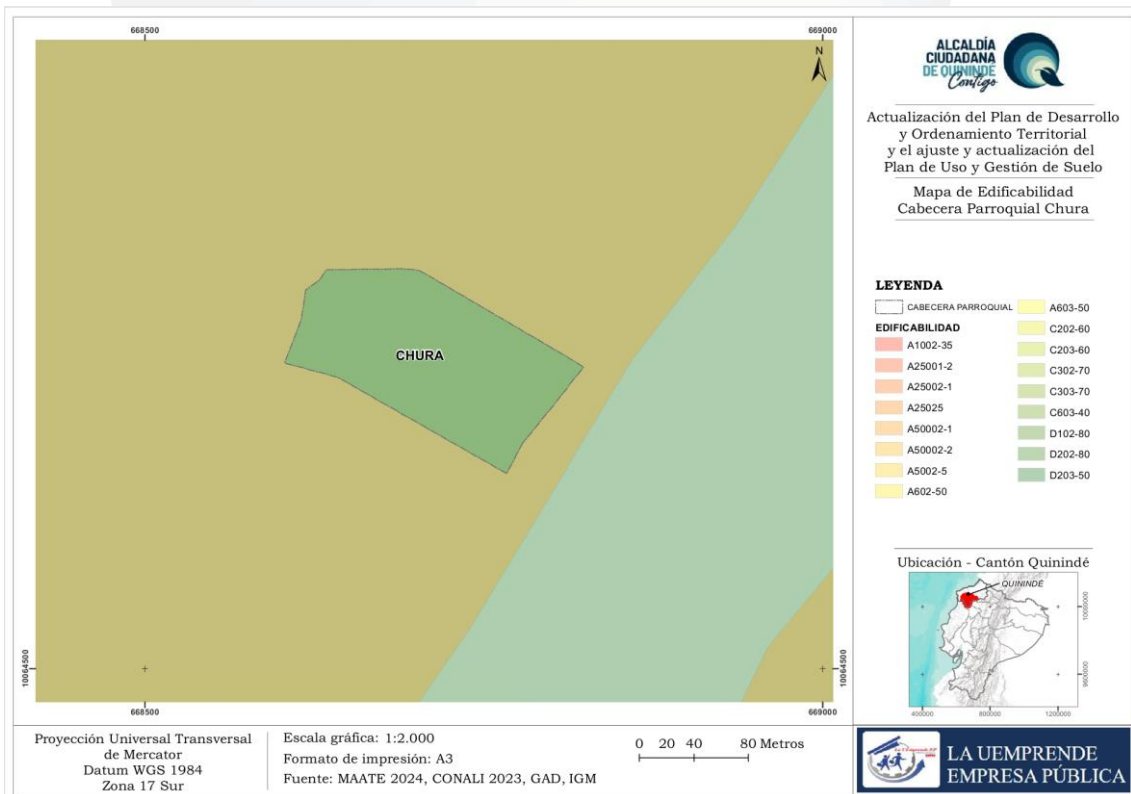
Para la habilitación de los usos industriales y restringidos, se deberá establecer un procedimiento especial regulado por una norma técnica, considerando sus impactos y condiciones de implantación adecuadas.



