



Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Jipijapa 2032

Componente Urbanístico

Equipo Consultor
INGENIA CONSULTING C.A.

Octubre 2020

Índice de contenidos:

2	COMPONENTE URBANÍSTICO	1
2.1	DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA CABECERA CANTONAL DE JIPIJAPA.....	2
2.2	DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO	9
2.3	DEFINICIÓN DE LÍMITE URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES	12
2.4	IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL.....	23
2.5	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL.....	27
2.6	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO	29
2.7	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES	31
2.8	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL	37
2.9	DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL.....	40
2.9.1	Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.	40
2.9.2	Definición y caracterización de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.	44
2.10	DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO	50
2.10.1	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera parroquial de Puerto Cayo	50
2.10.2	Definición y caracterización de los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Puerto Cayo.....	54
2.11	DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.	57
2.11.1	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia El Anegado.....	57
2.11.2	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Julcuy	61

2.11.3	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La América.....	65
2.11.4	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La Unión	69
2.11.5	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Membrillal.....	73
2.11.6	Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Pedro Pablo Gómez.....	76
2.12	DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL	81
2.12.1	Definición y caracterización de los polígonos de intervención del asentamiento Recinto Joa.....	81
2.12.2	Definición y caracterización de los polígonos de intervención del asentamiento Sancán.....	84
2.13	DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA.....	87
2.13.1	Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo rural.....	87
2.13.2	Delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo rural del cantón jipijapa.....	94
2.14	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA.....	103
2.14.1	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal	103
2.14.2	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Puerto Cayo.....	106
2.14.3	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera parroquial El Anegado	109
2.14.4	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Julcuy	111
2.14.5	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La América.....	112
2.14.6	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La Unión	114
2.14.7	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Membrillal.....	116

2.14.8	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Pedro Pablo Gómez.....	117
2.14.9	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del asentamiento Recinto Joa.....	119
2.14.10	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del asentamiento Sancán.....	121
2.14.11	Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del suelo rural del cantón Jipijapa.....	123
2.15	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL	127
2.15.1	Análisis de la Ordenanza actual que regula el Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad de Jipijapa aprobado en 1984	127
2.15.2	Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención de la Cabecera Cantonal.....	130
2.16	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PUERTO CAYO	139
2.16.1	Análisis de la Ordenanza actual que regula la ocupación del suelo de la franja del margen costero de la parroquia “Puerto Cayo-Jipijapa” aprobada en 2017	139
2.16.2	Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención de la Cabecera Parroquial de Puerto Cayo.....	140
2.16.3	Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención	141
2.17	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIALES DE JIPIJAPA	146
2.17.1	Definición del uso de suelo para las cabeceras parroquiales de Jipijapa..	146
2.17.2	Definición de edificabilidad de suelo de las cabeceras parroquiales de Jipijapa	154
2.18	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA.....	158
2.18.1	Asignación de usos de suelo.....	158
2.18.2	Definición de aprovechamientos – Asignación de edificabilidad y las características de ocupación.....	163
2.19	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO DEL CANTÓN JIPIJAPA.....	166
2.19.1	Estándares urbanísticos para los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.....	166
2.20	PORCENTAJES OBLIGATORIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO	174

3	GESTIÓN DE SUELO	175
3.1	IDENTIFICACIÓN DE ZONAS Y PLANES ESPECIALES	175
3.1.1	Zonificación de los futuros Planes Parciales de la cabecera cantonal de Jipijapa	176
3.1.2	Zonificación de los futuros Planes Parciales de la cabecera parroquial de Puerto Cayo	183
3.1.3	Zonificación de los futuros Planes Parciales de las cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa	187
3.1.4	Marco normativo para la aplicación de los planes parciales en el cantón Jipijapa	195
3.2	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	197
3.2.1	Instrumentos de Gestión de Suelo Urbano	198
3.2.2	Instrumentos de gestión de Suelo Rural	200

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

Según el Art. 27 de la LOOTUGS en este componente del Plan de Uso y Gestión de Suelo se formulan las regulaciones de uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo determinadas en el componente estructurante; además integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente los aprovechamientos del suelo según los objetivos planteados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón.

El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones (Asamblea Nacional del Ecuador, 2020):

- a)** Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b)** Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c)** Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d)** Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e)** Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f)** Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g)** Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h)** Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i)** Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j)** Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k)** Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l)** Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m)** Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

2.1 DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA CABECERA CANTONAL DE JIPIJAPA

En un breve recuento del crecimiento urbano de la ciudad Jipijapa se evidencia una suma de lotizaciones, urbanizaciones o ciudadelas que se han ido incorporando dentro del límite urbano en los últimos años, con el afán de receptar el pago al impuesto predial; sin embargo, la extensión de las redes de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, luz eléctrica o alumbrado público es aún deficiente en gran parte de las ciudadelas periféricas de Jipijapa. En una socialización llevada a cabo el 29 de septiembre de 2020, los representantes barriales de ciudadelas ubicadas al norte de la parroquia urbana Manuel Inocencio Parrales y Guale, manifiestan que pagan predio urbano a pesar de no contar con alcantarillado, en la mayoría de los casos, los servicios llegan parcialmente a algunas calles, pero no cubre la totalidad de las urbanizaciones.

Este modus operandi muestra el poco control sobre los procesos de fragmentación del suelo rural periférico de la ciudad, debido a que este suelo generalmente es comprado, lotizado y vendido a nuevas familias sin garantizar acceso a servicios básicos ni a transporte colectivo. Un caso particular de la misma parroquia urbana es el Barrio Mirador de San Antonio cuya accesibilidad es complicada debido a las fuertes pendientes (superiores al 30%), esta realidad afecta también el acceso a transporte público, ya que los buses urbanos no llegan hasta este barrio.

Se detecta que el marco normativo actual facilita este proceso de urbanización poco controlado por la Municipalidad, por ejemplo, en la *Ordenanza que regula el fraccionamiento del suelo, la urbanización y la reestructuración o replanteo de lotes en el cantón Jipijapa*, aprobada en diciembre de 2017, se avala un fraccionamiento excesivo en el suelo rural. En la tabla 2.1 se detallan los tamaños de lote mínimos permitidos, sorprende la permisibilidad de un alto nivel de fraccionamiento con 250m² en todo el suelo rural y 150m² en *lotes con servicios en suelo rural*. Por otro lado, para las parcelas rurales destinadas al uso agrícola se exige un lote mínimo de 2500m²; sin embargo, no existe un planeamiento previo que haya definido las áreas con este tratamiento productivo, y por lo tanto, cualquier suelo rural puede ser fragmentado con lotes de características urbanas.

Tabla 2.1

Área de lotes mínimos en suelo urbano y rural según la Ordenanza que regula el fraccionamiento del suelo, la urbanización y la reestructuración o replanteo de lotes en el cantón Jipijapa (2017)

Descripción	Frente Mínimo	Área mínima de lote
Fraccionamiento mínimo en suelo urbanos	6,0 m	150m ²
Fraccionamiento mínimo en lotes con servicios en suelo rural	6,0 m	150m ²
Fraccionamiento mínimo en lotes con servicios en suelo urbano	6,0 m	150m ²

Fraccionamiento mínimo en suelo rural	20,0 m	250m ²
Fraccionamiento mínimo en parcelas destinadas para uso agrícola en suelo rural	50,0 m	2500m ²

Nota: Los proyectos impulsados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se permitirá un fraccionamiento mínimo de 100m².

Fuente: Ordenanza que regula el fraccionamiento del suelo, la urbanización y la reestructuración o replanteo de lotes en el cantón Jipijapa (2017)

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Dentro de los procedimientos básicos para la aprobación de proyectos de urbanización (con más de 10 lotes), establecidos en esta misma Ordenanza, se exige un informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad, pero no se exige la existencia previa de servicios básicos, acceso a transporte colectivo ni equipamiento; además, tampoco queda claro si se permite la creación de urbanizaciones exclusivamente en suelo urbano, y algunos artículos dan a entender que también se puede realizar urbanizaciones en suelo rural. Para el caso de los fraccionamientos (igual o menores a 10 lotes) no se pide informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica. Todas las obras de infraestructura deben ser realizadas por el urbanizador para su aprobación; sin embargo, existen varios casos en los que no se cumplen del todo estos requisitos.

