

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

2019-2030

Arq. Juan José Muñoz Martínez

Contratista

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
GLOSARIO Y ABREVIATURAS	9
CAPITULO 1	10
ANTECEDENTES	10
Ubicación.....	10
Limites Cantón Suscal.....	11
Superficie y Población.....	11
Desarrollo histórico	12
Dinámica Poblacional.....	14
Dinámica Económica.....	14
Cultura y Vestimenta.....	14
Vestimenta.....	16
CAPITULO 2: Conceptos básicos PUGS y Normativas.....	17
CONCEPTOS BÁSICOS	17
NORMATIVA VIGENTE	19
Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del.....	19
CAPITULO 3. PROPUESTA COMPONENTE ESTRUCTURANTE	25
Definición de Objetivos Estratégicos de Desarrollo para el Ordenamiento Urbano y Rural	25
Extensión de Asentamientos Humanos Concentrados (AHC)	26
Area Urbana Actual.....	27
Ocupación del Suelo.....	28
Edificabilidad.....	32
Redes de Servicios.....	33
Capacidad Receptiva	35
Proyección Poblacional	36
Análisis de Sistemas Públicos de Soporte	38
Redes de Equipamientos.....	38
Tramas Verdes y Libres.....	39
Ejes Viales Movilidad y Conectividad	40
Compacidad.....	41
Análisis e Interpretación de la Estructura Urbano Rural	42
Limite Urbano	42

Clasificación del Suelo	43
Estructura Urbana y Rural	45
Subclasificación del Suelo Urbano-Rural.....	46
Suelo Rural	46
Suelo Urbano	47
Red vial.....	47
Análisis Morfológico y estructura edificada	48
Zona de Amenazas Naturales	54
Puntos de riesgo natural y antrópico	54
CAPITULO 4: COMPONENTE URBANÍSTICO	57
Contenidos analíticos componente urbanístico PUGS (caracterización zonas homogéneas urbanas y rurales.....	57
Diagnóstico y propuesta	59
Definición de Polígonos de Intervención Territorial.....	59
Tratamientos	61
Determinación de tratamientos.....	62
Suelo Rural y Urbano	62
Aprovechamientos.....	65
Determinación de Aprovechamientos	65
Ocupación y Edificabilidad	75
Ocupación.....	75
Regularización Sector Rural.....	78
Regularización Sector Urbano.....	82
CAPITULO 5: GESTIÓN DEL SUELO	84
Gestión del Suelo.....	84
Instrumentos de Gestión del Suelo	84
PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO.....	85
Plan Maestro Sectorial.....	85
Planes maestros sectoriales para el cantón Suscal.....	86
Planes Parciales	86
Planes parciales a implementarse en el Cantón Suscal.....	87
Unidades de Actuación Urbanística	87
Cargas y beneficios.....	88
Beneficios de los propietarios de las UAU.....	88
Cargas de los propietarios de las UAU.....	88



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL



ANEXOS	90
USOS DE SUELO COMPATIBLES	90

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1 Ubicación del Cantón Suscal	11
MAPA 2 Asentamientos Humanos Existentes del Cantón Suscal	27
MAPA 3 Niveles de Ocupación del Suelo área Urbana Cantón Suscal	31
MAPA 4 Lotes Vacantes Área Urbana Cantón Suscal	31
MAPA 5 Redes de Agua Potable y Alcantarillado del Área Urbana del Cantón Suscal	33
MAPA 6 Redes Viales del Área Urbana del Cantón Suscal	34
MAPA 7 Redes de Alumbrado Publico.....	35
MAPA 8 Mapa de Ajuste de Áreas de la zona Urbana del Cantón Suscal	37
MAPA 9 Redes de Equipamiento del Área Urbana del Cantón Suscal	39
MAPA 10 Movilidad y Conectividad Urbana del Cantón Suscal	40
MAPA 11 Compacidad del territorio	41
MAPA 12 Limite Urbano Cantón Suscal	43
MAPA 13 Clasificación de Uso de Suelo Cantón Suscal	44
MAPA 14 Clasificación del Suelo Área Urbana del Cantón Suscal	44
MAPA 15 Estructura Urbano Rural del Cantón Suscal	45
MAPA 16 Unidades Geográficas homogéneas Cantón Suscal (R2).....	46
MAPA 17 Zonificación y Sectorización del Área Urbana del Cantón Suscal	48
MAPA 18 Manzanas del Área Urbana del Cantón Suscal	48
MAPA 19 Rango de Ocupación de Manzanas	49
MAPA 20 Análisis Morfológico de Manzanas por Tamaño.....	50
MAPA 21 Mapa de Morfología de Manzanas por Forma.....	51
MAPA 22 Análisis Morfológico de Manzanas por Relación Dimensional	52
MAPA 23 Amenaza de Falla Inferida en el Cantón Suscal	55
MAPA 24 Inundaciones del Cantón Suscal	56
MAPA 25 PIT Área Urbana Cantón Suscal	59
MAPA 26 PIT Área Rural Cantón Suscal	60

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Historia de Asentamientos del Cantón Suscal.....	12
Tabla 2 Evolución de la Cabecera Cantonal del Cantón Suscal.....	13
Tabla 3 Rangos de Ocupación del Suelo	29
Tabla 4 PIT Área Urbana Cantón Suscal.....	60
Tabla 5 Polígonos de Intervención Territorial Área Rural Cantón Suscal	61
Tabla 6 Tratamientos de Suelo Rural	62
Tabla 7 Tratamientos destinados PIT Rural	62
Tabla 8 Tratamiento de Suelo Urbano.....	64
Tabla 9 Tratamientos de Suelo para el Área Urbana.....	65
Tabla 10 Aprovechamientos de Suelo Zona Rural	67
Tabla 11 Aprovechamientos Zona Rural.....	70

ÍNDICE DE MATRICES

Matriz 1 de Ocupación del Suelo del Cantón Suelo.....	29
Matriz 2 Calculo de Edificabilidad Actual y Ponencial	31
Matriz 3 Matriz de Registro de Usos de Suelo	35
Matriz 4 de Amenazas y Riesgos a Nivel Cantonal	53
Matriz 5 Regularización por PITs Sector Rural	77
Matriz 6 Mapa de Unidades de Actuación Urbanística.....	88

INTRODUCCIÓN

Un Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de carácter técnico normativo que determina los usos óptimos del suelo en función de sus limitantes y potencialidades. Este plan se elabora en función de los resultados logrados en la zonificación agroecológica y socioeconómica y considera las categorías y subcategorías de uso de la tierra. Para cada uno de los usos considerados se formulan recomendaciones generales de manejo. Estas recomendaciones están orientadas a la utilización sostenible de los recursos naturales, considerando no sólo la conservación de los suelos con fines productivos, sino también todos los demás elementos biofísicos (vegetación, biodiversidad, agua, etc.) además de la seguridad jurídica (declaración de parques, reservas, TCO, etc.) y la necesidad de respaldar su uso con Planes de Manejo o Programas de Mejoramiento Tecnológico según sea el caso.

A nivel nacional, el campo de planificación territorial, constituye un tema de vital importancia para el desarrollo ordenado de las ciudades, donde predominan los sistemas: ambiental, social, económico, asentamientos humanos y político institucional. Cuya finalidad es proponer y gestionar un modelo territorial con una distribución armónica de la población y el uso adecuado de los recursos. En la actualidad, existen desequilibrios en los sistemas geográficos y ecológicos que el hombre como principal protagonista ocasiona a escala mundial. El uso de los recursos naturales con motivaciones puramente económicas, los métodos de ordenamiento del territorio conforman un instrumento básico para la protección preventiva del medio ambiente y para el uso sostenible de los recursos naturales y por ende de la práctica de las actividades económicas.

Las ciudades o centros poblados, con independencia de su tamaño y funciones, son elementos complejos del territorio, por sus implicaciones socio-económicas, ambientales y culturales, obviamente, a tal punto que constituyen referentes básicos de las comunidades que viven o trabajan en ellos. *“Cualquier colectividad urbana mínimamente juiciosa prestará atención a la configuración de su espacio social. Un espacio que se ha ido formando a lo largo de la historia y al cual cada generación aporta nuevas etapas de construcción, que se concretan en diversos añadidos y reformas”*. (Noguera, 2011)

Actualmente la planificación territorial es una política de Estado, cuyo objeto central debe ser el de organizar, armonizar y administrar la ocupación y el uso del espacio. De modo que estos contribuyan al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente

armónico y socialmente justo. En este sentido el presente estudio tiene como finalidad desarrollar un Plan de Uso y Gestión de Suelo, basado en las reglamentaciones y normas emitidas a nivel nacional para la regulación del uso de suelo en cada uno de los cantones.

El objetivo de la planificación, en el marco de las competencias exclusivas de los GAD Municipales, es lograr ciudades seguras, transparentes, con un liderazgo claro, para tener como resultados territorios ordenados y armónicos, con un desarrollo económico y social inclusivo y solidario; y, ambientalmente desarrollados de forma sostenible.

GLOSARIO Y ABREVIATURAS

AME Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

AECID Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo

GAD Gobierno Autónomo Descentralizado

MIDUVI Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ONU Organización de las Naciones Unidas

AHC Asentamientos Humanos Concentrados

COS Coeficiente de Ocupación del Suelo

COS PB Coeficiente de ocupación de suelo en planta baja

COT Categoría de Ordenamiento Territorial

OT Ordenamiento Territorial

PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PIT Polígonos de Intervención Territorial

PUGS Planes de Uso y Gestión del Suelo

UGH Unidades Geográficas Homogéneas

UAU Unidad de Actuación Urbanística

VIS Vivienda de Interés Social

VIP Vivienda de Interés Público

UPA: Unidades de Producción Agropecuaria

NO UPA: Es toda hacienda, quinta, granja o predio que no se dedican a una producción agropecuaria.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES

Las ciudades o los pueblos, sea cual sea su tamaño, son realidades complejas, de carácter social, económico y cultural, que se manifiestan físicamente por la existencia de un área urbana que se sitúa en un lugar del territorio y constituye un referente básico de la colectividad que allí vive o trabaja. Cualquier colectividad urbana mínimamente juiciosa prestará atención a la configuración de su espacio social. Un espacio que se ha ido formando a lo largo de la historia y al cual cada generación aporta nuevas etapas de construcción, que se concretan en diversos añadidos y reformas.

El cantón Suscal y su desarrollo tanto urbano como rural se ha visto influenciado por los nuevos estilos arquitectónicos, presenciándose así un desorden en el territorio del cantón a nivel general, cambios en los usos del suelo e imagen urbana y rural, pérdida de la propia identidad, desorganización de equipamientos básicos y el deterioro del territorio debido a las actividades productivas y económicas desarrolladas; actualmente el cantón Suscal no dispone de un Plan de Uso y Gestión del Suelo que tendrá una duración de 12 años y le permita a sus autoridades generar reglamentaciones, normativas u ordenanzas, den paso al crecimiento sostenible, equipamiento, vialidad y telecomunicaciones necesarias para el desarrollo de ciudades sostenibles y resilientes.

A partir del PUGS, los GAD municipales y metropolitanos contarán con un instrumento que permitirá determinar la estructura urbano-rural del cantón y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana; generar suelo para vivienda y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico y orientar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo.

Ubicación

El cantón Suscal se encuentra ubicado en la parte Sur del territorio ecuatoriano, perteneciendo a la provincia del Cañar, se encuentra formado por 28 comunidades y posee una extensión de 5330.93914 ha. Extensión que fue adjudicada luego de una resolución sobre problemas limítrofes, actualmente se cuenta con el área mencionada inicialmente.

Limites Cantón Suscal

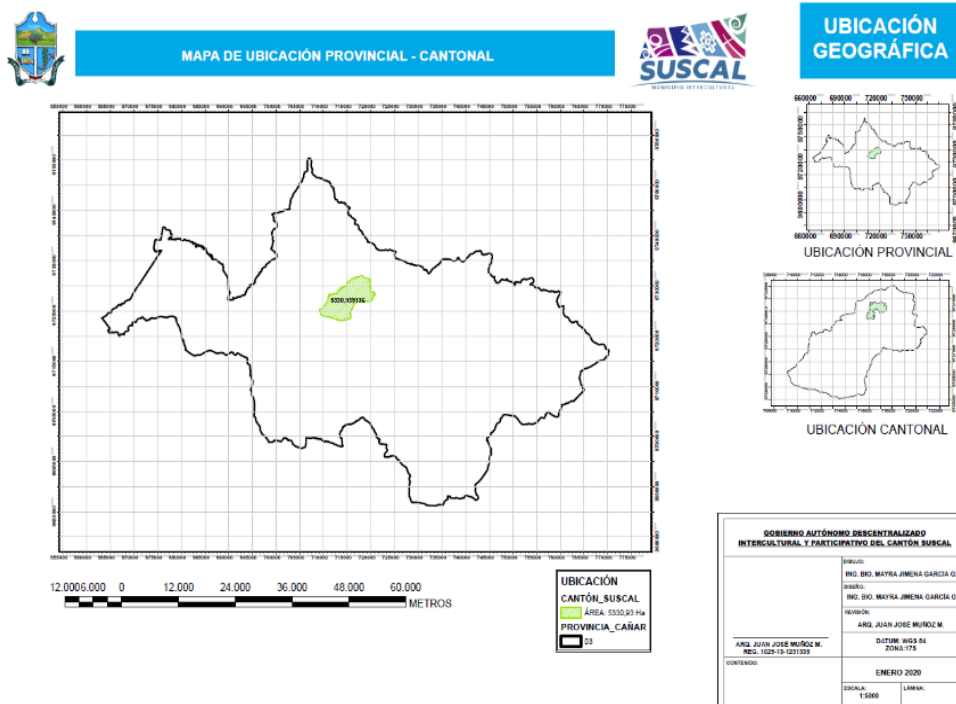
Norte: de la coordenada P1 atravesando las quebradas sin nombre del cerro, hasta la coordenada P28.

Este: desde la coordenada P28 siguiendo por el Camino de Pedernales hasta la coordenada P48, hasta el Río Yanacachi, y desde este punto, continúa aguas abajo hasta la coordenada P55 ubicada en la quebrada Anguna.

Sur: desde el Río Yanacachi hasta la coordenada P56, siguiendo aguas abajo por el Río Capulí, hasta la confluencia con el Río Cañar; continúa hasta la quebrada de Minas, coordenada P58.

Oeste: desde el P58 siguiendo aguas arriba por la quebrada de Minas, hasta la coordenada P60 en las estribaciones del cerro de Quingla. Sigue por la naciente quebrada de Quingla, continua por las coordenadas P61, hasta la P82, pasando por la quebrada de Rumihurco, continúa hacia el norte por las coordenadas P85 hasta la P89 ya en el sector de Jalupata.

MAPA 1 Ubicación del Cantón Suscal



Fuente: Catalogo de Metadatos SIGTIERRAS-MAGAP-2019
 Elaboración: Propia

Superficie y Población

El cantón Suscal no posee parroquias, sin embargo, se encuentra conformado por su cabecera cantonal o centro urbano y 27 comunidades, su área urbana ocupa una superficie

de 123.95 ha., equivalente al 2.33% del territorio, mientras que el área rural ocupa una superficie de 5.206 ha., equivalente al 97.67% siendo esta casi el 100% del territorio del cantón; se encuentra a una altitud de 2700 msnm, sus temperaturas promedio oscilan entre 5 a 12°C. Posee un total de 6.387 habitantes, de este número el 74.76% de la población se encuentra dispersa en el área rural, mientras que el 25.24% corresponde al área urbana (Aproximaciones INEC 2020).

Desarrollo histórico

Suscal significa en lengua Quichua "Abundancia de neblina", esta denominación se debe a que el cantón está situado en medio de imponentes montañas, en donde la neblina es frecuente, también se la conoce como "campo de plata", con relación al laboreo de minas que se ha llevado a cabo desde tiempos precolombinos en los márgenes del río Cañar, en la comunidad de Gulapán.

Tabla 1 Historia de Asentamientos del Cantón Suscal

Época	Primeros Asentamientos
Época Cañarí	Estuvo habitado por comunidades cañarís del llamado URIN-SAYA (la etnia de abajo) desde hace tres milenios o más, con la conquista incaica, las guerras civiles, así como la presencia de los españoles, los cañarís, casi se aniquilaron, sus poblados quedaron abandonados.
Época Colonial	Se mantuvo despoblado y montañoso, después, aparecieron grandes haciendas que tenían a unos pocos indígenas en calidad de peones. En aquellos tiempos los párrocos de Cañar celebraban la Santa Misa en la casa de hacienda de San Nicolás una o dos veces al año, ubicada más abajo del actual Ducur y a orillas del río Cañar.
Época Republicana	Se mantuvo igual que en la colonia hasta mediados del siglo XIX. La parte alta era jurisdicción de El Tambo y la parte baja hasta los límites con el Guayas, pertenecía a Gualleturo. En el año 1844, el Dr. Bartolomé Serrano dueño del Ato de Suscal, realiza un censo de los moradores, contabilizando 801 habitantes. Suplica que sea creada una nueva parroquia eclesiástica y ofrece donar terrenos en su hacienda "San Nicolás" para la construcción de Iglesia, convento, cementerio y sementeras de cultivo para beneficio del sacerdote; así como la edificación de un poblado, denominándose Suscal Viejo.

Fuente: Plan de Ordenamiento Urbano-UCACUE

Elaboración: Propia

FOTOGRAFÍA 1 Suscal Viejo



Fuente: [ps://Www.Facebook.Com/Pages/Cant%C3%B3n-Suscal/310709828976582?Fref=Ts](https://www.facebook.com/Pages/Cant%C3%B3n-Suscal/310709828976582?Fref=Ts)
Elaboración: Propia

El reasentamiento de Suscal (Nuevo Suscal), tuvo lugar cuando sus moradores se trasladaron del Viejo Suscal al sitio conocido como Zhirpud, a orillas de la vía Durán-Tambo. En el pasado, en Suscal existieron notables latifundios, destacándose el "Papayal", "Chilchil" y "San Nicolás". A continuación, se detalla un cuadro que representa la evolución de lo que hoy se conoce como la cabecera urbana del cantón Suscal.

Tabla 2 Evolución de la Cabecera Cantonal del Cantón Suscal

Época	Evolución
Tiempos de la Colonia	Se mantuvo despoblado y montañoso, después, aparecieron grandes haciendas que tenían a unos pocos indígenas en calidad de peones. En aquellos tiempos los párrocos de Cañar celebraban la Santa Misa en la casa de hacienda de San Nicolás una o dos veces al año, ubicada más abajo del actual Ducur y a orillas del río Cañar.
Era de la Republica	Se mantuvo igual que en la colonia hasta mediados del siglo XIX. La parte alta era jurisdicción de El Tambo y la parte baja hasta los límites con el Guayas, pertenecía a Gualleturo. En el año 1844, el Dr. Bartolomé Serrano dueño del Ato de Suscal, realiza un censo de los moradores, contabilizando 801 habitantes.
El nuevo Suscal	El 11 de septiembre de 1950 fue designado Párroco El Padre Agustino Fray Juan Jaramillo Cabezas, este sacerdote tuvo la idea de sacar a Suscal a orillas de la carretera Tambo Durán y, aunque en un primero momento tuvo la oposición total, poco a poco fue concientizando a los moradores sobre la reubicación. Agotados todos los trámites, los habitantes tomaron posesión de los terrenos del Nuevo Suscal, un 23 de octubre de 1953.
El cantón Suscal	El 20 de septiembre de 1988, se conformó un comité procantonización, el 10 de Julio de 1996, el Congreso Nacional decreta la creación del Cantón Suscal, el legislativo se avino al veto parcial el 20

de septiembre de 1996. En su vida cantonal Suscal ha progresado en todos los aspectos.

Fuente: Plan de Ordenamiento Urbano-UCACUE

Elaboración: Propia

Dinámica Poblacional

La dinámica poblacional de la cabecera cantonal de Suscal se ha ido incrementando durante el período 2001 a 2010, pero durante el período 2010 a 2015 disminuyó, existiendo una variación en el 2010 es de 151.79% y en el 2015 el 99.05%, según las aproximaciones del INEC hasta el año 2020 deberían existir 6.387 habitantes.

Dinámica Económica

Las principales actividades económicas desarrolladas en el cantón se han caracterizado siempre por ser de tipo agropecuario, sin embargo es importante mencionar que hace 10 años el territorio era considerado netamente agrícola, siendo sus principales productos el maíz suave, el frejol y la papa; sin embargo en la actualidad la mayor parte del territorio se encuentra conformada por pastizales lo cual se debe al cambio que existió de la agricultura a la ganadería, la agricultura se desarrolla en menor cantidad, debido a la falta de sistemas de riego además de los problemas de migración de la población joven del campo a ciudades más grandes ya sea por estudio o trabajo, lo cual ha generado la falta de mano de obra para las labores agrícolas. En la actualidad se desarrollan además gran cantidad de actividades en los diferentes sectores comerciales.

Cultura y Vestimenta

Mediante un diagnóstico del sistema cultural se pudo obtener un listado de lo que es sus festividades culturales:

- **Año nuevo:** Se celebra el primero de enero en donde las personas que gozan de catolicismo manifiestan el nuevo año mediante una misa y la posterior procesión con la imagen de la Virgen de la Nube.
- **Los reyes magos (tres reyes):** Se celebra el 6 de enero, en donde se suele decir a los niños que si se han portado bien recibirían regalos de los reyes magos.
- **Día de los inocentes:** Se celebra el 28 de diciembre, durante estos días los habitantes se caracterizaban por la realización de ciertas bromas o más conocidas como inocentadas.
- **Taita carnaval:** La cultura indígena tradicionalmente celebraba el carnaval con unos 8 días de anticipación, costumbre que actualmente se ha ido perdiendo por diferentes factores, siendo el más importante la migración.

- **Miércoles de ceniza:** Durante este día todos los feligreses católicos acuden masivamente al templo para recibir la ceniza, siendo el sacerdote el que nos estampa en forma de cruz en nuestra frente.
- **Domingo de ramos:** El domingo de ramos se celebra en el cantón la entrada triunfal de Jesucristo, encabezando la procesión Jesús (interpretado por un personaje del cantón), seguido de los devotos católicos, participando habitantes de todas las comunidades y del centro cantonal quienes portando ramos e imágenes religiosas acuden con devoción al templo para la bendición de los ramos, agua e imágenes.
- **Miércoles Santo:** Tradicionalmente celebran los moradores del centro cantonal y las comunidades en la lectura de las siete palabras.
- **Jueves Santo:** La tradición y costumbre que se mantiene vigente tanto en las comunidades como en el centro, es la preparación del plato más conocido como la Fanesca.
- **Día del niño:** Se celebra el primero de junio.
- **Día del medio ambiente:** Durante todo el mes de junio, se celebra en el cantón el día del medio ambiente, en este sentido se desarrollan eventos como: caminatas, paseos, siembra de árboles, talleres educativos, periódicos murales, danzas, teatros, títeres etc.
- **Sábado Santo:** Durante la mañana y tarde los habitantes en especial de las comunidades acuden al centro (Parque Central) en espera de la celebración de la santa misa, (misa del gallo) aprovechan este día especial para celebrar bautizos y matrimonios como consigna para llevar una vida mejor; en el transcurso de esta celebración la gente bendice sus granos, agua, imágenes y otros.
- **Fiestas de la Dolorosa:** Las fiestas de la Dolorosa generalmente se celebra entre marzo y abril, es una tradición de los moradores del cantón y sus comunidades que se dirigen al centro del cantonal.
- **Día del trabajador:** Se celebra el 1ero de mayo, mediante marchas organizadas por los habitantes de las organizaciones indígenas los mismos que parten desde las comunidades y se dirigen al centro del cantón.
- **Corpus Christi:** Es una tradición que año a año se celebra en el mes de junio y julio con la octava de Corpus y la Carmen Octava (en honor a la virgen del Carmen)
- **San Jacinto:** El 16 de agosto se celebra las fiestas en honor a San Jacinto patrono de Suscal.
- **Día de la madre:** El día de las madres se celebra en nuestro cantón la segunda semana del mes de mayo, es una tradición que la municipalidad en conjunto con la Reina y Ñusta viene manteniendo.
- **Fiesta de Cantonización de Suscal:** Se celebra sus fiestas de cantonización en el mes de septiembre en honor a su independencia política conseguida el 20 de septiembre de 1996.
- **Día de los difuntos:** Se celebra el 2 de noviembre.

- **Día de la madre:** El día de las madres se celebra en nuestro cantón la segunda semana del mes de mayo, es una tradición que la municipalidad en conjunto con la Reina y Ñusta viene manteniendo.
- **Fiesta de Cantonización de Suscal:** Se celebra sus fiestas de cantonización en el mes de septiembre en honor a su independencia política conseguida el 20 de septiembre de 1996.
- **Día de los difuntos:** Se celebra el 2 de noviembre.

Vestimenta

Los hombres usaban pantalón de bayeta negro (de hilo de lana de borrego), camisa de chillo blanco, en los hombros la Cuzhma a manera de poncho negro y en otras ocasiones el poncho mil colores (de lana de borrego) y también utilizaban alpargatas llamadas “Oshota”. Las mujeres usaban una pollera (una falda de mil colores floridos), una talpa (una blusa blanca bordada), un pañuelo que cubre la espalda, un sombrero de lana con borlas de hilo de color, un rebozo de colores que cubría el frío y Oshotas como calzado.

FOTOGRAFÍA 2 Vestimenta de Hombres y Mujeres del Cantón



Fuente: Plan de Ordenamiento Urbano-UCACUE
Elaboración: Propia

CAPITULO 2: Conceptos básicos PUGS y Normativas

CONCEPTOS BÁSICOS

PUGS

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, paralelo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorio (PDOT), que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen, por ello, en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos,

Desarrollo Urbano. Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, en el que se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con

la vivienda y el trabajo. Incluye, al menos, los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados, o construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, que pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Hábitat. Entendido como el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura. Son las redes, espacios e instalaciones, principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio en toda actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requerido para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son, al menos, las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como

los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Urbanización. Es el conjunto de obras físicas de dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público e implica la transformación de un suelo destinado originalmente a otros usos.

Vivienda adecuada y digna. Es aquella que cuenta, simultáneamente, con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales adecuadas, con espacio suficiente, ubicadas en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural.

NORMATIVA VIGENTE

Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo 2019

Art. 6.- De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.- Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

Art. 10.- Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares

para la definición alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

Art. 11.- Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Art. 13.- Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.

- b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.
- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.
- f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

Art. 14.- Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios. d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- d) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
- e) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- f) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- g) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- h) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- i) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda. I
- j) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- k) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Lineamientos para la Clasificación y Subclasificación del Suelo

Art. 15.- Criterios para la delimitación del suelo urbano. - Para delimitar el suelo urbano del cantón, como suelo urbano en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento

Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
- b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e) Topografía y sistemas hidrológicos.
- f) Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.
- g) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

Art. 16.- Determinación del suelo rural de expansión urbana. - Para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

- e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h) Topografía y sistemas hidrológicos.
 - i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
 - j) Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

CAPITULO 3. PROPUESTA COMPONENTE ESTRUCTURANTE

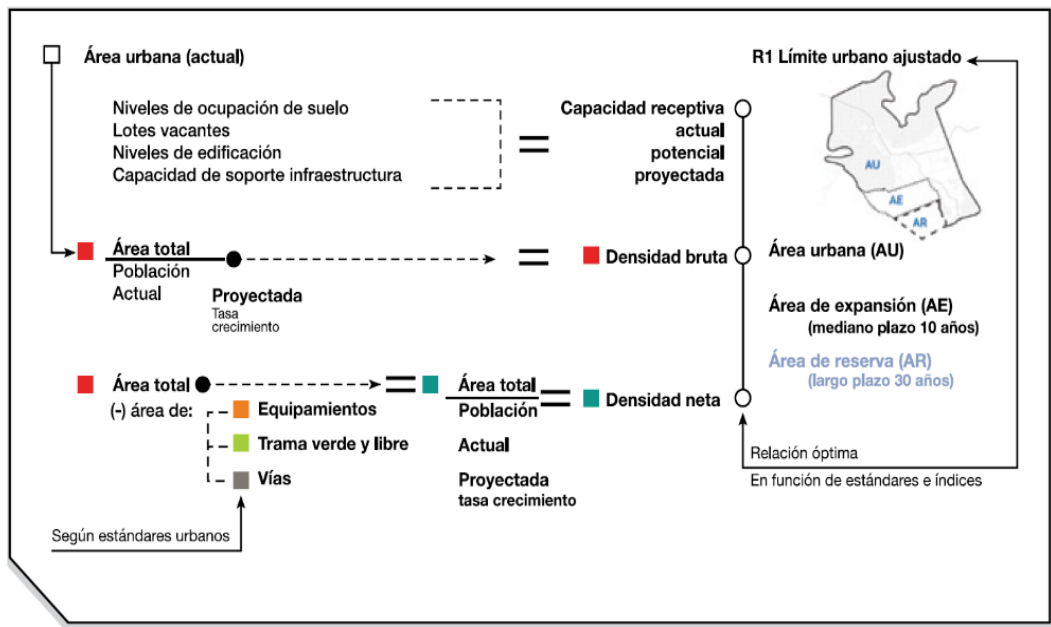
Definición de Objetivos Estratégicos de Desarrollo para el Ordenamiento Urbano y Rural

- Promover el desarrollo urbano policéntrico e incluyente, basado en criterios de sostenibilidad, coherentes con el Plan Toda una Vida, la Agenda 2030 y las Estrategias de Desarrollo Territorial.
- Facilitar el acceso a viviendas habitables, seguras, adecuadas y el acceso a terrenos con los servicios básicos necesarios.
- Fortalecer las capacidades de planificación, rectoría, coordinación y gestión del GADIPCS con los diferentes Actores Sociales del territorio, relacionados con Hábitat, Asentamientos Humanos y Vivienda a Nivel Nacional.
- Promover el crecimiento planificado y ordenado de los Asentamientos Humanos, mediante la aplicación de normativas y ordenanzas, para el correcto desarrollo tanto urbano como rural del Cantón.
- Definir y regular los estándares urbanos y rurales, mediante el análisis del PDOT y PUGS, para la dotación de espacios públicos y de equipamiento.
- Gestionar la disponibilidad de suelo para la creación de viviendas de interés social, mediante la coordinación con el Gobierno Central.
- Mejorar las condiciones de hábitat en los sectores rurales del cantón, acorde a sus necesidades básicas insatisfechas.
- Generar acciones articuladas que eviten que los asentamientos humanos se desarrollen en zonas de riesgo y de conservación ambiental o hídrica.
- Regular y controlar la creación de viviendas y edificaciones de acorde a las ordenanzas vigentes, con la finalidad de precautelar la integridad de la gente y el desarrollo adecuado de los sectores tanto urbanos como rurales.
- Llevar a cabo programas y proyectos que permitan brindar incentivos a parcelas o terrenos destinados para conservación estricta de fuentes hídricas y recursos naturales de alto, culturales y patrimoniales de alto valor.
- Fomentar la consolidación adecuada del área urbana del cantón Suscal, mediante la aplicación de las ordenanzas y regulaciones existentes.

