

ORDENANZA N° GADMCD-2022-005-DNM

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN**

**Econ. Dalton Narváez Mendieta. Mgs,
ALCALDE**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 prescribe que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como también, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 95 prescribe que Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 276, numeral 6 prescribe Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 415 prescribe los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art 44 literal b prescribe que los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto; y, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art. 29 numeral 1 prescribe como sus funciones Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art. 47 prescribe “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su art 54 literal c prescribe Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su art. 11 numeral 3 prescribe Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.

Que, el Art. 14 de la LOOTUGS expresamente prescribe que el proceso de formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GADs se regulará por la Norma Técnica que expida el Consejo Técnico.

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”;

Que, la mencionada Norma Técnica entró en vigencia mediante la publicación de la Resolución Numero 0005- CTUGS-2020 dictada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de fecha 28 de febrero del 2020.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”

Que, la Resolución No 5-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en su Art. 38, prescribe el proceso para la Participación Ciudadana.

Que, la Resolución No 5-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en su Art. 38, prescribe elaborar un Informe de Factibilidad Técnico Jurídico.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 prescribe que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para planificar y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial articuladamente con los demás niveles de gobierno para regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Que, los numerales 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 y 13 de la antedicha norma legal, describen las diferentes competencias por materias que, entre otras, son parte integral de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, los referidos Planes, instrumentan el derecho constitucional al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos prescrito en el Art. 32 del mencionado cuerpo legal, así como el derecho

a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica, prescrito en el Art. 30 de la Constitución.

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir.

Que, el artículo 95 de la Constitución regula las características de la participación ciudadana participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de asuntos públicos en forma concordante con lo preceptuado por el Art. 415 del mismo cuerpo legal que los GADs deben adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial y de uso de suelo. Que el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución prescribe como objetivo del régimen del desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo.

Que, la regulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se encuentra en el Código de Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 41 cuando define dichos planes como las directrices principales de los GADs respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, así como en el Art. 43 del mismo cuerpo legal al referirse a dichos planes como instrumentos de planificación del desarrollo.

Que, el literal C) del Art.54 del COOTAD prescribe como funciones del GAD municipal establecer el régimen de uso del suelo, regulando el fraccionamiento de terrenos de conformidad con la planificación cantonal, concordante con el literal y) del Art. 87 del mismo cuerpo legal.

Que, los Consejos Cantonales de Planificación, prescritos en el Art.28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se encuentran a su vez regulados mediante ordenanza municipal publicada en la Gaceta Oficial No. 7 de fecha 31 de octubre del 2011, cuyas funciones se encuentra prescrita en el art.29 del referido código.

Que, la finalidad de la LOOTUGS al tenor del Art. 3 numeral 3, es establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los GADs municipales y que el Art. 11 del mismo cuerpo legal prescribe que a más de la clasificación del suelo cantonal, identificarán los riesgos naturales y antrópicos del referido ámbito territorial.

Que, el Art.11 del Reglamento de la LOOTUGS prescribe que el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PGUS) será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, mediante los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente. Para el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los Art. 13 y 14 de la LOOTUGS prescriben los contenidos mínimos de los Componentes Estructurante y Urbanístico, así como los Criterios de delimitación del Suelo Urbano están prescritos en el Art.15 del Reglamento de la LOOTUGS y en los Art.19 y 20 de la citada Norma Técnica.

Que, luego de receiptar las opiniones de los ciudadanos que participaron en los talleres de participación ciudadana sobre la formulación del PUGS convocados por la municipalidad, en uno de los cuales participó directamente el Consejo Cantonal de Planificación, la instancia de planificación territorial dejó constancia de lo actuado en los referidos talleres mediante el

respectivo Informe de factibilidad Técnico Jurídica, mediante oficio GADMCD-2022, de fecha 11 de enero de 2022, dando cumplimiento al procedimiento prescrito por la Norma Técnica.

Que, en base a la revisión del expediente de formulación del PUGS, descrito en el Art.43 de la precitada Norma Técnica, el Consejo Cantonal de Planificación dictó la correspondiente Resolución favorable mediante RESOLUCIÓN GADMCD-EX-2022-002-R, con fecha 24 de junio de 2022, en base a respectivo Informe de factibilidad Técnico Jurídica la cual junto con el referido expediente pasará a conocimiento del Concejo Municipal para la aprobación por ordenanza municipal del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, le corresponde al GAD Municipal del Cantón Durán, en función a la aprobación de los límites urbanos de la cabecera cantonal, preparar y remitir al Ministerio de Agricultura la documentación prescrita en el Art. 2 y 3 del Procedimiento para la Gestión del Cambio de Uso de Suelo, vigente a partir de la publicación del Acuerdo Ministerial No. 214 de fecha 12 de noviembre del 2019, publicado en el Registro Oficial No. 93 de fecha 3 de diciembre del 2019.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Artt.57 y Art. 322 del COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE PONE EN VIGENCIA LA ATUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2025 E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2022-2034 DEL CANTÓN DURÁN

Artículo 1.- Cambio de Denominación de la Ordenanza.- La presente ordenanza cambiara su denominación de “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN DURÁN” a “ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA ATUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2025 E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2022-2034 DEL CANTÓN DURÁN”

**Antecedentes sobre los presentes instrumentos de Ordenamiento territorial y urbanístico.
Capítulo 1**

Artículo 2.- Definición del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). -

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Plan de Uso y Gestión del Suelo; Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación del desarrollo urbano, de los programas y proyectos a través de los mecanismos de planificación y gestión y/o de las normas urbanísticas en el marco de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Artículo 3.- Vigencia y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá ser ejecutado de forma progresiva hasta el año 2025, el mismo que deberá ser revisado, reformulado y actualizado, de acuerdo a lo que dispone el artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 8 del reglamento de la LOOTUGS. El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene una vigencia de 12 años desde su aprobación, para este caso hasta el año 2034, el mismo podrá ser revisado, reformulado y actualizado en su componente urbanístico, de acuerdo a lo que dispone el artículo 8 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020.

Artículo 4.- Prevalencia normativa del presente cuerpo normativo. - La presente ordenanza por su objeto y naturaleza, conferido en la Ley, detenta una jerarquía superior a cualquier acto administrativo que sobre la materia hubiera sido previamente dictado por el órgano legislativo municipal. En consecuencia, no tendrá valor jurídico alguno cualquier acto normativo o acto administrativo otorgado a partir de la vigencia de la presente ordenanza tales como informes, licencias, autorizaciones, resoluciones, notoriamente contrario u opuesto a la presente ordenanza.

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)

Capítulo 2

Artículo 5.- Visión. – Ser al 2025 un referente nacional e internacional de gestión municipal, reconocidos por alcanzar un desarrollo integral responsable y armónico en lo económico, social y ambiental; fundamentando la gestión en la administración eficiente y sostenible del territorio, capaz de generar alianzas institucionales que propendan a potenciar competitivamente las capacidades territoriales y asegurar el crecimiento con el buen vivir, provisto de una institucionalidad consolidada desde los aspectos productivos, inclusivos, solidarios, equitativos con todos sus habitantes.

Artículo 6.- Propuesta. – El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Durán, articula su propuesta de valor a los 5 ejes del Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades, enmarcado dentro de sus competencias exclusivas.

Artículo 7.- Objetivos Estratégicos. - El GAD del Cantón Durán se desarrolla en base a 18 (diez y ocho) Objetivos Estratégicos:

1. Mantener buenas prácticas ambientales que aporten a la reducción de la contaminación, a la conservación, a la mitigación y a la adaptación de los efectos del cambio climático.
2. Disminuir el nivel de enfermedades y abandono de mascotas en el Cantón Durán.
3. Incrementar el desarrollo territorial del Cantón Durán de una manera inclusiva, segura, conectada y responsable en asentamientos humanos regularizados con riesgos mitigables hasta el 2023.
4. Fomentar nuestras capacidades para entender y prevenir los riesgos de desastres presentes en el cantón Durán promoviendo una ciudad resiliente hasta el 2023.
5. Incrementar la cobertura de servicios de salud, asistencia social y desarrollo económico, a través de la estimulación de la participación ciudadana en el Cantón Durán
6. Incrementar las actividades deportivas que fomenten la inclusión, igualdad y equidad en un entorno pluricultural con énfasis en niños, niñas, adolescentes, población joven, y adultos mayores.
7. Incrementar la gestión turística, artística, cultural y patrimonial en el Cantón Durán hasta 2023
8. Incrementar una cultura de justicia para el ordenamiento del Cantón Durán

9. Lograr una gestión pública eficiente del GAD Municipal del Cantón Durán, por medio del desarrollo técnico y profesional de los servidores de la institución, con énfasis en grupos de atención prioritaria.
10. Incrementar políticas públicas que promuevan la legalización de la tierra, reubicación de asentamientos humanos, con enfoque en atención de grupos prioritarios.
11. Aumentar la cobertura de servicios básicos, equipamiento y espacios públicos en todo el territorio cantonal a fin de promover procesos que reduzcan la pobreza y brinden oportunidades igualitarias de acceso a un hábitat digno
12. Garantizar la calidad de vida de la población, al prevenir y mitigar efectos negativos de salud pública derivados por mala disposición de los desechos producidos en el cantón Durán.
13. Gestionar el diseño, construcción, mantenimiento de infraestructura que brinden servicios exequiales a la población del cantón Durán.
14. Mejorar de manera continua y eficaz de los proyectos urbanísticos para el beneficio de la ciudadanía.
15. Incrementar el acceso de información digital y habitacional a los ciudadanos del cantón Durán.
16. Mantener de manera integral el hábitat en el área urbana y rural del cantón Durán proyectándose a un desarrollo sostenible, que beneficie a la población hasta el 2023.
17. Mejorar la provisión gratuita del servicio de Internet wifi en parques, plazas, parqueaderos, dependencias municipales y servicios virtuales con aplicaciones móviles y web a la ciudadanía.
18. Mejorar la seguridad, rapidez y el rendimiento de los servicios, implementando nuevos equipos de cómputo, servidores, servicios y software para las diferentes áreas; realizar periódicamente mantenimiento correctivo y preventivo del parque tecnológico del GADMCD.