En la actualidad la cabecera cantonal se compone de tres parroquias urbanas: La Matriz - San Lorenzo de Jipijapa, Manuel Inocencio Parrales y Guale; y Dr. Miguel Morán Lucio (figura 2.1). Pero en los últimos 30 años se han ido aprobando algunas modificaciones de los límites urbanos de la cabecera cantonal y la cabecera parroquial de Puerto Cayo, en las propias ordenanzas (tabla 2.2) se justifica la ampliación debido a la creación de nuevos programas de edificaciones, lotizaciones y ciudadelas. En algunos casos estas han sido de iniciativa municipal como la urbanización del programa habitacional Margarita Ponce Gangotena creada en 1995 en el noreste de la ciudad de Jipijapa, o la Ciudadela Municipal Antonio de Vallejo en Puerto Cayo, creada en 1969 y modificada en 1995.

Tabla 2.2

Ordenanzas municipales que han incidido en la modificación del límite urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa en los últimos 30 años.

1	Ordenanza de Delimitación Urbana del 20 de octubre de 1992
2	Ordenanza de Delimitación Urbana de la ciudad de Jipijapa del 14 de octubre de 1997
3	Ordenanza de Delimitación Urbana de la cabecera cantonal de Puerto Cayo del 14 de octubre de 1997
4	Ordenanza Municipal que crea la parroquia urbana “Manuel Inocencio Parrales y Guale” del 17 de junio de 1998
5	Ordenanza que da nueva delimitación a la parroquia urbana “Manuel Inocencio Parrales y Guale” de la ciudad y cantón Jipijapa (incluye la lotización “El Paraíso”) del 4 de marzo de 2003

- 6 Ordenanza sustitutiva para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón jipijapa, para el bienio 2020-2021. Realizada por el Departamento de Avalúos y catastros en septiembre de 2019

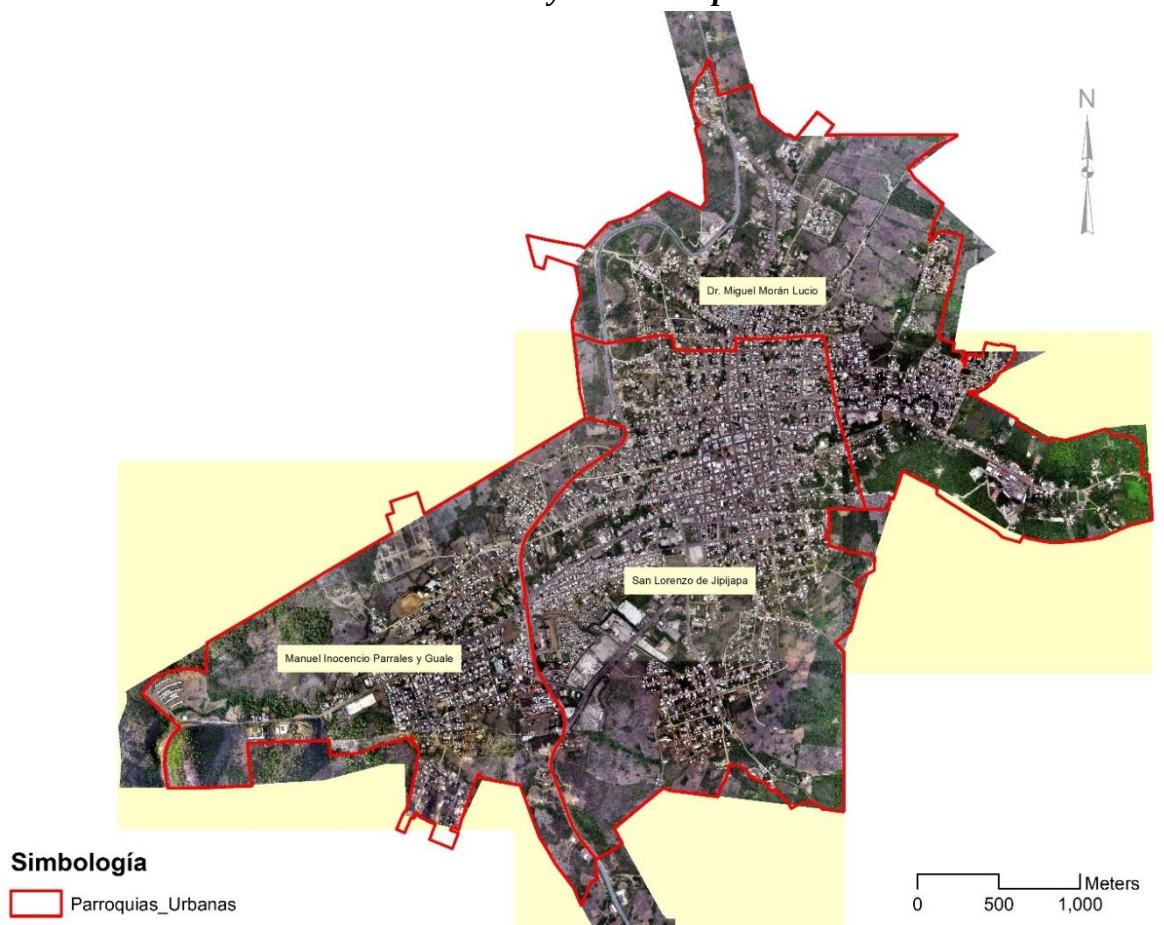
Fuente: Portal web de la Municipalidad de Jipijapa (<https://jipijapa.gob.ec/index.php/municipio/ordenanzas>)

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

A la fecha de elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) ya se encuentra aprobada una Ordenanza elaborada por el Departamento de Avalúos y Catastros, aprobada en septiembre de 2019, en donde, para definir y actualizar el avalúo catastral actualizaron los límites urbanos. El criterio usado es la incorporación de las nuevas edificaciones y/o lotizaciones realizadas previamente en suelo rural, con el objetivo de incluirlos en el cobro de todos los impuestos municipales que se aplican al suelo urbano; sin embargo, no se observa la obligatoriedad ni la capacidad económica de la Municipalidad para dotar de la totalidad de servicios básicos, ya que la expansión del suelo urbano tiene implícita esa responsabilidad del GAD municipal según lo expuesto en la disposición transitoria décimo tercera de la LOOTUGS.

Figura 2.1

Mapa de parroquias urbanas de la ciudad de Jipijapa según el límite urbano considerado en la Ordenanza de Avalúos y catastros aprobada en 2019



Fuente: Municipalidad de Jipijapa

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Por lo tanto, para la cabecera cantonal del cantón Jipijapa no se amplía el límite urbano debido a que cerca del 58% de la superficie aún es suelo urbano no consolidado y apenas el 11% está consolidado, debido a estas características tampoco se reserva suelo rural de expansión con el afán de no seguir expandiendo nueva urbanización sino más bien buscando densificar las áreas vacantes y abastecer de servicios básicos, equipamiento y espacio público al suelo urbano actual. Adicionalmente, cabe recordar algunas de las condiciones para la reserva de suelo rural de expansión que se establece en el Art. 29 de *la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS*, y que en el caso de Jipijapa no se cumplen, y por ello no se reserva suelo rural de expansión:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento;
- b) La justificación de que el suelo urbano existente es insuficiente para acoger más urbanización debido a factores de consolidación, riesgos, conservación, entre otros:
 - b.1. Que el suelo urbano no utilizado no permita acoger el crecimiento poblacional proyectado.
 - b.2. La presencia de hacinamiento en las zonas consolidadas.
 - b.3. Presencia de zonas industriales de alto impacto que obliguen a no consolidar las zonas aledañas.
 - b.4. Una estructura predial deficiente que no permita una consolidación de áreas urbanas con buenas condiciones de habitabilidad.
- c) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el PDOT;

En la tabla 2.3 se definen las coordenadas del límite urbano de la cabecera cantonal de Jipijapa con un total de 1250,29 ha. Finalmente, la información de límites urbanos usada en el componente estructurante es la otorgada por el Departamento de Avalúos y Catastros. A excepción de la ciudad de Jipijapa y de la cabecera parroquial de Puerto Cayo, las cabeceras parroquiales de El Anegado, La América, La Unión, Julcuy, Membrillal y Pedro Pablo Gómez han sido reajustados sus límites urbanos. Las motivaciones que justifican estas decisiones se detallan en los siguientes ítems.