Extensión de Asentamientos Humanos Concentrados (AHC)

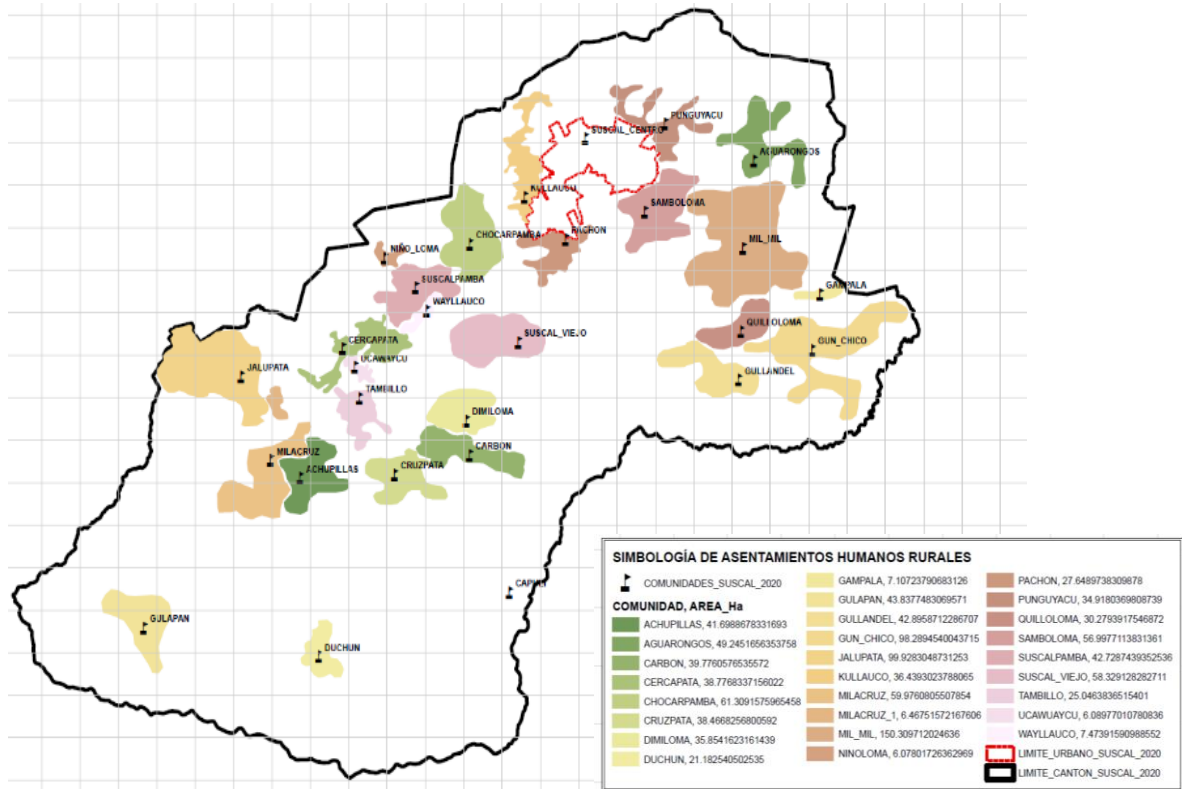
Previo a realizar el análisis de la extensión de los asentamientos humanos concentrados, se debe graficar el límite urbano actual determinado y aprobado bajo ordenanza por el Consejo Municipal e identificar las áreas de expansión urbana, si estuvieran establecidas, para, de acuerdo al proceso diseñado en el Gráfico N° 1, proceder a realizar el estudio sobre la población actual y sus proyecciones de población al horizonte del Plan, y la capacidad de soporte determinado como urbanos que incluye la trama verde, los equipamientos y la red vial tanto con la población actual como con la futura, para, con la capacidad receptiva del territorio, definir el nuevo límite urbano y las áreas de expansión urbano futuras, de requerirse.

Grafica 1 Definición de la Extensión de los Asentamiento Humanos Concentrados



Fuente: Asistencia técnica AME-AECID 2018. Elaboración: IKONESTUDIO.

MAPA 2 Asentamientos Humanos Existentes del Cantón Suscal



Fuente y elaboración: Equipo actualización PUGS

En el mapa 2, podemos observar cada uno de los asentamientos Humanos Concentrados Existentes en el cantón Suscal, lo mismos que se encuentran constituidos por comunidades que no cuentan con una definición de límites territoriales, debido a conflictos entre las mismas; por lo cual sera de gran importancia incluir en el presente documento, un plan parcial que permita realizar la delimitación de las comunidades existentes en el territorio del Cantón Suscal.

Area Urbana Actual

La definición técnica de las áreas urbanas, que configuran la base de la estructura urbano-rural, debe seguir un proceso que permita medir de forma objetiva el nivel de consolidación de los Asentamientos Humanos Concentrados -AHC-. La herramienta utilizada para estas mediciones es el análisis de niveles de ocupación de suelo y edificabilidad, que puede ser resumido en una matriz y expresado cartográficamente. (ver Gráfico 2) A continuación se detallará las mediciones de ocupación de suelo.

Gráfica 2 Cálculo de Ocupación del Suelo

Cálculo y procesamiento

COD. MZ	ÁREA	LOTES	ÁREA EDIFICADA	COS	ÁREA EDIFICABLE	NIVEL DE OCUPACIÓN	ÁREA VACANTE
	Manzana	TOTAL	PB	PB	PB	DE SUELO	PB
	M2	No.	M2	%	M2	%	M2
					▲ 1	▲ 2	▲ 3

Fuente: Asistencia técnica AME-AECID 2018. Elaboración: IKONESTUDIO

Ocupación del Suelo

La ocupación es un parámetro que define el número de metros cuadrados de superficie de parcela que podemos dedicar a la construcción de una edificación. No se refiere al número de plantas, ni a la superficie total que puede tener nuestro edificio (edificabilidad), si no a la cantidad de parcela que puede ocupar el mismo, independientemente de si se trata de un rascacielos o de una vivienda de una sola planta.

Incorpora indicadores que permiten medir los rendimientos de suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos actuales. Los datos requeridos provienen del catastro o de levantamientos de información, en caso de no contar con catastro actualizado. De forma adicional se debe analizar las regulaciones de ocupación de suelo vigentes en cada municipio. Datos provenientes del catastro, levantamientos en sitio y norma:

- Área de la manzana en m² (únicamente la superficie que resulta de la suma de lote dentro de la manzana sin la superficie destinada a calzada y aceras).
- Número de lotes por manzana.
- Área edificada en planta baja (m²): se obtiene de la suma de los perímetros de edificaciones sin considerar el número de pisos de la mismas. Únicamente la superficie que ocupan sobre el suelo.
- Coeficiente de Ocupación de Suelo COS (PB) es un dato que se encuentra en la norma urbanística existente y puede expresarse en porcentaje o en índice.

Área edificable

Se conoce como el área que resulta de multiplicar el área de manzana en m², por el coeficiente de ocupación asignado a la manzana. Si existen diferentes coeficientes de ocupación en la misma manzana, el cálculo se realizará considerando el área de los lotes que compartan un mismo coeficiente de ocupación y multiplicándole por este.

Ecuación 1 Calculo de Área Edificable

$$\text{Área Edificable} = \text{área de manzana (m}^2\text{)} \times \text{COS (PB)}$$

Nivel de Ocupación

es la relación que permite cuantificar cuánto de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado. Se calcula con una regla simple de tres entre el área edificada en planta baja y el área edificable. Este cálculo considera al área edificable como 100% de lo permitido y calcula a qué porcentaje corresponde el área edificada Se expresa en porcentaje.

Ecuación 2 Calculo de Nivel de Ocupación del Suelo

$$\text{Nivel de Ocupación} = \text{área edificada} \times 100/\text{área edificable}$$

Área Vacante

permite dimensionar el área de ocupación disponible. El cálculo se realiza entre el área edificada en planta baja y el área edificable, pero considerando los valores en m². Esto permite saber si existe subutilización de suelo o su sobreocupación, arrojando insumos para la formulación de acciones de propuesta.

Ecuación 3 Calculo de Área Vacante

$$\text{Área Vacante} = \text{área edificable (m}^2\text{)} - \text{área edificada (m}^2\text{)}$$

En este punto es muy importante mencionar que, para la caracterización de la ocupación del suelo, algo que ha facilitado mucho el planteamiento de propuestas de aprovechamiento del suelo es el establecimiento de rangos de ocupación que han permitido agrupar piezas o partes urbanas de acuerdo a su homogeneidad, por lo cual se presenta a continuación la tabla

Tabla 3 Rangos de Ocupación del Suelo

Código de Color	Rango	Categoría
	0-25%	Formación
	26%-50%	Conformación
	51%-75%	Complementación
	76%-100%	Consolidación
	> 100%	Sobreocupación

Fuente: Asistencia técnica AME-AECID 2018

Elaboración: Propia

Matriz 1 de Ocupación del Suelo del Cantón Suelo

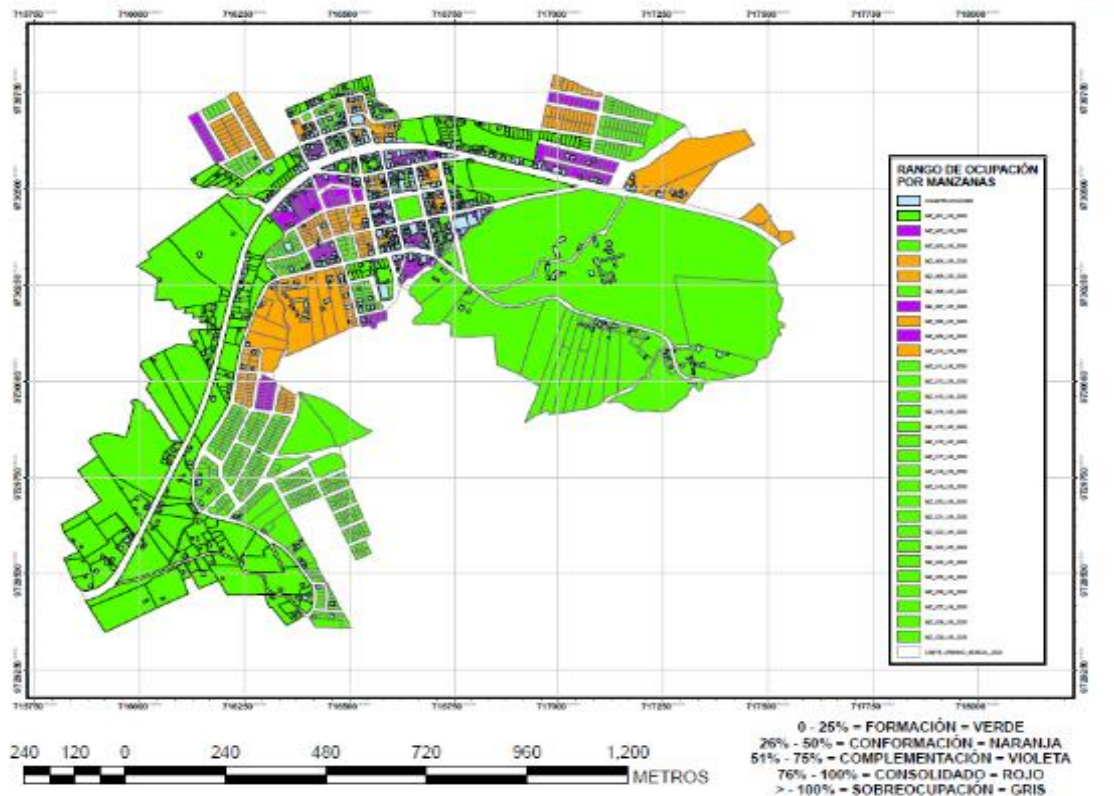
COD. MZ	ÁREA	LOTES	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE	ÁREA VACANTE	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO
	Manzana	TOTAL	PB		PB	PB	
	M2	Nº	M2	%	M2	M2	%
01	355275.22	265	29175.72	60%	213165.132	183989.412	13.69%
02	33641.63	119	17178.91	75%	25231.2225	8052.3125	68.09%
03	130835.77	73	5239.59	50%	65417.885	60178.295	8.01%
04	73978.32	75	12893.63	50%	36989.16	24095.53	34.86%
05	31040.63	72	6813.63	65%	20176.4095	13362.7795	33.77%
06	267655.05	120	10833.48	65%	173975.7825	163142.3025	6.23%
07	17492.46	61	11568.07	90%	15743.214	4175.144	73.48%
08	18666.60	85	6580.95	75%	13999.95	7419	47.01%
09	9526.94	47	5710.94	90%	8574.246	2863.306	66.61%
10	9191.59	44	3561.67	80%	7353.272	3791.602	48.44%
11	25429.80	28	3862.20	80%	20343.84	16481.64	18.98%
12	6844.28	32	497.83	80%	5475.424	4977.594	9.09%
13	3406.70	17	0	57%	1941.819	1941.819	0.00%
14	5666.43	29	0	57%	3229.8651	3229.8651	0.00%
15	6257.79	14	667.61	60%	3754.674	3087.064	17.78%
16	3736.36	15	0	57%	2129.7252	2129.7252	0.00%
17	4824.81	26	0	57%	2750.1417	2750.1417	0.00%
18	2241.37	4	0	57%	1277.5809	1277.5809	0.00%
19	3319.51	1	0	80%	2655.608	2655.608	0.00%
20	2792.47	18	0	70%	1954.729	1954.729	0.00%
21	2017.92	8	0	60%	1210.752	1210.752	0.00%
22	2727.62	18	0	70%	1909.334	1909.334	0.00%
23	2278.20	15	0	70%	1594.74	1594.74	0.00%
24	2195.61	14	0	70%	1536.927	1536.927	0.00%
25	2113.03	14	0	70%	1479.121	1479.121	0.00%
26	2030.44	14	0	70%	1421.308	1421.308	0.00%
27	1354.83	8	0	70%	948.381	948.381	0.00%
28	21453.79	39	1535.22	40%	8581.516	7046.296	17.89%
29	1208.66	6	157.06	35%	423.031	265.971	37.13%

Fuente: Asistencia técnica AME-AECID 2018

Elaboración: Propia

Para la complementación de la información detallada en la matriz 1, se ha desarrollado, además, la cartografía correspondiente a la Ocupación del Suelo del Cantón Suscal, la misma que se detalla a continuación en el mapa 2.

MAPA 3 Niveles de Ocupación del Suelo área Urbana Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Catón Suscal. Elaboración: Propia
MAPA 4 Lotes Vacantes Área Urbana Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Catón Suscal
 Elaboración: Propia

En el mapa 3 se han representado las áreas de color gris oscuro como edificaciones, los lotes de color gris como no vacantes conformado por 520, los mismos que representan el 40% del total de lotes; mientras que las zonas marcadas de color verde representan los lotes vacantes existentes en el área urbana, siendo estos un total de 765 predios los mismos que representan el 60%. Debido a lo mencionado anteriormente se puede concluir que el área urbana del cantón Suscal no se ha consolidado aun en un 60%.

Edificabilidad

Para complementar el análisis del rendimiento urbano, desde el punto de vista morfológico, se debe registrar los datos de m2 construidos en otros pisos o plantas (estado actual) y confrontarlo con la norma vigente (ordenanzas de uso y ocupación de suelo).

Para esto se recomienda incluir en la matriz (Matriz 2), datos que correspondan a áreas en m2 edificados, separándolos por número de pisos, de tal forma que el cálculo se realice de forma fácil. Esta información surge del catastro en el que consta la implantación de las edificaciones, pero requiere un procesamiento adicional que consiste en tener un plano temático con las alturas de edificación existentes. Si el catastro contiene esa información se facilita la incorporación de datos a la matriz.

Matriz 2 Calculo de Edificabilidad Actual y Ponencial

EDIFICABILIDAD ACTUAL Y PONENCIAL (ALTURA DE EDIFICACIÓN)							
ALTURA DE EDIFICACIÓN: NÚMERO DE PISOS			ÁREA EDIFICADA OTROS PISOS	ÁREA EDIFICADA OTROS PISOS	ÍNDICE CONS.	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	A. POR EDIFICAR TOTAL
2,00	3,00	4,00	M2	M2	Índice	M2	M2
M2	M2	M2					
1.200,00	3.500,00	500,00	5.200,00	9.700,00	1,50	12.150,00	2.450,00
13.000,00	3.580,00	2.000,00	18.580,00	24.580,00	2,00	24.000,00	-580,00
4.000,00	6.000,00	3.000,00	13.000,00	21.580,00	2,50	28.750,00	7.170,00



Fuente y elaboración: Asistencia técnica AME-AECID 2018

Área edificada en otros pisos: se conoce como el producto resultante de la suma de las áreas que se han registrado en los diferentes grupos de edificaciones

Ecuación 4 Calculo Área edificada en otros Pisos

$$\text{Área edificada en otros pisos} = \text{área 1 piso} + \text{área 2 piso} + \text{área 3 piso} + \dots\dots\dots$$

Área edificada Total: es la suma del área edificada en planta baja registrada en la parte de ocupación del suelo y el área que se ha edificado en otros pisos.

Ecuación 5 Calculo Área Edificada Total

$$\text{Área edificada Total} = A. \text{ Edif. PB} + A. \text{ Edif. Otros Pisos}$$

Área Edificable Total: se basa en la aplicación del índice estipulado por norma, al área de manzana.

Ecuación 6 Calculo de Área Edificable Total

$$\text{Área Edificable Total} = (A. \text{ Manzana}) \times (\text{Índice de Construcción})$$

Área por edificar: se conoce como la diferencia en m2 entre el área edificable total y el área edificada total.

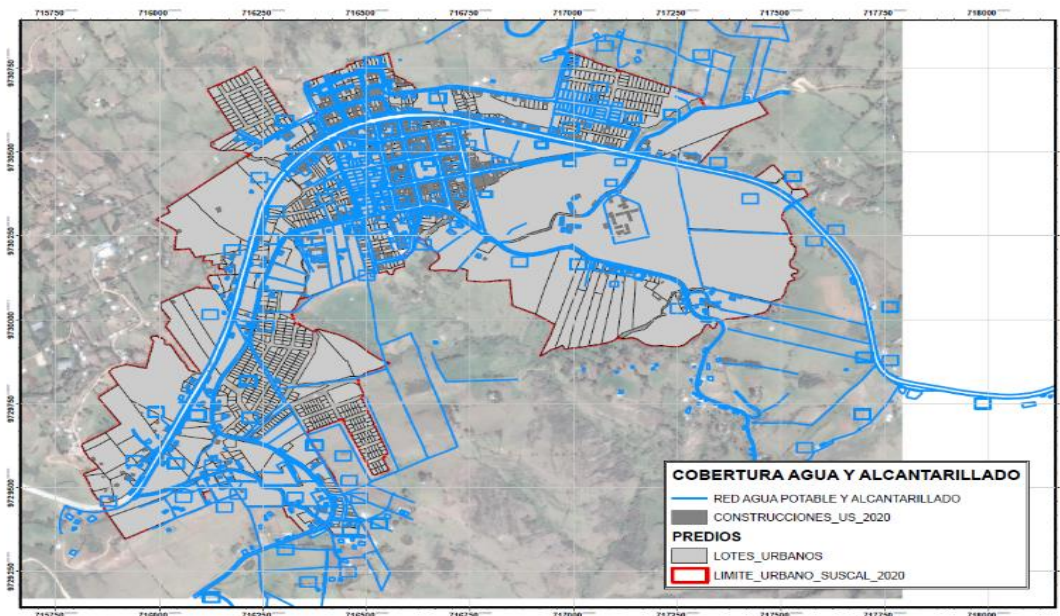
Ecuación 7 Calculo de Área por Edificar

$$\text{Área por edificar} = \text{Área Edificable Total} - \text{Área Edificada Total}$$

Redes de Servicios

Se refieren a las infraestructuras físicas que sirven de soporte al servicio. Estos deben graficarse en planos temáticos en los que se pueda ver el trazado en función de los tipos existentes: agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, recolección de desechos sólidos, redes viales, etc.

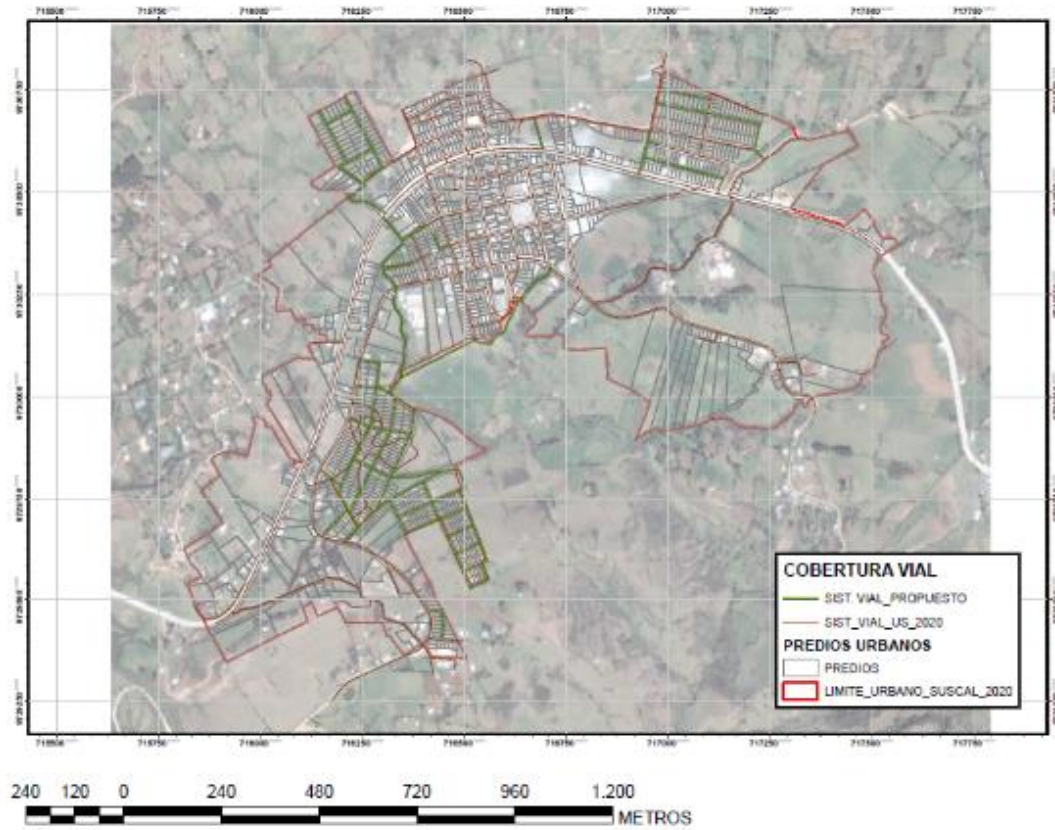
MAPA 5 Redes de Agua Potable y Alcantarillado del Área Urbana del Cantón Suscal



En el mapa 4 se puede observar que que las redes de alcantarillado y agua potable cubren aproximadamente el 100% del Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal
Elaboración: Propia

área urbana, siendo posible debido a esta distribución, dotar de estos servicios a las nuevas zonas de expansión determinadas.

MAPA 6 Redes Viales del Área Urbana del Cantón Suscal

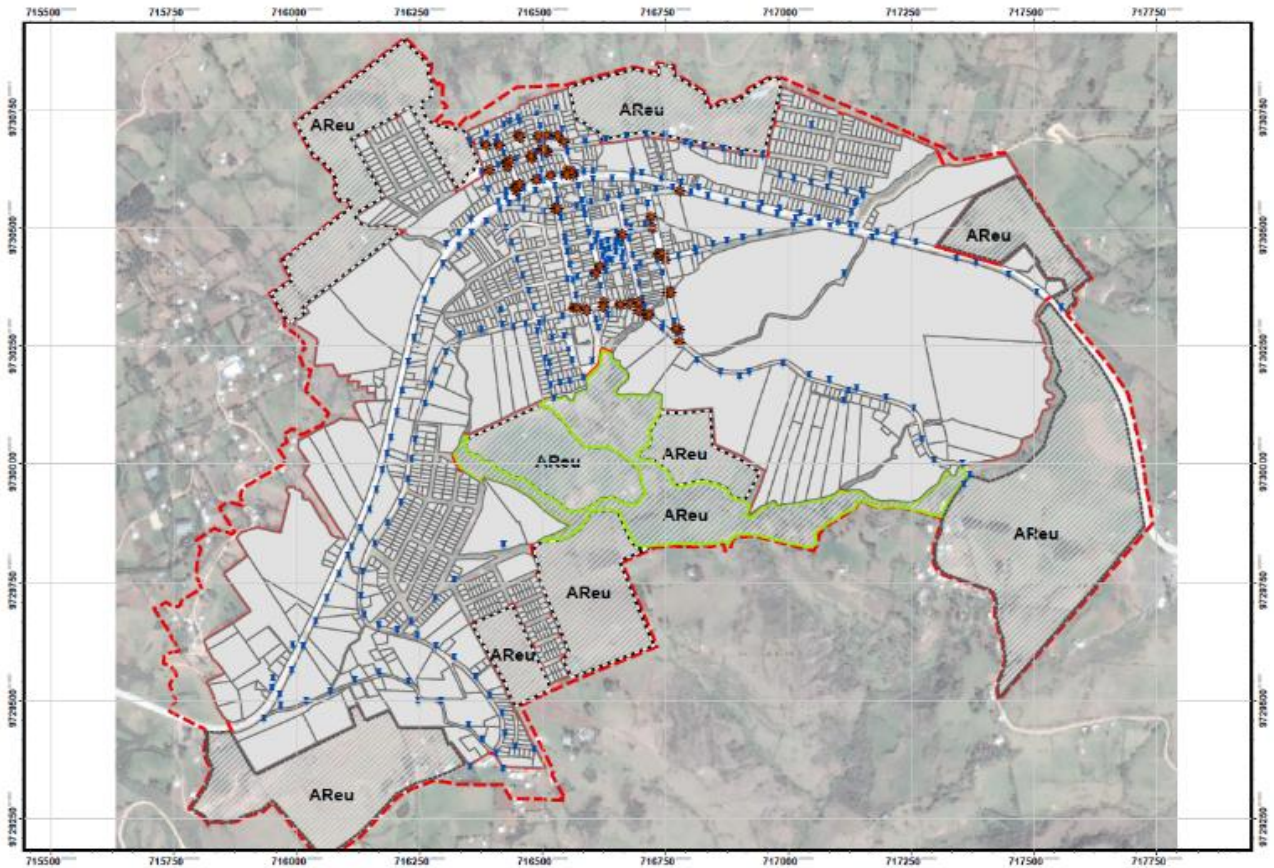


LOTE VACANTE	Nº DE PREDIOS	% PREDIOS
SI	765	60%
NO	520	40%
TOTAL	1285	100%

Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 5 podemos observar que los sistemas viales existentes han sido representados de color negro, mientras que las vías necesarias por conformar se han representado con color fucsia, mediante el análisis técnico realizado se ha podido constatar que los ejes viales no se han confirmado adecuadamente, motivo por el cual no genera la conectividad adecuada dentro de la cabecera cantonal, por lo cual se han propuesto los nuevos ejes viales a conformarse.

MAPA 7 Redes de Alumbrado Publico



Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 6, podemos definir los indicadores de color azul como los postes que cuentan con lamparas de alumbrado público dentro del área urbana, estando estos distribuidos en gran parte del área rural, los mismos que se encuentran en las principales vías de la cabecera cantonal, siendo esto determinado en el Diagnostico Estrategico del PDOT, mismo en el que se ha propuesto la implementación de nuevos proyectos para alumbrado publico, los cuales permitirán solventar las necesidades de sectores del área urbana y rural.