Artículo 8.- Articulación Objetivos Estratégicos. – Los objetivos estratégicos están articulados con los Ejes del Plan Nacional de Desarrollo (PND) y los Objetivos Desarrollo Sostenible (ODS).

Objetivo Estratégico de desarrollo PDOT	ODS	Objetivo de Desarrollo Sostenible- ODS	OPND	Objetivo del Plan Nacional de Desarrollo-PND
Mantener buenas prácticas ambientales que aporten a la reducción de la contaminación, a la conservación, a la mitigación y a la adaptación de los efectos del cambio climático.	ODS 13	13 Acción por el clima	OPND 12	12. Fomentar modelos de desarrollo sostenibles aplicando medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático
Disminuir el nivel de enfermedades y abandono de mascotas en el Cantón Durán.				
Incrementar el desarrollo territorial del Cantón Durán de una manera inclusiva, segura, conectada y responsable en asentamientos humanos regularizados con riesgos mitigables hasta el 2023.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 9	9. Garantizar la seguridad ciudadana, orden público y gestión de riesgos
Fomentar nuestras capacidades para entender y prevenir los riesgos de desastres presentes en el cantón Durán promoviendo una ciudad resiliente hasta el 2023.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 9	9. Garantizar la seguridad ciudadana, orden público y gestión de riesgos
Incrementar la cobertura de servicios de salud, asistencia social y desarrollo económico, a través	ODS 1	1 Fin de la pobreza	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y

Objetivo Estratégico de desarrollo PDOT	ODS	Objetivo de Desarrollo Sostenible-ODS	OPND	Objetivo del Plan Nacional de Desarrollo-PND
de la estimulación de la participación ciudadana en el Cantón Durán				servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Incrementar las actividades deportivas que fomenten la inclusión, igualdad y equidad en un entorno pluricultural con énfasis en niños, niñas, adolescentes, población joven y adultos mayores.	ODS 3	3 Salud y bienestar	OPND 6	6. Garantizar el derecho a la salud integral, gratuita y de calidad.
Incrementar la gestión turística, artística, cultural y patrimonial en el Cantón Durán hasta 2023	ODS 8	8 Trabajo decente y crecimiento económico	OPND 2	2. Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del sistema financiero nacional.
Incrementar una cultura de justicia para el ordenamiento del Cantón Durán	ODS 1	1 Fin de la pobreza	OPND 9	9. Garantizar la seguridad ciudadana, orden público y gestión de riesgos
Lograr una gestión pública eficiente del GAD Municipal del Cantón Durán, por medio del desarrollo técnico y profesional de los servidores de la institución, con énfasis en grupos de atención prioritaria.	ODS 16	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND 15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.
Incrementar políticas públicas que promuevan la legalización de la tierra, reubicación de asentamientos humanos, con enfoque en atención de grupos prioritarios.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Aumentar la cobertura de servicios básicos, equipamiento y espacios públicos en todo el territorio cantonal a fin de promover procesos que reduzcan la pobreza y brinden oportunidades igualitarias de acceso a un hábitat digno	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Garantizar la calidad de vida de la población, al prevenir y mitigar efectos negativos de salud pública derivados por mala disposición de los desechos producidos en el cantón Durán.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Gestionar el diseño, construcción, mantenimiento de infraestructura que brinden servicios exequiales a la población del cantón Durán.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Mejorar de manera continua y eficaz de los proyectos urbanísticos para el beneficio de la ciudadanía.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Incrementar el acceso de información digital y habitacional a los ciudadanos del cantón Durán.	ODS 16	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND 15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.

Objetivo Estratégico de desarrollo PDOT	ODS	Objetivo de Desarrollo Sostenible-ODS	OPND	Objetivo del Plan Nacional de Desarrollo-PND
Mantener de manera integral el hábitat en el área urbana y rural del cantón Durán proyectándose a un desarrollo sostenible, que beneficie a la población hasta el 2023.	ODS 11	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Mejorar la provisión gratuita del servicio de Internet wifi en parques, plazas, parqueaderos, dependencias municipales y servicios virtuales con aplicaciones móviles y web a la ciudadanía.	ODS 9	9 Industria, innovación e infraestructura	OPND 5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
Mejorar la seguridad, rapidez y el rendimiento de los servicios, implementando nuevos equipos de cómputo, servidores, servicios y software para las diferentes áreas; realizar periódicamente mantenimiento correctivo y preventivo del parque tecnológico del GADMCD.	ODS 16	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND 14	14. Fortalecer las capacidades del Estado con énfasis en la administración de justicia y eficiencia en los procesos de regulación y control, con independencia y autonomía.

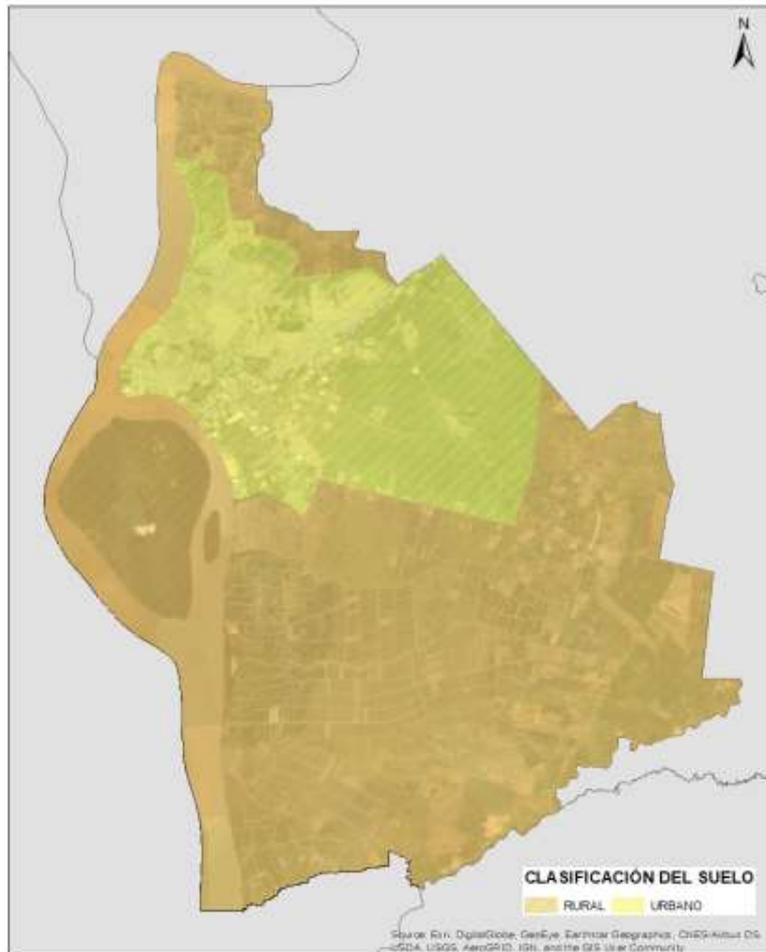
Artículo 9.- Modelo Territorial Deseado. - El modelo territorial deseado comprende la imagen objetivo del cantón, la cual se estructura de manera gráfica.

Desde el punto de vista espacial, el Modelo Territorial propone alcanzar un manejo integrado del territorio urbano – rural y que todas las porciones que conforman piezas de su territorio ocupado con actividades productivas o asentamientos humanos.