Tabla 2.3

Coordenadas del límite urbano de la cabecera cantonal de Jipijapa

N°	X	Y	N°	X	Y	N°	X	Y
1	546727.1329	9853183.842	103	547784.8182	9850598.263	205	544878.6022	9848748.479
2	546741.9213	9853127.105	104	547783.1515	9850598.283	206	544875.6243	9848740.27
3	546942.0583	9853188.684	105	547644.6746	9850600.021	207	544871.7367	9848729.553
4	546993.9168	9853006.65	106	547415.6142	9850602.794	208	544866.3652	9848714.745
5	547145.2587	9852888.117	107	547414.7095	9850602.805	209	544850.4901	9848718.052
6	547178.8406	9852885.408	108	547408.7564	9850601.217	210	544811.7947	9848626.109
7	547211.9956	9852860.92	109	547423.0439	9850467.47	211	544761.5238	9848647.937
8	547344.1552	9853024.036	110	547420.261	9850465.432	212	544798.8963	9848735.25

9	547445.7554	9852945.851	111	547396.6586	9850448.145	213	544814.2003	9848758.076
10	547398.1303	9852883.542	112	547394.8657	9850446.832	214	544817.2503	9848762.625
11	547521.32	9852887.214	113	547399.6282	9850424.21	215	544818.4093	9848764.354
12	547554.5235	9852887.207	114	547416.297	9850419.448	216	544882.5709	9849020.339
13	548201.3756	9852887.064	115	547415.9001	9850397.223	217	544881.5787	9849037.868
14	548201.5056	9852887.064	116	547421.4564	9850395.635	218	544881.6476	9849038.164
15	548202.1315	9852878.664	117	547418.2814	9850380.157	219	544890.5084	9849076.232
16	548183.8752	9852865.964	118	547458.3658	9850367.06	220	544895.4694	9849103.683
17	548159.6658	9852852.867	119	547505.1972	9850357.932	221	544901.7533	9849128.157
18	548155.4486	9852851.188	120	547538.9316	9850339.279	222	544859.0891	9849178.097
19	548114.8188	9852835.008	121	547557.9817	9850334.913	223	544855.4511	9849180.743
20	548075.5281	9852815.164	122	547585.3661	9850334.12	224	544866.3652	9849204.556
21	548027.0261	9852780.673	123	547622.2755	9850332.532	225	544826.6776	9849201.91
22	547996.0603	9852758.653	124	547658.3524	9850322.469	226	544796.2504	9849201.248
23	547986.231	9852751.664	125	547697.6819	9850311.498	227	544795.589	9849192.98
24	547952.0997	9852723.485	126	547695.3007	9850227.757	228	544770.9642	9849187.593
25	547903.1881	9852676.142	127	547578.2223	9850151.557	229	544689.7554	9849169.829
26	547913.8666	9852666.287	128	547615.5286	9850113.06	230	544590.2058	9849135.433
27	547940.6549	9852622.684	129	547578.6192	9849960.263	231	544506.2004	9849109.967
28	548118.9844	9852464.462	130	547551.2348	9849857.869	232	544353.4032	9849101.037
29	548069.7718	9852372.916	131	547485.6012	9849808.913	233	544351.4188	9849161.23
30	548038.0218	9852275.55	132	547454.3971	9849785.637	234	544348.4423	9849191.326
31	548040.6676	9852234.804	133	547509.5628	9849729.678	235	543845.4022	9849173.798
32	548085.1177	9852287.191	134	547506.3124	9848755.239	236	543846.7684	9849159.16
33	548110.513	9852296.15	135	547409.5805	9848768.574	237	543871.0882	9848925.879
34	548129.7312	9852293.652	136	547387.9905	9848768.574	238	543872.522	9848912.604
35	548239.2689	9852269.045	137	547376.3488	9848770.479	239	543375.7658	9848899.375
36	548193.3371	9852066.01	138	547309.2503	9848821.491	240	543353.9377	9848902.02
37	548186.9871	9852026.323	139	547185.2134	9848775.559	241	543352.4671	9848912.805
38	548148.887	9851923.135	140	547174.6301	9848791.858	242	543346.0001	9848960.229
39	548115.7064	9851768.89	141	547171.8784	9848801.383	243	543335.4168	9849037.62
40	548089.4172	9851647.807	142	547165.5284	9848814.718	244	543337.4012	9849102.443
41	548137.0423	9851626.971	143	547155.1567	9848826.148	245	543347.9845	9849149.406
42	548186.321	9851615.064	144	547147.6224	9848832.072	246	543375.1044	9849211.584
43	548177.7221	9851565.455	145	547143.5503	9848835.274	247	543397.594	9849240.688
44	548249.1597	9851564.793	146	547130.3916	9848845.621	248	543433.3128	9849270.454
45	548245.8524	9851536.681	147	547114.9399	9848858.533	249	543216.7139	9849462.424
46	548233.9461	9851512.538	148	547099.6999	9848877.583	250	543201.1405	9849476.829
47	548246.5139	9851494.348	149	547086.1532	9848895.363	251	543239.5051	9849531.73
48	548247.8368	9851479.465	150	547065.4098	9848879.488	252	543277.8698	9849571.418
49	548254.1206	9851476.489	151	547050.8048	9848898.961	253	543334.7553	9849599.86
50	548269.3342	9851544.619	152	547025.4048	9848934.521	254	543379.7346	9849616.397
51	548313.9827	9851539.989	153	547022.2298	9848937.696	255	543427.3597	9849624.996
52	548314.6442	9851550.572	154	546990.903	9848944.258	256	543447.6392	9849625.337
53	548324.5661	9851548.588	155	546970.7947	9848950.396	257	543506.0734	9849626.319