Capacidad Receptiva

La capacidad receptiva debe ser medida en función de los criterios establecidos para cada uso. En términos de organización del PUGS, se deberá tomar en cuenta fundamentalmente la capacidad receptiva para uso residencial (vivienda), considerando que, del total de la estructura edificada en los territorios, por lo general el porcentaje que corresponde a este uso oscila entre el 50 – 70%, y además el uso sobre el cual estructuran y desarrollan otros usos (industriales, comerciales, etc.) que también deben ser analizados

en función a la capacidad receptiva de cada uno de ellos. La matriz a continuación es un ejemplo sugerido.

Matriz 3 Matriz de Registro de Usos de Suelo

Uso	Área (ha)	Porcentajes
Residencial	82.01	66.32%
Industrial	15.50	12%
Comercial	20.97	17.47%
Vías	5.47	4.21%

Fuente: Asistencia técnica AME-AECID 2018

Elaboración: Propia

Se puede calcular la capacidad receptiva actual y la capacidad receptiva potencial. La capacidad receptiva actual resulta de dividir el valor de área edificado total para el índice de vivienda que se establezca como óptimo, el cual debe ser determinado por cada municipio hasta que exista un estándar mínimo determinado por el ente rector.

Ecuación 8 Capacidad Receptiva Actual

$$\text{Capacidad Receptiva Actual} = \text{Área Edificada Total} / \text{Índice de Vivienda}$$

De otra parte, la capacidad receptiva potencial se calcula tomando el dato de área edificable total y dividiéndolo para el índice de vivienda que se establezca

Ecuación 9 Capacidad Receptiva Potencial

$$\text{Capacidad Receptiva Potencial} = \text{Área Edificable total} / \text{Índice de Vivienda}$$

Por tanto, la edificabilidad asignada (que determina el área edificable total y, en consecuencia, la capacidad receptiva de una zona) debería responder tanto a criterios que tomen en cuenta el aumento de población en una zona determinada, como a una relación coherente con la capacidad instalada en términos de dotación de servicios (sistemas públicos de soporte). Adicionalmente se deben considerar los análisis referidos a los equipamientos (mayores y menores), es decir cobertura cantonal o urbana cuyo análisis se desarrollará en el componente urbanístico y que debe ser tomado en cuenta para complementar el análisis en el componente estructurante.

Proyección Poblacional

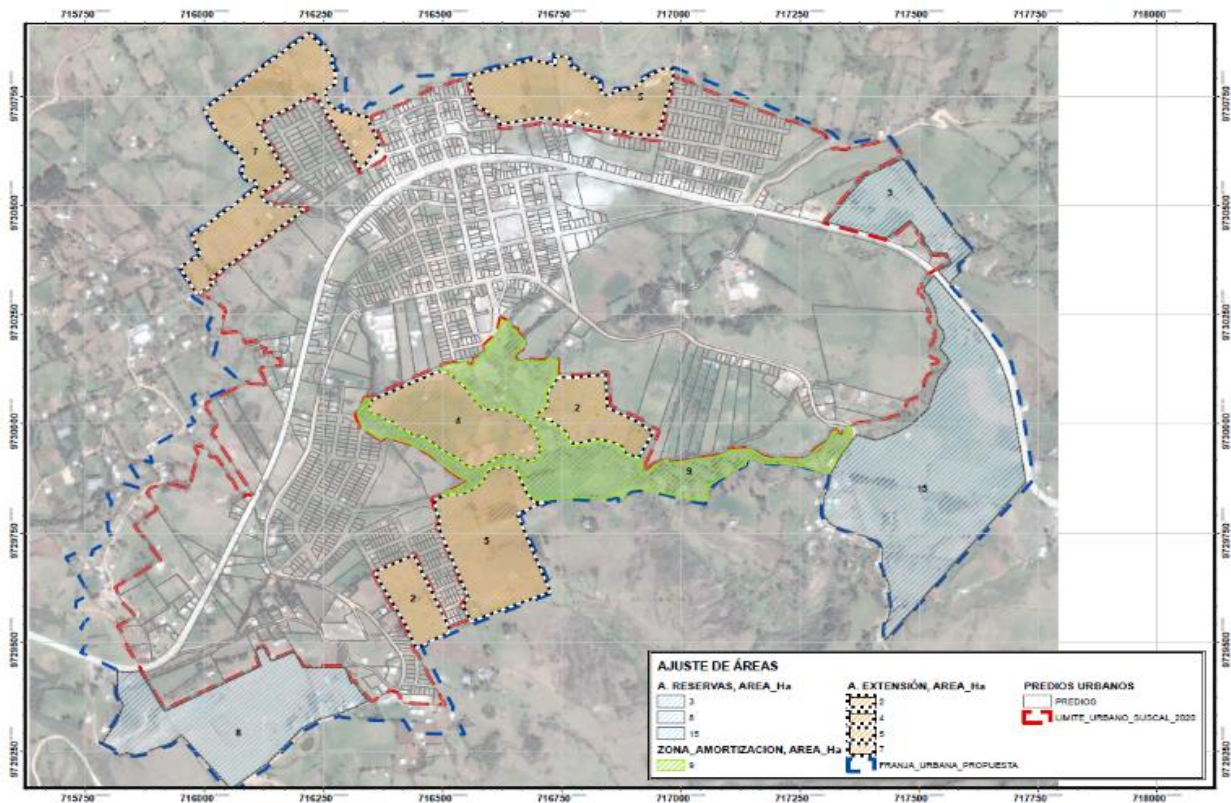
La proyección poblacional se encuentra sujeta, al año horizonte establecido por el PUGS, que en este caso serían 12 años, esta información permite estimar cual será la demanda adicional del suelo y servicios que el área urbana requiera; estas proyecciones poblacionales han sido analizadas a partir de la densidad poblacional y considerando, además, la capacidad receptiva y el índice de vivienda establecido como óptimo. Estos

análisis han permitido determinar zonas de reserva de suelo para alojar a la nueva población o para la reubicación del crecimiento poblacional dentro del límite urbano actual consolidando así zonas de baja ocupación.

Proyección poblacional Urbana cantón Suscal

De acuerdo con las aproximaciones detalladas por el INEC para el año 2020 en el cantón Suscal, la población actual debería ser de 6.387 habitantes, hace 10 años existía en el cantón una tendencia de en la que el 74.76% de las personas vivían en el sector rural, mientras que tan solo el 25.24%, se encontraba en la zona urbana. En la actualidad luego de 10 años, y de haber sufrido altos índices de migración en el sector rural, ha surgido un fenómeno muy distinto puesto que las personas al mejorar sus ingresos han decidido migrar del campo a las zonas urbanas del cantón, manteniendo sus terrenos en la mayoría de los casos únicamente con fines productivos, ante lo cual se puede observar el crecimiento de las franjas urbano-rurales y el abandono de las viviendas en el campo.

MAPA 8 Mapa de Ajuste de Áreas de la zona Urbana del Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal
Elaboración: Propia

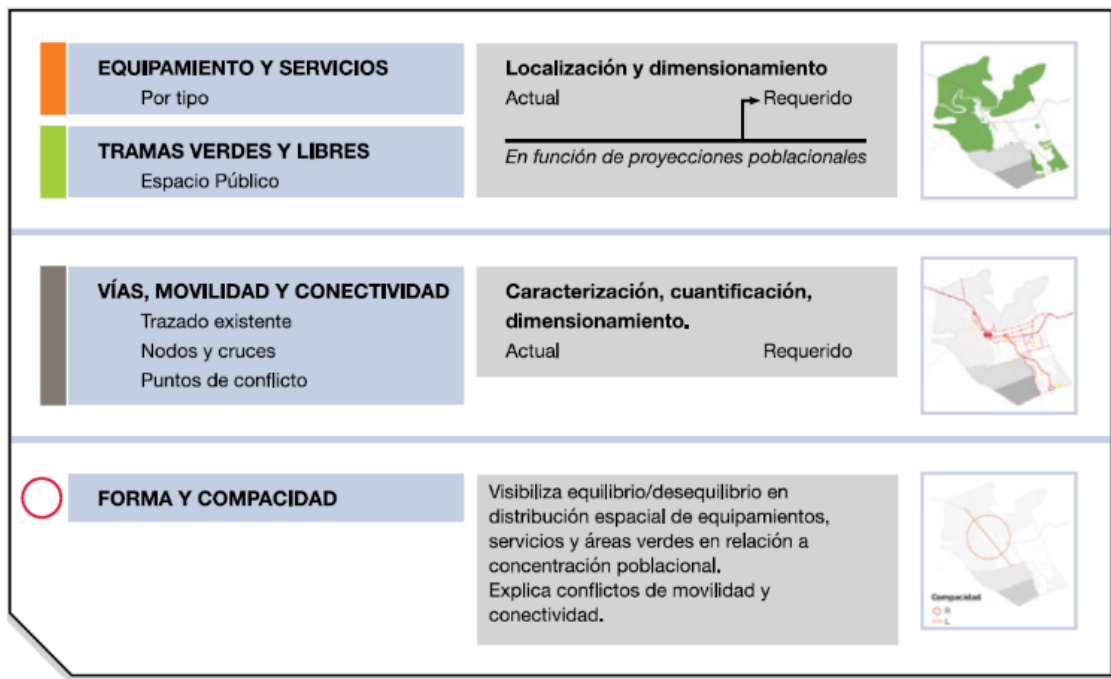
En el mapa 7, se han podido conformar y delimitar las diferentes áreas, siendo el área marcada con rojo la correspondiente al área urbana, la marcada con verde como área de amortización con un número de 9 ha., las mismas que se han destinado para este uso

debido a sus pendientes y a la presencia de una quebrada, por lo cual deben ser reptados sus correspondientes márgenes; seguidamente encontramos las áreas de Reserva marcada con líneas celestes con un número de 26 ha. y finalmente las áreas de expansión urbana marcadas con líneas rojas con un número de 22 ha.; se ha determinado además en base a los análisis anteriores la falta de consolidación urbana existente, por lo cual el GADIPCS deberá regular la consolidación de la misma, previo al crecimiento hacia las zonas de expansión.

Análisis de Sistemas Públicos de Soporte

Una vez definida la extensión del AHC, se debe realizar un análisis de los sistemas públicos de soporte al interior del área urbana -AU-, para organizarlos técnicamente, considerando, además los que sirven/soportan las áreas rurales por proximidad en función de radios de influencia. Ver Gráfico N° 3

Gráfica 3 Organización Técnica de los Sistemas Públicos de Soporte



Fuente y elaboración: Asistencia técnica AME-AECID 2018

Redes de Equipamientos

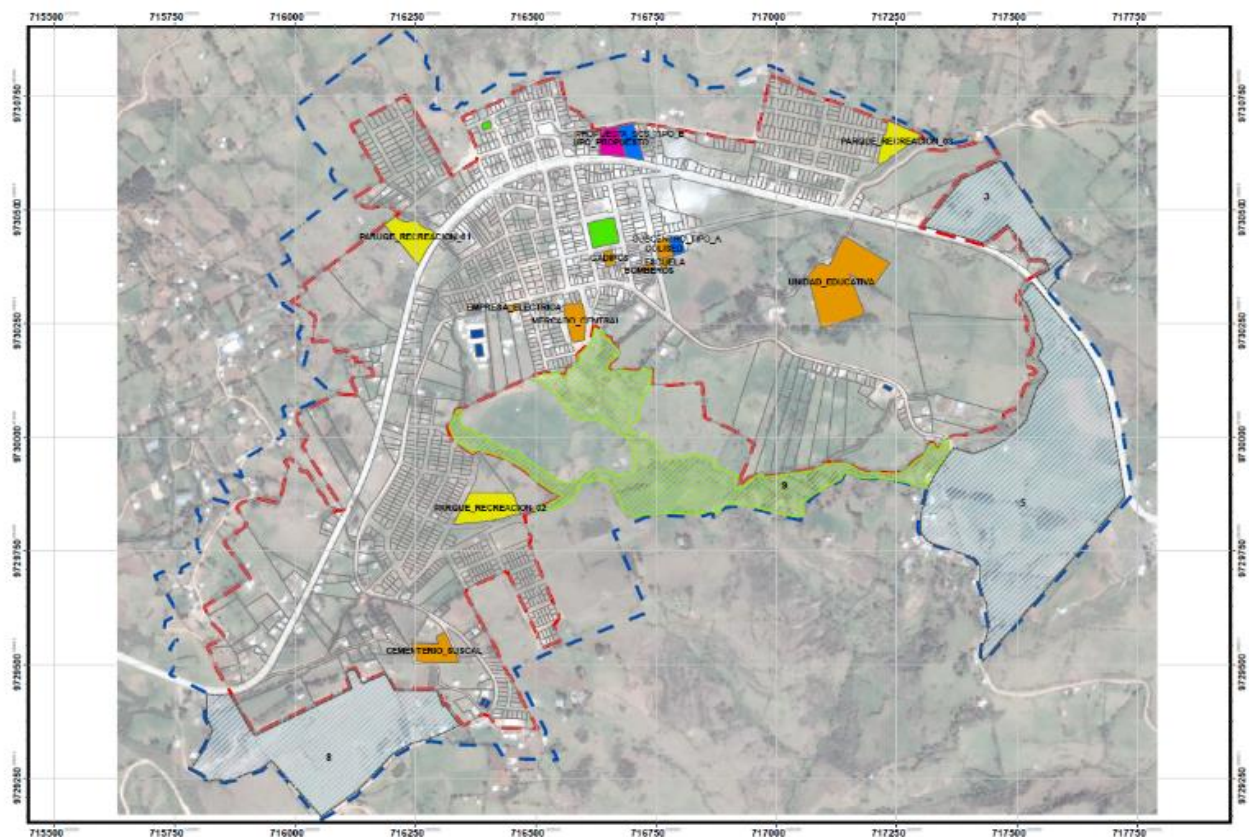
Los sistemas a considerar en este apartado se refieren a las interacciones del equipamiento con el sistema territorial. El objetivo general de este análisis es el de maximizar la eficacia social y reducir, en lo posible, los costes sociales y económicos del funcionamiento de la red de servicios en un contexto geográfico determinado.

En primer lugar, interesa conocer el grado de eficacia de la distribución espacial de la oferta de equipamientos, tomando como base la organización territorial existente. Se trata de diagnosticar la situación del área respecto al potencial de oferta del equipamiento desde el punto de vista de la accesibilidad real de los mismos.

Por otra parte, han de considerarse los requerimientos locacionales específicos para cada tipo de equipamiento. Se trata de identificar aspectos conflictivos e incompatibilidades de localización asociadas a determinados tipos de servicios.

En el cantón Suscal a pesar de poseer un área urbana muy pequeña en relación a la totalidad de su superficie, se ha podido evidenciar la falta de equipamientos especialmente en temas de áreas de esparcimiento y recreación, lo cual se puede evidenciar en el mapa adjunto a continuación.

MAPA 9 Redes de Equipamiento del Área Urbana del Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal
Elaboración: Propia

Tramas Verdes y Libres

En estos espacios se incluyen todo lo correspondiente a sistemas de espacios libres, entendidos más allá del sistema de zonas verdes; con especial atención en la

determinación de la dimensión y la relación que poseen estos espacios entre sí, es indispensable además comprender cuál es la dimensión.

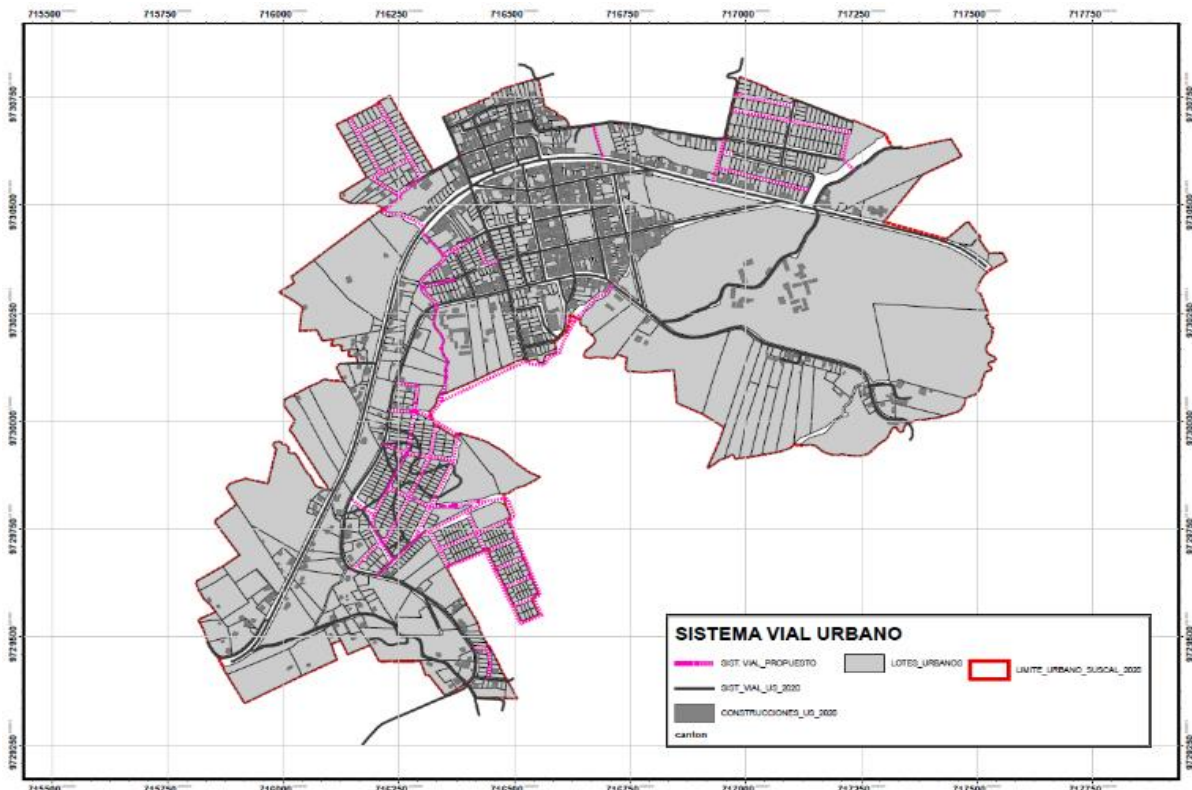
Ejes Viales Movilidad y Conectividad

Las redes de transporte tanto urbanas como rurales son muy importantes para la circulación socio espacial y el desarrollo de las actividades económico productivas, así como la interacción de mercados, personas e información, transformando su estructura de gran jerarquía para el desarrollo de los espacios.

El transporte y las redes viales urbanas y rurales, expresan la lógica de organización sobre el espacio, una distribución que fundamenta las principales relaciones entre el hombre y la naturaleza. Es importante considerar el factor distancia, con la finalidad de facilitar la comercialización y circulación de los productos del campo hacia los mercados.

El cantón Suscal en su Área Urbana mantiene ejes viales que conectan adecuadamente todos los espacios públicos de soporte y asentamientos humanos urbanos, sin embargo, es necesaria la creación de nuevas vías que permitan conectar de mejor manera las zonas consideradas de expansión urbana dentro del área rural, además, de interconectar el cantón en las zonas urbanas no consolidadas.

MAPA 10 Movilidad y Conectividad Urbana del Cantón Suscal



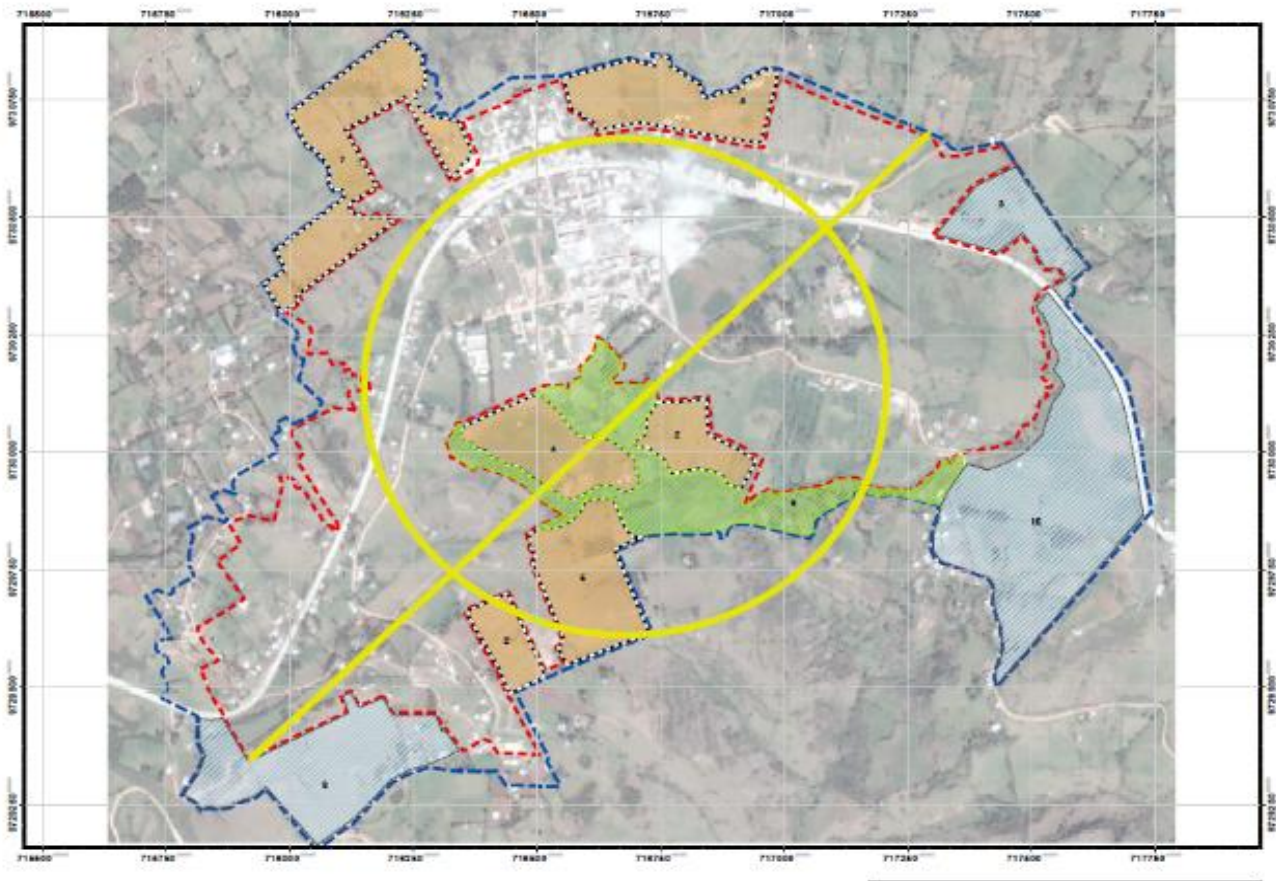
Fuente: Catastro Urbano del Cantón Suscal. Elaboración: Propia

Compacidad

En el ámbito urbano la compacidad expresa la idea de proximidad de los componentes que configuran la ciudad, es decir, de reunión en un espacio más o menos limitado de los usos y las funciones urbanas. Esta característica permite afrontar los retos de la sostenibilidad mejor que el modelo contrario: la ciudad dispersa o difusa.

La compacidad es una de las formas que existen para medir la densidad y en especial la forma física urbana de la ciudad, se define con un Radio (R) que forma un círculo de aproximadamente el 70% de la población urbana en su interior y la Línea (L) mide la distancia máxima existente entre los extremos del área urbana actual.

MAPA 11 Compacidad del territorio



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

Al observar el mapa podemos determinar un valor para $L=1908$ m siendo esta la medida máxima existente en la directriz morfológica del límite urbano, mientras que el valor para $R=597.92$ m determina dentro del círculo la concentración poblacional urbana.

Todos los análisis realizados anteriormente e interpretados de manera conjunta permiten definir la morfología del AHC, la capacidad receptiva del territorio y, por ende, nos

brinda elementos técnicos que permiten dimensionar la extensión de los AHC o áreas urbanas en coherencia con los sistemas públicos de soporte requeridos para cubrir demandas actuales y futuras.

La información de cada uno de los sistemas y servicios públicos ha sido procesada por sector para facilitar el enlace a la matriz del suelo, como de detalla a continuación.

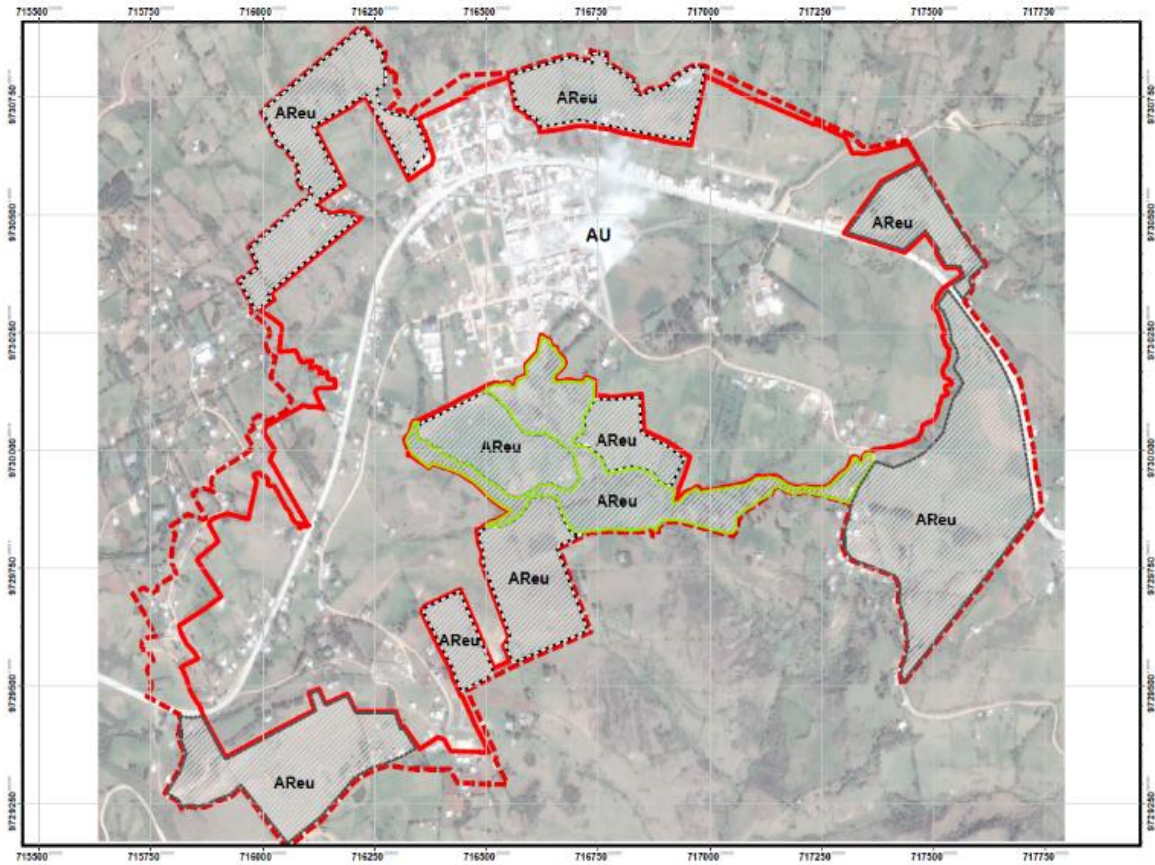
Análisis e Interpretación de la Estructura Urbano Rural

Todos los análisis realizados hasta este punto, más los que provengan del componente urbanístico y que sean pertinentes para este análisis, permiten hacer una lectura integral del territorio cantonal y, consecuentemente, una interpretación de la estructura urbano-rural actual, elemento fundamental para la toma de decisiones en la etapa propositiva. La fase propositiva de este componente implica establecer o determinar la clasificación del suelo cantonal en urbano y rural, así como entender sus interrelaciones funcionales, económicas, ambientales, socioeconómicas, etc., bajo una visión integral del territorio cantonal que incluye el conocimiento y entendimiento de las dinámicas demográficas y el estado actual de la ocupación de suelo, edificabilidad y sistemas de soporte. Este análisis permite complementar el diagnóstico macro desarrollado a nivel cantonal en el PDOT.

Limite Urbano

La definición del límite urbano es el resultado del análisis descrito de en los apartados anteriores, realizado en cada uno de los AHC y considerando las interrelaciones entre capacidad receptiva de la estructura edificada, la capacidad de acogida de sistema ambiental con la población actual y proyectada, en función de los criterios de crecimiento vegetativo y de demás factores como la dinámica demográfica.