1. **Clasificación del Suelo;** El suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.
 - a. **Suelo Urbano;** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
 - b. **Suelo Rural;** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbano

MAPA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

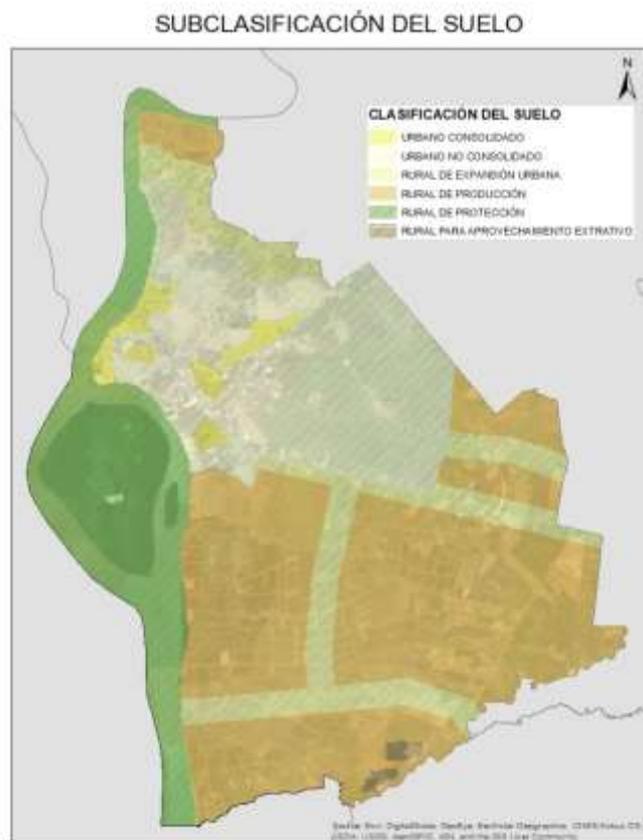


2. **Subclasificación del Suelo;** Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente. La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación
 - a. **Suelo Urbano;** el Suelo Urbano se subclasifica en:
 - i. **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
 - ii. **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
 - iii. **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación

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

- b. **Suelo Rural;** el Suelo Rural se subclasifica en:
- i. **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
 - ii. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
 - iii. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

MAPA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO



3. **Jerarquía Vial**; el cantón Durán tiene tres tipos de vías:

- Vías intercantonales; son las vías que enlazan el cantón con cantones vecinos u otros puntos del país, estas vías comúnmente son administradas por el MTOP.
- Vías intracantonales; son las vías que enlazan la cabecera cantonal con los poblados dentro del cantón, estas vías comúnmente son administradas por la prefectura.
- Vías urbanas; son las vías que conforman la red vial dentro de la zona urbana. Las vías urbanas se clasifican en:

- a. Vías Arteriales; Las vías arteriales permiten ligaciones interurbanas, con media o alta fluidez, baja accesibilidad y relativa integración con el uso del suelo colindante. Estas vías deben ser integradas dentro del sistema de vías expresas y permitir una buena distribución y repartición del tráfico a las vías colectoras y locales.

En estas vías deben evitarse interrupciones en el flujo de tráfico. En las intersecciones donde los semáforos están cercanos, deberán ser sincronizados para minimizar las interferencias al flujo directo; los peatones deben cruzar solamente en las intersecciones o en cruces semaforizados especialmente diseñados para el paso de peatones; los paraderos del transporte público deberán estar diseñados para minimizar las interferencias con el movimiento del tránsito directo; en las intersecciones pueden diseñarse carriles adicionales para volteos con el fin de aumentar su capacidad.

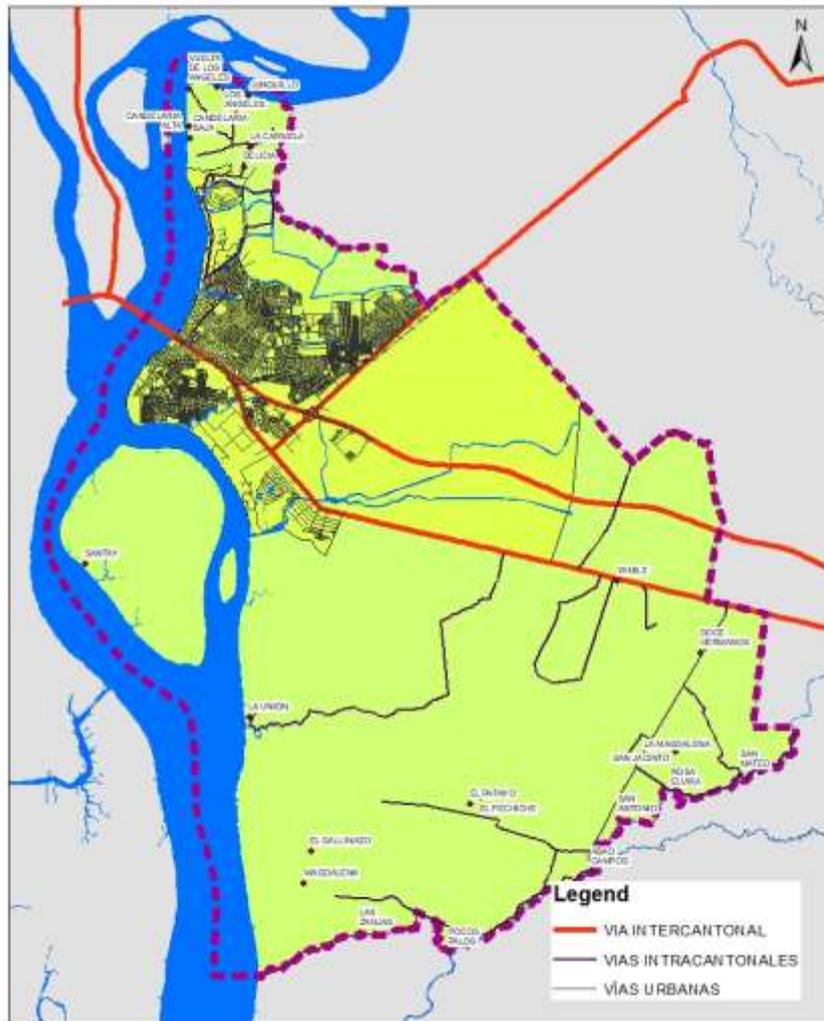
- b. Vías Colectoras; Las vías colectoras sirven para llevar el tránsito de las vías locales a las arteriales y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.

El flujo de tránsito es interrumpido frecuentemente por intersecciones semaforizadas, cuando empalman con vías arteriales y, con controles simples, con señalización horizontal y vertical, cuando empalman con vías locales.

- c. Vías Locales; Son aquellas cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio, generado tanto de ingreso como de salida.

MAPA JERARQUIA VIAL CANTONAL

JERARQUIA VIAL



MAPA CATEGORÍA VIAL URBANA



4. **Zonas de Amortiguamiento;** se considera como zonas de amortiguamiento, los sectores donde no se pueden realizar edificaciones, para preservar la infraestructura estratégica local y/o nacional, zonas de conservación, servidumbre o protección por riesgos. Las distancias que tendrán estas zonas son:

Suelo	Tipo	Zona amortiguamiento
Urbano	Río	10 metros desde margen, a cada lado
	Estero	10 metros desde margen, a cada lado
Rural	Río	15 metros desde margen, a cada lado
	Estero	15 metros desde margen, a cada lado
Urbano / Rural	Canal de Drenaje y/o Riego Natural	10 metros desde margen, a cada lado
Urbano / Rural	Canal de Drenaje y/o Riego Construido de hormigón	10 metros desde el eje, a cada lado
Urbano / Rural	Torre Voltaje 69 Kv	8 metros desde el eje, a cada lado
Urbano / Rural	Torre Voltaje 138 Kv	10 metros desde el eje, a cada lado
Urbano / Rural	Torre Voltaje 230 Kv	15 metros desde el eje, a cada lado
Urbano / Rural	Torre Voltaje 500 Kv	30 metros desde el eje, a cada lado
Urbano	Vía Férrea	10 metros desde el eje, a cada lado
Rural	Vía Férrea	15 metros desde el eje, a cada lado
Rural	Vías Estatales	25 metros desde el eje, a cada lado
Urbano	Vías	Lo establecido en la sección vial correspondiente

Se aplicará casos excepcionales cuando:

- Se cumpla lo indicado en la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18 o lo que emita la entidad competente del ramo según considere actualizar.
- Vía Férrea, en zonas urbanas consolidadas se ajustará a la conformación establecida en sitio

Las zonas de Amortiguamiento se ajustarán a las modificaciones que realice la entidad responsable de la infraestructura estratégica.

Artículo 10.- Modelo de Gestión. - El modelo de gestión contiene las recomendaciones para poder ejecutar las acciones proyectos y programas contenidos en el PDOT. Además, y de manera muy importante, fija el marco de colaboración que la institución puede desarrollar con otras entidades bajo su capacidad de gestión para alcanzar resultados que dependen de terceros, pero que repercuten en el territorio.

Loa planes plurianuales y operativos anuales deberán incluir la ejecución y programación de las acciones previstas en el modelo de gestión del PDOT del cantón a fin de ser incluidos en el presupuesto y plan de inversión.

El principal reto de ejecución del PDOT es la transdisciplinariedad con la que se deben enfocar y ejecutar los proyectos, basado en el enfoque integral de los mismos.