54	548323.2432	9851539.327	156	546955.1313	9848959.286	258	543550.3912	9849619.043
55	548355.6547	9851533.705	157	546941.5846	9848969.235	259	543588.0944	9849607.798
56	548381.7824	9851618.372	158	546928.3494	9848983.181	260	543598.6106	9849787.81
57	548458.1809	9851601.504	159	546921.8996	9848989.978	261	544737.0498	9850457.112
58	548474.6949	9851607.336	160	546909.6229	9849003.525	262	544700.0081	9850564.93
59	548553.6871	9851591.295	161	546894.3828	9849020.881	263	544744.9873	9850580.144
60	548557.3643	9851591.478	162	546889.5145	9849024.48	264	544723.8206	9850646.29
61	548559.3487	9851526.325	163	546875.9678	9849030.406	265	544891.1699	9850702.514
62	548485.9266	9851449.595	164	546801.8843	9849041.837	266	544931.5189	9850571.545
63	548442.601	9851415.861	165	546798.4976	9848996.116	267	545914.3667	9851152.326
64	548417.4656	9851379.15	166	546736.2675	9848850.701	268	545921.0626	9851156.275
65	548389.6843	9851348.723	167	546734.9975	9848845.409	269	545909.4635	9851229.434
66	548374.14	9851340.454	168	546731.3286	9848845.97	270	545903.2848	9851253.193
67	548269.6293	9851315.98	169	546437.8169	9848883.933	271	545888.7171	9851309.211
68	548489.5647	9851197.579	170	546402.0452	9848899.596	272	545868.2187	9851488.653
69	548575.8852	9851148.631	171	546096.3979	9848656.602	273	545846.584	9851674.727
70	548568.9398	9851127.134	172	546122.433	9848609.401	274	545839.5103	9851747.071
71	548769.0314	9851014.686	173	546148.0447	9848560.294	275	545854.5916	9851799.062
72	548779.6147	9851037.837	174	545997.9727	9848470.97	276	545890.3104	9851908.6
73	548866.9274	9851022.292	175	545989.1567	9848463.837	277	545867.2917	9852038.775
74	549116.9592	9851091.746	176	545992.1695	9848372.439	278	545856.9729	9852086.4
75	549158.9618	9851053.05	177	545995.1461	9848351.603	279	545683.6072	9852144.189
76	549269.4256	9851046.436	178	545988.8622	9848340.689	280	545665.4275	9852068.164
77	549343.1784	9850981.282	179	545960.0887	9848331.098	281	545611.8493	9852085.362
78	549335.0821	9850813.919	180	545894.2735	9848183.593	282	545592.0055	9852154.816
79	549384.5515	9850811.834	181	545846.3176	9848293.726	283	545563.232	9852270.571
80	549402.484	9850536.879	182	545739.1612	9848432.963	284	545568.8544	9852271.894
81	549088.9521	9850426.283	183	545637.6271	9848600.974	285	545682.4774	9852244.993
82	548911.4163	9850404.587	184	545518.2337	9848917.813	286	545918.0257	9852195.125
83	548823.3099	9850397.973	185	545291.0223	9848956.839	287	546063.9662	9852348.321
84	548752.1368	9850401.148	186	545263.241	9848985.612	288	546190.9665	9852386.951
85	548639.9533	9850422.579	187	545143.5168	9848645.953	289	546213.1915	9852399.651
86	548608.7324	9850433.956	188	545109.83	9848660.895	290	546433.8545	9852535.647
87	548588.0948	9850398.766	189	545102.5063	9848664.143	291	546632.4399	9852438.005
88	548483.3196	9850429.987	190	545100.8313	9848660.895	292	546661.0661	9852479.988
89	548442.3091	9850466.235	191	545092.726	9848645.175	293	546647.4398	9852727.073
90	548345.2068	9850525.237	192	545091.5922	9848642.976	294	546596.5074	9852920.219
91	548329.1808	9850535.128	193	545141.8631	9848624.455	295	546624.3657	9852951.405
92	548252.6025	9850582.388	194	545104.4906	9848530.197	296	546615.2925	9852964.202
93	548135.921	9850655.413	195	544963.9305	9848585.76	297	546598.6226	9853001.248
94	548079.0355	9850693.777	196	545001.9644	9848682.664	298	546573.4389	9853057.214
95	548080.0938	9850727.644	197	544976.6517	9848688.043	299	546572.3925	9853081.25
96	547979.0228	9850778.709	198	544975.506	9848688.286	300	546581.8825	9853162.957
97	547869.7496	9850834.271	199	544957.0715	9848697.035	301	546581.9132	9853163.221
98	547863.7355	9850815.242	200	544955.993	9848697.547	302	546618.5353	9853242.646

99	547852.0225	9850778.18	201	544954.4535	9848698.56	303	546643.6475	9853269.818
100	547822.1245	9850689.015	202	544929.2382	9848715.155	304	546673.5496	9853344.787
101	547813.1287	9850664.673	203	544911.1764	9848727.041	305	546684.9836	9853339.271
102	547785.3474	9850664.673	204	544891.0762	9848740.27	306	546686.7732	9853332.856
						307	546727.1329	9853183.842

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO

La Ordenanza sustitutiva para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón jipijapa, para el bienio 2020-2021 incrementa ampliamente el límite urbano de la cabecera parroquial de Puerto Cayo, el principal criterio de los técnicos municipales para la ampliación, es el cobro de zonas con residencias propiedad de extranjeros que no pagan a la municipalidad por los servicios. En ese proceso pasa a formar parte del límite urbano una amplia zona no consolidada, correspondiente al 81,84% del suelo urbano.

Figura 2.2

Antiguo y actual límite urbano de Puerto Cayo



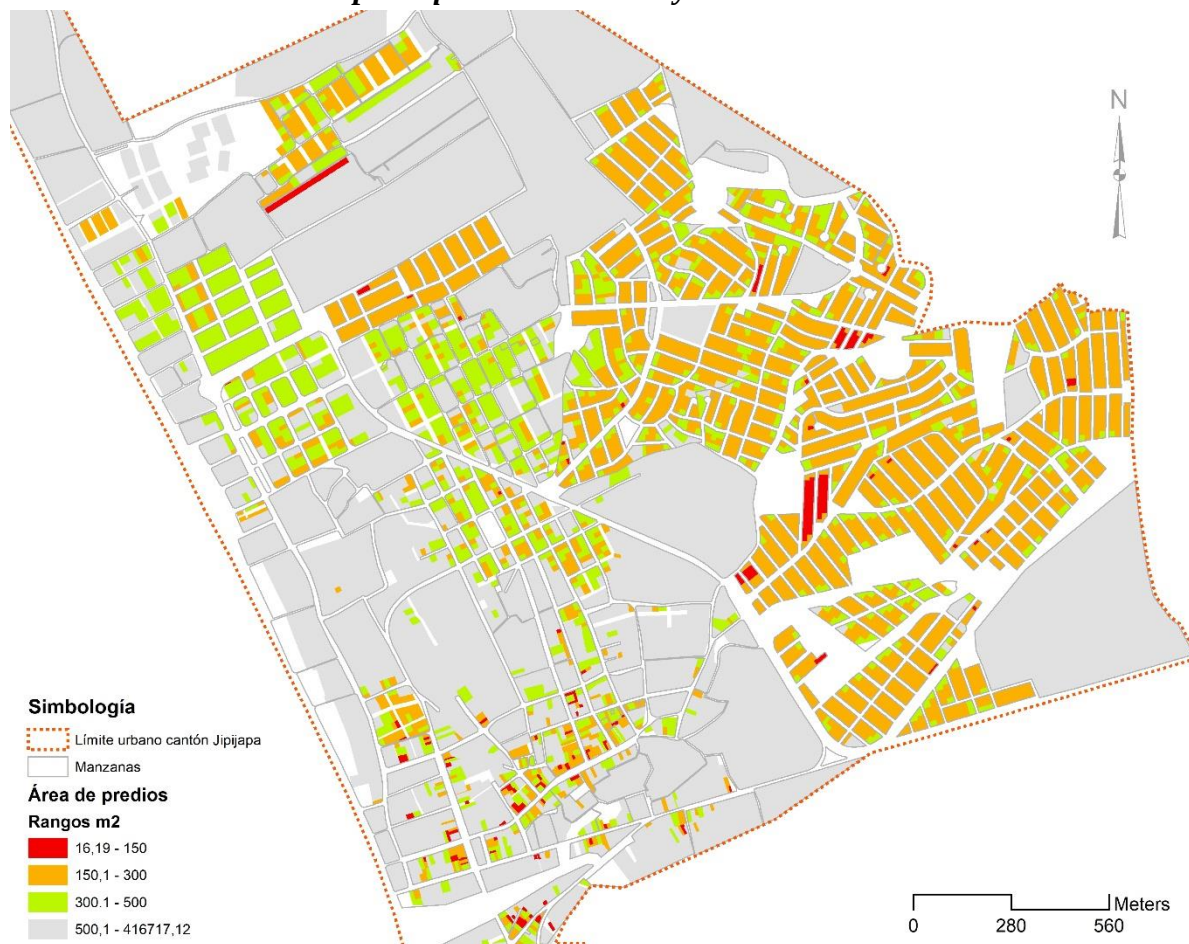
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la figura 2.2 se aprecian los antiguos sectores urbanos que suman un total de 255,62 ha, versus el límite actual con 754,39 ha. Se decide mantener el límite propuesto en 2019 debido a la aprobación de varias lotizaciones al este de la carretera E-483, en la lotización denominada

“Cayo Beach”, que varían entre 150 a 300 m² (figura 2.5). En la tabla 2.4 se apuntan las coordenadas que definen el límite urbano de la cabecera cantonal de Puerto Cayo.