MAPA 12 Limite Urbano Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

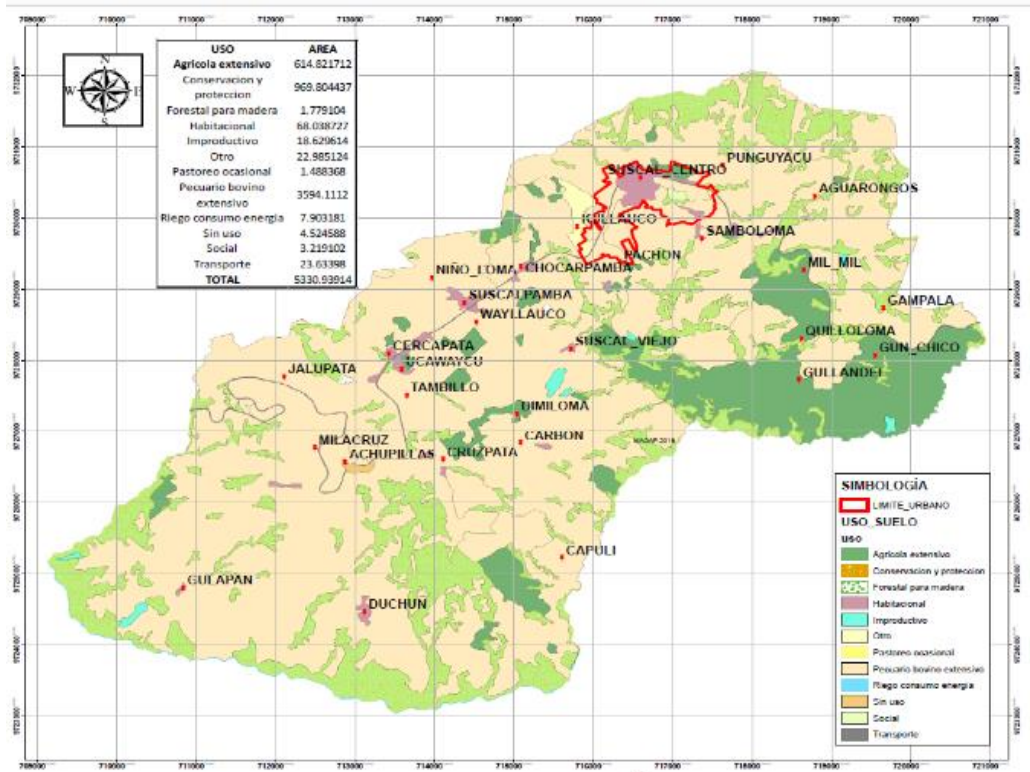
Luego de un exhaustivo diagnóstico del territorio rural que se encuentra en límites con el área urbana, se han definido las zonas marcadas con líneas grises como las propuestas para la expansión del área urbana del cantón Suscal.

Clasificación del Suelo

La clasificación de los suelos según su capacidad de uso es un ordenamiento sistemático de carácter práctico e interpretativo, fundamentado en la aptitud natural que presenta el suelo para producir constantemente bajo tratamiento continuo y usos específicos. Este ordenamiento proporciona una información básica que muestra la problemática de los suelos bajo los aspectos de limitaciones de uso, necesidades y prácticas de manejo que requieren y también suministra elementos de juicio necesarios para la formulación y programación de planes integrales de desarrollo agrícola.

Luego de haberse llevado a cabo la fijación del límite urbano del AHC existente en el cantón Suscal, es importante desarrollar la clasificación del territorio en su totalidad en zona urbana y rural, lo cual se detalla en el siguiente mapa.

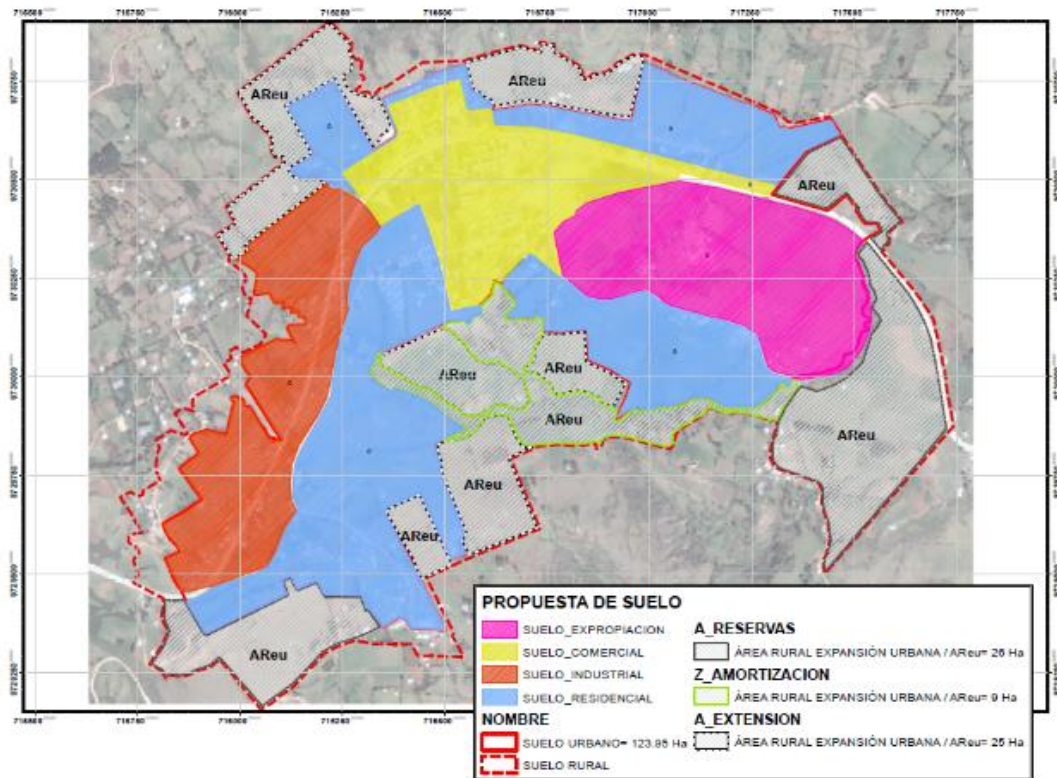
MAPA 13 Clasificación de Uso de Suelo Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal

Elaboración: Propia

MAPA 14 Clasificación del Suelo Área Urbana del Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal

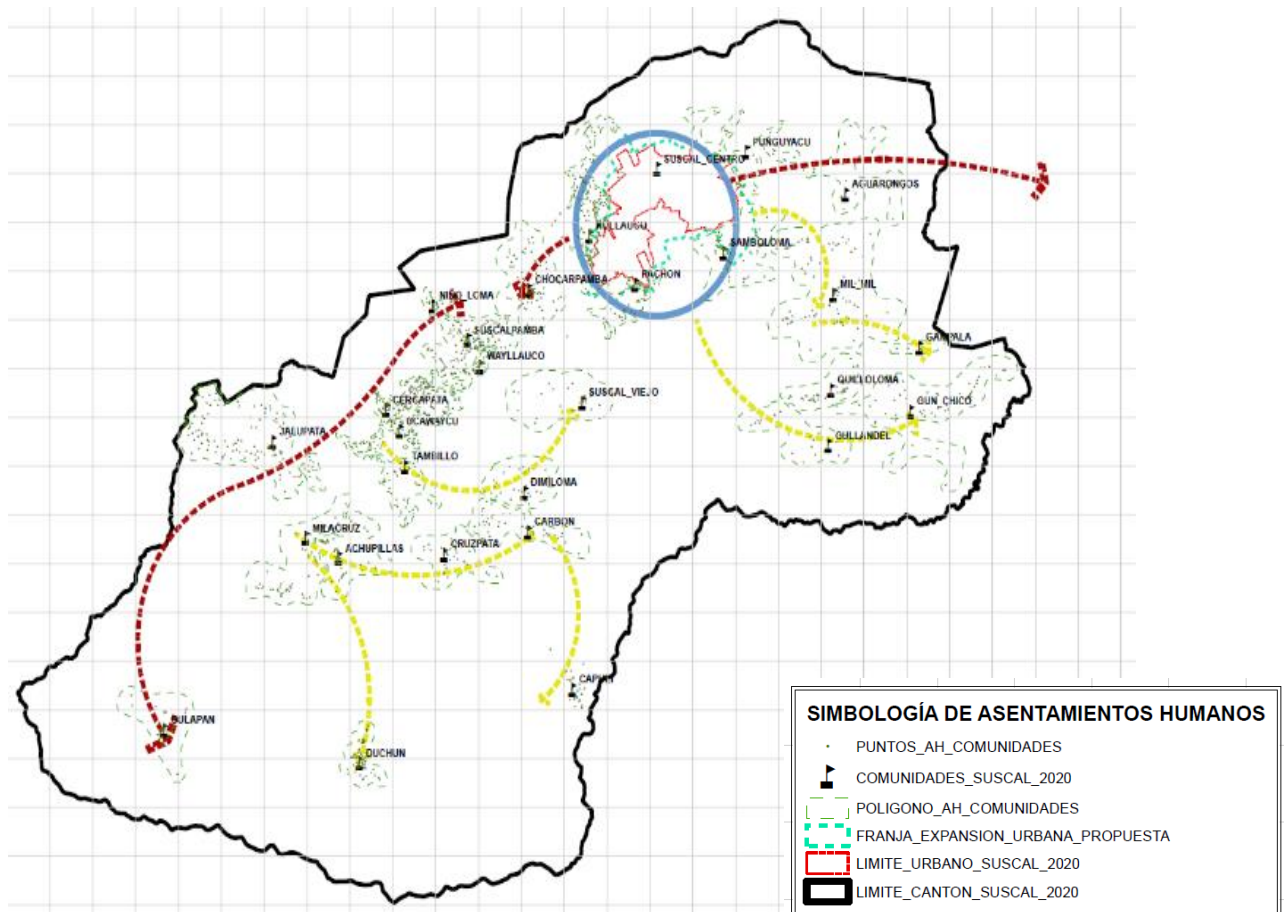
Elaboración: Propia

Estructura Urbana y Rural

Luego de haber realizado el análisis a nivel de los AHC y redefinido el límite urbano del cantón Suscal, se llevó a cabo un análisis territorial completo sobre las interdependencias y relaciones entre los asentamientos humanos dispersos en las zonas rurales, a escala cantonal lo que en la normativa vigente ha sido determinado como la estructura urbano-rural.

Entendiéndose como estructura urbano-rural el modelo de ocupación territorial que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades y los sistemas públicos de soporte y que se define a partir de las relaciones de intercambio o vínculos entre el área urbana y las áreas rurales, con los elementos naturales y los factores de riesgo que se desarrollan en el territorio.

MAPA 15 Estructura Urbano Rural del Cantón Suscal



Fuente y elaboración: Equipo Consultor PUGS

Subclasificación del Suelo Urbano-Rural

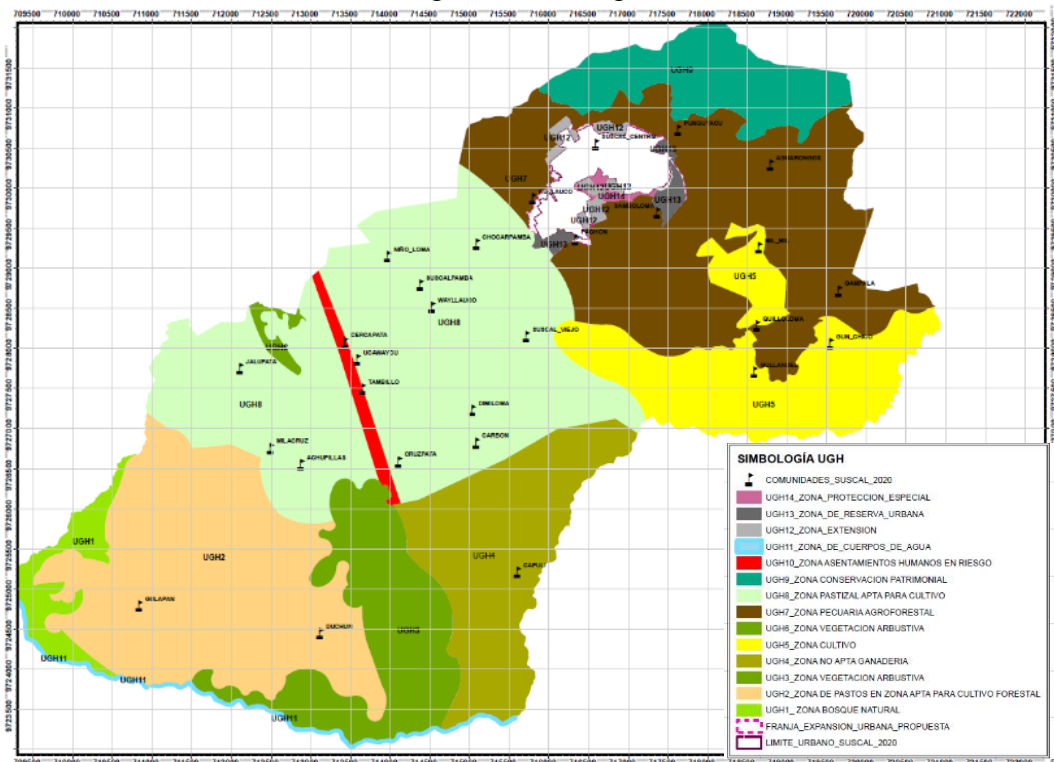
Suelo Rural

Partiendo de que en los PDOT los municipios han establecido la territorialización del diagnóstico por componente, usando como recurso cartográfico la Capacidad de Uso de la Tierra -CUT- como criterio de zonificación, se considera importante complementar este análisis incorporando otras variables estratégicas como: ecosistemas frágiles, zonas de amenaza y áreas patrimoniales; para, a partir de este cruce de variables, establecer Unidades Geográficas Homogéneas -UGH-. La subclasificación de suelo rural debería ser el resultado de un proceso de caracterización multicriterio que incorpore aspectos sociales, económicos, productivos, morfológico-territoriales y urbanísticos al interior de cada UGH.

Los elementos sugeridos que se propone considerar son:

- Análisis morfológico - territorial: vías/caminos, fraccionamiento predial, elementos naturales (vegetación, arroyos, topografía, etc.), edificaciones.
- Aptitud de uso del suelo.
- Productividad: UPAs, lógicas de producción rural, circulación y distribución de productos.
- Sociales: déficit vivienda y servicios básicos, hacinamiento, pobreza, etc.
- Equipamientos e infraestructura rural.
- Zonas de amenaza y riesgos: en función del territorio.

MAPA 16 Unidades Geográficas homogéneas Cantón Suscal (R2)



Fuente y elaboración: Equipo Consultor PUGS

Suelo Urbano

El suelo urbano es aquel que está incluido en el planeamiento urbanístico de cada municipio, y se trata de aquellos terrenos que tienen todos los servicios urbanos necesarios, o bien están incluidos, al menos en dos tercios de su superficie en zonas urbanas.

Una vez redefinidos los límites urbanos, para proceder con la subclasificación de suelo urbano se plantea realizar un estudio morfológico de la estructura edificada, investigando cuantitativa y cualitativamente los elementos que conforman la morfología urbana.

De forma adicional se recomienda retomar los análisis de ocupación de suelo, edificabilidad y cobertura de los sistemas públicos de soporte explicados en páginas anteriores, para complementar lo estudiado a nivel morfológico y orientar la subclasificación del suelo.

Este análisis permite definir con precisión si el suelo urbano está consolidado o no, considerando factores de ocupación y edificabilidad, servicios e infraestructura, así como definir si debe ser de protección por proximidad a elementos naturales.

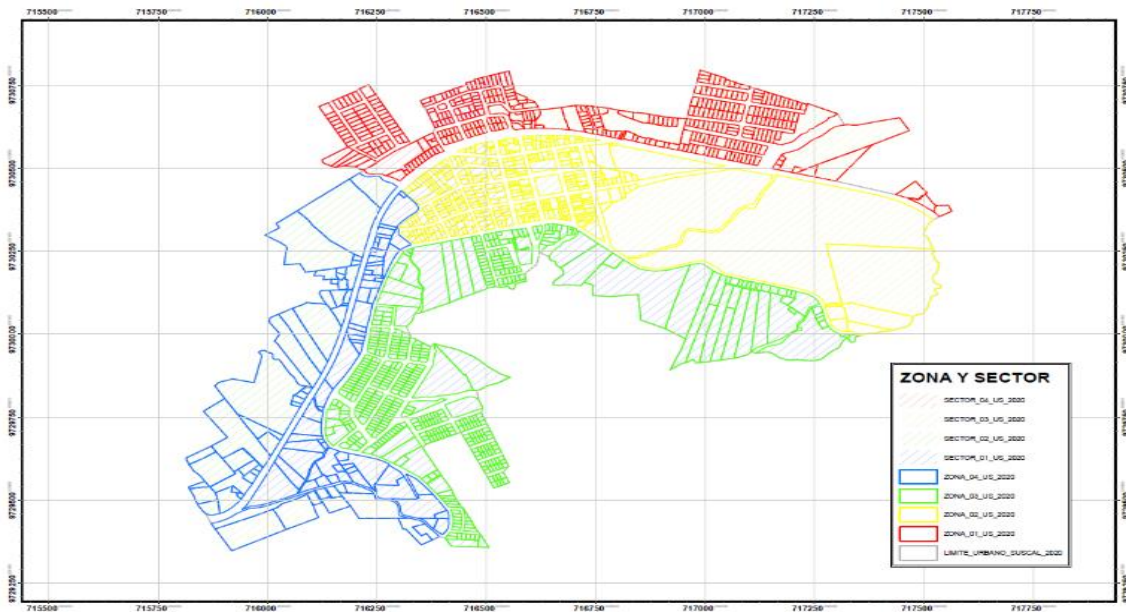
Red vial

Definen la trama base sobre la cual se desarrollarán el resto de elementos que conforman la morfología urbana. Para efectos del análisis se requiere tener un registro mínimo de:

- La superficie que ocupan en el polígono a planificar.
- Las características dimensionales y su función en el sistema vial general.
- El estado de las mismas en relación a la capa de rodadura.
- Secciones para entender las pendientes existentes.

Análisis Morfológico y estructura edificada

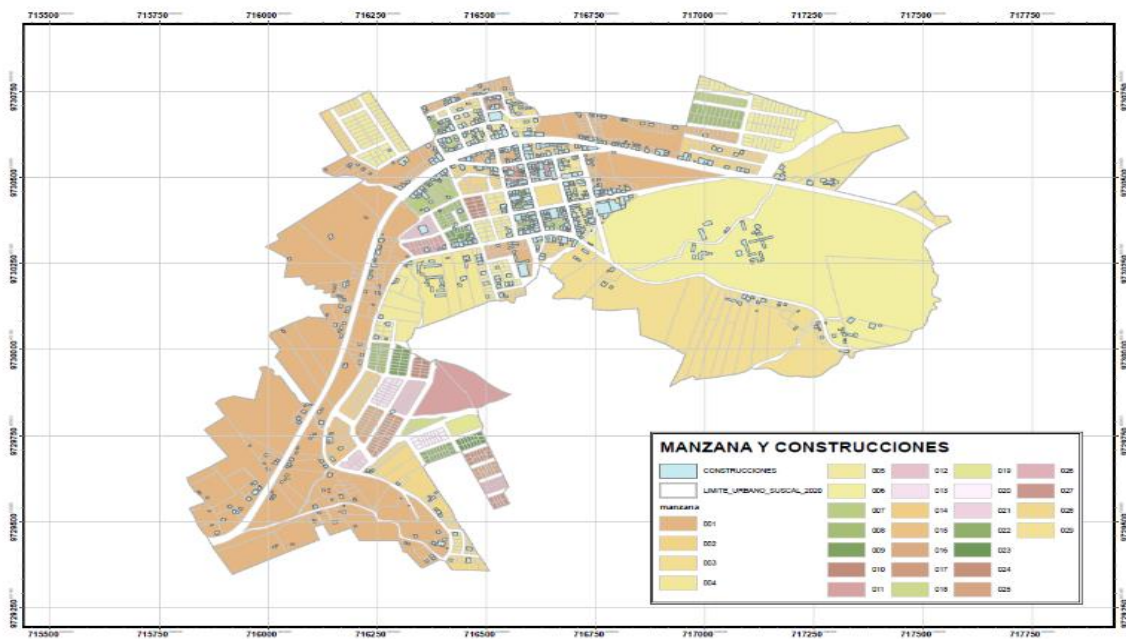
MAPA 17 Zonificación y Sectorización del Área Urbana del Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 14 de zonificación del área urbana del cantón Suscal, se han identificado 4 zonas clasificadas de acorde al catastro urbano entregado por parte del GADIPCS, siendo la zona 1 la marcada por rojo, la zona 2 la marcada con amarillo, la zona 3 la marcada con verde y la zona 4 la marcada con azul.

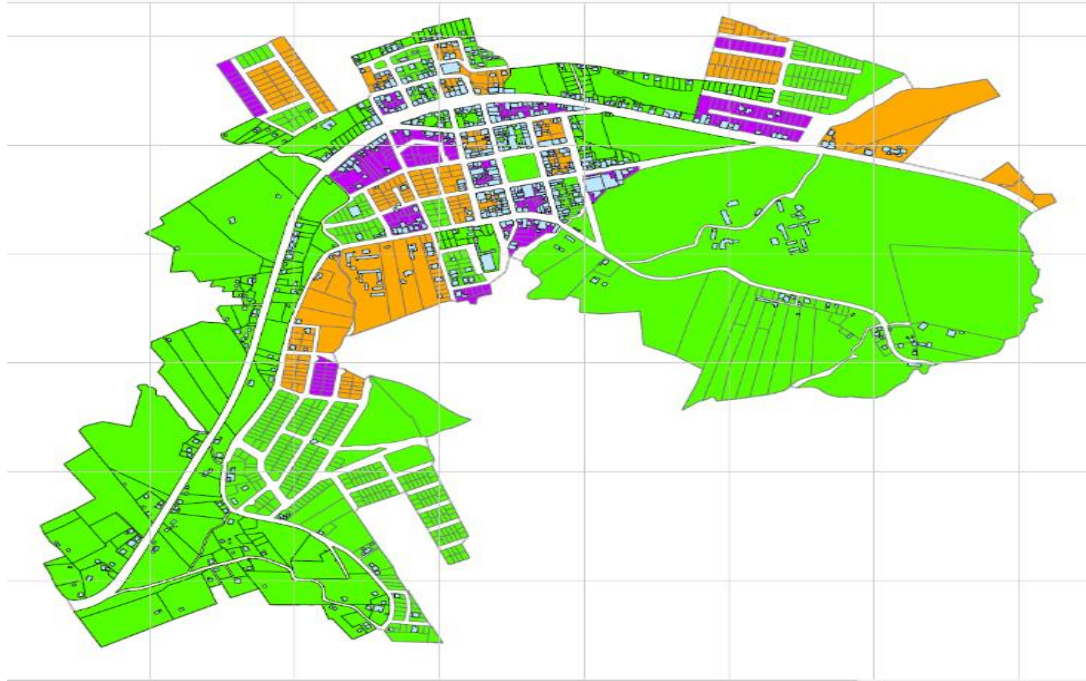
MAPA 18 Manzanas del Área Urbana del Cantón Suscal



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 15 de manzanas se ha podido evidenciar 29 manzanas conformadas en el área urbana, las mismas que se encuentran conformadas dentro de las diferentes zonas y sectores, las mismas que se han definido a partir del catastro urbano existente del Cantón Suscal.

MAPA 19 Rango de Ocupación de Manzanas



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

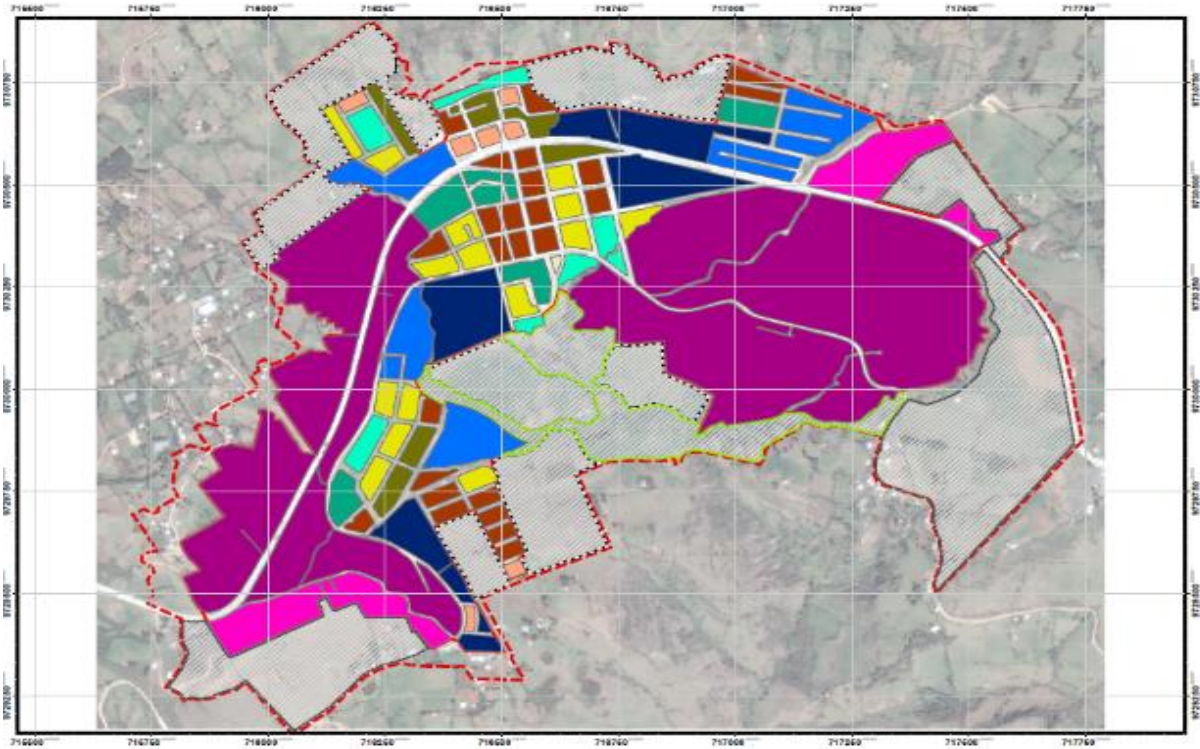
En el mapa 16 de rango de ocupación por manzanas en el área urbana, se ha definido las áreas coloreadas de verde como zonas de formación con un rango de 0-25%, las áreas coloreadas de naranja como zonas de conformación con un rango de 26%-50%, las áreas coloreadas con violeta como zonas de complementación con un rango de 51%-75%, coloreadas con rojo como zonas consolidadas con un rango de 76%-100% y finalmente las áreas marcadas de gris con un porcentaje mayor al 100% como sobreocupadas. De lo expuesto anteriormente la mayor parte del territorio urbano se encuentra en formación, seguido de zonas de conformación y complementación, sin existir zonas consolidadas o sobreocupadas en ninguna de las manzanas.

Morfología de Manzanas

Lo importante es comprender que su dimensión y forma tienen incidencia sobre la morfología urbana. Lo que se sugiere es partir de un inventario lo más exhaustivo posible de las formas de manzanas encontradas en el territorio. Esto se ha realizado mediante las lecturas del catastro urbano. Ya que para este primer análisis no hace falta contar con el

parcelario y las edificaciones, debido a que lo que interesa es identificar las formas de las manzanas y sus proporciones y relaciones; lo cual podemos observar a detalle a continuación.