Los programas y proyectos que correspondan a otros niveles de gobiernos (Parroquial, Provincial, Nacional), se deberán gestionar de acuerdo a mecanismos que están establecidos en la Constitución (art. 260) o en las formas de gestión que están previstas en los artículos 275 al 283 y 285 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización. No obstante, no se debe perder el foco de que la principal entidad para la gestión de las ciudades, tanto para su desarrollo, como por la percepción efectiva de los ciudadanos, siempre será el municipio.

El modelo de gestión y su interrelación y correlación con:

Visión, misión, valores, indicadores de gestión, mejora continua, enfoque al cliente, proceso de negocios, sistema de gestión, sistema de información, usuarios, gestión del cambio.

Estrategia. - Es clave para que el GAD Municipal mantenga concentrada sus estrategias de inversión y que busque un modo de propiciar un constante crecimiento administrativo.

Ejecución. - cumplir con los objetivos establecidos en la etapa de propuesta y si es posible excederlos, con el fin de que sus planes, programas, proyectos, obras sean ejecutadas con excelencia.

Cultura. - hay que crear una cultura que esté ampliamente inspirada en el desempeño. El éxito posee una cultura que favorezca al buen desempeño sobre cualquier otra opción y tomar decisiones para quienes no se desempeñan con excelencia.

Estructura. - Hay que propiciar una estructura horizontal que permita a la institución a ser rápida y flexible, rápidas porque asumen con rapidez los cambios necesarios para reducir la burocracia y simplificar el trabajo y establecen objetivos en marcha: para volverse más rápidas y sencillas en todo lo que hacen.

El modelo de gestión debe enfocarse en tres pilares fundamentales del GAD Municipal:

- Los procesos.
- Los usuarios
- La tecnología.

Para instrumentar este modelo de gestión es necesario definir un modelo de Gobierno electrónico, y que a su vez se transmita al territorio, para ello y en virtud de la sistematización de información territorial, contratada con principios básicos de planificación podemos identificar criterios que permitan fortalecer lo programado en administraciones anteriores.

Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) Capítulo 3

Artículo 11.- Contenido del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El PUGS contiene los siguientes componentes:

- Componente Estructurante
- Componente Urbanístico
- Gestión de suelo

Artículo 12.- Componente Estructurante. - Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Artículo 13.- Contenido Componente Estructurante. – El componente estructurante está conformado por:

- Límites Urbanos
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Sistemas públicos de soporte
- Áreas de Conservación, Patrimoniales, Extractivas y Productivas
- Actividades de Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios
- Parámetros para la formulación de Planes Parciales

Artículo 14.- Límites Urbanos. – El área urbana de la cabecera cantonal de Durán está limitado con las siguientes coordenadas:

HITO	X	Y
1	628545,909	9765898,473
2	629878,970	9765954,539
3	629886,888	9765792,099
4	629788,590	9765810,820
5	629706,620	9765684,202
6	629336,988	9765695,272
7	629385,156	9765420,737
8	630245,543	9765297,021
9	630239,259	9764925,744
10	630367,787	9763838,819

HITO	X	Y
15	632603,362	9762787,833
16	632296,570	9761979,430
17	633895,566	9762095,348
18	634936,249	9762331,812
19	635700,855	9761658,296
20	636139,167	9762080,475
21	637164,179	9762741,079
22	640405,717	9758836,055
23	640124,480	9755875,600
24	639495,132	9753923,639

Colección de mapas de la zona C31 y C32
(593) 2552603

municipio@durán.gob.ec
www.duran.gob.ec

11	631121,892	9763840,026
12	631116,811	9763382,723
13	632164,828	9763154,784
14	632157,860	9763076,990

25	633237,637	9755402,014
26	632708,291	9754153,288
27	631104,112	9754922,456
28	630450,884	9754749,728

Norte: El límite urbano del Cantón Durán inicia desde la desembocadura del Estero Pechiche, al norte de la Lotización “Peñón del Río”, donde se fija el Hito No. 1 con coordenadas UTM: en X= 628545,909 en Y= 9765898,473 de este punto, continuando por el eje del estero Pechiche, una distancia de 1518,77 metros aproximadamente en dirección Este, hasta el Hito No. 2 con coordenadas UTM: en X= 629878,970 en Y= 9765954,539 avanzando linealmente 162,63 metros aproximadamente en dirección sur por el camino que bordea a los Lotes Lino Hernández, hasta el Hito No. 3 con coordenadas UTM: en X= 629886,888 en Y= 9765792,099 siguiendo el camino referido una distancia lineal de 100,00 metros aproximadamente en dirección Noroeste hasta el Hito No. 4 con coordenadas UTM: en X= 629788,590 Y= 9765810,820 avanzando una distancia de 155,77 metros aproximadamente en dirección Suroeste por el camino sobredicho hasta el Hito No. 5 con coordenadas UTM: en X= 629706,620 en Y= 9765684,202 avanzando en dirección Oeste una distancia de 369,79 metros aproximadamente hasta el Hito No. 6 con coordenadas UTM: en X= 629336,988 en Y= 9765695,272 continuando 278,73 metros aproximadamente en línea recta por el camino que se dirige hacia el “Peñón del Río”, en dirección Sur hasta intersectar con el eje del Estero Hospital donde se fija el Hito No. 7 con coordenadas UTM: en X= 629385,156 en Y= 9765420,737 siguiendo 971,49 metros aproximadamente en dirección Este, por el curso del estero referido, hasta el Hito No. 8 con coordenadas UTM: en X= 630245,543 en Y= 9765297,021 siguiendo linealmente 371,33 metros aproximadamente en dirección Sur, por el camino que separa la lotización “La Tolita” con el sector “Peñón del Río” hasta el Hito No. 9 con coordenadas UTM: en X= 630239,259 en Y= 9764925,744 siguiendo linealmente 1094,49 metros aproximadamente en dirección Sur, por el camino que separa la Lotización “Canales del Peñón” de la lotización “El Tejar”, hasta intersectar con el eje del canal de Peñón del Río, donde se fija el Hito No. 10 con coordenadas UTM: en X= 630367,787 en Y= 9763838,819 continuando por el eje del canal referido en Dirección Este, una distancia de 762,95 metros aproximadamente hasta el Hito No. 11 con coordenadas UTM: en X= 631121,892 en Y= 9763840,026 continuando linealmente por el mismo canal en dirección Sur, una distancia de 457,33 metros aproximadamente hasta el Hito No. 12 con coordenadas UTM: en X= 631116,811 en Y= 9763382,723 continuando una distancia de 1107,31 metros aproximadamente en dirección Sureste, por el mencionado canal que separa la lotización de “la Matanza” de la “Ex hacienda Isabel Ana”, hasta el Hito No. 13 con coordenadas UTM: en X= 632164,828 en Y= 9763154,784 continuando por el eje del canal 78,10 metros aproximadamente en dirección Sur hasta el Hito No. 14 con coordenadas UTM: en X= 632157,860 en Y= 9763076,990 avanzando por el canal referido, una distancia de 531,12 metros aproximadamente en dirección sureste hasta el Hito No. 15 con coordenadas UTM: en X= 632603,362 en Y= 9762787,833 siguiendo 864,69 metros aproximadamente en dirección Suroeste continuando por el cauce del canal en mención que bordea el sector de “la Matanza”, hasta el Hito No. 16 de coordenadas UTM: en X= 632296,570 en Y= 9761979,430 siguiendo 1611,76 metros aproximadamente en dirección Este por el curso del canal referido bordeando los terrenos “Cerro Grande” hasta el Hito No. 17 con coordenadas UTM: en X= 633895,566 en Y= 9762095,348 continuando por el canal en dirección Este, hasta el Hito No. 18 con coordenadas UTM: en X= 634936,249 en Y= 9762331,812 siguiendo el camino que separa el sector “Camino de la Herradura” de los terrenos “Cerro Grande”, hasta intersectar con el eje de la Vía Duran-Yaguachi E-40 que coincide con el Hito No. 19 con coordenadas UTM: en X= 635700,855 en Y= 9761658,296 siguiendo 601,59 metros aproximadamente en dirección Noreste hasta intersectar el redondel que enlaza la vía Duran Yaguachi con la vía Durán-Bolche,

que coincide con el Hito No. 20 con coordenadas UTM: en X= 636139,167 en Y= 9762080,475 continuando la trayectoria de la referida vía en dirección Noreste hasta el Hito No. 21 con coordenadas UTM: en X= 637164,179 en Y= 9762741,079.