Figura 2.3

Detalle de lotizaciones de “Cayo Beach” aprobadas con rangos de 150 a 30 metros cuadrados en la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Fuente: Municipalidad de Jipijapa
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.4

Coordenadas del límite urbano de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

N°	X	Y	N°	X	Y	N°	X	Y
1	529422.2158	9850177.358	39	527290.1484	9853747.768	77	530342.3878	9852408.974
2	529476.138	9850139.084	40	527161.5606	9853982.719	78	530348.2087	9852355.528
3	529489.7972	9850122.024	41	527032.9729	9854174.278	79	530356.1462	9852338.595
4	529501.8964	9850093.613	42	526861.5225	9854457.382	80	530408.0046	9852330.657
5	529504.1136	9850066.693	43	526701.1847	9854702.916	81	530431.8172	9852314.782
6	529505.5061	9849836.83	44	526343.9965	9855200.334	82	530439.2255	9852281.445
7	529506.2473	9849794.215	45	526065.6543	9855550.114	83	530435.5213	9852230.645

8	529507.1998	9849776.819	46	526142.3836	9855625.255	84	530394.2462	9852134.865
9	529509.4637	9849763.197	47	526250.863	9855694.047	85	530537.6507	9852166.086
10	529518.6606	9849724.476	48	526335.0006	9855794.06	86	530659.8884	9852161.324
11	529527.681	9849700.46	49	526414.3758	9855954.398	87	530676.8218	9852169.261
12	529557.814	9849631.589	50	526486.3426	9856020.015	88	530773.1303	9852241.228
13	529561.2311	9849621.299	51	526649.8554	9855846.977	89	530808.0554	9852278.27
14	529564.4635	9849604.695	52	526696.4222	9855698.281	90	530821.8138	9852247.578
15	529565.8216	9849590.064	53	526576.3011	9855357.497	91	530838.218	9852253.928
16	529565.224	9849579.225	54	526587.9428	9855342.68	92	530884.7847	9852227.47
17	529561.1562	9849554.867	55	526798.5516	9855034.175	93	530884.7847	9852192.015
18	529546.705	9849493.024	56	526943.5435	9855114.079	94	530930.8223	9852201.54
19	529529.9755	9849422.201	57	526872.1059	9855230.496	95	530998.5558	9852197.307
20	529521.7297	9849386.929	58	526919.731	9855263.305	96	531010.012	9852018.797
21	529511.3491	9849358.561	59	526996.9894	9855132.6	97	531013.327	9851969.825
22	529503.0522	9849343.161	60	526988.5228	9855070.159	98	531011.8819	9851828.88
23	529482.3327	9849319.387	61	526972.1186	9854973.321	99	531014.9275	9851793.592
24	529379.9199	9849235.449	62	526986.9353	9854828.858	100	531031.9022	9851642.739
25	529315.0969	9849110.142	63	527001.2228	9854806.104	101	531052.8519	9851503.639
26	529161.8499	9849047.489	64	526971.0602	9854784.408	102	531068.8476	9851428.426
27	529146.3982	9849067.597	65	527013.3936	9854721.437	103	531078.9519	9851388.068
28	529056.5102	9849089.505	66	527122.4022	9854566.391	104	531122.7497	9851327.963
29	529113.1312	9849379.489	67	527164.7356	9854490.191	105	531147.1696	9851311.123
30	529108.8978	9849535.593	68	527297.5567	9854454.736	106	531201.227	9851213.584
31	529073.4436	9849791.181	69	527444.6653	9854683.866	107	530264.4238	9850943.603
32	528973.4309	9850215.045	70	528020.929	9854321.386	108	529990.5795	9850755.219
33	528901.4641	9850488.095	71	527625.6407	9853616.535	109	529765.9478	9850653.619
34	528768.1138	9850824.646	72	527760.5785	9853424.447	110	529554.8098	9850561.544
35	528245.2961	9851864.46	73	528128.8792	9852736	111	529465.6451	9850568.687
36	527869.587	9852585.187	74	529165.5188	9853215.955	112	529361.7918	9850404.247
37	527475.3571	9853399.047	75	530262.4835	9852522.216	113	529443.5482	9850402.66
38	527374.8152	9853582.668	76	530328.6294	9852443.37	114	529520.5421	9850246.291
						115	529422.2158	9850177.358

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.3 DEFINICIÓN DE LÍMITE URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

La información de límites urbanos usada en el componente estructurante es la otorgada por el Departamento de Avalúos y Catastros. A excepción de la ciudad de Jipijapa y de la cabecera parroquial de Puerto Cayo, las cabeceras parroquiales de El Anegado, La América, La Unión, Julcuy, Membrillal y Pedro Pablo Gómez han sido reajustados sus límites urbanos. Las motivaciones que justifican estas decisiones se detallan en los siguientes ítems.

Para la definición del límite urbano de las cabeceras parroquiales, será necesario evaluar a su vez el límite establecido con fines de estudio, valorar los estudios de diagnóstico, en especial los referidos al uso y ocupación del suelo y a las infraestructuras y equipamientos, las proyecciones de población y las demandas futuras, así como las funciones que cumple este límite.

Así también, se ha tomado en cuenta los lineamientos del COOTAD, la ley de LOOTUGS en su artículo 19 y su reglamento en el artículo 15, dándonos en el último los criterios para la delimitación del suelo urbano para el componente estructurante que obliga a tomar en cuenta los siguientes puntos:

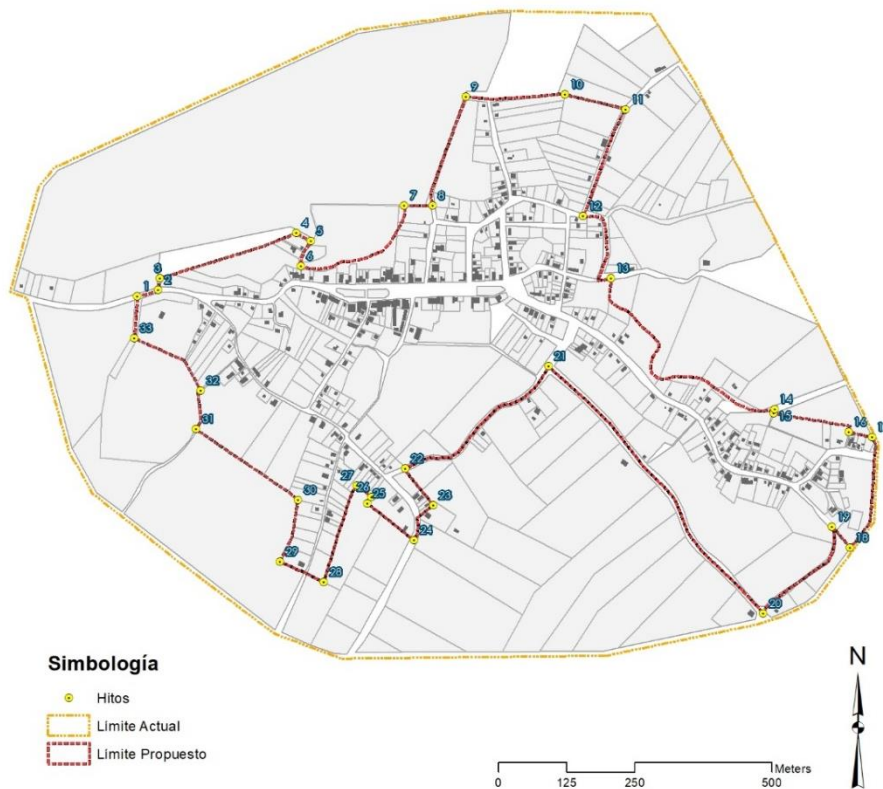
- La conformación de zonas de concentración de población independiente de la división política administrativa
- La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o ni mitigable.
- Topografía y sistemas hidrológicos.
- Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles
- Presencia de actividades de mediano o alto impacto par la calidad de vida de la población de acuerdo con lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

Por lo expuesto anteriormente se han definido los nuevos límites urbanos de las cabeceras parroquiales de la siguiente manera, la misma que se muestra en las siguientes figuras:

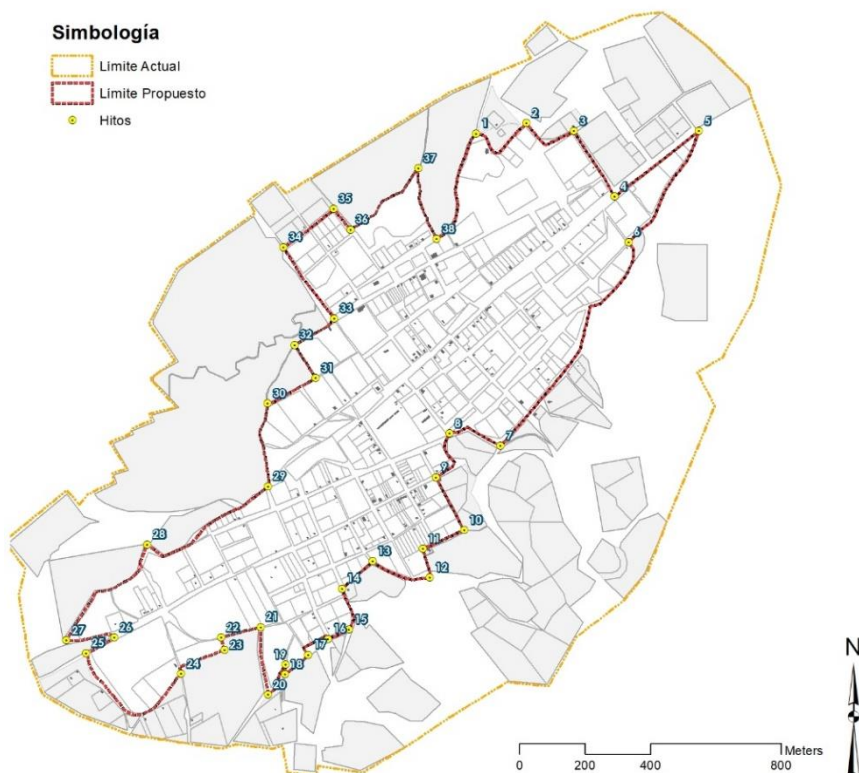
Figura 2.4

Antiguo y Actual Límite Urbano de las Cabeceras Parroquiales

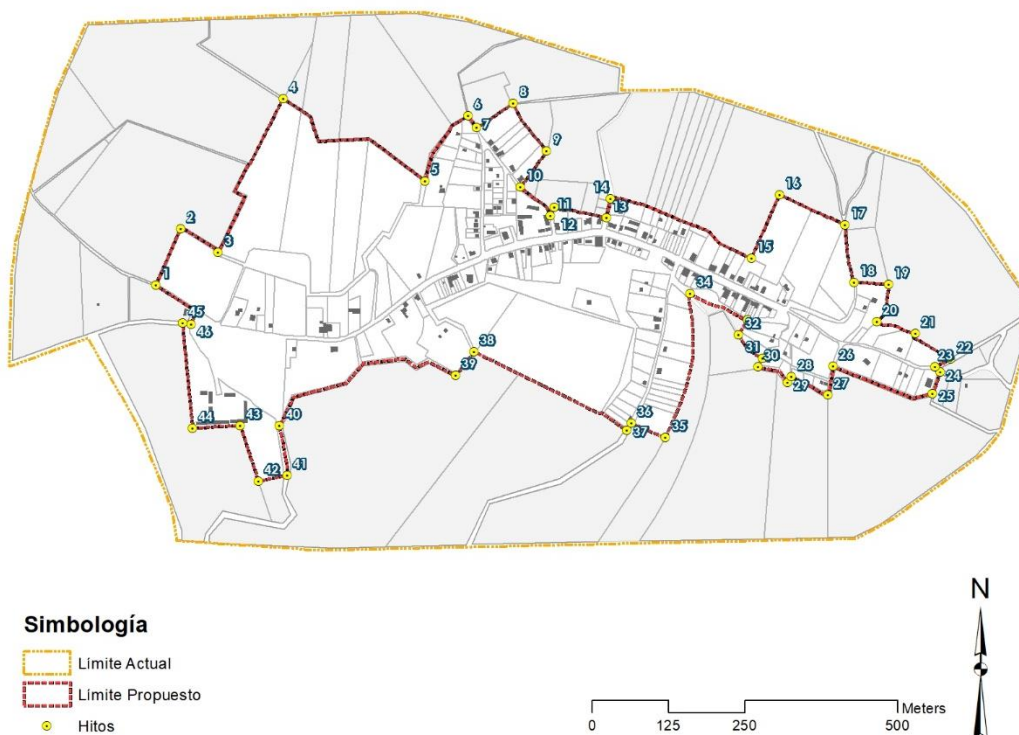
Cabecera Parroquial de El Anegado



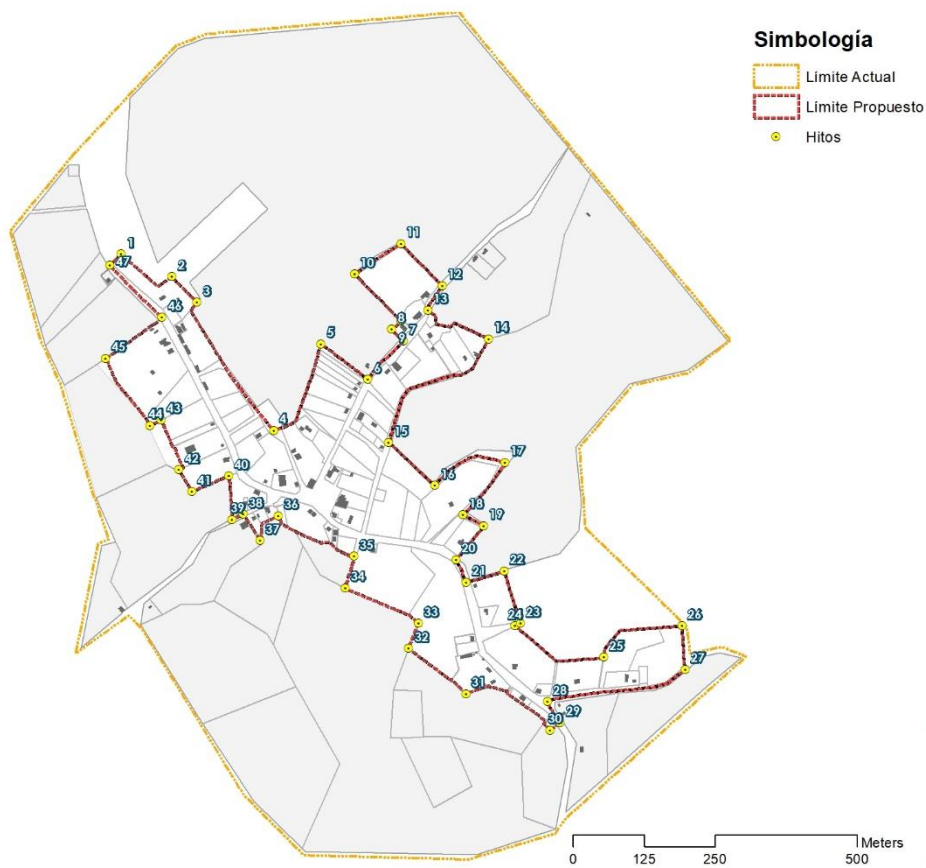
Cabecera Parroquial de Julcuy



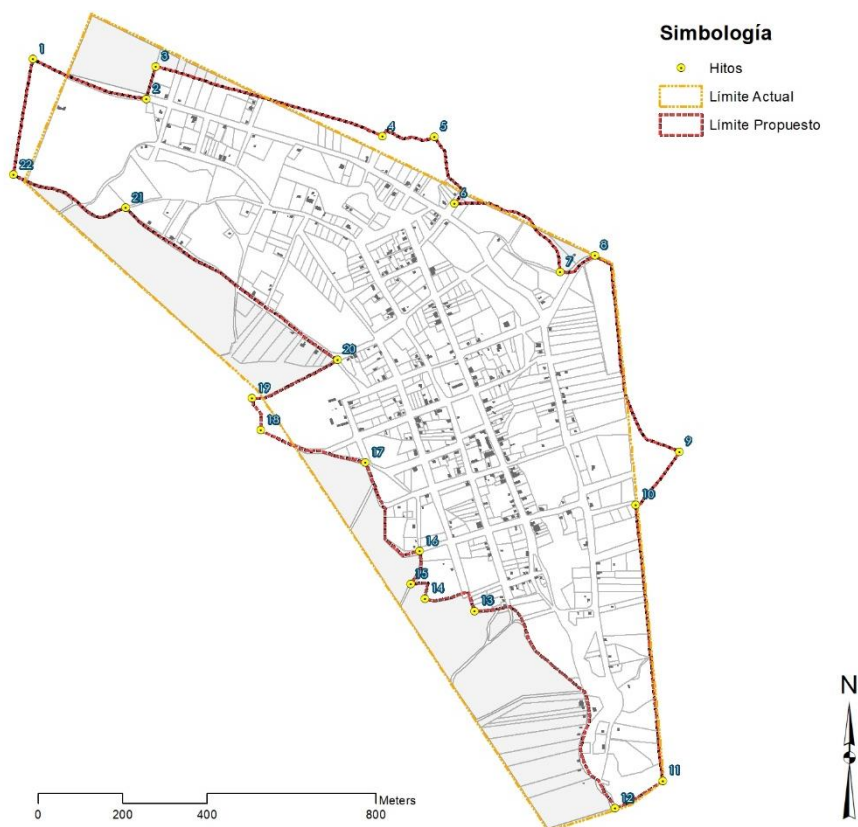
Cabecera Parroquial de La América



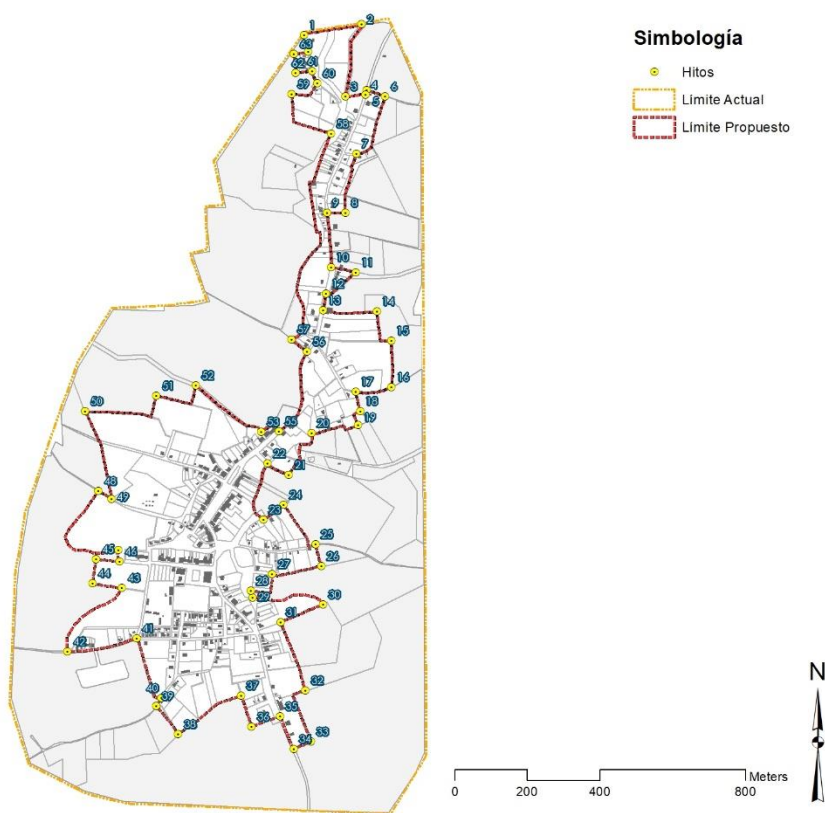
Cabecera Parroquial de La Unión



Cabecera Parroquial de Membrillal



Cabecera Parroquial de Pedro Pablo Gómez



Fuente: Municipalidad de Jipijapa
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Con estos determinantes y justificativos, se han definido los nuevos límites urbanos, tomando además en consideración los lineamientos de la LOOTUGS y su reglamento, así entonces se han formado los hitos que lo conforman y su conexión la misma que se puede observar en la cada una de las figuras y se detallan en las siguientes tablas.

Tabla 2.5
Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de El Anegado

Puntos		Coordenadas	
Nº	X	Y	
1	551245.74	9837362.86	
2	551284.00	9837374.53	
3	551286.54	9837396.49	
4	551536.34	9837479.97	
5	551563.32	9837464.94	
6	551544.71	9837418.24	
7	551734.33	9837529.96	
8	551785.98	9837529.83	
9	551847.15	9837729.36	
10	552028.29	9837733.52	
11	552139.77	9837705.91	
12	552061.49	9837510.02	
13	552112.66	9837396.71	
14	552412.84	9837156.01	
15	552410.59	9837148.67	
16	552548.35	9837114.97	
17	552590.92	9837104.86	
18	552551.12	9836901.93	
19	552518.06	9836940.11	
20	552391.60	9836781.94	
21	551998.43	9837235.28	
22	551736.15	9837047.20	
23	551787.43	9836980.27	
24	551752.70	9836916.10	
25	551666.51	9836982.92	
26	551674.49	9836994.68	
27	551647.99	9837016.61	
28	551587.29	9836838.57	
29	551506.78	9836876.08	
30	551539.92	9836990.03	
31	551353.23	9837119.48	
32	551361.56	9837190.75	
33	551239.64	9837285.95	

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.6
Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Julcuy

Puntos		Coordenadas	
Nº	X	Y	

1	541889.34	9837747.67
2	542042.00	9837779.65
3	542187.72	9837754.77
4	542312.26	9837555.14
5	542569.92	9837755.05
6	542355.28	9837415.64
7	541963.80	9836792.61