MAPA 20 Análisis Morfológico de Manzanas por Tamaño

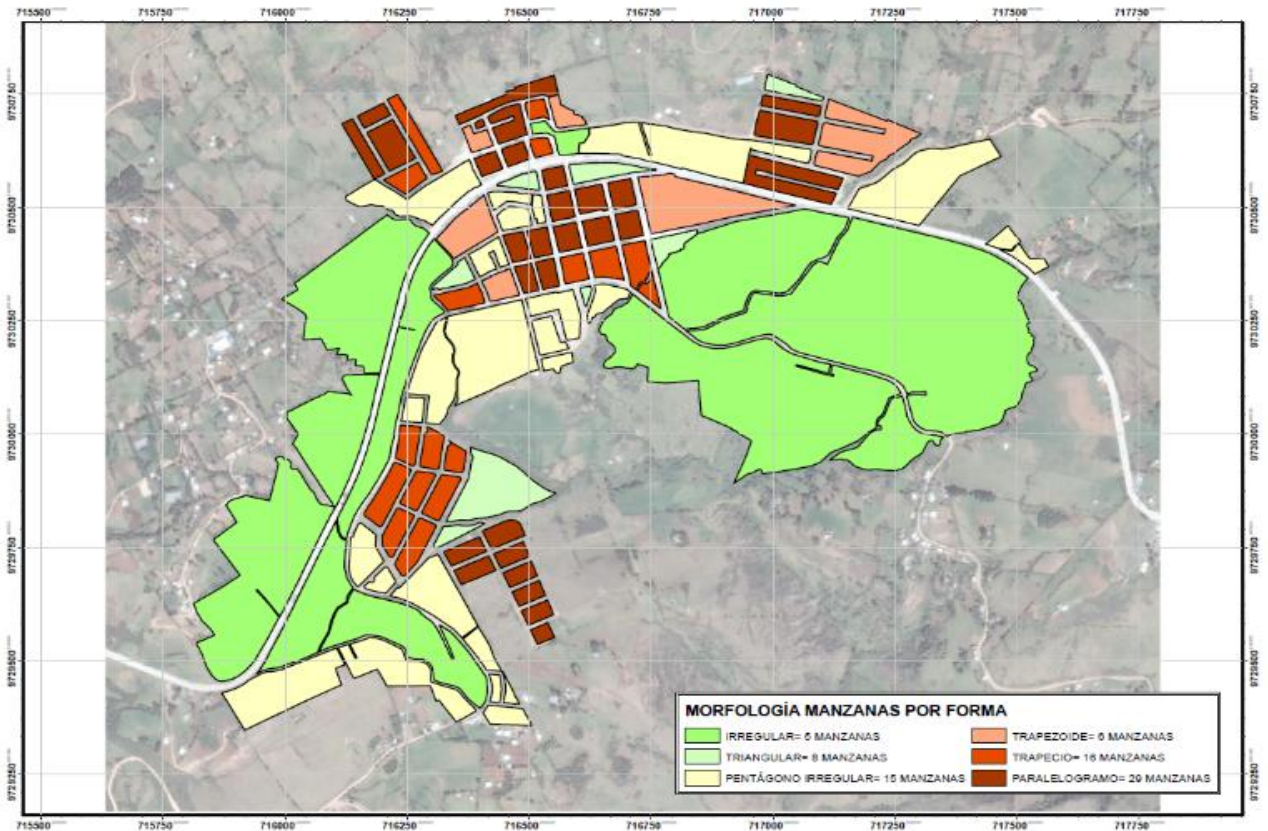


Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

MORFOLOGÍA MANZANAS POR TAMAÑO	
MZ_MAYOR_a_80000m2	A_RESERVAS
MZ_30001a40000m2	ÁREA RURAL EXPANSIÓN URBANA / AR <u>eu</u> = 26 Ha
MZ_20001a30000m2	Z_AMORTIZACION
MZ_10001a20000m2	ÁREA RURAL EXPANSIÓN URBANA / AR <u>eu</u> = 9 Ha
MZ_6001a10000m2	A_EXTENSION
MZ_5001a6000m2	ÁREA RURAL EXPANSIÓN URBANA / AR <u>eu</u> = 25 Ha
MZ_4001a5000m2	NOMBRE
MZ_3001a4000m2	SUELO URBANO= 123.95 Ha
MZ_2001a3000m2	SUELO RURAL
MZ_1001a2000m2	
MZ_0a1000m2	

En el mapa 17 podmeos observar la clasificación de las manzanas de acorde a su tamaño, siendo las de color morado aquellas que sobrepasan los 80.000 m², las de color fucsia de 3.001 a 40.000 m², las azules de 2.001 a 30.000 m², color celeste tamaños de 1.000 a 20.000, color verde de 600 a 10.000 m², color verde pastel de 500 a 6000 m², etc.

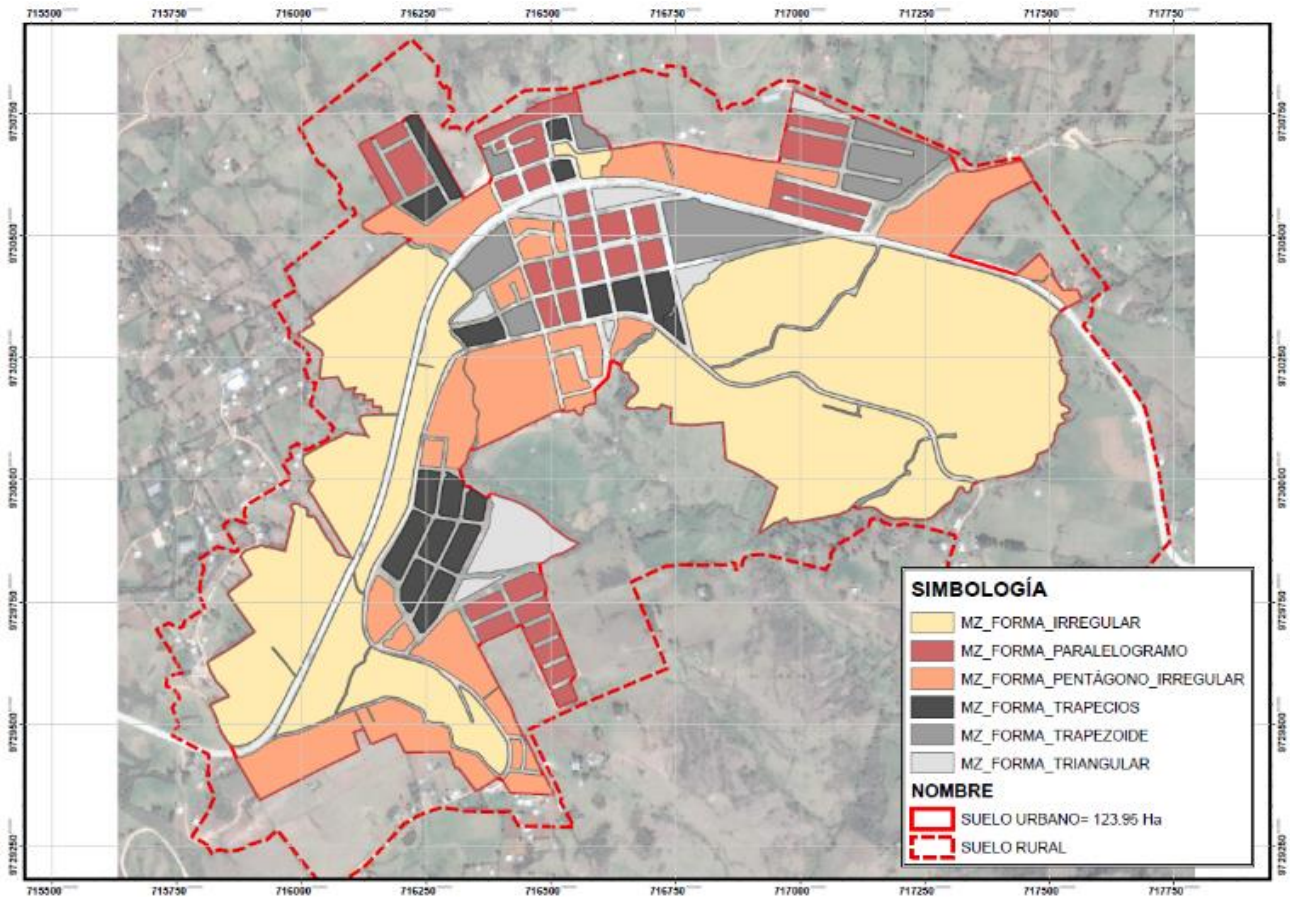
MAPA 21 Mapa de Morfología de Manzanas por Forma



Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 18 se puede evidenciar la morfología de las manzanas de acuerdo a la forma que posee, siendo estas de tipo irregular, paralelogramo, pentagono irregular, trapecio, trapezoide y triangular. Las formas predominantes son las de tipo irregular, seguidas de las frmas de pentagono irregular.

MAPA 22 Análisis Morfológico de Manzanas por Relación Dimensional



	TRIÁNGULOS					CUADRILÁTEROS																				PENTÁGONO IRREGULAR	VARIOS IRREGULARES				
	R1	R2	R3	R4	R5	PARALELOGRAMO				TRAPECIO								TRAPEZOIDE													
Nº	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27				
LADOS	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM	DIM			
1	2A	4A	0,75A	0,65A	5,5A	0,5A	0,5	0,75A	A	1,25A	2A	2	0,5A	1,25A	A	0,5A	0,75A	2A	A	1,25A	2A	0,75A	0,75A	0,75A	A	1,5A	A	1,25A	2,5A	3A	
2	2A	4A	0,75A	1,25A	4A	0,5A	0,5	0,75A	A	1,25A	2A	2	0,5A	1,25A	A	0,5A	0,75A	2A	A	1,25A	2,25A	2,25A	A	1,5A	4A						
3	0,75A	A	1,075A	0,50A	1,25A	4,25A	0,5A	0,5	0,75A	A	1,25A	2A	2	0,5A	1,25A	1,5A	4A	0,75A	1,25A	1,25A	3A	1,75A	0,75A	2A	3A	0,75A	0,75A	0,75A	1,25A	5A	2A
4						0,5A	0,5	0,75A	A	1,25A	2A	2	0,5A	1,25A	1,5A	4A	0,75A	1,25A	1,25A	3A	1,75A	0,75A	0,75A	0,75A	1,25A	2A	1,25A	6A	3A		

Fuente: Catastro Urbano Cantón Suscal
Elaboración: Propia

En el mapa 19 podemos observar la morfoloología de las manzanas de acorde a su relación dimensional, nos permite conocer la dimension de cada uno de los lados que conforman las diferentes manzanas descritas.

Análisis Parcelario

Al igual que en el caso del amanzanamiento, el análisis tipológico del parcelario se plantea para entender cuáles son las formas y tamaños de las parcelas presentes en el territorio, dato que sirve para establecer predominancias y tendencias. Encontrar los tipos de parcelario no basta para hacer un diagnóstico y hay que interpretarlos como un dato adicional que debe cruzarse con otros provenientes del análisis morfológico de la

estructura urbana, pero también con ámbitos como el social, de usos y actividades entre otros.

En el caso del parcelario, de acuerdo al punto de vista morfológico, la clasificación, al igual que para las manzanas, debe partir desde la geometría y las subclasificaciones desde las relaciones dimensionales de los predios. Pero, además, conviene establecer rangos de superficie a partir de las predominancias y los tipos encontrados, lo que puede arrojar insumos importantes para el establecimiento de regulación del lote mínimo, por ejemplo.

Los rangos dimensionales que se establezcan surgen del análisis de lo existente, es decir que no determinan a priori el análisis tipológico, sino que son el resultado de este, por lo que es importante que, una vez determinados, se cuantifiquen los casos encontrados.

Edificaciones

Las edificaciones existentes en el área urbana del cantón Suscal, se encuentran definidas por manzanas y los límites de propiedad demarcadas para cada parcela, en este contexto se ha llevado a cabo un análisis más extenso que el de morfología de manzanas y parcelas, ya que este no se encuentra restringido a las formas y dimensiones, por lo que los factores a analizarse en este punto hacen referencia a los puntos detallados a continuación:

- La forma de implantación y las dimensiones de los volúmenes, lo cual hace referencia a la altura de las edificaciones.
- De ser necesario se llevarán a cabo análisis tipológicos sobre los materiales empleados y el estado de la edificación en relación a su conservación.

Para la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Suscal se han considerado únicamente la clasificación sobre los aspectos que dan a conocer de forma directa la morfología urbana, siendo estas las formas de implantación y las volumetrías.

Toda vez que se ha llevado a cabo la clasificación y detalle de tipos, tanto de manzanas como parcelas y edificaciones, se procede a cruzar las variables para encontrar las relaciones entre los tipos encontrados en cada elemento, a partir de lo cual se ha establecido tipologías que contienen características homogéneas del conjunto de los elementos que comprenden la morfología urbana.

Zona de Amenazas Naturales

Puntos de riesgo natural y antrópico

Luego de que se ha determinado y mapeado las diferentes amenazas que enfrenta el territorio del Cantón Suscal, se procedió a identificar ciertos puntos donde se han identificado incidentes o riesgos, pudiendo verificar que existieron algunos accidentes en la vía Suscal-La Troncal, siendo uno de los más graves el suscitado entre un bus de pasajeros y una volqueta, a altura de la comunidad Suscalpamba en el que existieron 7 fallecidos; debido al exceso de velocidad del conductor de la volqueta y sumado a las características de nubosidad que presenta la mayor parte del tiempo esta zona.

Matriz 4 de Amenazas y Riesgos a Nivel Cantonal

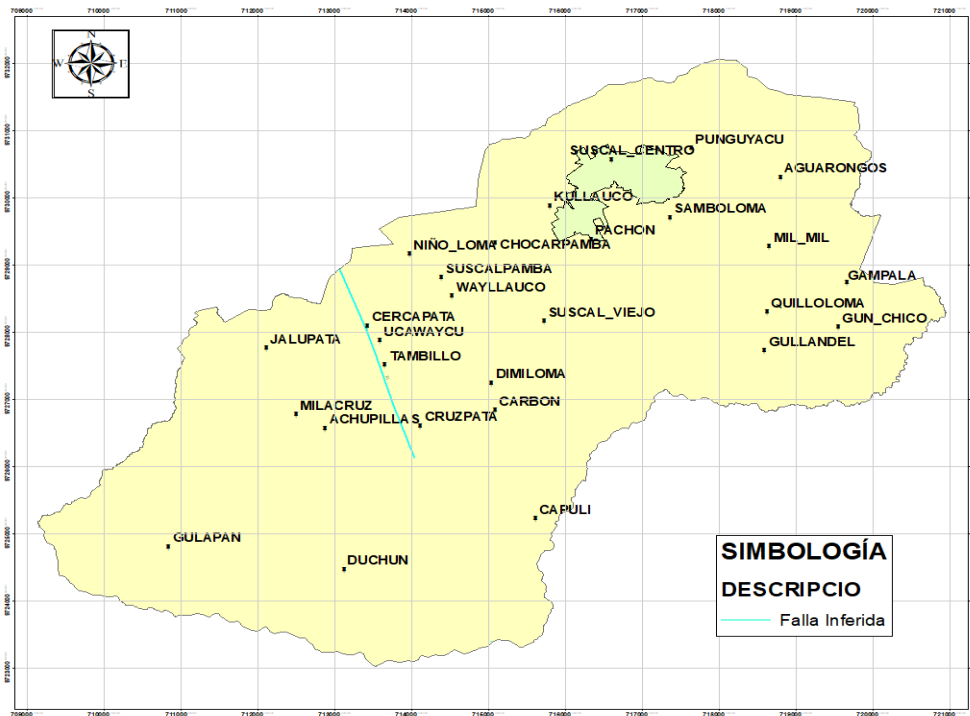
AMENAZAS		EVENTO	CALIFICACIÓN			
			Alto	Medio	Bajo	No aplica
Naturales	Biológicas	Epidemia			■	
		Plaga			■	
	Geológicas	Actividad volcánica				■
		Deslizamiento	■			
		Derrumbe	■			
		Hundimiento			■	
		Subsistencia				■
		Sismo		■		
		Tsunami				■
		Licuefacción			■	
		Hidrometeorológicas	Avalancha			
	Aluvión			■		
	Déficit hídrico		■			
	Desertificación			■		
	Granizada			■		
	Inundación				■	
	Oleaje					■
	Sedimentación			■		
	Socavamiento				■	
	Tormenta eléctrica			■		
Vendaval	■					
Antrópicas	Cambio Climático	Lluvias intensas	■			
		Altas temperaturas			■	
		Heladas	■			
		Sequias	■			
	Tecnologías	Accidente minero			■	
		Colapso de represa				■
		Derrame de químicos		■		
		Explosión		■		
		Fuga de radioactividad				■
		Incendio estructural		■		

	Degradación Ambiental	Incendio forestal			
		Contaminación ambiental			
	Sociales	Desplazados forzosos			
		Comoción social			

Fuente y elaboración: Equipo Técnico Actualización PDOT Suscal

Al analizar la matriz de amenazas existentes en el cantón Suscal, las categorizaciones más altas se obtuvieron para deslizamientos, derrumbes, déficit hídrico, vendavales, lluvias intensas, heladas, sequías, incendios forestales y desplazados forzosos.

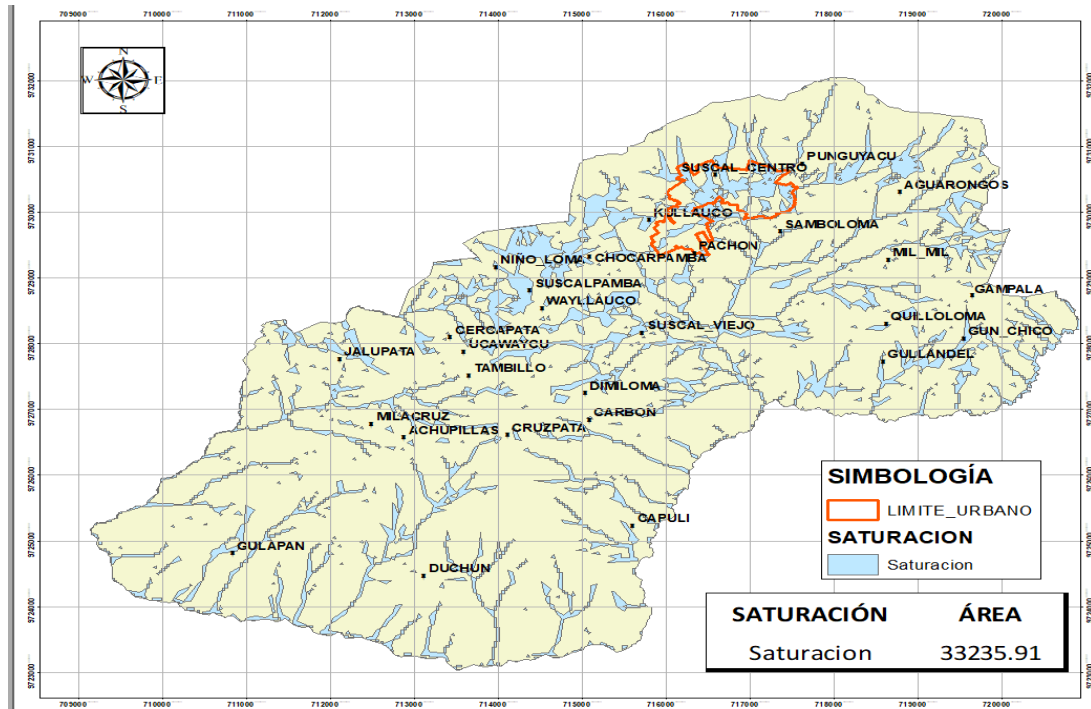
MAPA 23 Amenaza de Falla Inferida en el Cantón Suscal



Fuente y elaboración: Equipo Técnico Actualización PDOT Suscal

En el cantón Suscal una de las amenazas que se ha podido identificar es la la Falla Inferida existente en los Asentamientos Humanos de Cercapata, Ucawaycu, Tambillo, Milacruz y Achupillas. Este problema a sido considerado con especial atención para la mitigación de posibles impactos naturales futuros.

MAPA 24 Inundaciones del Cantón Suscal



Fuente y elaboración: Equipo Técnico Actualización PDOT Suscal

En el territorio del cantón Suscal las inundaciones son muy típicas de épocas invernales en las cuales colapsan los sistemas de drenajes debido a las fuertes lluvias y vendavales, motivo por el cual se ha incorporado dentro de los tipos de amenazas que pudieran ser mitigados con un mejor manejo de los sistemas de drenaje.

CAPITULO 4: COMPONENTE URBANÍSTICO

Luego de haber desarrollado el componente estructurante, conformado por la clasificación del cantón Suscal en urbano y rural, definición del límite de los Asentamientos Humanos Concentrados. Los análisis a partir de ello deben orientarse hacia otros elementos, que permitan desarrollar los contenidos de componente urbanístico, el mismo que incluye:

- La determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)
- Establecimiento de tratamientos y estándares urbanísticos
- Definición de aprovechamientos urbanísticos
- Definición de instrumentos de planeamiento del suelo

El desarrollo de este capítulo incluye además un proceso de diagnóstico y propuesta que será detallado a continuación.

Una vez definida la subclasificación del suelo urbano y rural, se procede a la determinación de los PIT, mismos que de acuerdo al marco legal vigente, se realizan a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajista, urbanista y socioeconómico e histórico cultural; motivo por el que se ha planteado tomar las zonas homogéneas determinadas anteriormente y clasificadas desde un enfoque multivariable, considerando los elementos análisis detallados seguidamente.

Contenidos analíticos componente urbanístico PUGS (caracterización zonas homogéneas urbanas y rurales

Caracterización de edificaciones

- Déficit cualitativo de viviendas
- Estado y edad de edificaciones
- Identificación de patrimonio material (arquitectónico y arqueológico)

Caracterización Social (económica/cultural)

- Economía familiar (fuentes de ingreso y capacidad de ahorro)
- Organizaciones Sociales
- Grupos vulnerables de acción prioritaria
- Composición étnica, étnica y de género
- Manifestaciones culturales y creativas
- Lugares significantes y patrimonio inmaterial
- Grupos vulnerables de acción prioritaria

Caracterización económica productiva

- Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico productivas.
- Usos de suelo
- Mercado de suelo e inmobiliario

Caracterización paisajística ambiental

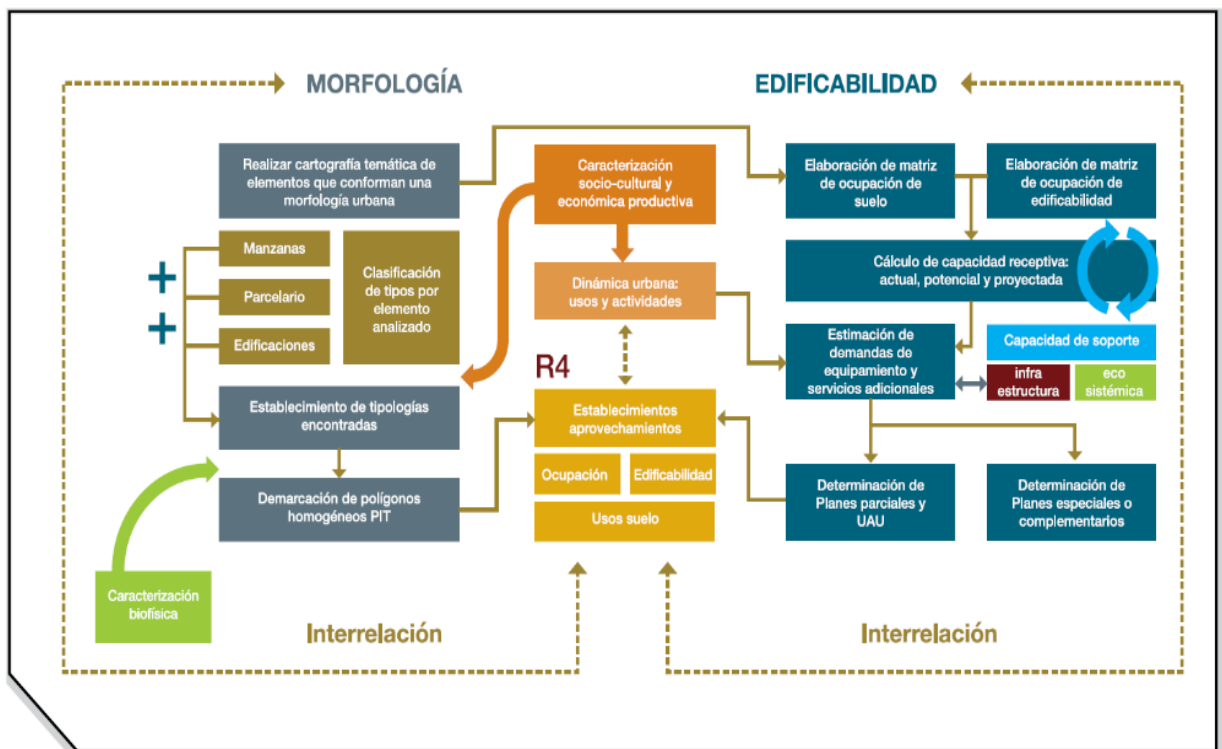
- Fuentes de contaminación ambiental y paisajista
- Imagen urbana

Caracterización legal

- Tenencia y estructura de la propiedad
- Formalidad e informalidad

A partir de toda la información establecida anteriormente, establecerán los aprovechamientos generales y específicos para cada PIT, el mismo que está determinado y condicionado por el proceso analítico realizado en pasos anteriores, en la medida en que estos poseen relación directa con la capacidad de soporte del territorio, las características morfológicas a conservar o transformar que inciden en las dinámicas socioeconómicas, en los aspectos relacionados a movilidad, ambiente, seguridad y otros factores urbanísticos, en la siguiente grafica podemos observar a mejor detalle la interrelación existente entre los factores previamente analizados y la definición de aprovechamientos.

Grafica 4 Esquema de Contenidos Analíticos Componente Urbanístico PUGS



Fuente y elaboración: Asistencia técnica AME-AECID 2017.

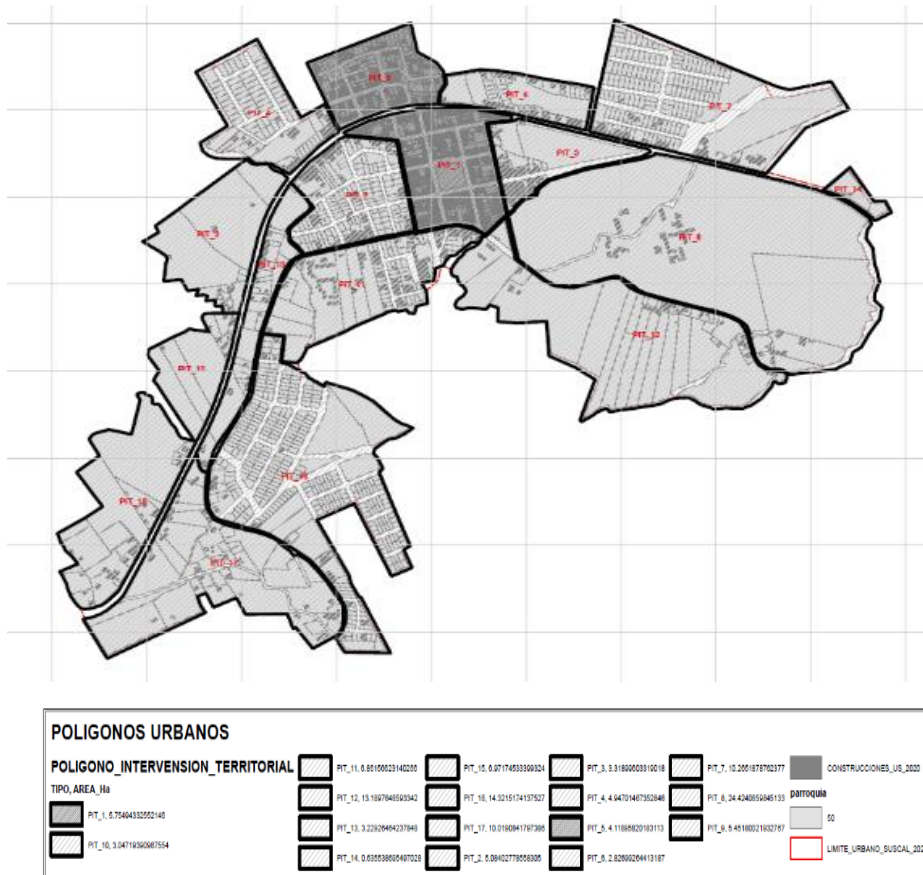
Diagnóstico y propuesta

Definición de Polígonos de Intervención Territorial

Según el artículo 441, son las áreas urbanas y rurales definidas por los PUGS, a partir de la identificación de las características homogéneas de tipo geomorfológico ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Es importante mencionar que no siempre es posible determinar áreas a partir de características homogéneas; así, en el suelo rural el ordenamiento territorial define las ya mencionadas unidades territoriales, pudiendo ser a más de homogéneas, no homogéneas, estratégicas o de síntesis y funcionales, luego les asigna categorías de ordenamiento y en función de éstas, de los usos de suelo. Por su parte el ordenamiento urbanístico enseña que a partir de la clasificación del suelo urbano se definen unidades de ordenamiento urbanístico, en consideración de las actuales condiciones de uso y ocupación del suelo y su evolución histórica, pero también de las otras determinaciones del mismo plan.