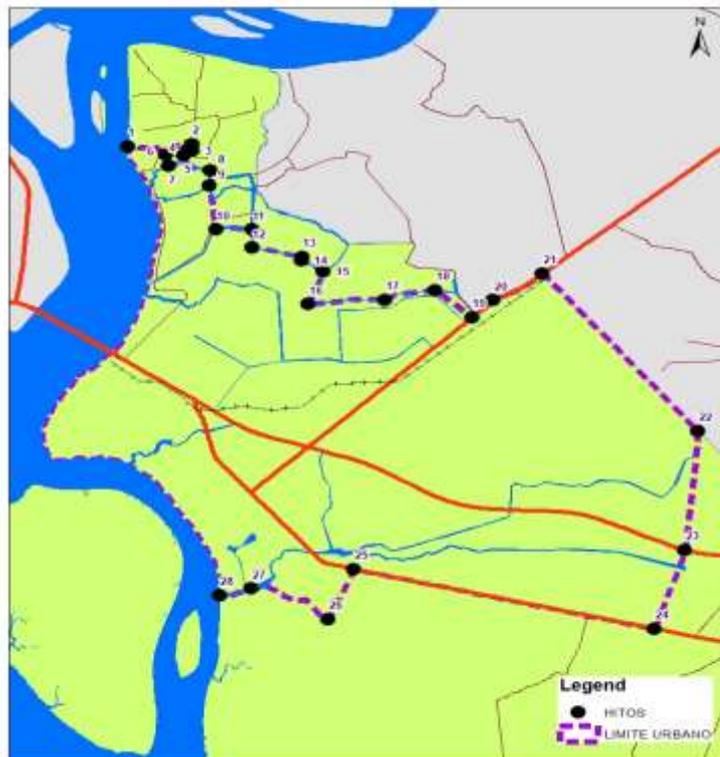
Este: Partiendo del Hito No. 21 siguiendo en línea recta hacia la Hacienda Santay, una distancia de 5089,19 metros aproximadamente en dirección Sureste hasta el Hito No. 22 con coordenadas UTM: en X= 640405,717 en Y= 9758836,055 avanzando 2970,89 metros aproximadamente en dirección Sur hasta intersectar con el eje de la vía Duran Boliche E-40 en el Km 13.5, que coincide con el Hito No. 23 con coordenadas UTM: en X= 640124,480 en Y= 9755875,600 siguiendo una distancia de 2050,90 metros aproximándose en dirección Suroeste hasta intersectar con el eje de la Vía Duran-Tambo E-49?, en el Km 13.5, que coincide con el Hito No. 24 con coordenadas UTM: en X= 639495,132 en Y= 9753923,639.

Sur: A partir del Hito No. 24 siguiendo la trayectoria de la Vía Durán-Tambo una distancia de 6410,67 metros aproximadamente en dirección Oeste hasta el Hito No. 25 con coordenadas UTM: en X= 633237,637 en Y= 9755402,014 avanzando 1373,53 metros aproximadamente bordeando el sector "Fincas Delia" en dirección Suroeste hasta el Hito No. 26 con coordenadas UTM: en X= 632708,291 en Y= 9754153,288 bordeando el sector "Fincas Delia" una distancia de 1915 metros aproximadamente hasta intersectar el estero San Camilo donde se fija el Hito No. 27 con coordenadas UTM: en X= 631104,112 en Y= 9754922,456 continuando aguas abajo hasta el Hito No. 28 con coordenadas UTM: en X= 630450,884 en Y= 9754749,728.

Oeste: Partiendo del Hito No. 28 continuando aguas arriba por el margen de los Ríos Guayas y Babahoyo hasta coincidir con el Hito N° 1 en el estero Pechiche.

MAPA LÍMITE URBANO CABECERA CANTONAL

LÍMITE URBANO ORDENANZA 14-2017

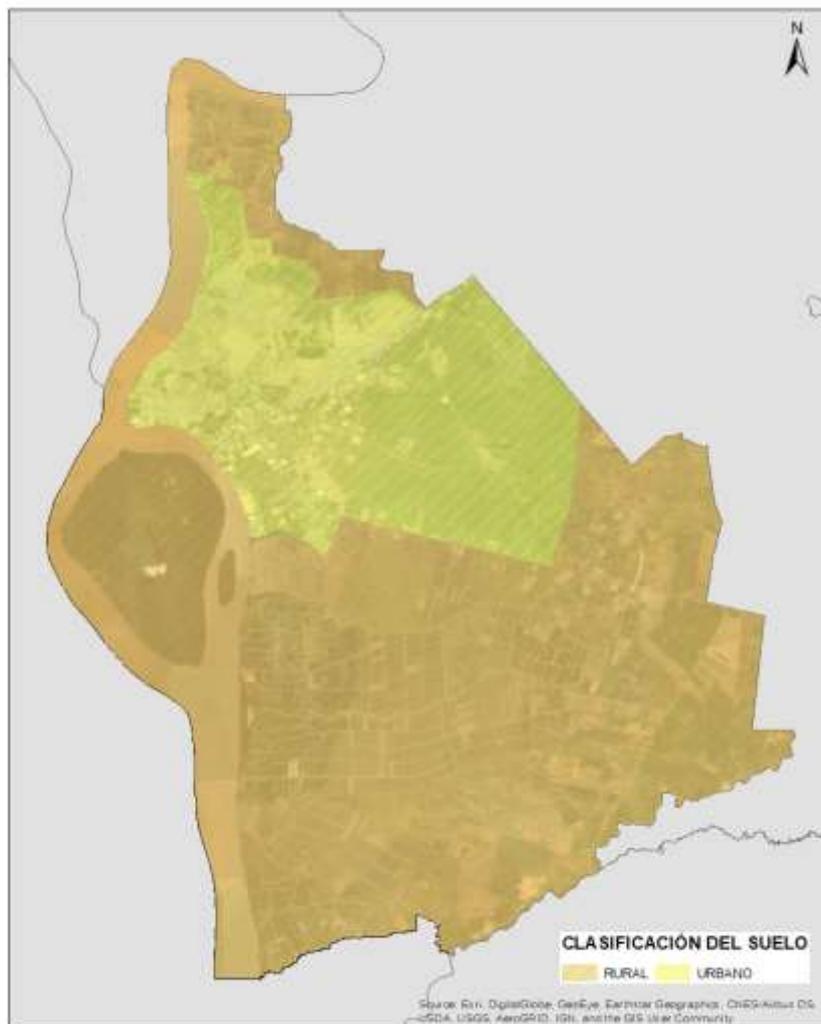


Artículo 15.- Clasificación del Suelo. – El suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

- a) **Suelo Urbano;** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
- b) **Suelo Rural;** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbano

MAPA CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Artículo 16.- Subclasificación del Suelo. - Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente. La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación

a) **Suelo Urbano;** el Suelo Urbano se subclasifica en:

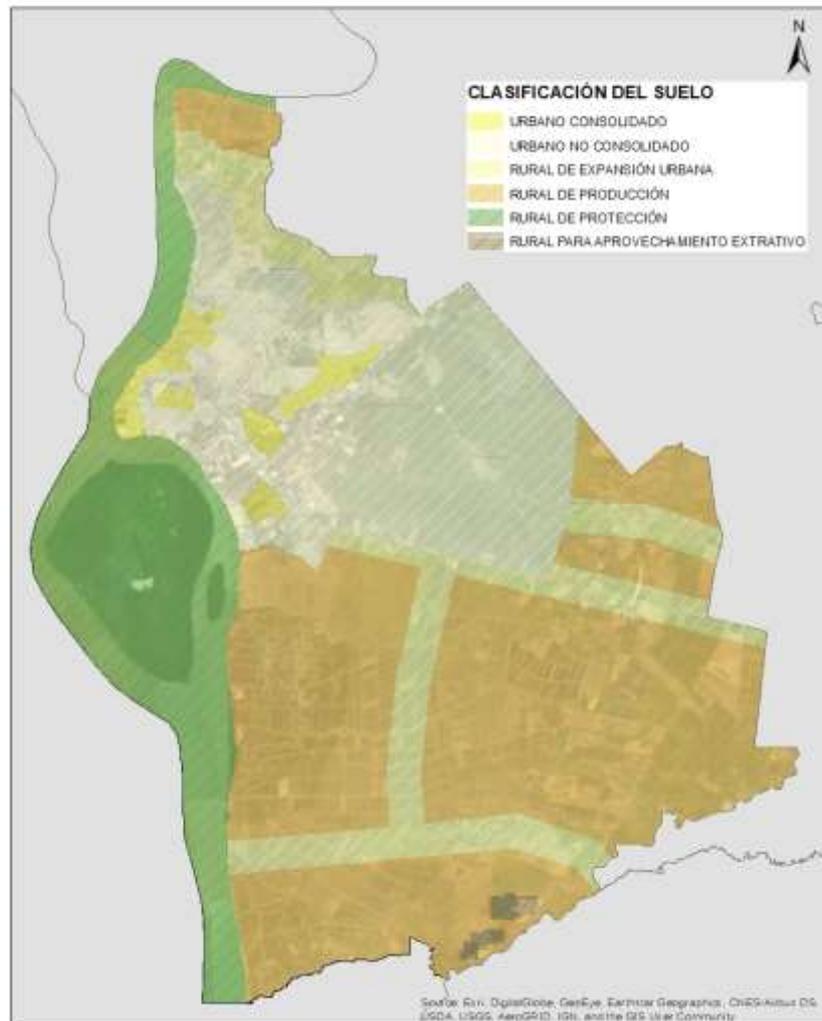
- **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

b) **Suelo Rural;** el Suelo Rural se subclasifica en:

- **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
- **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
- **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

MAPA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO



Artículo 17.- Sistemas Públicos de Soporte. - Son los servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

- Agua Potable
- Alcantarillado Sanitario
- Aguas Lluvias
- Recolección de Residuos
- Energía Eléctrica – central

Artículo 18.- Áreas de Conservación, Patrimoniales, Extractivas y Productivas. - para efectos del plan de usos de suelo se considera:

1. **Área de Conservación.** - Se considera como área de conservación, las zonas de amortiguamiento de los ríos, esteros y canales; la zona de amortiguamiento se define conforme la siguiente tabla:

Suelo	Tipo	Zona amortiguamiento
Urbano	Río	10 metros desde margen superior
	Estero	10 metros desde margen superior
	Canales naturales	10 metros desde la margen a cada lado
	Canales construidos	10 metros desde el eje a cada lado
Rural	Río	15 metros desde margen superior
	Estero	15 metros desde margen superior
	Canales naturales	10 metros desde la margen a cada lado
	Canales construidos	10 metros desde el eje a cada lado

No se puede realizar ninguna edificación dentro de las zonas de conservación

2. **Áreas Patrimoniales.** – Las áreas patrimoniales corresponderán a lo establecido en el catastro elaborado por la instancia técnica municipal encargada del patrimonio
3. **Áreas Extractivas.** – Corresponderán a las áreas extractivas debidamente autorizadas por la autoridad nacional o por el GAD cantonal.
4. **Áreas Productivas.** – Corresponden a todas las áreas identificadas con el destino de uso de suelo general como “SUELO RURAL DE PRODUCCION”

Artículo 19.- Parámetros para formulación de Planes Parciales. - Para los suelos rurales de expansión urbana y los suelos urbanos con tratamiento de Desarrollo se aplicarán los parámetros que determinarán:

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

Los Planes Parciales deberán contener:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
3. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
4. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

5. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
6. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
7. Mecanismos de gestión del suelo;
8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
9. Conclusiones y Anexos.

Artículo 20.- Desarrollo de los Planes Parciales. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

1. **Diagnóstico de las Condiciones Actuales:** este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - a. La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - b. Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - d. Estructura Predial
 - e. Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - f. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - g. Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
2. Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
 - a. Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - b. Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - c. Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
3. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- a. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- b. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
- c. Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
- d. Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- e. Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

4. Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Artículo 21.- Contenido Componente Urbanístico. – El componente urbanístico está conformado por:

- Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- Tratamientos urbanísticos para los PIT;
- Usos del suelo en los PIT;
- Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- Determinación de sistemas viales y complementarios;
- Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

Artículo 22.- Polígonos de Intervención Territorial (PIT). - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, 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, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del cantón Durán se codifican de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDEN
3 DIGITOS	4 DIGITOS	3 DIGITOS
URB – URBANO RUR - RURAL	CON – CONSOLIDADO NCO – NO CONSOLIDADO PROD – PRODUCCIÓN PROT - PROTECCIÓN EXPU – EXPANSIÓN URBANA AEXT – RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRATIVO	001 002 003 004 005.....

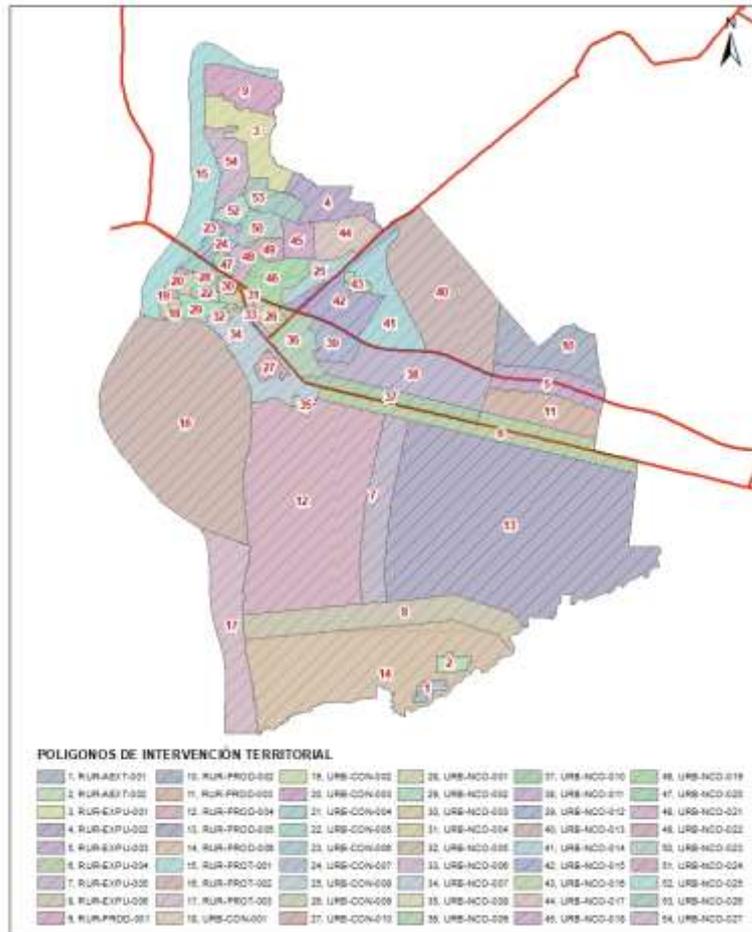
Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del cantón Durán son:

ITEM	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	PIT
1	RURAL	RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRATIVO	RUR-AEXT-001
2	RURAL	RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRATIVO	RUR-AEXT-002
3	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-001
4	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-002
5	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-003
6	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-004
7	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-005
8	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	RUR-EXPU-006
9	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-001
10	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-002
11	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-003
12	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-004
13	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-005
14	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN	RUR-PROD-006
15	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	RUR-PROT-001
16	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	RUR-PROT-002
17	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	RUR-PROT-003
18	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-001
19	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-002
20	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-003

ITEM	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	PIT
21	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-004
22	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-005
23	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-006
24	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-007
25	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-008
26	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-009
27	URBANO	URBANO CONSOLIDADO	URB-CON-010
28	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-001
29	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-002
30	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-003
31	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-004
32	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-005
33	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-006
34	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-007
35	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-008
36	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-009
37	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-010
38	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-011
39	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-012
40	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-013
41	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-014
42	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-015
43	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-016
44	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-017
45	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-018
46	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-019
47	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-020
48	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-021
49	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-022
50	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-023
51	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-024
52	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-025
53	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-026
54	URBANO	URBANO NO CONSOLIDADO	URB-NCO-027

MAPA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL



Artículo 23.- Tratamientos Urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Los Tratamientos Urbanísticos asignados para los PIT del cantón Durán son:

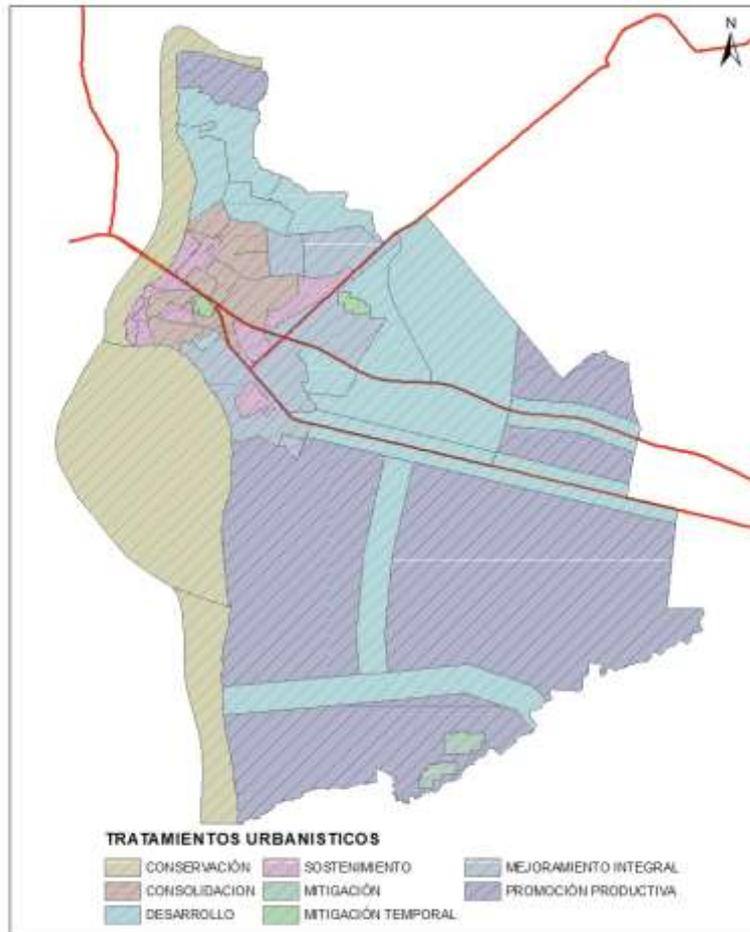
1. **Suelo Urbano Consolidado;** tendrá los siguientes tratamientos:
 - a. **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado
 - b. **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y

socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte

2. **Suelo Urbano No Consolidado;** tendrá los siguientes tratamientos:
 - a. **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
 - b. **Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
 - c. **Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y re densificación
 - d. **De Mitigación Temporal.**- Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano que tienen permisos donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental
3. **Suelo Rural de Producción;** tendrá los siguientes tratamientos:
 - a. **De 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.
4. **Suelo Rural de Expansión Urbana;** tendrá los siguientes tratamientos:
 - a. **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
5. **Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo;** tendrá los siguientes tratamientos:
 - a. **De Mitigación Temporal.**- 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.