8	541806.97	9836830.76
9	541766.03	9836696.63
10	541852.44	9836535.71
11	541726.27	9836478.18
12	541747.47	9836390.35
13	541572.92	9836440.20
14	541479.55	9836356.65
15	541500.97	9836230.92
16	541436.52	9836202.73
17	541376.12	9836154.06
18	541304.45	9836094.59
19	541307.13	9836124.32
20	541253.11	9836032.48
21	541230.53	9836239.29
22	541109.81	9836206.70
23	541120.11	9836170.40
24	540987.66	9836096.46
25	540697.20	9836159.74
26	540783.01	9836206.89
27	540636.82	9836198.86
28	540883.68	9836491.70
29	541252.91	9836669.29
30	541251.96	9836922.30
31	541398.45	9837000.57
32	541333.88	9837101.12
33	541455.51	9837182.28
34	541300.02	9837400.29
35	541453.15	9837517.37
36	541504.63	9837453.60
37	541712.15	9837641.50
38	541768.28	9837425.45

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.7

Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de La América

Puntos	Coordenadas	
Nº	X	Y
1	551569.79	9841432.99
2	551609.81	9841524.20
3	551671.40	9841485.78
4	551777.54	9841736.15
5	552008.96	9841602.59

6	552079.19	9841708.76
7	552093.27	9841689.18
8	552153.59	9841729.06
9	552207.83	9841651.72
10	552165.24	9841592.08
11	552214.45	9841545.13
12	552220.65	9841559.62
13	552305.63	9841542.10
14	552312.14	9841573.22
15	552542.24	9841476.06
16	552588.33	9841579.50
17	552695.51	9841530.24
18	552710.75	9841437.05
19	552766.68	9841433.69
20	552747.08	9841373.06
21	552810.29	9841353.22
22	552868.56	9841311.72
23	552842.11	9841298.62
24	552850.66	9841290.76
25	552838.59	9841254.82
26	552675.95	9841299.69
27	552667.30	9841253.69
28	552608.14	9841282.60
29	552601.66	9841273.22
30	552553.38	9841299.50
31	552560.62	9841312.80
32	552521.52	9841351.15
33	552536.85	9841376.38
34	552442.86	9841418.54
35	552402.23	9841184.24
36	552345.95	9841207.12
37	552339.33	9841195.50
38	552088.96	9841323.60
39	552059.06	9841285.49
40	551771.35	9841202.64
41	551783.74	9841121.79
42	551737.17	9841112.70
43	551707.01	9841203.01
44	551628.79	9841198.56
45	551613.13	9841370.28
46	551626.77	9841368.68
47	551634.55	9841391.07

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.8
Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de La Unión