MAPA 25 PIT Área Urbana Cantón Suscal



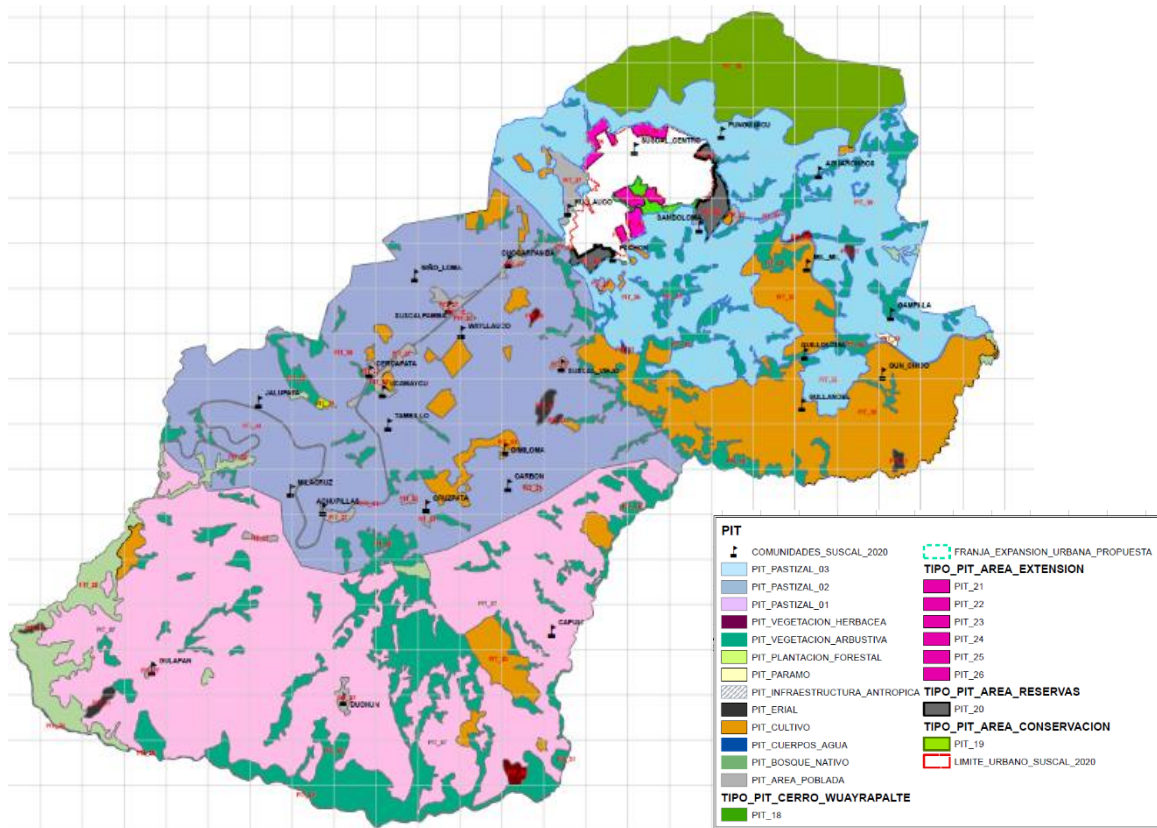
Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

Tabla 4 PIT Área Urbana Cantón Suscal

PITs Urbanos	Superficie
PIT1 Z. Consolidada	5.75
PIT2 no Consolidado	5.08
PIT3 no Consolidado	3.31
PIT4 no Consolidado	5
PIT5 Z. Consolidada	4.11
PIT6 no Consolidado	2.82
PIT7 no Consolidado	10.28
PIT8 no Consolidado	24.42
PIT9 no Consolidado	5.45
PIT10 no Consolidado	3.04
PIT11 no Consolidado	6.89
PIT12 no consolidado	13.18
PIT13 no Consolidado	3.30
PIT14 no Consolidado	0.63
PIT 15 no Consolidado	7
PIT16 no Consolidado	14.32
PIT17 no Consolidado	10

Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

MAPA 26 PIT Área Rural Cantón Suscal



Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

Tabla 5 Polígonos de Intervención Territorial Área Rural Cantón Suscal

PITs	Superficie (ha)
PIT 18 Cerro Wayrapalte	284.82
PIT19 Zona Amortización	9
PIT20 Área de Reserva	26
PIT 21 a PIT26 Área de Expansión	25
PIT27 Zonas pobladas rurales	1.37
PIT28 Bosques nativos	122.79
PIT 29 Cuerpos de agua	7.90
PIT30 Cultivos	604.15
PIT31 Erial	18.62
PIT32 I. antropica (Vía Duran Tambo)	20.58
PIT33 Paramo	1.85
PIT34 Plantación forestal	1.78
PIT35 Vegetacion arbustiva	694.36
PIT36 Vegetación Herbacea	9
PIT37 Pastizal Pendientes pronunciadas	1291.50
PIT38 Pastizal Zona Media	1232.23
PIT39 Pastizales Zona apta	

Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

Tratamientos

De acuerdo con el artículo 42 de la LOOTUGS, los tratamientos urbanísticos, “Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socio-económico”, “el PUGS asignará los tratamientos según la clasificación del suelo”.

En lo correspondiente al suelo urbano se han definido los tratamientos: conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación y sostenimiento. Mientras que para el área rural: conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y recuperación. El tratamiento desarrollo para los suelos urbano y rural es el resultado de las ya comentadas posibilidades de conversión del suelo rural a urbano. En estos casos se suele aplicar con más propiedad la categoría de ordenamiento: expansión urbanística, para expresar que esta entraña el crecimiento planificado de la ciudad.

Determinación de tratamientos

Suelo Rural y Urbano

Tabla 6 Tratamientos de Suelo Rural

SUELO RURAL		
Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Ámbito de Aplicación
Expansión urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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
PROTECCIÓN	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Promoción productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria
PRODUCCIÓN Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Fuente: ONU-Hábitat 2017. Elaboración: Propia

Tabla 7 Tratamientos destinados PIT Rural

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

PITs	Superficie (ha)	Tratamiento	Descripción
PIT 18 Cerro Wayrapalte	284.82	Recuperación y conservación	Recuperar y conservar el Cerro Wayrapalte
PIT19 Zona Amortización	9	Recuperación y conservación	Margenes de quebradas y terrenos con pendientes pronunciadas
PIT20 Área de Reserva	26	Desarrollo	Áreas reservadas para el desarrollo urbano
PIT 21 a PIT26 Área de Expansión	25	Desarrollo	
PIT27 Zonas pobladas rurales	1.37	Promoción productiva	Desarrollo de agricultura familiar para fortalecer el desarrollo de soberanía alimentaria
PIT28 Bosques nativos	122.79	Conservación	Protección de bosques nativos
PIT 29 Cuerpos de agua	7.90	Recuperación y conservación	Recuperar y conservar los cuerpos de agua
PIT30 Cultivos	604.15	Promoción productiva	Desarrollo de la agricultura y la agroecología
PIT31 Erial	18.62	Recuperación	Reforestación de áreas que se han declarado como improductivas
PIT32 I. antropica (Vía Duran Tambo)	20.58	No existe categoría bajo la normativa	Delimitación y protección de márgenes de vías
PIT33 Paramo	1.85	Conservación	
PIT34 Plantación Forestal Madera	1.78	Mitigación	Uso forestal maderable con especies nativas y de la mano de sistema de silvicultura
PIT35 Vegetación arbustiva	694.36	Conservación	Uso forestal
PIT36 Vegetación Herbacea	9	Recuperación	Zonas abandonadas por actividades agropecuarias
PIT37 Pastizal Pendientes pronunciadas	1291.50	Promoción productiva y recuperación	Cambiar hacia uso agroforestal
PIT38 Pastizal Zona Media	1232.23	Promoción productiva	Incorporación de uso agrosilvopastoril
PIT39 Pastizales Zona apta	778.76	Promoción productiva	Potenciar el desarrollo de

una ganadería sostenible

Tabla 8 Tratamiento de Suelo Urbano

SUELO URBANO	
Subclasificación del Suelo Urbano	Tratamiento y Ámbito de Aplicación
CONSOLIDACIÓN	<p>Conservación</p> <p>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.</p>
	<p>Sostenimiento</p> <p>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.</p>
	<p>RENOVACIÓN</p> <p>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.</p>
NO CONSOLIDACIÓN	<p>Mejoramiento Integral</p> <p>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, espacio público y mitigar zonas de riesgo, producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.</p>
	<p>Consolidación</p> <p>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.</p>
	<p>Desarrollo</p> <p>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.</p>
PROTECCIÓN	<p>Conservación</p> <p>Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural,</p>

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.

Fuente: ONU-Hábitat 2017. Elaboración: Propia

Tabla 9 Tratamientos de Suelo para el Área Urbana

PITs Urbanos	Superficie	Tratamiento	Detalle
PIT1 Z. Consolidada	5.75	Sostenimiento y Conservación	
PIT2 no Consolidado	5.08	Consolidación	
PIT3 no Consolidado	3.31	Consolidación	
PIT4 no Consolidado	5	Mejoramiento Integral	
PIT5 Z. Consolidada	4.11	Renovación	
PIT6 no Consolidado	2.82	Consolidación	
PIT7 no Consolidado	10.28	Mejoramiento Integral	
PIT8 no Consolidado	24.42	Desarrollo	
PIT9 no Consolidado	5.45	Desarrollo	
PIT10 no Consolidado	3.04	Desarrollo	
PIT11 no Consolidado	6.89	Consolidación	
PIT12 no consolidado	13.18	Desarrollo	
PIT13 no Consolidado	3.30	Desarrollo	
PIT14 no Consolidado	0.63	Desarrollo	
PIT 15 no Consolidado	7	Desarrollo	
PIT16 no Consolidado	14.32	Consolidación	
PIT17 no Consolidado	10	Desarrollo	

Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

Aprovechamientos

Determinación de Aprovechamientos

Usos de suelo Urbano

“El aprovechamiento urbanístico o de suelo implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de intervención territorial y

definido el tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural” (ONU-Hábitat, 2017).

La LOOTUGS enfoca al uso del suelo como parte del aprovechamiento de este y para su regulación señala que los PUGS establecerán las siguientes determinaciones:

1. Artículo 22: Uso general “que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario”.
2. Artículo 23: Usos específicos “que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido”.

Además, en este PUGS se podrá subclasificar el uso específico en:

- a) **Uso principal.** - aquel que comprende las actividades aptas conforme a las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
- b) **Uso complementario.** - correspondiente a las actividades compatibles y complementarias al uso principal de acorde a la aptitud, su potencial y otras características que permiten el desarrollo de la productividad y la sostenibilidad del territorio; se ubicará en áreas señaladas específicamente.
- c) **Uso restringido:** comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y que son muy poco compatibles con las actividades de usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.
- d) **Uso prohibido.** - se lo conoce como aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos son prohibidos.

La clasificación más típica del uso de suelo urbano es residencial, el mismo que es establecido para viviendas, ya sea en lotes independientes o aislados; comercial, conocido como aquel destinado para el acceso del público para el intercambio comercial industrial, permite el desarrollo de producción, industria, almacenamiento, bodegaje, reparación y mantenimiento automotriz. Equipamiento y de servicios destinado a cubrir ciertas

necesidades o mejorar la calidad de vida las áreas urbanas. Los detalles de las compatibilidades de uso se detallan de mejor manera en los Anexos.

Aprovechamientos de área urbana por PIT

Tabla 10 Aprovechamientos de Suelo Zona Rural

PIT	Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
PIT1 Consolidada	Z. Múltiple	Comercio-Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Equipamiento Cultural: EEC, ECB y ECS; Salud: ESC y ESS; Bienestar Social: EBB, EBS; Recreación y deporte: EDB, EDS; Religioso: ERB, ERS. Comercial y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1,CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Turismo y I1	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT2 Consolidado	no Residencial en baja densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Residencial Equipamiento: ECB, ECS, ECZ; Cultura: ECB, ECS, ECZ; Bienestar social: EBB, EBS; Recreación y deporte: EBD, EDS, EDZ1, EDZ2, EDC1; Seguridad: EGB. Comercial y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1,CS2, CS6	Turismo y I1	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT3 Consolidado	no Residencial en media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Residencial Equipamiento: Todas las clases de equipamiento Comercio: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CS6, CS7A, CS8, CZ1B, CZ4.	Turismo, I1	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT4 Consolidado	no Residencial de alta densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Residencial Equipamiento: EBB, EBS; Cultura: ECB, ECS; Salud: ESB, ESS; Bienestar social: EBB, EBS; Recreación y	Actividades comerciales en zona residencial. Turismo y I1	Todos los usos que no se encuentren contemplados

				deporte: EDB, EDS; Religioso: ERB, ERS; Seguridad: EGB. Actividades comerciales en vía principal		
PIT5 Consolidada	Z.	Múltiple	Comercio- Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Equipamiento Cultural: EEC, ECB y ECS; Salud: ESC y ESS; Bienestar Social: EBB, EBS; Recreación y deporte: EDB, EDS; Religioso: ERB, ERS. Comercial y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1,CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Turismo y II	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT6 Consolidado	no	Múltiple	Comercio- Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Equipamiento Cultural: EEC, ECB y ECS; Salud: ESC y ESS; Bienestar Social: EBB, EBS; Recreación y deporte: EDB, EDS; Religioso: ERB, ERS. Comercial y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1,CS2, CS4, CS6, CS7A.	Turismo y II	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT7 Consolidado	no	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Residencial Todos los equipamientos. Comercial y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB4, CS1A, CSB1, CS3, CS7A, CS8, CZB1, CZ3, CZ6. Turismo	Comercio: CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4. II	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT8 Consolidado	no	Múltiple	Comercio y vivienda	Residencial Todos los tipos de equipamiento Comercial: CB1A, CB1B, CB2, CB4, CSB1, CS2, CS7A, CZ1B, CZ5, CZ6.	Comercial: CS4, CS5, CS6, CZ3, CZ4, CM2, CM3, CM4. II	Todos los usos que no se encuentren contemplados

PIT9 Consolidado	no	Industrial I1 e I2	Industrias de bajo y medio impacto	Industrial: I1, I2 Equipamiento: EDS, EDZ2, EGB. Comercio: CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2.	Comercio: CB1B, CS2, CM3, CM4.	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT10 Consolidado	no	Industrial I1 e I2	Industrias de bajo y medio impacto	Industrial: I1, I2 Equipamiento: EDS, EDZ2, EGB. Comercio: CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2.	Comercio: CB1B, CS2, CM3, CM4.	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT11 Consolidado	no	Residencial de alta densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	Residencial Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, EBB, EBS. Comercio: CB1A, CB1B, CB2, CB3.	Equipamiento: ESS, ESZ, ESC. Turismo I1 Comercio: CS1A, CSB1, CS2, CZ4	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT12 consolidado	no	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar	Residencial Todos los tipos de equipamiento Comercial: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CZ1B.	Viviendas multifamiliares Comercio: CS4, CS3, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ2, CZ4, CZ5.	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT13 Consolidado	no	Industrial I1	Industrial y comercial	Residencial Industria: I1, I2 Comercio y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CSB1, CZ2, CZ3, CZ4.	Comercio: CS2, CS4 Residencial	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT14 Consolidado	no	Industrial I2 e I3	Industrial	Comercio: CZ4, CZ2, CS3.	Residencial Turismo Comercio y servicios Equipamiento	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT 15 Consolidado	no	Múltiple	Residencial, Industrial y comercial	Residencial: Unifamiliar, multifamiliar. Equipamiento: Todos los tipos. Comercio y servicios: CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CS1B, CS3, CS4, CS7A,	Comercio: CB4, CS2, CZ1A, CZ1B, I3, I4.	Todos los usos que no se encuentren contemplados

				CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4. I1, I2.		
PIT16 Consolidado	no	Residencial de alta densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar.	Residencial: Unifamiliar y Bifamiliar. Comercio: CB1A, CB1B, CB3.	Comercio: CS1A, CS2, CS8. I1	Todos los usos que no se encuentren contemplados
PIT17 Consolidado	no	Múltiple	Residencial e Industrial	Residencial: unifamiliar y multifamiliar. Comercio: CB1A, CB1B, CB2, CB1, CS7A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4. I1	Comercio: CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS8, CZ1A I2	Todos los usos que no se encuentren contemplados

Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

Aprovechamientos de Suelo Rural del Cantón Suscal

De acorde con la normativa nacional vigente y la información detallada anteriormente, los usos de suelo destinados para el sector rural del cantón Suscal serían los detallados a continuación.

- Producción Agrícola
- Producción pecuaria
- Vivienda
- Reforestación
- Uso mixto vivienda y agricultura
- Aprovechamiento extractivo
- Protección y conservación
- Forestal comercial
- Forestal protector

Tabla 11 Aprovechamientos Zona Rural

PITs	Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
PIT 18 Cerro Wayrapalte	Preservación del patrimonio	Conservación estricta Restauración de espacios interiores	Preservación estricta Restauración Reforestación	Conservación activa	Todos los usos que no se encuentren

				Actividades científico culturales	Excursionismo y complementación Turismo comunitario	contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT19	Zona Amortización	Protección especial	Mejora ambiental	Preservación y conservación estricta	Restauración de espacios de interes.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT20	Área de Reserva	Zona de expansión urbana	Sin definir	Sin definir	Sin definir	Sin definir
PIT 21 a PIT26	Área de Expansión	Conservación para crecimiento de zona urbana	Residencial	Sin definir	Sin definir	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT27	Zonas pobladas rurales	Residencial y productivo	Residencial unifamiliar y actividades agropecuarias	Residencial: Multifamiliar Equipamientos de tipo barrial y sectoral Comercio: CB1A, CSB1, CS4. Industrial: I1	Comercio: CB1B, CB4, CS3, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1B, CZ3, CZ4, CZ6, CM2. Industria: I2, I3.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT28	Bosques nativos	Bosque vegetal natural	Preservación y conservación estricta	Mejora ambiental Restauración de espacios de interes Actiidades científico culturales	Consevación activa Excursionimo y camping Turismo comunitario	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT 29	Cuerpos de agua	Aporte Hídrico y Margen de protección	Preservación y conservación estricta	Mejora ambiental Restauración de espacios de interes Actiidades científico culturales	Conservación activa Excursionismo y complementación, Canoismo o Cayac, Explotación de aridos.	Sin definir

			Pesca deportiva y recreativa (con Caña)		
PIT30 Cultivos	Producción agrícola	Vivienda unifamiliar y parcelas de cultivos	Restauración de espacios que han sufrido erosión Regulación de la frontera agrícola Actividades agroforestales Actividades mixtas (Pecuarias y agrícolas)	Monocultivos Industrias: I1, I2. Construcciones relacionadas con procesos de transformación de materias primas.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT31 Erial	Terrenos desertificados	Sin uso	Recuperación integral de estos espacios. Actividades de Reforestación de especies vegetales nativas	Actividades agrícolas y pecuarias Industria: I1, I2, I3.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT32 I. antropica (Vía E40 Y Carreteras de zonas urbanas y rurales)	Derecho de vía	Mejora ambiental	Preservación y Conservación estricta	Restauración de espacios de interes Actividades socio culturales	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT33 Paramo	Aporte Hídrico	Preservación y conservación estricta	Mejora ambiental Restauración de espacios de interes Actiidades científico culturales	Conservación activa	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT34 Plantación forestal	Uso forestal productor	Forestal comercial	Vivienda unifamiliar Mejora ambiental Restauración de espacios afectados Excursionismo y complementación Deportes de riesgo Deportes secuestres Bicicleta de montaña	Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotacion forestal Piscicultura	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior

Actividades
productivas
sostenibles

PIT35 Vegetación arborescente	Bosque y vegetación protectora	Forestal protector	Reforestación Sustitución de especies introducidas por nativas. Restauración de espacios de interés. Actividades científicas culturales.	Excursionismo y complementación Deportes de riesgo Deportes secuestres Bicicleta de montaña Actividades productivas sostenibles	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT36 Vegetación Herbácea	Ganadería Uso forestal de protección	Reforestación y ganadería	Vivienda unifamiliar. Preservación estricta de árboles. Restauración de espacios de interés. Camping. Pesca deportiva recreativa. Turismo comunitario. Deportes ecuestres. Deportes de riesgo que no agreden al medioambiente. Bicicleta de montaña.	Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotación agrícola. Uso forestal productivo Piscicultura	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT37 Pastizal Pendientes pronunciadas	Ganadería Uso forestal de protección	Reforestación y ganadería	Vivienda unifamiliar. Preservación estricta de árboles. Restauración de espacios de interés. Camping. Pesca deportiva recreativa.	Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotación agrícola y pecuaria.	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anterior

			Turismo comunitario. Deportes ecuestres. Deportes de riesgo que no agreden al medioambiente. Bicicleta de montaña.	Uso forestal productor Piscicultura	
PIT38 Pastizal Zona Media	Ganaderia y cultivos agricolas	Produccion pecuaria en zonas aptas para cultivos	Vivienda unifamiliar. Mejora ambiental Uso Forestal Huertos familiares Fincas integrales Conservación y preservación. Mejora ambiental. Uso forestal Huertos familiares Fincas integrales	Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotación agricola. Uso forestal productor Piscicultura	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior
PIT39 Pastizales Zona apta	Ganaderia	Ganaderia aprovechamientos ganaderos extensivos	Vivienda unifamiliar. Mejora ambiental Uso Forestal Huertos familiares Fincas integrales	Sevicio d transporte y comunicaci3n. Turismo y afines. Comercio cotidiano e productos de aprovisionamiento. Usos de suelo relativos a equipamient o comunal. Construcciones relacionadas con la explotaci3n agricola. Construcciones detinadas a la transformaci3n de materias primas para darle un valor agregado.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anterior

Piscicultura.
Crianza industrial de animales menores y depositos de abono

Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS

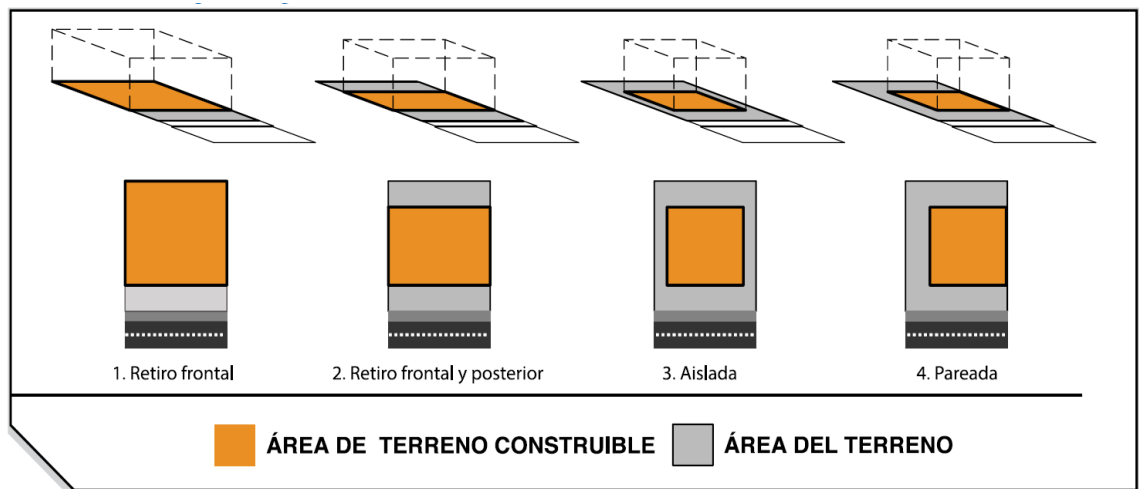
Ocupación y Edificabilidad

Ocupación

La ocupación del suelo hace referencia a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando, su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

La ocupación del suelo debe ser determinada por los GAD municipales, con la finalidad de definir el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, que corresponde al área del lote ocupado; retiros frontales, posteriores y laterales; volúmenes y alturas.

Gráfica 5 Diagrama de Formas de Ocupación del Suelo

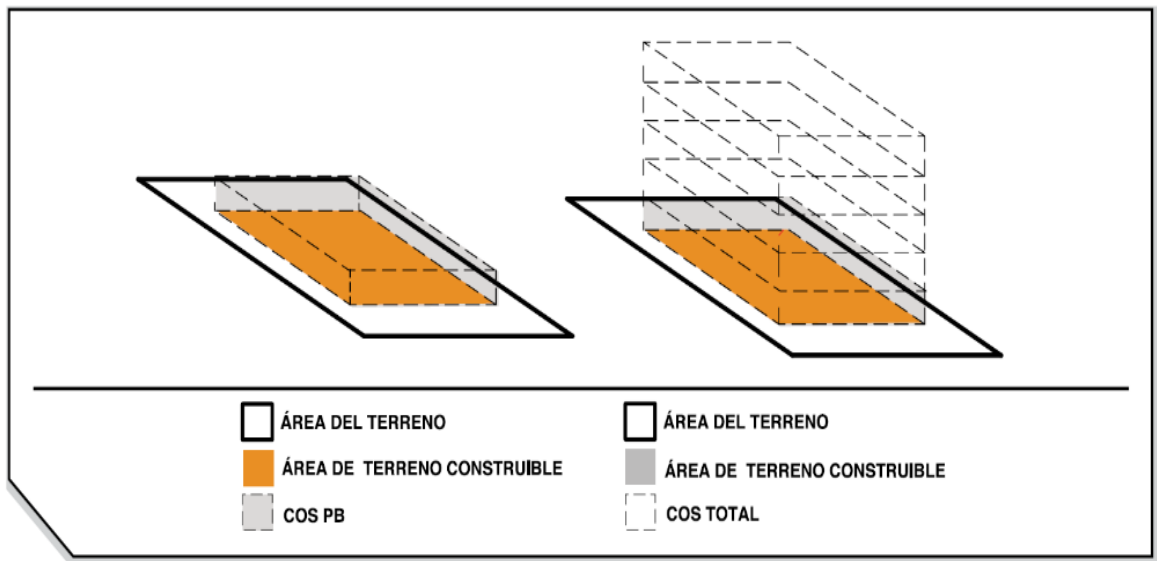


Fuente y elaboración: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

Edificabilidad

La edificabilidad es considerada como el nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio, su definición está dada por el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción.

Grafica 6 Coeficientes de Ocupación del Suelo



Fuente y elaboración: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

Coeficiente de Ocupación del Suelo área Rural

Para la asignación de la edificabilidad tanto en el suelo urbano y rural del Cantón Suscal, como parte de la norma urbanística se ha considerado las condiciones descritas a continuación:

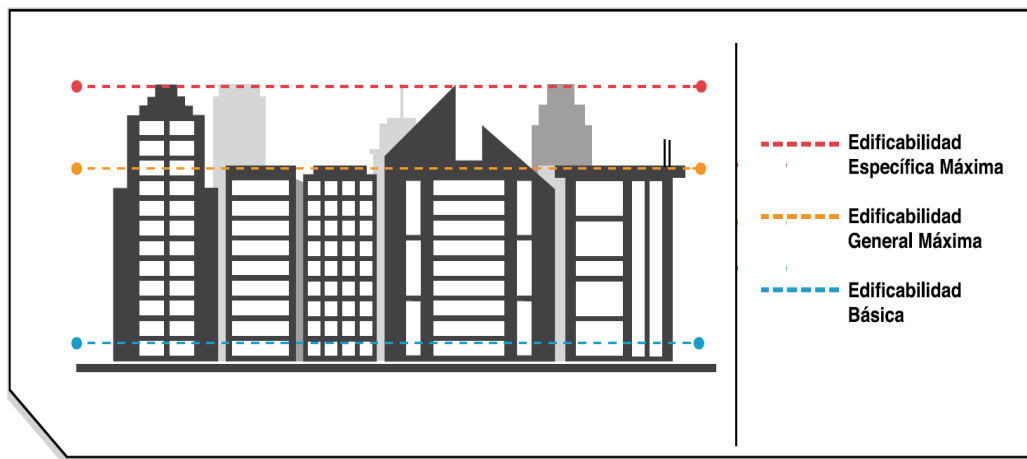
1. La capacidad de soporte físico del suelo urbano y rural
2. La ubicación de zonas de riesgo sísmico; movimientos de masas, sequias, inundaciones, deslizamientos y fallas geológicas.
3. Las densidades y la distribución de la población en cada polígono de intervención territorial
4. La capacidad de soporte instalada y prevista de los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado, movilidad, electricidad, recolección de desechos sólidos, etc., para los sectores tanto urbanos como rurales.
5. La topografía, los sistemas ambientales y los sistemas naturales de escorrentía que se encuentran en el territorio de análisis.

Los GAD municipales y metropolitanos asignarán la capacidad de aprovechamiento construido atribuida al suelo, a través de la asignación de las disposiciones descritas

1. **Edificabilidad General Máxima.** - la cual será definida por en el PUGS y que corresponde a la edificabilidad total otorgada a un polígono de intervención territorial.

2. **Edificabilidad Específica Máxima.** – correspondiente a la edificabilidad dada a un predio, e incluida en el PUGS. En caso de que no hubiera sido determinada dicha edificabilidad, se lo llevara a cabo mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.
3. **Edificabilidad básica.** - es aquella asignada por el GAD municipal y que no requiere una prestación por parte del propietario del predio, de igual manera el GADIPCS podrá otorgar de manera onerosa un aprovechamiento superior al básico, excepto en aquellos casos obligatorios que sean definidos por medio de una normativa secundaria.