Mapa 47. Mapa de Edificabilidad Cantonal

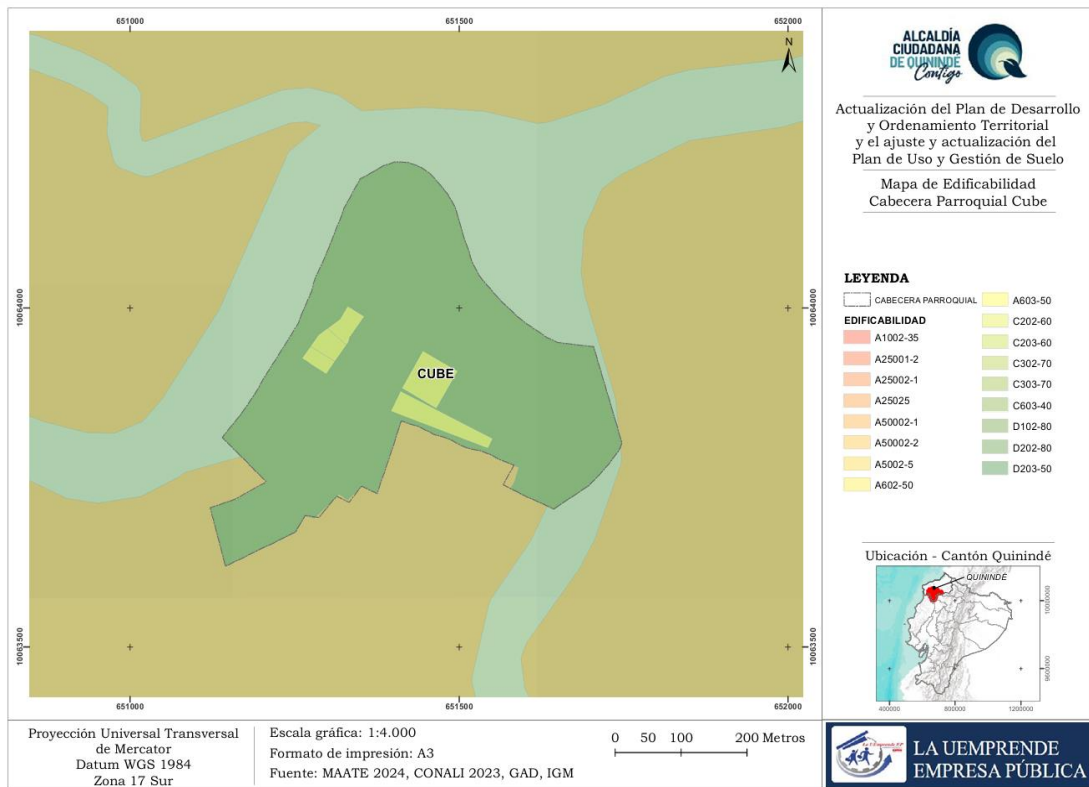


Mapa 48. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Chura

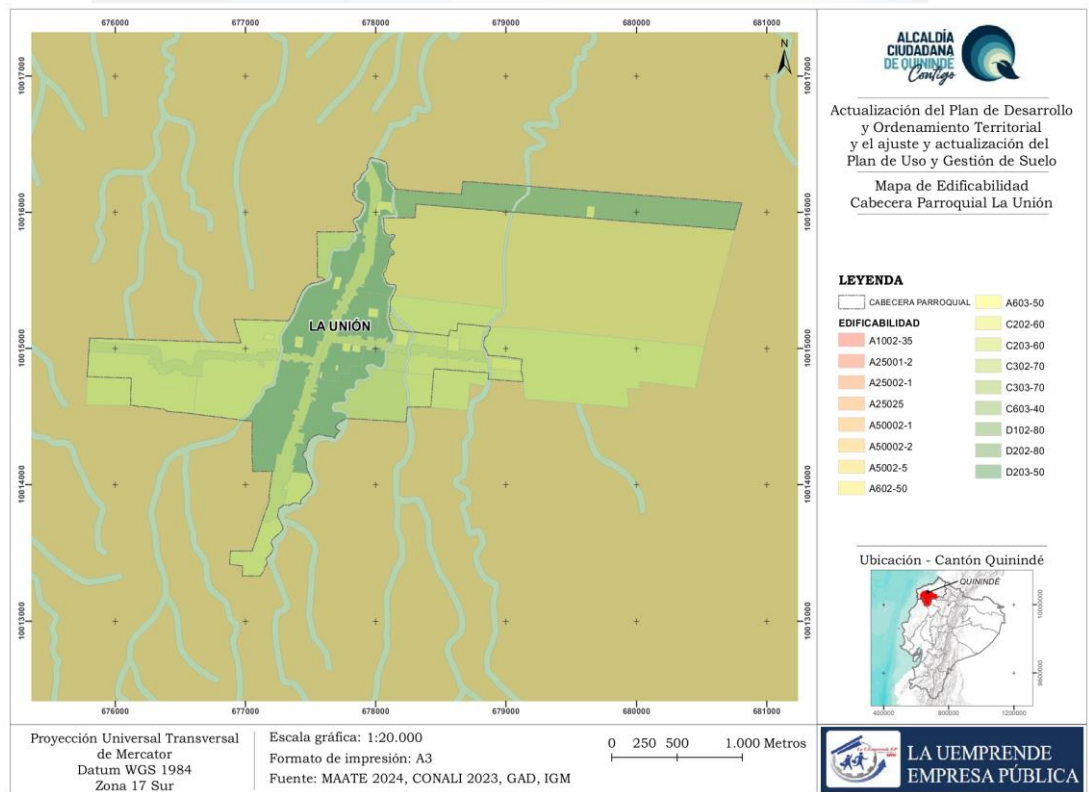




Mapa 49. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Cube

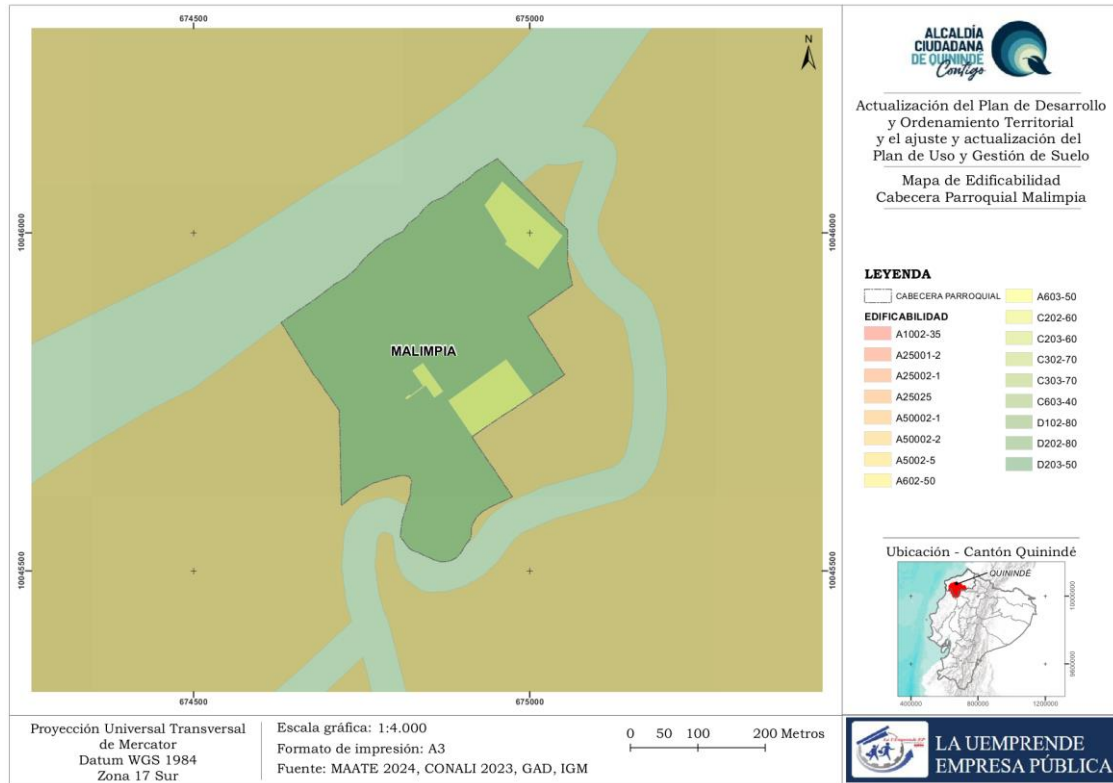