MAPA TRATAMIENTOS URBANISTICOS

TRATAMIENTOS URBANISTICOS



Artículo 24.- Usos de suelo. - Cada PIT detallará un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo 25.- Destinos de Usos de Suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio:

1. **Uso Residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.
2. **Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o

combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

3. **Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales
4. **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
 - a) **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
 - b) **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
 - c) **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
 - d) **Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)
5. **Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad
6. **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente
7. **Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será

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

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

Los Destinos de Usos de Suelo de cada PIT del cantón Durán son:

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
RUR-AEXT-001	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS
RUR-AEXT-002	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS
RUR-EXPU-001	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	INDUSTRIAL
RUR-EXPU-002	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	INDUSTRIAL
RUR-EXPU-003	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
RUR-EXPU-004	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
RUR-EXPU-005	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
					IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-EXPU-006	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-001	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-002	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-003	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-004	ACUICOLA	ACUICOLA AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-005	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
RUR-PROD-006	ACUICOLA	ACUICOLA AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
				MEDIANO IMPACTO	
RUR-PROT-001	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	N/A	N/A	INDUSTRIAL
RUR-PROT-002	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL
RUR-PROT-003	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	N/A	N/A	INDUSTRIAL
URB-CON-001	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-002	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-003	MIXTO O MÚLTIPLE	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-004	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
URB-CON-005	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-006	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-007	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-008	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-009	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-CON-010	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-001	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
URB-NCO-002	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-003	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS
URB-NCO-004	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
URB-NCO-005	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-006	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-007	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL
URB-NCO-008	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

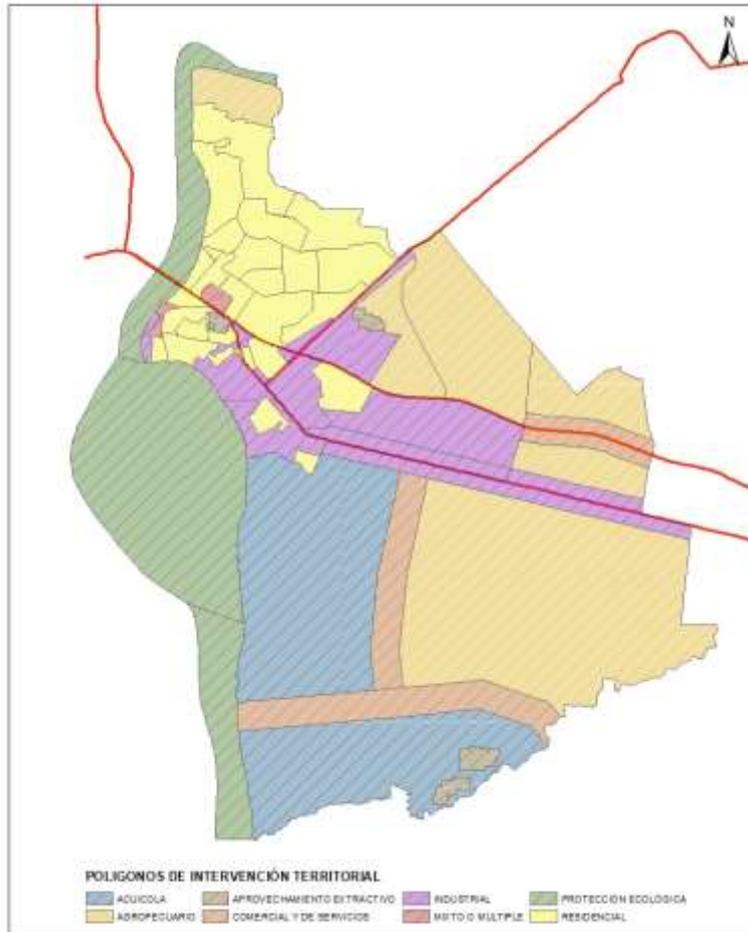
PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
URB-NCO-009	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL
URB-NCO-010	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
URB-NCO-011	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL
URB-NCO-012	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-013	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	AGROPECUARIO INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-014	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS	AGROPECUARIO INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-015	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL
URB-NCO-016	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
URB-NCO-017	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-018	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-019	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-020	MIXTO O MÚLTIPLE	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-021	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-022	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-023	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
URB-NCO-024	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-025	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-026	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO
URB-NCO-027	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO

MAPA DESTINOS DE USOS DE SUELO

DESTINOS DE USOS DE SUELO



Artículo 26.- Ocupación del Suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las áreas/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las áreas/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

En la siguiente tabla se detalla la Ocupación del Suelo de cada PIT del cantón Durán:

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontera
RUR-AE-XT-001	MITIGACIÓN	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,5	N/A	N/A	N/A	
RUR-AE-XT-002	MITIGACIÓN	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,5	N/A	N/A	N/A	
RUR-EX-PU-001	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	SI	SI	SI	120	10	60	5	75 %	225 %	1	3	5	2,4	1	0	2

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBID	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
RUR-EXPU-002	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	SI	SI	SI	120	10	60	5	75 %	225 %	1	3	5	2,4	1	0	2
RUR-EXPU-003	DESARROLLO	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	1000	20	500	10	64 %	192 %	1	3	5	3	5	2	5
RUR-EXPU-004	DESARROLLO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	4800	60	2400	30	50 %	150 %	1	3	5	3	10	10	10

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
RUR-EXPU-005	DESARROLLO	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	1000	20	500	10	64%	192%	1	3	5	3	5	2	5
RUR-EXPU-006	DESARROLLO	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	1000	20	500	10	64%	192%	1	3	5	3	5	2	5
RUR-PROD-001	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	10	1	2

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
RUR-PROD-002	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	10	1	2
RUR-PROD-003	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	2	1	2
RUR-PROD-004	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ACUICOLA	ACUICOLA AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	2	1	2

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION																
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA						
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontera	Lateral	Posterior	
					IMPACTO																				
RUR-PR005	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ACUICOLA	ACUICOLA AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	2	1	2			
RUR-PR006	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ACUICOLA	ACUICOLA AGROPECUARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	30000	100	15000	50	10%	30%	1	3	4	3	2	1	2			
RUR-	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	N/A	N/A	INDUSTRIAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-CO-001	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	120	10	72	5	100%	30%	1	3	5	2,4	0	0	0
URB-CO-002	SOSTENIMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	1200	40	600	20	65%	195%	1	3	3	3	10	5	30
URB-CO-003	SOSTENIMIENTO	MIXTO O MÚLTIPLE	COMERCIAL Y SERVICIOS RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	SI	120	10	72	5	100%	40%	1	4	7	3	0	0	0

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-CO-N-004	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	SI	120	10	72	5	100%	40%	1	4	7	2,5	0	0	0
URB-CO-N-005	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	120	10	72	5	100%	30%	1	3	5	2,4	0	0	0
URB-CO-N-006	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	200	10	72	5	100%	40%	1	4	7	2,4	0	0	0

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTARIO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION																
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA						
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal	Lateral	Posterior	
					IMPACTO																				
URB-CO-007	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	200	10	72	5	100%	400%	1	4	7	2,4	0	0	0			
URB-CO-008	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	120	10	72	5	100%	300%	1	3	5	2,4	0	0	0			

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frete mínimo	Area mínima	Frete mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-CO-009	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	120	10	72	5	60%	180%	1	3	5	2,4	5	1	3
URB-CO-010	SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	180	12	90	6	60%	180%	1	3	5	2,4	3	1	3
URB-NC-001	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	120	10	72	5	100%	300%	1	3	5	2,4	0	0	0

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION																
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA						
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontera	Lateral	Posterior	
					IMPACTO																				
URB-NC-0002	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	200	10	72	5	100%	400%	1	4	7	2,4	0	0	0			
URB-NC-0003	EXTRACTIVO TEMPORAL	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,5	N/A	N/A	N/A			
URB-NC-000	CONSOLIDACION	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	SI	N/A	N/A	4800	60	2400	30	50%	150%	1	3	5	3	10	10	10			

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-0007	MEJORAMIENTO INTEGRAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL	SI	N/A	N/A	10000	100	5000	50	70%	210%	1	4	7	3	10	6	10
URB-NC-0008	MEJORAMIENTO INTEGRAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	3	2,5	1	1	1
URB-NC-0009	MEJORAMIENTO INTEGRAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL	SI	N/A	N/A	10000	100	5000	50	70%	210%	1	4	7	3	10	6	10