Gráfica 7 Tipos de Edificabilidad



Fuente y elaboración: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

Regularización Sector Rural

Matriz 5 Regularización por PITs Sector Rural

Suelo Rural	PIT	Código	Uso Principal	EDIFICABILIDAD						FRACIONAMIENTO		
				Altura	Retiros			COS	CUS	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
					Frontal	Lateral	Posterior					
So	m	m	m	m	m	%	%	ha	m			
SRP	PIT 18 Cerro Wayrapalte	0N0-19H	Conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación						19	0	
	PIT19 Zona Amortización	0N0-9H	Reforestación y conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación						9	0	
	PIT28 Bosques nativos	0N0-20H-250	Reforestación y conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación						20	250	
	PIT33 Paramo	0N0-1.85H	Protección y Conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación						1.85	0	
SREU	PIT20 Área de Reserva	3D2-0.015H-10	Viviendas de tipo Social	2	6	3	0	3	60%	120%	0.015	10
	PIT 21 y 22 Área de Expansión	3B3-200M-10	Zonas definidas para extensión urbana	3	9	3	3	3	70%	170%	200	10
Asentamientos Humanos Concentrados Rurales	PIT27-Chocarparmba	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.7%	90%	0.05	16
		8A2-0.2H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.2	30
	PIT27-Jalupata	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.7%	90%	0.05	16
		8A2-0.2H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.2	30
	PIT27-Kollauco	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	6	5	5	5	46.7%	90%	0.05	16

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

	8A2-0.2H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.2	30
PIT27-Suscalpamba	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16
	8A2-0.2H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.2	30
PIT27-Pachon	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16
	8A2-0.2H-50	Zona vivienda y productivo	2	7.5	8	8	8	10%	20%	0.2	30
PIT27-Cercapata	8A2-0.5H-100	Zona vivienda restringida y productivo	2	6	8	8	8	5%	20%	1	100
PIT27-Ucawaycu	5B2-0.05H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16
	8A2-0.5H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	20%	0.5	50
PIT27-Tambillo	8A2-0.2H-75	Franja AHC	2	7.5	8	8	8	10%	20%	0.2	50
	10A2-1H-100	Zona vivienda y productivo	2	6	10	10	10	5%	20%	1	100
PIT27-Carbon	8A2-0.2H-75	Franja AHC	2	7.5	8	8	8	10%	20%	0.2	30
	10A2-1H-100	Zona vivienda y productivo	2	6	10	10	10	5%	20%	1	100
PIT27-Dimiloma	8A2-0.2H-75	Franja AHC	2	7.5	8	8	8	10%	20%	0.2	30
	10A2-2H-100	Zona vivienda y productivo	2	6	10	10	10	5%	20%	2	100

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

PIT27- Cruzpata	8A2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	8	8	8	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Milacruz	8B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.1	20
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	2	100
PIT27- Achupilla s	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	1	100
PIT27- Capulí	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Gulapan	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100
PIT27- Duchùn	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Mil Mil	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100
PIT27- Sambolo ma	5B2- 0.05 H-16	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	46.7 5%	90 %	0.05	16
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

		producti vo									
PIT27- Aguaron gos	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Quillolo ma	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100
PIT27- Gampala	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Gullandel	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Gun Chico	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	10%	20 %	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Punguyac u	8A2- 0.5H -50	Zona vivienda (restringi da) y producti vo (restringi do)	2	6	8	8	8	20%	8%	0.5	40
PIT27- Niño Loma	5B2- 0.05 H-16	Franja AHC	2	7. 5	5	5	5	40.0 0%	90 %	0.07	20
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

PIT27- Suscal Viejo	5B2- 0.2H -75	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	10%	20%	0.2	30
	10A2 -2H- 100	Zona vivienda y producti vo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20%	2	100

Fuente y elaboración: Equipo Elaboración PUGS

Regularización Sector Urbano

TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD					FRACCIONAMIENTO			
					ALTURA	RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
						F	L	P					
						Piso	m	m					m
C	1	T	0D4-200M-10	COMERCIO / VIVIENDA	4	1	0	3	3	85	310	200	10
NC	2	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	2	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	3	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	3	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	4	27,28,29,30,31	5B3-300M-12	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	5	3	3	51	125	300	12
NC	4	27,28,29,30,31	5B3-360M-12	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	5	3	3	55	175	360	12
NC	4	26*,**	5C3-230M-10	COMERCIAL RESTRINGIDO	4	1	3	0	3	74	296	230	10
C	5	T	0D4-200M-10	COMERCIO / VIVIENDA	4	1	0	3	3	85	310	200	10
C	6	T	3B4-240M-12	COMERCIO / VIVIENDA	3	9	3	3	3	53	170	240	12
C	7	T	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	175	200	10
C	7	T	3B4-240M-12	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	4	1	3	3	3	70	280	240	12
NC	8	T	5B3-240M-12	VIVIENDA	3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	8	T	5C4-360M-15	COMERCIAL RESTRINGIDO	4	1	5	3	3	54	220	360	15
NC	9	T	8B3-375M-15	INDUSTRIA	2	7	8	3	5	55	110	375	15
NC	10	T	8B3-375M-15	INDUSTRIA	2	7	8	3	5	55	110	375	15
NC	11	53,54,57,58	3B3-200M-10	Vivienda Unifamiliar	3	9	3	3	3	70	170	200	10
NC	11	55,56	5B3-240M-12	Vivienda Unifamiliar	3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	11	53,54,57,58	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	60	200	240	12

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SUSCAL

NC	11	55, 56	5B3-300M-15	Vivienda Multifamiliar		3	9	5	3	3	48	160	300	15
NC	12	T	5B3-240M-12	Vivienda Unifamiliar		3	9	5	3	3	45	105	240	12
NC	12	T	5A2-320M-16	Vivienda Unifamiliar		2	6	5	3	3	38	80	320	16
NC	12	T	5B3-300M-15	V. Multifamiliar Restringido		3	9	5	3	3	48	160	300	15
NC	13	T	5B2-375M-15	Industrial Comercial	o	2	7	5	3	5	64	128	375	15
NC	13	T	5B3-240M-12	Residencial Restringido		3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	14	T	5B2-375M-15	Industrial		2	7	5	3	5	64	128	375	15
NC	14	T	5B3-240M-12	Residencial Restringido		3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	15	T	5B2-240M-12	Vivienda Unifamiliar		2	6	5	3	3	45	100	240	12
NC	15	T	5B3-300M-15	Vivienda Multifamiliar		3	9	5	3	3	48	160	300	15
NC	15	T	5B2-600M-20	Industrial Comercial	y	2	7	5	3	5	57	114	600	20
NC	16	T	5B2-200M-10	Vivienda Unifamiliar		2	6	5	3	3	60	130	200	10
NC	16	T	5B2-240M-12	Vivienda Bifamiliar		2	6	5	3	3	45	100	240	12
NC	16	T	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar		3	9	5	3	3	45	160	240	12
NC	17	T	5B2-200M-10	Vivienda Unifamiliar		2	6	5	3	3	60	130	200	10
NC	17	T	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar		3	9	5	3	3	45	160	240	12
NC	17	T	5B3-300M-15	Industrial Comercial	y	2	9	5	3	3	48	100	300	15

Fuente y elaboración: Equipo Elaboración PUGS

CAPITULO 5: GESTIÓN DEL SUELO

Gestión del Suelo

Instrumentos de Gestión del Suelo

El artículo 47 de la LOOTUGS establece que son “herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinantes del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.”

Los principales instrumentos determinados en la LOOTUGS para la gestión de suelo son:

Gráfica 8 Instrumentos de Gestión del Suelo

Distribución equitativa de las cargas y beneficios	Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas
Herramientas	Unidad de actuación urbanística
Intervenir la morfología urbana y la estructura predial	Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas
Herramientas	Reajuste de terrenos Integración Inmobiliaria Fraccionamiento, partición y subdivisión Cooperación entre partícipes
Regular el mercado del suelo	Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.
Herramientas	Derecho de adquisición preferente Declaración de desarrollo y construcción prioritaria Declaración de zonas especiales de interés social Anuncio del proyecto Afectaciones Derecho de superficie Bancos de suelo
Financiamiento del desarrollo urbano	Mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.
Herramientas	Concesión onerosa de derechos
Gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho	Promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho
Herramientas	Obligatoriedad del levantamiento de información Declaratoria de regularización prioritaria

Fuente: ONU-HÁBITAT-2017. Elaboración: Propia.

Es importante comprender que estos instrumentos se pueden utilizar tanto para el desarrollo de suelos no consolidados en zonas de baja densidad dentro del límite urbano o de expansión urbana, según lo establecido en el PUGS; como en contextos urbanos centrales ya construidos que requieren intervención para mejorar la calidad urbana.

PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO

De conformidad con el artículo 31 de la LOOTUGS, los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios los planes maestros sectoriales; los planes parciales, y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al PDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del PUGS.

A continuación, un gráfico de articulación del PUGS y los planes complementarios:

Gráfica 9 Instrumento de Planeamiento de Uso y Gestión del Suelo



Fuente y elaboración: MIDUVI-2015

Plan Maestro Sectorial

Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Planes maestros sectoriales para el cantón Suscal

- Plan maestro para implementación de sistemas de riego comunitarios
- Plan maestro de redes de alcantarillado y sistemas de tratamiento comunitarios
- Plan maestro para la incorporación de áreas verdes en zonas urbanas y rurales.
- Plan maestro de delimitación de Asentamientos Humanos Concentrados del cantón Suscal
- Plan maestro de regulación de predios y elaboración de catastro rural en el cantón.

Planes Parciales

los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinan:

- La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Además, deberá regularse mediante un plan parcial los programas de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana; los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y para los casos definidos como obligatorios.

Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelos de expansión urbana y deberán contener la selección de los instrumentos de gestión, las determinaciones para su

aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de conformidad con la LOOTUGS.

De igual manera, es obligatoria su aplicación en el caso de los proyectos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se aplique mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Planes parciales a implementarse en el Cantón Suscal

- Manejo y conservación de cuencas hídricas
- Declaratoria de espacios ambientales patrimoniales (áreas protegidas)
- Regulación de contaminación ambiental en predios rurales y cuerpos de agua
- Regulación de caminos vecinales y derechos de vía
- Regulación de Actividades Turísticas en áreas protegidas.

Unidades de Actuación Urbanística

Una Unidad de Actuación Urbanística, es un instrumento mediante el cual se ejecuta el planeamiento en el territorio, además es el ámbito sobre el cual se realiza la distribución de cargas y beneficios derivados de este. Es así que los PIT pueden estar conformados por una o varias UAU y que su delimitación puede ser llevada a cabo tanto en el PUGS como en un plan parcial.

Es importante mencionar que las UAU, no implican un proceso expropiatorio, sino que se trata de un proceso mediante el cual se ejecutan las previsiones del planeamiento a través, de un reparto equitativo de cargas y beneficios. Una UAU puede ser iniciativa de:

- Los propietarios, mismos que deberían ser dueños de la mayoría del suelo de la UAU (51%) de la superficie.
- Un agente externo de la propiedad que llega a un acuerdo con los propietarios, pudiendo ser este agente de la administración pública o una persona natural o jurídica, pública o privada. El acuerdo de propiedad agente se podría materializar mediante un convenio que tendrá una naturaleza de gestión urbanística.

La administración será la responsable de controlar todas las decisiones a ejecutarse con relación de estos procesos, ya que el urbanismo es una intervención de tipo pública, por lo que todas las decisiones de planificación y gestión deben realizarse partiendo del interés público.

Cargas y beneficios

Los beneficios y las cargas urbanísticas permiten establecer los derechos y deberes de todos los propietarios incluidos en una UAU, este planeamiento le atribuye al suelo una edificabilidad y usos concretos que constituyen el aprovechamiento urbanístico que disponen los propietarios por el hecho de serlo, pero, que, en compensación por tal aprovechamiento, tienen atribuidas cargas relacionadas con el proceso urbanizador. Es así que, si los propietarios no asumen las cargas urbanísticas, no podrán ejercer su derecho de materializar el aprovechamiento destinada para esta UAU (edificabilidad de uso concreto) que el planeamiento asigna al suelo.

Beneficios de los propietarios de las UAU

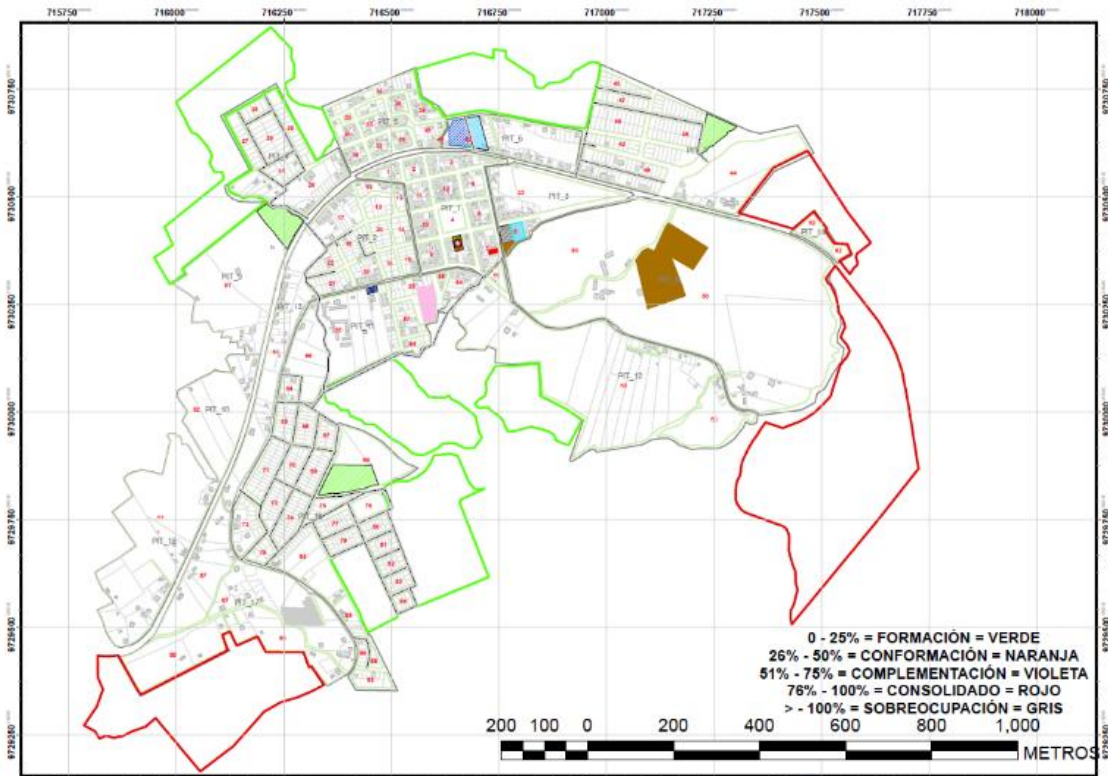
- Bienes inmuebles generados a partir del aprovechamiento total.
- Edificabilidad de un uso concreto asignado al suelo delimitado por la municipalidad.

Cargas de los propietarios de las UAU

- Cesiones gratuitas de suelo para áreas verdes y equipamientos
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización. Todos los gastos de urbanización interior e incluso obras exteriores que el municipio decida imponer, con la finalidad de no mermar la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes.
- Gastos de derrocamientos, reubicaciones, etc.
- Gravámenes, imposiciones, etc.

En este punto es de gran relevancia mencionar que para que una UAU tenga vialidad, los beneficios deben ser mayores a las cargas. Para lo cual tanto los PUGS como en los planes parciales se tendrá presente que las edificabilidades y los usos asignados al plan están condicionando tanto al modelo de la ciudad (tipologías, densidades habitacionales, etc.) como la vialidad económica de las actuaciones que el propio plan prevea.

Matriz 6 Mapa de Unidades de Actuación Urbanística



SIMBOLOGÍA			
	SIST. VIAL_PROPUUESTO		EQUIP_SERVICIOS
	EQUIP_RECREACION		NOMBRE
	EQUIP_SALUD		BOMBEROS
	NOMBRE		EMPRESA_ELECTRICA
	PROPUESTA_SCS_TIPO_B		CEMENTERIO_SUSCAL
	SUBCENTRO_TIPO_A		COLISEO
	EQUIP_SEGURIDAD		ESCUELA
			GADIPCS
			MERCADO_CENTRAL
			UNIDAD_EDUCATIVA
			AREA_EXTENSION
			AREA_RESERVAS
			PREDIOS_URB_SUSCAL_2020
			CONSTRUCCIONES

Fuente y elaboración: Equipo Elaboración PUGS

ANEXOS

Usos de suelo compatibles

Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Preservación del patrimonio	Conservación estricta Restauración de espacios de interés	Preservación estricta Restauración Reforestación Actividades Científico-Culturales	Conservación activa Excursionismo y contemplación Turismo comunitario restringido	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
bosque y vegetación protectora	Preservación estricta Conservación estricta Restauración	Reforestación Sustitución de especies introducidas por especies nativas Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales		Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
Bosque y vegetación natural	Preservación estricta Conservación estricta	Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales	Conservación activa Excursionismo y contemplación Camping Turismo Comunitario restringido	
Aporte hídrico	Preservación estricta Conservación estricta	Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales	Conservación activa	

Margen de protección de cuerpos de agua	Preservación estricta Conservación estricta	Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales Pesca deportiva / recreativa	Conservación activa Excursionismo y contemplación Camping Turismo comunitario restringido Canoismo o cayac Explotación de áridos	
Talud	Mejora ambiental	Preservación estricta Conservación estricta	Restauración de espacios de interés Actividades científico culturales	
Derecho de vía	Mejora ambiental	Preservación estricta Conservación estricta	Restauración de espacios de interés Actividades científico culturales	
Protección especial	Mejora ambiental	Preservación estricta Conservación estricta	Restauración de espacios de interés Actividades científico culturales	

Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Ganadería	Ganadería Aprovechamientos ganaderos extensivos	Vivienda unifamiliar Preservación estricta Conservación Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales Excursionismo y contemplación Cámping Turismo comunitario restringido Deportes ecuestres Bicicleta de montaña y sus especialidades Actividades productivas sostenibles Prácticas relacionadas con actividades agrícolas Uso forestal Huertos familiares Fincas integrales	Servicios de transporte y comunicación Turismo y afines Infraestructura Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal Construcciones relacionadas con la explotación agrícola Invernaderos Construcciones destinadas a la transformación de la materia prima para darle un valor agregado bruto Construcciones agroalimentarias de primera transformación ligadas directamente a una explotación Piscicultura Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Agroforesta I	Ganadería Uso forestal de protección	Vivienda unifamiliar Preservación estricta Conservación Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales Excursionismo y contemplación Camping Pesca deportiva / recreativa Turismo comunitario restringido Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada y rapel Deportes ecuestres Bicicleta de montaña y sus especialidades	preparación de abono Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotación agrícola Uso forestal productor Piscicultura	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
Forestal	Uso forestal productor	Vivienda unifamiliar Preservación estricta Conservación Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales Excursionismo y contemplación Camping Pesca deportiva / recreativa Turismo comunitario restringido Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada y rapel Deportes ecuestres Bicicleta de montaña y sus especialidades Actividades productivas sostenibles	Infraestructura Construcciones relacionadas con la explotación forestal Piscicultura	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Actividades extractivas	<p>Extracción de materiales para la construcción (arcilla, arena, triturados, piedra).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios de apoyo a la actividad minera. - Industria relacionada con la elaboración de productos para la construcción 	<p>Forestal protector, Forestal productor, agroforestal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos agroindustriales e industriales especialmente los asociados al clúster de la construcción. - Parques minero-industriales. - Para áreas con coberturas boscosas al interior de estas, se deberá asegurar su mantenimiento y conservación al igual que los retiros a las corrientes de agua. - Ecoparques 	<p>Comercio y servicio minorista</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda una vez se garantice la estabilidad del suelo y se cumplan las densidades establecidas. - Una vez cese la producción y se implemente el plan de manejo y abandono estas área deberán ser sometidas a un proceso de regeneración y mejora 	<p>Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores</p>
--------------------------------	--	--	---	--

Recreativo	Turismo y afines	<p>Vivienda unifamiliar Preservación estricta Conservación Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades científico-culturales Excursionismo y contemplación Cámping Turismo comunitario restringido Deportes ecuestres Bicicleta de montaña y sus especialidades Actividades productivas sostenibles Prácticas relacionadas con actividades agrícolas Uso forestal de protección Fincas integrales</p>	<p>Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda Seguridad Servicios de transporte y comunicación Alimentación Infraestructura Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal</p>	<p>Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores</p>
-------------------	------------------	--	--	--


Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Residencial en baja densidad	Vivienda unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, 	Turismo, Industrial I2 Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	Todos los usos que no se encuentran contemplados

Residencial en media densidad	Vivienda unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8. 	Turismo, Industrial I2 Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	
--------------------------------------	----------------------	--	--	--

Residencial en alta densidad	Vivienda unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4. 	Turismo, Industrial I2 Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	
Múltiple	Comercio - vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, , CM4 		Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Industrial I2	Industrias de mediano impacto	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, 	Industrias de alto impacto Depósito de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo Fundidoras (excepto las de tipo artesanal)	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
Industrial I3	Industrias de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, 	Industrias de alto riesgo	
Industrial I4	Industrias	- Industrial: II3, II4		
	de alto riesgo	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM5 		

Zonificación Urbana por PIT


GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	1	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 	
Tipo PIT:	Consolidado		
Número de manzanas:	12		
Ubicación:	Al Norte con PIT 5 y 6		
	Al Sur con PIT 11 y 12		
	Al Este con PIT 3		
	Al Oeste con PIT 2		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB, ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **		
Forma de ocupación:	D		
Retiro frontal:	0		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	3		
Número de pisos permitidos:	4****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		

<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>													
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>													
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>													
TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
C	1	T	0D4-200M-10	COMERCIO / VIVIENDA	4	12	0	3	3	85	310	200	10
OBSERVACIONES		1. Este PIT tiene Áreas o Equipamientos existentes, los mismos que deben respetarse en las posibles proyecciones.											

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACCIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	1		
Tipo PIT:	Consolidado		
Número de manzanas:	12		
Ubicación:	Al Norte con PIT 5 y 6 Al Sur con PIT 11 y 12 Al Este con PIT 3 Al Oeste con PIT 2		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio Vivienda		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB, ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	D		
Ancho mínimo de lote (ml):	10***		
Área de lote mínimo (m²):	200****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		

	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.
	**** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	2	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	12		
Ubicación:	Al Norte con PIT 5 y 4		
	Al Sur con PIT 11		
	Al Este con PIT 1		
	Al Oeste con PIT 4 y 13		
Uso General PIT:	Residencial en baja densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	ECB, ECS, ECZ, ECB, ECS, ECZ, EBB, EBS, EBD, EDS, EDZ1, EDZ2, EDC1, EGB, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CS6	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados

CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN

Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.

Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales

Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
3	comprende el máximo de pisos en edificación		

Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. * , **
Forma de ocupación:	B
Retiro frontal:	3
Retiros laterales:	3***
Retiro posterior:	3
Número de pisos permitidos:	3****


Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.
-----------------------	--

<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>

TABLA DE IMPLANTACIÓN:

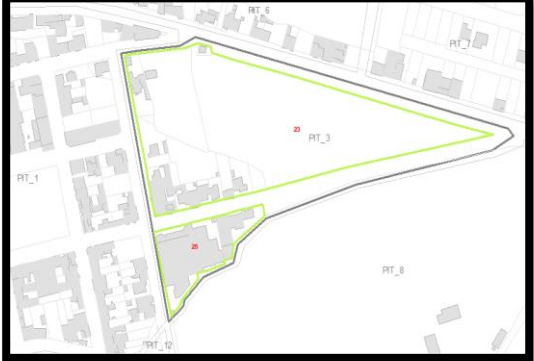
SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
NC	2	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	2	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.												

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL

CÓDIGO PIT:	2		
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	12		
Ubicación:	Al Norte con PIT 5 y 4		
	Al Sur con PIT 11		
	Al Este con PIT 1		
	Al Oeste con PIT 4 y 13		
Uso General PIT:	Residencial en baja densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	ECB, ECS, ECZ, ECB, ECS, ECZ, EBB, EBS, EBD, EDS, EDZ1, EDZ2, EDC1, EGB, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CS6	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Ancho mínimo de lote (ml):	10***		
Área de lote mínimo (m²):	200****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		

	<p>*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.</p>
--	--

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	3	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 6 y 7		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con PIT 8		
	Al Oeste con PIT 1		
Uso General PIT:	Residencial en media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CS6, CS7A, CS8, CZ1B, CZ4	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados

CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN

Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.

Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales

Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	

Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **
Forma de ocupación:	B
Retiro frontal:	3
Retiros laterales:	3***
Retiro posterior:	3
Número de pisos permitidos:	3****
Observaciones:	

<p>* Al encontrarse en un suelo no consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.</p>
<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>

TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P	%	%		
							m	m	m			m ²	m
NC	3	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10
NC	3	TODAS	3B3-200M-10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	210	200	10

OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Áreas o Equipamientos existentes, los mismos que deben respetarse en las posibles proyecciones.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	3	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 6 y 7		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con PIT 8		
	Al Oeste con PIT 1		
Uso General PIT:	Residencial en media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CS6, CS7A, CS8, CZ1B, CZ4	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Ancho mínimo de lote (ml):	10***		
Área de lote mínimo (m²):	200****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		


** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.

*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.

**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.

***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	4	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	6		
Ubicación:	Al Norte con Área extensión		
	Al Sur con PIT 9 y 2		
	Al Este con A.Ext. y PIT 5		
	Al Oeste con A.Ext. y PIT 9		
Uso General PIT:	Residencial en media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EBB, EBS, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB y Actividades comerciales en vía principal	Uso Restringido PIT:	Actividades comerciales en zona residencial. Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	27,28,29,30,31	26*,**	
Forma de ocupación:	B	C	
Retiro frontal:	5	3	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	3	
Número de pisos permitidos:	3****	3****	
Observaciones:			

<p>* Al encontrarse en un suelo no consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.</p>
<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>


TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										%	%	m ²	m
NC	4	27,28,29,30,31	5B3-300M-12	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	5	3	3	51	125	300	12
NC	4	27,28,29,30,31	5B3-360M-12	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3	9	5	3	3	55	175	360	12
NC	4	26*,**	5C3-230M-10	COMERCIAL RESTRINGIDO	4	12	3	0	3	74	296	230	10
OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.												

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACCIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	4	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	6		
Ubicación:	Al Norte con Área extensión		
	Al Sur con PIT 9 y 2		
	Al Este con A.Ext. y PIT 5		
	Al Oeste con A.Ext. y PIT 9		
Uso General PIT:	Residencial en media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EBB, EBS, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB y Actividades comerciales en vía principal	Uso Restringido PIT:	Actividades comerciales en zona residencial. Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	27,28,29,30,31	26*,**	
Forma de ocupación:	B	C	
Ancho mínimo de lote (ml):	12	10***	
Área de lote mínimo (m²):	300	230****	
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****	10%	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		

	<p>** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
	<p>*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p>
	<p>**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p>
	<p>***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.</p>

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	5	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	Consolidado		
Número de manzanas:	10		
Ubicación:	Al Norte con Área Rural		
	Al Sur con PIT 1		
	Al Este con A.Ext. y PIT 6		
	Al Oeste con A.Ext. y PIT 4		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda unifamiliar y multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB y ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados

CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN

Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.

Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales

Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	


Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *,**
Forma de ocupación:	D
Retiro frontal:	0
Retiros laterales:	3***
Retiro posterior:	3
Número de pisos permitidos:	4****

Observaciones: * Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.

<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>

TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
C	5	T	0D4-200M-10	COMERCIO / VIVIENDA	4	12	0	3	3	85	310	200	10
OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Áreas o Equipamientos existentes, los mismos que deben respetarse en las posibles proyecciones.												

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	5	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	Consolidado		
Número de manzanas:	10		
Ubicación:	Al Norte con Área Rural		
	Al Sur con PIT 1		
	Al Este con A.Ext. y PIT 6		
	Al Oeste con A.Ext. y PIT 4		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda unifamiliar y multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB y ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *,**		
Forma de ocupación:	D		
Ancho mínimo de lote (ml):	10***		
Área de lote mínimo (m²):	200****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		

	<p>*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.</p>
--	--

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	6	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A.Ext.		
	Al Sur con PIT 1 y 3		
	Al Este con PIT 7		
	Al Oeste con PIT 4		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda unifamiliar y multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB, ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
			Uso Prohibido PIT:
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
	A = aislada	C = continua	
b) La sigla identifica la forma de ocupación	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
3	comprende el máximo de pisos en edificación		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Retiro frontal:	3		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	3		
Número de pisos permitidos:	3****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		

<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>													
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>													
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>													
TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
C	6	T	3B4-240M-12	COMERCIO / VIVIENDA	3	9	3	3	3	53	170	240	12
OBSERVACIONES		1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.											
		2. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.											

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACCIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	6	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A.Ext.		
	Al Sur con PIT 1 y 3		
	Al Este con PIT 7		
	Al Oeste con PIT 4		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda unifamiliar y multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEC, ECB, ECS, ESC, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CS1A, CSB1, CS2, CS4, CS6, CS7A	Uso Restringido PIT:	Turismo, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Ancho mínimo de lote (ml):	12***		
Área de lote mínimo (m²):	240****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		

	<p>** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
	<p>*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p>
	<p>**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p>
	<p>***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.</p>

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	7	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con Área rural		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con Área rural		
	Al Oeste con PIT 6 y A. rural		
Uso General PIT:	Residencial de media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	Todos los equipamientos. CB1A, CB1B, CB2, CB4, CS1A, CSB1, CS3, CS7A, CS8, CZB1, CZ3, CZ6 Turismo	Uso Restringido PIT:	CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4. I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. * **		
Forma de ocupación:	B		
Retiro frontal:	3		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	3		
Número de pisos permitidos:	3****		
Observaciones:			

* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.


** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.

*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.

**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.

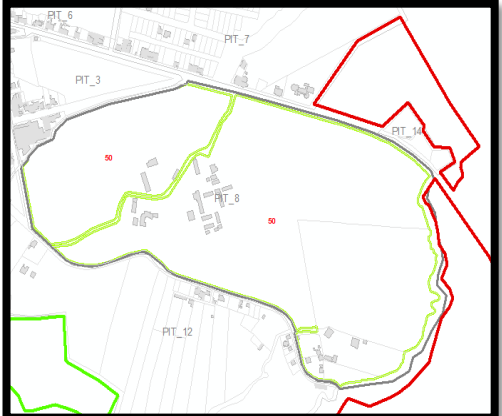
TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
C	7	T	3B3-200M-10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3	9	3	3	3	70	175	200	10
C	7	T	3B4-240M-12	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	4	12	3	3	3	70	280	240	12
OBSERVACIONES		1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.											
		2. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.											