Mapa 50. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial La Unión

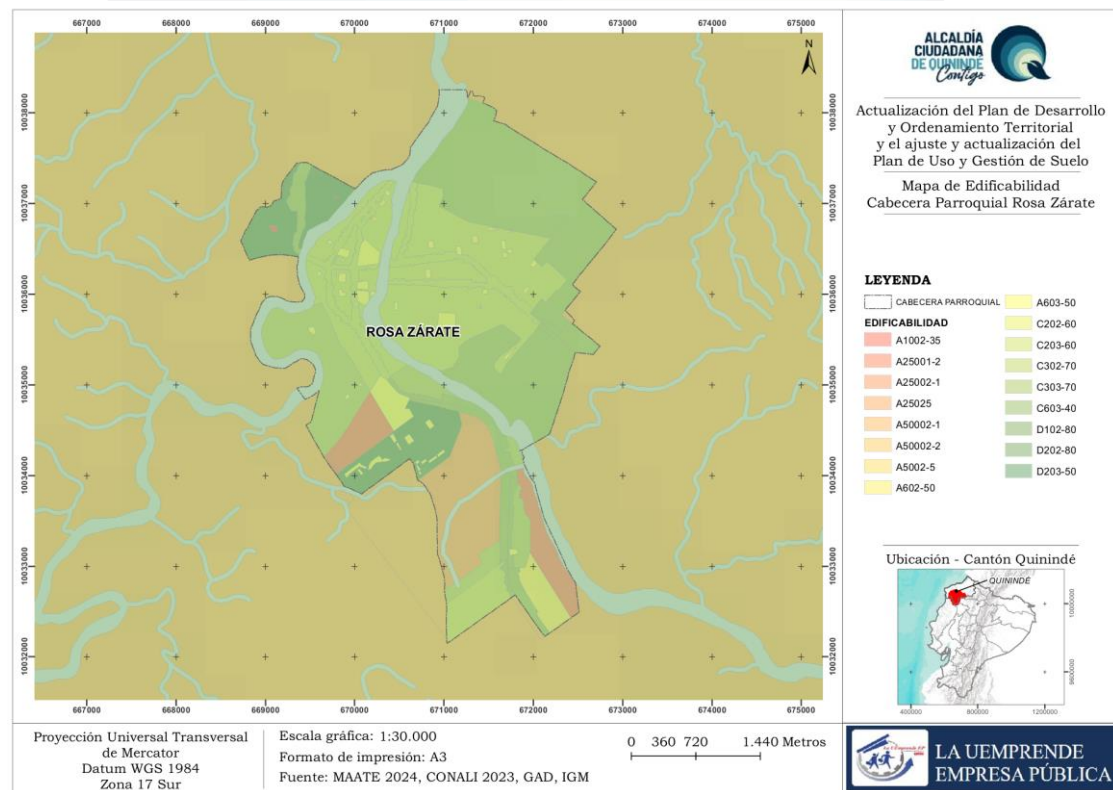




Mapa 51. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Malimpia



Mapa 52. Mapa de Edificabilidad Cabecera Cantonal Rosa Zárate





Mapa 53. Mapa de Edificabilidad Cabecera Parroquial Viche