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-010	DESARROLLO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO IMPACTO	COMERCIAL Y SERVICIOS	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	SI	N/A	N/A	10000	100	5000	50	70%	210%	1	4	7	3	10	6	10
URB-NC-011	DESARROLLO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL	SI	N/A	N/A	10000	100	5000	50	70%	210%	1	4	7	3	10	6	10
URB-NC-012	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	180	12	90	6	60%	180%	1	3	5	2,4	3	1	3

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-013	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	AGROPECUARIO INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	192	16	96	8	60%	120%	1	2	3	2	4	1	2
URB-NC-014	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS	AGROPECUARIO INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	192	16	96	8	60%	120%	1	2	3	2	4	1	2
URB-NC-015	MEJORA INTEGRAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL MEDIANO, ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	N/A	RESIDENCIAL	SI	N/A	N/A	10000	100	5000	50	70%	210%	1	4	7	3	10	6	10

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontera
URB-NC-016	EXTRACTIVO TEMPORAL	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	N/A	RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,5	N/A	N/A	N/A	
URB-NC-017	MEJORA INTEGRAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	5	2,5	1	1	1
URB-NC-018	MEJORA INTEGRAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	3	2,5	1	1	1

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-019	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	5	2,5	1	1	1
URB-NC-020	CONSOLIDACION	MIXTO O MÚLTIPLE	COMERCIAL Y SERVICIOS RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	SI	120	10	72	5	100%	400%	1	4	7	3	0	0	0
URB-NC-021	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	5	2,5	1	1	1

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTRICTION	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-022	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	200	10	72	5	100%	40%	1	4	7	2,4	0	0	0
URB-NC-023	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	200	10	72	5	100%	40%	1	4	7	2,4	0	0	0
URB-NC-024	CONSOLIDACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	144	12	72	6	65%	195%	1	3	3	2,5	1	1	1

PIT	TRATAMIENTO	USO_GENERAL	U_PRINCIPAL	U_COMPLEMENTO	U_RESTING	U_PROHIBIDO	AGRUPAMIENTO EDIFICACIONES		CONDICION DE EDIFICACION													
									CARACTERISTICAS SUBDIVISION DE LOTE		LOTE MINIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD BASICA (PISOS)	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA (PISOS)	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA (PISOS)	ALTURA CERRAMIENTO	RETIROS Y REGISTRO DE VISTA			
									Aislada	Adosada	Continua	Area mínima	Frente mínimo	Area mínima	Frente mínimo	COS	COST	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Altura Max.	Frontal
URB-NC-027	DESARROLLO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL INDUSTRIAL BAJO Y MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO Y ALTO RIESGO	N/A	SI	N/A	192	16	96	8	60%	120%	1	2	3	2	4	1	2

Artículo 27.- Estándares Urbanísticos.- Se establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Se cumplirán los estándares urbanísticos que se establezca en la normativa local vigente.

Artículo 28.- Suelo destinado a equipamientos, infraestructura y espacios públicos. - El GAD asignará los suelos destinados a equipamientos, infraestructura y espacios públicos conforme disponibilidad y ejecución de proyectos. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 29.- Determinación de Sistemas Viales y Complementarios. – Los sistemas viales se determinarán en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en la normativa local vigente aplicable para el caso. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 30.- Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público. - Los sistemas de áreas verdes y espacio público se determinarán en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en la normativa local vigente aplicable para el caso. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 31.- Sectores para generación de vivienda de interés social. – Los sectores para viviendas de Interés Social serán determinados conforme la disponibilidad y ejecución del proyecto. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 32.- Asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social. – los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social serán determinados conforme la normativa local vigente. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 33.- Sectores para planes urbanísticos complementarios PUC. – 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 parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 34.- Procedimiento para aprobación de planes urbanísticos complementarios PUC.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberá aprobarse mediante ordenanza. La instancia técnica de responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión

del Suelo elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 35.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Artículo 36.- Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Se refiere al documento expedido resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Propietario o posesionario del predio
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Tratamiento
- Uso del Suelo General
- Usos del Suelo Específicos
- Compatibilidades de uso
- Retiros
- Frente Mínimo
- Predio Mínimo
- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
- COST (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total)
- Edificabilidad Básica
- Edificabilidad Máxima
- Afectaciones:
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Hídrica (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera,

- de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El IPRUS será emitido por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico de los Planes de Uso y Gestión del Suelo deberán sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del Gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, educación, entre otras.

SEGUNDA. - En los sectores urbanos consolidados y no consolidados donde la zona de conservación afecte a lotes cuyas edificaciones estén asentadas total en dicha zona, no se aplicará afectación a la edificación; en los casos que la edificación está asentada de manera parcial sobre una zona de conservación, se identificará la afectación en la zona libre no edificada. Esto no aplica para edificaciones nuevas.

TERCERA. – No podrán ser regularizados los predios correspondientes a asentamientos de hecho, asentados en las zonas de conservación, amortiguamiento y/o riesgo y se determinará la afectación en el diseño urbanístico realizado para la legalización del sector. Los asentamientos en zonas de riesgo a regularizar, deben ser reubicados en zonas seguras.

En los casos que un predio a legalizar, este asentado de manera parcial en una zona de conservación, riesgo y/o amortiguamiento, solo se legalizará el área libre no afectada.

CUARTA. - Las solicitudes de fraccionamientos en Suelo Rural que no tengan el lote mínimo válido, pero el 100% del lote ya no tiene aptitud agrícola o productiva; se podrá ejecutar el fraccionamiento conforme Suelo Urbano.

QUINTA.- Los instrumentos de gestión serán definidos en las respectivas ordenanzas complementarias al presente cuerpo legal.

SEXTA.- Los lotes donde exista una actividad que se contraponga con el uso de suelo del Polígono de Intervención Territorial al que pertenezca, se le seguirá otorgando los permisos respectivos previo informe técnico emitido por el área técnica responsable del uso de suelo, donde se informe que no existe conflicto con lotes vecinos; esta condición se mantendrá con el RUC que se viene otorgando los permisos y mientras dure la actividad en el lote, no siendo endosable a otra persona natural o jurídica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La instancia técnica municipal encargada del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de 30 días posterior a la vigencia de la presente ordenanza, realizará la identificación y respectivo cronograma para la elaboración y aprobación de las ordenanzas (nuevas y/o reformas) complementarias del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, el listado y cronograma será aprobado por la máxima autoridad.

SEGUNDA. – La Instancia Técnica Municipal encargada del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de 180 días posterior a la vigencia de la presente ordenanza, elaborará los proyectos de ordenanzas que fueron identificadas en Disposición Transitoria Primera del presente cuerpo legal.

TERCERA. – La Instancia Técnica Municipal encargada del IPRUS, elaborará el diseño del documento y los campos adicionales que contendrá; coordinando con las otras instancias técnicas municipales

CUARTA. – Para aplicar lo dispuesto en la Disposición General Segunda, el GAD realizará un levantamiento de las edificaciones existentes en las zonas de conservación.

QUINTA. - Para aplicar los derechos de vías, el GAD realizará un levantamiento de los anchos viales existentes por cada segmento de vía, información que será base para la elaboración de la ordenanza que regule las soluciones viales en lugares críticos y determine los derechos viales en sitio con la colocación de hitos, que definirá y determinará la línea de fábrica por la unidad de Planificación. Las soluciones viales en sectores críticos, serán ejecutadas en un plazo de 6 meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza y serán implementadas a la malla vial local de la ciudad de Durán.

SEXTA. – En un plazo de 60 días la Instancia Técnica Municipal encargada del PUGS, emitirá los informes correspondientes para el registro de los Suelos Rurales de Expansión Urbana para la aprobación de la entidad reguladora nacional.

DISPOSICIÓN FINAL

Déjese sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía, emitidas o publicadas antes de las fechas de emisión de la presente reforma.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su emisión y publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y Firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Durán a los 24 días del mes de junio del 2022.

ECON. DALTON NARVÁEZ MENDIETA
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN

AB. JESSICA VACA CABELLO
SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL

Cda. Abel Gilbert III, Bloque C31 y C32

(593) 4 2552603

municipio@durán.gob.ec

www.duran.gob.ec

CERTIFICO: Que la " **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2025 E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2022-2034 DEL CANTÓN DURÁN**". Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, en Sesiones Ordinarias los días jueves 23 y viernes 24 de junio del 2022, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 24 de junio del 2022

**AB. JESSICA VACA CABELLO
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DURÁN**

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, SANCIONÓ la " **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2025 E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2022-2034 DEL CANTÓN DURÁN**", y ordeno su publicación a través de la Gaceta Oficial o dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Durán, 24 de junio del 2022

**ECON. DALTON NARVÁEZ MENDIETA
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación Gaceta Oficial, dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial, de la " **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2025 E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2022-2034 DEL CANTÓN DURÁN**", a los veinticuatro días del mes de junio del año dos mil veintidós.

Lo Certifico.-

**AB. JESSICA VACA CABELLO
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DURÁN**