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	7	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con Área rural		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con Área rural		
	Al Oeste con PIT 6 y A. rural		
Uso General PIT:	Residencial de media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	Todos los equipamientos. CB1A, CB1B, CB2, CB4, CS1A, CSB1, CS3, CS7A, CS8, CZB1, CZ3, CZ6 Turismo	Uso Restringido PIT:	CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4, I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Ancho mínimo de lote (ml):	10***	12	
Área de lote mínimo (m²):	200****	240	
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No se aplica*****	10%	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		

	<p>** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p> <p>*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.</p> <p>***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.</p>
--	---

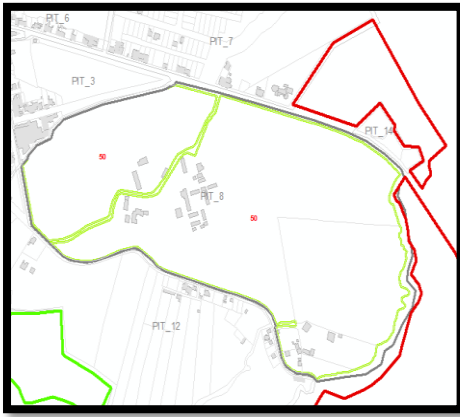
GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA

CÓDIGO PIT:	8	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 7 Y 14		
	Al Sur con PIT 12		
	Al Este con Área reserva		
	Al Oeste con PIT 3		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda		
Uso Complementario PIT:	Todos los tipos de equipamiento CB1A, CB1B, CB2, CB4, CSB1, CS2, CS7A, CZ1B, CZ5, CZ6	Uso Restringido PIT:	CS4, CS5, CS6, CZ3, CZ4, CM2, CM3, CM4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
3	comprende el máximo de pisos en edificación		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **		
Forma de ocupación:	B		
Retiro frontal:	5		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	3		
Número de pisos permitidos:	3****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplicarán para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		

<p>** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.</p>
<p>*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.</p>
<p>**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.</p>

TABLA DE IMPLANTACIÓN:

SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
							m	m	m	%	%	m ²	m
NC	8	T	5B3-240M-12	VIVIENDA	3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	8	T	5C4-360M-15	COMERCIAL RESTRINGIDO	4	12	5	3	3	54	220	360	15
OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.												
	2. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.												
	3. Este PIT tiene posibles proyecciones por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.												

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	8	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 7 Y 14		
	Al Sur con PIT 12		
	Al Este con Área reserva		
	Al Oeste con PIT 3		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Comercio		
	Vivienda		
Uso Complementario PIT:	Todos los tipos de equipamiento CB1A, CB1B, CB2, CB4, CSB1, CS2, CS7A, CZ1B, CZ5, CZ6	Uso Restringido PIT:	CS4, CS5, CS6, CZ3, CZ4, CM2, CM3, CM4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	
Forma de ocupación:	B	B	
Ancho mínimo de lote (ml):	12***	15	
Área de lote mínimo (m²):	240****	360	
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****	20%*****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplicarán para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		

	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.

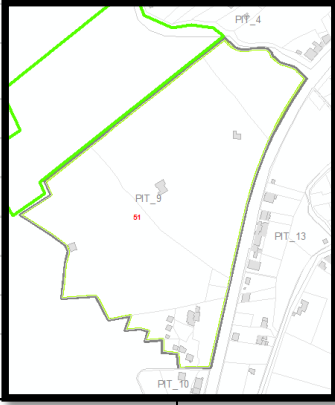
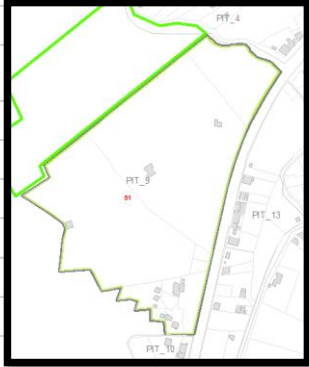
GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	9	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. Extensión		
	Al Sur con A. rural y PIT 10		
	Al Este con PIT 13		
	Al Oeste con A. Ext. y A. rural		
Uso General PIT:	Industrial I1, I2		
Uso Principal PIT:	Industrias medio impacto		
	Industrias bajo impacto		
Uso Complementario PIT:	I1, I2, EDS, EDZ2, EGB, CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2	Uso Restringido PIT:	CB1B, CS2, CM3, CM4.
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada		C = continua
	B = pareada		D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
3	comprende el máximo de pisos en edificación		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **		
Forma de ocupación:	B		
Retiro frontal:	8		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	5		
Número de pisos permitidos:	2****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede desprestigiar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
NC	9	T	8B3-375M-15	INDUSTRIA	2	7	8	3	5	55	110	375	15

OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Áreas o Equipamientos existentes, los mismos que deben respetarse en las posibles proyecciones.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	9	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. Extensión		
	Al Sur con A. rural y PIT 10		
	Al Este con PIT 13		
	Al Oeste con A. Ext. y A. rural		
Uso General PIT:	Industrial I1, I2		
Uso Principal PIT:	Industrias medio impacto		
	Industrias bajo impacto		
Uso Complementario PIT:	I1, I2, EDS, EDZ2, EGB, CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2	Uso Restringido PIT:	CB1B, CS2, CM3, CM4.
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Ancho mínimo de lote (m):	15***		
Área de lote mínimo (m²):	375****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		



GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	10	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. rural y PIT 9		
	Al Sur con A. rural y PIT 17		
	Al Este con PIT 13		
	Al Oeste con A. rural		
Uso General PIT:	Industrial I1, I2		
Uso Principal PIT:	Industrias medio impacto		
	Industrias bajo impacto		
Uso Complementario PIT:	I1, I2, EDS, EDZ2, EGB, CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2	Uso Restringido PIT:	CB1B, CS2, CM3, CM4.
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **		
Forma de ocupación:	B		
Retiro frontal:	8		
Retiros laterales:	3***		
Retiro posterior:	5		
Número de pisos permitidos:	2****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	10	T	8B3-375M-15	INDUSTRIA	2	7	8	3	5	55	110	375	15

OBSERVACIONES	

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	10	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. rural y PIT 9		
	Al Sur con A. rural y PIT 17		
	Al Este con PIT 13		
	Al Oeste con A. rural		
Uso General PIT:	Industrial I1, I2		
Uso Principal PIT:	Industrias medio impacto		
	Industrias bajo impacto		
Uso Complementario PIT:	I1, I2, EDS, EDZ2, EGB, CB1A; CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CM2	Uso Restringido PIT:	CB1B, CS2, CM3, CM4.
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**		
Forma de ocupación:	B		
Ancho mínimo de lote (m):	15***		
Área de lote mínimo (m²):	375****		
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****		
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA



CÓDIGO PIT:	11	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	7		
Ubicación:	Al Norte con PIT 2		
	Al Sur con A. Ext. Y A. Conser.		
	Al Este con A. Conservación		
	Al Oeste con PIT 13		
Uso General PIT:	Residencial de alta densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda Unifamiliar		
	Vivienda Multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, EBB, EBS, CB1A, CB1B, CB2, CB3	Uso Restringido PIT:	ESS, ESZ, ESC, Turismo, I1, CS1A, CSB1, CS2, CZ4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
3	comprende el máximo de pisos en edificación		
Manzana:	53,54,57,58**	55,56	
Forma de ocupación:	B	B	
Retiro frontal:	3	5	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	3	
Número de pisos permitidos:	3****	3****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede desprestigiar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										m	m	m	%
NC	11	53,54,57,58	3B3-200M-10	Vivienda Unifamiliar	3	9	3	3	3	70	170	200	10
NC	11	55,56	5B3-240M-12	Vivienda Unifamiliar	3	9	5	3	3	60	150	240	12
NC	11	53,54,57,58	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	60	200	240	12
NC	11	55, 56	5B3-300M-15	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	48	160	300	15

OBSERVACIONES	
	1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.
	2. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	11	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	7		
Ubicación:	Al Norte con PIT 2		
	Al Sur con A. Ext. Y A. Conser.		
	Al Este con A. Conservación		
	Al Oeste con PIT 13		
Uso General PIT:	Residencial de alta densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda Unifamiliar		
	Vivienda Multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, EBB, EBS, CB1A, CB1B, CB2, CB3	Uso Restringido PIT:	ESS, ESZ, ESC, Turismo, I1, CS1A, CSB1, CS2, CZ4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las
Forma de ocupación:	B	B	B
Ancho mínimo de lote (m):	10***	12	15
Área de lote mínimo (m²):	200****	240	300
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****	20%*****	20%*****
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		



GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	12	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 8		
	Al Sur con A. Ext. A. rural		
	Al Este con A. Reser. y A. rural		
	Al Oeste con PIT 11 y A. Cons.		
Uso General PIT:	Residencial de media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda Unifamiliar		
Uso Complementario PIT:	Todos los tipos de equipamiento CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CZ1B	Uso Restringido PIT: Viviendas multifamiliares CS4, CS3, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ2, CZ4, CZ5	
		Uso Prohibido PIT: Todos los usos que no se encuentren contemplados	
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada	C = continua	
	B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica	
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	
Forma de ocupación:	B	A	
Retiro frontal:	5	5	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	3	
Número de pisos permitidos:	3****	2****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 35 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	12	T	5B3-240M-12	Vivienda Unifamiliar	3	9	5	3	3	45	105	240	12
NC	12	T	5A2-320M-16	Vivienda Unifamiliar	2	6	5	3	3	38	80	320	16
NC	12	T	5B3-300M-15	V. Multifamiliar Restringido	3	9	5	3	3	48	160	300	15

OBSERVACIONES	

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	12	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 8		
	Al Sur con A. Ext. A. rural		
	Al Este con A. Reser. y A. rural		
Uso General PIT:	Residencial de media densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda Unifamiliar		
	0		
Uso Complementario PIT:	Todos los tipos de equipamiento CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CSB1, CS2, CZ1B	Uso Restringido PIT:	Viviendas multifamiliares CS4, CS3, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ2, CZ4, CZ5
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las
Forma de ocupación:	B	A	B
Ancho mínimo de lote (m l):	12***	16	15
Área de lote mínimo (m²):	240****	240	300
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****	20%*****	20%*****
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

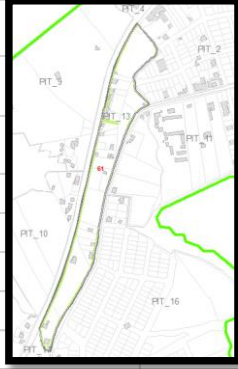

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	13	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 4 y 2		
	Al Sur con PIT 16 y 17		
	Al Este con PIT 2 , 11 y 16		
	Al Oeste con PIT 9 y 10		
Uso General PIT:	Industrial		
Uso Principal PIT:	Industrial		
	Comercial		
Uso Complementario PIT:	Residencial. I1, I2, CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CSB1, CZ2, CZ3, CZ4	Uso Restringido PIT:	CS2, CS4 Residencial
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada		C = continua
	B = pareada		D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Retiro frontal:	5	5	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	5	
Número de pisos permitidos:	3****	2****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	13	T	5B2-375M-15	Industrial o Comercial	2	7	5	3	5	64	128	375	15
NC	13	T	5B3-240M-12	Residencial Restringido	3	9	5	3	3	60	150	240	12

OBSERVACIONES	

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	13	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 4 y 2		
	Al Sur con PIT 16 y 17		
	Al Este con PIT 2, 11 y 16		
	Al Oeste con PIT 9 y 10		
Uso General PIT:	Industrial		
Uso Principal PIT:	Industrial		
	Comercial		
Uso Complementario PIT:	Residencial. I1, I2, CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CSB1, CZ2, CZ3, CZ4	Uso Restringido PIT:	CS2, CS4 Residencial
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Ancho mínimo de lote (m):	12***	15***	
Área de lote mínimo (m²):	240****	375****	
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****	20%*****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

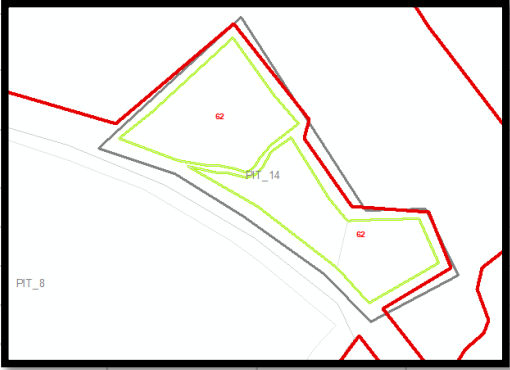
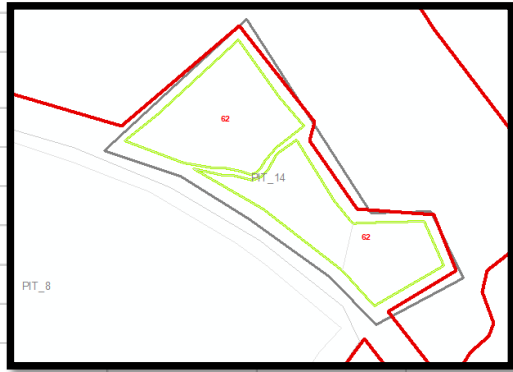
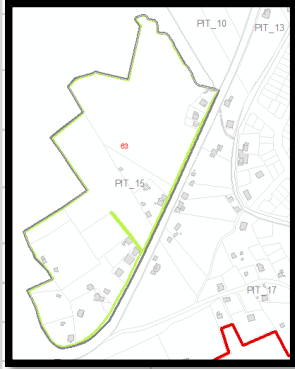
GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	14	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. Reserva		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con A. Reserva		
	Al Oeste con A. Reserva		
Uso General PIT:	Industrial		
Uso Principal PIT:	Industrial I2, I3		
Uso Complementario PIT:	CZ4, CZ2, CS3	Uso Restringido PIT:	Residencial, Turismo Comercio y servicios, Equipamiento
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación	A = aislada		C = continua
	B = pareada		D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Retiro frontal:	5	5	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	5	
Número de pisos permitidos:	3****	2****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PIT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	14	T	5B2-375M-15	Industrial	2	7	5	3	5	64	128	375	15
NC	14	T	5B3-240M-12	Residencial Restringido	3	9	5	3	3	60	150	240	12

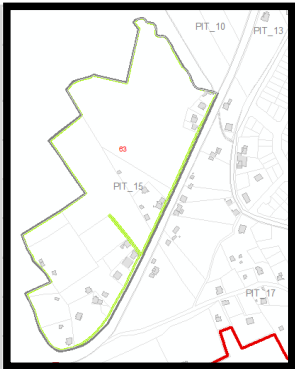
OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	14	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con A. Reserva		
	Al Sur con PIT 8		
	Al Este con A. Reserva		
	Al Oeste con A. Reserva		
Uso General PIT:	Industrial		
Uso Principal PIT:	Industrial I2, I3		
	0		
Uso Complementario PIT:	CZ4, CZ2, CS3	Uso Restringido PIT:	Residencial, Turismo Comercio y servicios, Equipamiento
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Ancho mínimo de lote (m):	12***	15***	
Área de lote mínimo (m²):	240****	375****	
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20%*****	20%*****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	15	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 10 y A. rural		
	Al Sur con PIT 17 y A. rural		
	Al Este con PIT 17		
	Al Oeste con A. rural		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Residencial		
	Industrial y Comercial		
Uso Complementario PIT:	Residencial, Equipamiento, CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CS1B, CS3, CS4, CS7A, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4, I1, I2	Uso Restringido PIT:	CB4, CS2, CZ1A, CZ1B, I3, I4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
		A = aislada	C = continua
b) La sigla identifica la forma de ocupación		B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **
Forma de ocupación:	B	B	B
Retiro frontal:	5	5	5
Retiros laterales:	3***	3***	3***
Retiro posterior:	3	3	5
Número de pisos permitidos:	2****	3****	2****
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD						FRACCIONAMIENTO		
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
										%	%	m ²	m
NC	15	T	5B2-240M-12	Vivienda Unifamiliar	2	6	5	3	3	45	100	240	12
NC	15	T	5B3-300M-15	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	48	160	300	15
NC	15	T	5B2-600M-20	Industrial y Comercial	2	7	5	3	5	57	114	600	20

OBSERVACIONES	

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	15	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	1		
Ubicación:	Al Norte con PIT 10 y A. rural		
	Al Sur con PIT 17 y A. rural		
	Al Este con PIT 17		
	Al Oeste con A. rural		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Residencial		
	Industrial y Comercial		
Uso Complementario PIT:	Residencial, Equipamiento, CB1A, CB1B, CB2, CS1A, CS1B, CS3, CS4, CS7A, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4, I1, I2	Uso Restringido PIT:	CB4, CS2, CZ1A, CZ1B, I3, I4
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las
Forma de ocupación:	B	B	B
Ancho mínimo de lote (m):	12 ^{***}	15 ^{***}	20 ^{***}
Área de lote mínimo (m²):	240 ^{****}	300 ^{****}	600 ^{****}
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	20% ^{*****}	20% ^{*****}	20% ^{*****}
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

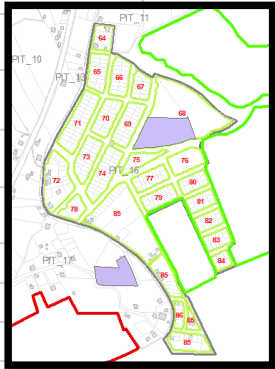
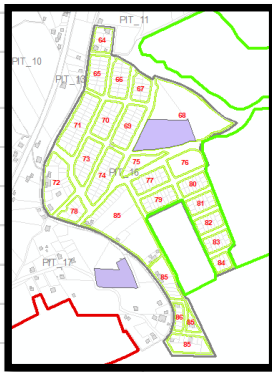
GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	16	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	23		
Ubicación:	Al Norte con PIT 11 y 13		
	Al Sur con PIT 17 y A. reserva		
	Al Este con A. reserva		
	Al Oeste con PIT 13 y 17		
Uso General PIT:	Residencial de alta densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	Residencial, CB1A, CB1B, CB3	Uso Restringido PIT:	CS1A, CS2, CS8. I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
b) La sigla identifica la forma de ocupación		A = aislada B = pareada	C = continua D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas.*,**	
Forma de ocupación:	B	B	
Retiro frontal:	5	5	
Retiros laterales:	3***	3***	
Retiro posterior:	3	3	
Número de pisos permitidos:	2****	3****	
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	16	T	5B2-200M-10	Vivienda Unifamiliar	2	6	5	3	3	60	130	200	10
NC	16	T	5B2-240M-12	Vivienda Bifamiliar	2	6	5	3	3	45	100	240	12
NC	16	T	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	45	160	240	12

OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.
	2. Este PIT tiene Afecciones por vías proyectadas por el GADIPCS, las mismas que deben respetarse en las posibles proyecciones.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	16	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	23		
Ubicación:	Al Norte con PIT 11 y 13		
	Al Sur con PIT 17 y A. reserva		
	Al Este con A. reserva		
	Al Oeste con PIT 13 y 17		
Uso General PIT:	Residencial de alta densidad		
Uso Principal PIT:	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
Uso Complementario PIT:	Residencial, CB1A, CB1B, CB3	Uso Restringido PIT:	CS1A, CS2, CS8. I1
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las
Forma de ocupación:	B	B	B
Ancho mínimo de lote (m l):	10***	12	12
Área de lote mínimo (m²):	200****	240	240
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No aplica*****	20%	20%
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

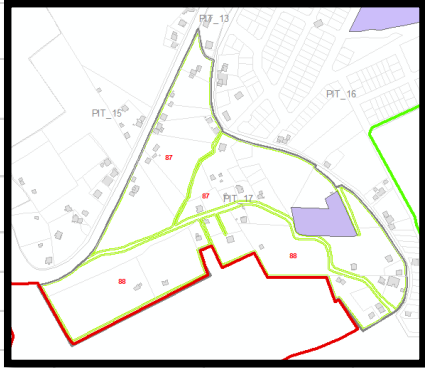
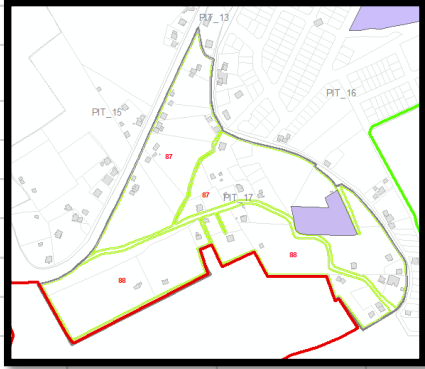
GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA			
CÓDIGO PIT:	17	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 13, 15 y 16		
	Al Sur con A. reserva		
	Al Este con PIT 16		
	Al Oeste con PIT 15		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Residencial		
	Industrial		
Uso Complementario PIT:	Residencial, CB1A, CB1B, CB2, CB1, CS7A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4, I1	Uso Restringido PIT:	CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS8, CZ1A, I2
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN			
Para la asignación de la codificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden.			
Por una sigla y por numerales, cuyos significados son los siguientes:			
a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.			
		A = aislada	C = continua
b) La sigla identifica la forma de ocupación		B = pareada	D = continua sobre línea de fábrica
c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de edificación en metros lineales			
Ejemplo de codificación:	5B3		
	5	comprende a la longitud de retiro frontal	Si la forma de ocupación del lote es D, se entiende que el valor de retiro frontal es = 0
	B	comprende la forma de ocupación de implantación de construcción	
	3	comprende el máximo de pisos en edificación	
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **	La codificación para este PIT aplica en todas las manzanas. *, **
Forma de ocupación:	B	B	B
Retiro frontal:	5	5	5
Retiros laterales:	3***	3	3
Retiro posterior:	3	3	3
Número de pisos permitidos:	2****	3	2
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo consolidado, los retiros establecidos se aplican para nuevas edificaciones y para aquellas construcciones posteriores al derrocamiento de edificación existente.		
	** Para las construcciones existentes que desean realizar mejoramientos o elevaciones de nuevos pisos, debe pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede despreciar el retiro lateral para casos cuyos lotes son igual o menores a 10m de frente.		
	**** El número de pisos establecido está sujeto a previo estudio de suelos, los mismos que se aplicarán a proyectos a partir de los 3 pisos en adelante.		

TABLA DE IMPLANTACIÓN:													
SUELO	PT	MANZANA	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD							FRACCIONAMIENTO	
					ALTURA		RETIROS			COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
					Piso	m	F	L	P				
NC	17	T	5B2-200M-10	Vivienda Unifamiliar	2	6	5	3	3	60	130	200	10
NC	17	T	5B3-240M-12	Vivienda Multifamiliar	3	9	5	3	3	45	160	240	12
NC	17	T	5B3-300M-15	Industrial y Comercial	2	9	5	3	3	48	100	300	15

OBSERVACIONES	1. Este PIT tiene Afecciones por posibles Equipamientos proyectados por el GADIPCS, los mismos que deben ser respetados en los proyectos privados que vayan a implantarse.

GUÍA DE CODIFICACIÓN PARA FRACIONAMIENTO URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL			
CÓDIGO PIT:	17	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Tipo PIT:	No Consolidado		
Número de manzanas:	2		
Ubicación:	Al Norte con PIT 13, 15 y 16		
	Al Sur con A. reserva		
	Al Este con PIT 16		
	Al Oeste con PIT 15		
Uso General PIT:	Múltiple		
Uso Principal PIT:	Residencial		
	Industrial		
Uso Complementario PIT:	Residencial, CB1A, CB1B, CB2, CB1, CS7A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4, I1	Uso Restringido PIT:	CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS8, CZ1A, I2
		Uso Prohibido PIT:	Todos los usos que no se encuentren contemplados
CODIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTO			
Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:			
a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; y en hectáreas para el suelo rural.			
b) El frente mínimo permitido, en metros lineales.			
Ejemplo de codificación urbana y expansión urbana		Ejemplo de codificación rural	
240M-12		12H-100	
240M = tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados (m ²);		12H = tamaño mínimo del lote, en hectáreas (ha);	
12 = frente mínimo del lote, en metros lineales;		100 = frente mínimo del lote, en metros lineales.	
Tipo de suelo:	Urbano		
Manzana:	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las	La codificación para este PIT aplica en todas las
Forma de ocupación:	B	B	B
Ancho mínimo de lote (m):	10***	12	15
Área de lote mínimo (m²):	200****	240	300
Porcentaje de área verde mínimo (%) por manzana:	No aplica*****	20%	20%
Observaciones:	* Al encontrarse en un suelo no consolidado, el ancho mínimo y lote mínimo se aplican para nuevas subdivisiones y para aquellos lotes que posteriores al derrocamiento de edificación existente, se vayan a realizar subdivisiones.		
	** Para las subdivisiones en lotes con derrocamiento previo, se deberá pasar por aprobación del departamento de planificación y ordenamiento territorial.		
	*** Se puede proyectar un ancho mínimo inferior al establecido, siempre y cuando el ancho del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	**** Se puede proyectar una área mínima inferior al establecido, siempre y cuando el área del lote de la subdivisión no sea menor al 90% del mínimo referencial.		
	***** Para las subdivisiones en suelos consolidados y cuyos retiros frontales sean nulos, el área verde no se aplica, a su vez, pagará una tasa impuesta para su aprobación, la misma que estará establecido por el departamento de finanzas y catastros.		

Suelo Rural	PIT	Código	Uso Principal	EDIFICABILIDAD					FRACIONAMIENTO			
				Altura	Retiros			COS	CUS	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
					Frontal	Lateral	Posterior					
												Piso
SRP	PIT 18 Cerro Wayrapalte	0N0 - 19H	Conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación					Se prohíbe fraccionamiento	0		
	PIT19 Zona Amortización	0N0 -9H	Reforestación y conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación					Se prohíbe fraccionamiento	0		
	PIT28 Bosques nativos	0N0 - 20H -250	Reforestación y conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación					Se prohíbe fraccionamiento	0		
	PIT33 Paramo	0N0 - 1.85 H	Protección y Conservación	Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación					Se prohíbe fraccionamiento	0		
SREU	PIT20 Área de Reserva	3D2 - 0.01 5H-10	Viviendas de tipo Social	2	6	3	0	3	60 %	12 0%	0.015	10
	PIT 21 y 22 Área de Expansión	3B3 - 0.05 H-10	Zonas definidas para extensión urbana	3	9	3	3	3	70 %	17 0%	0.05	10
Asentamientos Humanos Concentrados Rurales	PIT27- Chocarpamba	5B2 - 0.05 H-16	Franja AHC	2	7	5	5	5	46.7 5%	90 %	0.05	16
		8A2 - 0.2	Zona vivienda a y	2	6	8	8	8	10 %	8%	0.2	30

	H-50	productivo										
PIT27- Jalupata	5B2 - 0.05 H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16	
	8A2 - 0.1 H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.1	30	
PIT27- Kollauc o	5B2 - 0.05 H-16	Franja AHC	2	6	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16	
	8A2 - 0.1 H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.1	30	
PIT27- Suscalp amba	5B2 - 0.05 H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16	
	8A2 - 0.1 H-50	Zona vivienda y productivo	2	6	8	8	8	10%	8%	0.2	30	
PIT27- Pachon	5B2 - 0.05 H-16	Franja AHC	2	7.5	5	5	5	46.75%	90%	0.05	16	
	8A2 - 0.1 H-50	Zona vivienda y productivo	2	7.5	8	8	8	10%	20%	0.2	30	
PIT27- Cercapa ta	8A2 - 0.5 H-100	Zona vivienda restringida y productivo	2	6	8	8	8	5%	20%	1	100	

PIT27- Ucawaycu	5B2 - 0.05 H- 16	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	46.7 5%	90 %	0.05	16
	8A2 -1H- 50	Zona viviend a y product ivo	2	6	8	8	8	10 %	20 %	0.2	50
PIT27- Tambillo	8A2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	8	8	8	10 %	20 %	0.2	50
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5% %	20 %	1	100
PIT27- Carbon	8A2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	8	8	8	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5% %	20 %	0.1	100
PIT27- Dimiloma	8A2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	8	8	8	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5% %	20 %	0.1	100
PIT27- Cruzpat a	8A2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	8	8	8	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 2H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5% %	20 %	2	100

PIT27- Milacru z	8B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.1	20
	10A 2- 2H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	2	100
PIT27- Achupil las	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	1	100
PIT27- Capulì	10A 2- 2H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Gulapan	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	1	100
PIT27- Duchùn	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	2	100
PIT27- Mil Mil	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30

	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1	1	1	5%	10 %	1	100
PIT27- Sambol oma	5B2 - 0.05 H- 16	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	46.7 5%	90 %	0.05	16
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1	1	1	5%	10 %	1	100
PIT27- Aguaro ngos	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1	1	1	5%	20 %	1	100
PIT27- Quillolo ma	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1	1	1	5%	10 %	0.1	100
PIT27- Gampal a	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1	1	1	5%	20 %	0.1	100
PIT27- Gulland el	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30

	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	1	100
PIT27- Gun Chico	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 1H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	1	100
PIT27- Punguy acu	8A2 - 0.5 H- 50	Zona viviend a (restrin gida) y product ivo (restrin gido)	2	6	8	8	8	20 %	8%	0.5	40
PIT27- Niño Loma	5B2 - 0.05 H- 16	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	40.0 0%	90 %	0.05	20
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	10 %	0.1	100
PIT27- Suscal Viejo	5B2 - 0.2 H- 75	Franja AHC	2	7 .5	5	5	5	10 %	20 %	0.2	30
	10A 2- 0.1 H- 100	Zona viviend a y product ivo	2	6	1 0	1 0	1 0	5%	20 %	0.1	100