Puntos	Coordenadas	
N°	X	Y
1	562374.27	9838839.89

2	562463.56	9838800.19
3	562507.39	9838755.46
4	562642.70	9838529.94
5	562725.44	9838682.12
6	562808.08	9838619.54
7	562870.46	9838687.03
8	562850.14	9838707.63
9	562866.55	9838722.93
10	562784.52	9838804.73
11	562865.98	9838858.40
12	562938.46	9838784.28
13	562913.22	9838741.68
14	563019.93	9838690.87
15	562844.02	9838508.79
16	562926.20	9838433.86
17	563049.08	9838473.87
18	562975.84	9838382.13
19	563011.29	9838362.50
20	562962.98	9838303.29
21	562981.01	9838263.33
22	563047.65	9838283.41
23	563076.27	9838191.29
24	563067.06	9838186.91
25	563223.01	9838131.75
26	563360.46	9838186.82
27	563365.92	9838110.76
28	563123.40	9838053.99
29	563146.17	9838016.89
30	563127.92	9838003.49
31	562980.71	9838067.67
32	562880.02	9838147.36
33	562897.03	9838191.60
34	562767.83	9838253.88
35	562783.72	9838309.08
36	562650.91	9838380.13
37	562618.64	9838336.83
38	562588.51	9838382.87
39	562569.36	9838373.50
40	562563.63	9838450.42
41	562498.32	9838422.81
42	562476.00	9838460.95
43	562444.37	9838548.97
44	562424.29	9838538.61
45	562346.97	9838656.50
46	562446.27	9838728.64
47	562354.66	9838820.24

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.9
Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Membrillal

Puntos	Coordenadas	
N°	X	Y
1	536207.22	9863985.73
2	536475.74	9863891.03
3	536497.06	9863967.93
4	537032.88	9863802.39
5	537155.70	9863801.63
6	537203.74	9863644.15
7	537453.32	9863481.77
8	537535.06	9863521.16
9	537735.89	9863057.09
10	537632.16	9862931.32
11	537696.18	9862278.32
12	537582.50	9862213.40
13	537251.52	9862679.82
14	537134.36	9862709.24
15	537100.91	9862743.55
16	537121.73	9862821.60
17	536993.61	9863030.79
18	536746.65	9863107.85
19	536725.05	9863182.74
20	536926.92	9863274.74
21	536426.39	9863634.01
22	536161.57	9863711.89

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.10
Hitos del Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Pedro Pablo Gómez

Puntos	Coordenadas	
N°	X	Y
1	549166.58	9821635.68
2	549324.93	9821665.32
3	549280.00	9821466.45
4	549335.30	9821471.21
5	549339.58	9821484.32
6	549389.79	9821467.72
7	549310.62	9821308.97
8	549281.36	9821146.96
9	549230.01	9821147.25
10	549240.99	9820998.41
11	549309.23	9820983.81
12	549227.28	9820924.78
13	549219.07	9820880.14
14	549366.79	9820875.82
15	549406.31	9820795.49
16	549407.20	9820668.28

17	549308.51	9820655.38
18	549321.20	9820602.43
19	549315.76	9820564.48
20	549187.01	9820542.69
21	549125.02	9820426.96
22	549066.36	9820458.63
23	549055.03	9820304.47
24	549110.84	9820344.65
25	549198.37	9820235.95
26	549213.81	9820177.14
27	549079.64	9820155.06
28	549019.98	9820109.27
29	549025.32	9820089.71
30	549218.77	9820071.88
31	549102.52	9820022.67
32	549170.76	9819835.45
33	549185.51	9819694.75
34	549138.09	9819673.74
35	549100.64	9819763.52
36	549022.50	9819735.74
37	548993.58	9819821.07
38	548821.05	9819715.18
39	548760.37	9819792.50
40	548774.67	9819814.38
41	548707.05	9819979.04
42	548517.07	9819941.59
43	548666.38	9820117.54
44	548585.17	9820129.74
45	548596.07	9820196.34
46	548659.19	9820189.47
47	548656.04	9820221.25
48	548602.30	9820383.54
49	548637.38	9820361.33
50	548565.12	9820601.55
51	548761.09	9820645.42
52	548869.91	9820673.45
53	549049.80	9820546.13
54	549080.21	9820569.09
55	549098.65	9820547.67
56	549175.25	9820765.46
57	549132.63	9820799.41
58	549241.09	9821365.19
59	549133.32	9821473.41
60	549203.06	9821502.74
61	549188.73	9821536.07
62	549143.02	9821531.41
63	549139.06	9821584.43
64	549177.57	9821589.18

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se debe señalar que con la nueva propuesta existe una variación de superficies que se detalla a continuación.

Tabla 2.11

Superficie de límite urbano actual y límite urbano propuesta

Nombre	Descripción	Superficie (Ha)	Superficie (%)
El Anegado	Límite Actual	87.67	60.17
	Límite Propuesto	52.75	100.00
Julcuy	Límite Actual	234.50	52.42
	Límite Propuesto	122.92	100.00
La América	Límite Actual	37.43	102.09
	Límite Propuesto	38.21	100.00
La Unión	Límite Actual	109.86	22.53
	Límite Propuesto	24.76	100.00
Membrillal	Límite Actual	131.23	77.43
	Límite Propuesto	101.61	100.00
Pedro Pablo Gómez	Límite Actual	85.65	67.84
	Límite Propuesto	58.10	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.4 IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL

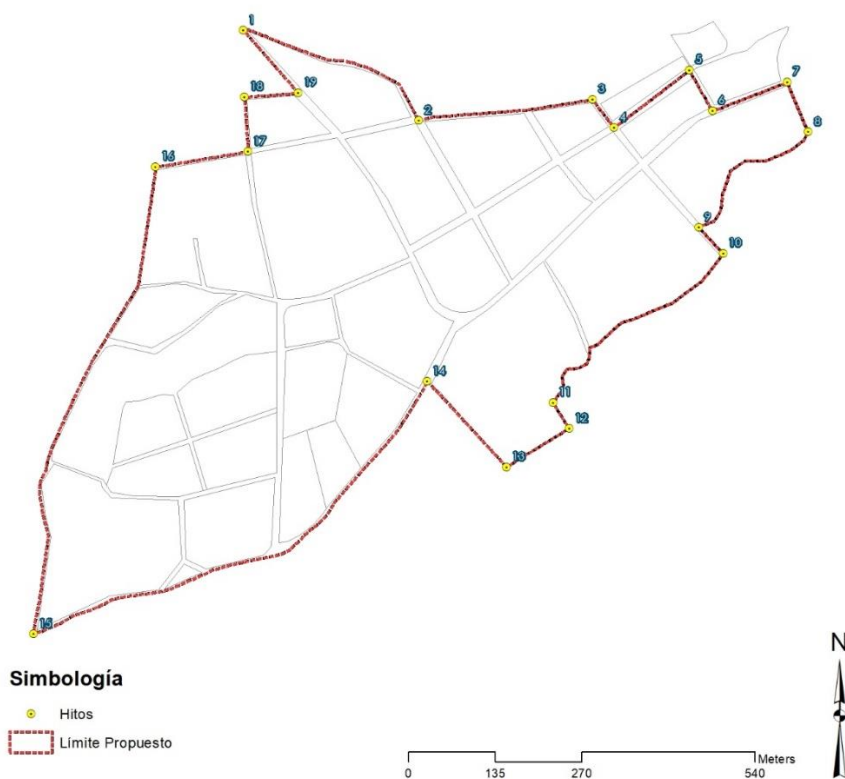
Dentro de esta categoría se han clasificado las comunidades de Recinto Joa y de Sacan que cuentan con ciertas características urbanas en cuanto a crecimiento poblacional, densidad de vivienda, entre otras. Por tanto, es importante, determinar en base al PUGS todas las determinantes para su correcto desarrollo y consolidación. Al igual que en las parroquias, la definición del límite urbano de estas comunidades, valorar los estudios de diagnóstico, en especial los referidos al uso y ocupación del suelo y a las infraestructuras y equipamientos, las proyecciones de población y las demandas futuras, así como las funciones que cumple este límite.

Se han tomado en cuenta los lineamientos del COOTAD, la ley de LOOTUGS en su artículo 19 y su reglamento en el artículo 15, dándonos en el último los criterios para la delimitación del suelo urbano para el componente estructurante que obliga a tomar en cuenta los siguientes puntos:

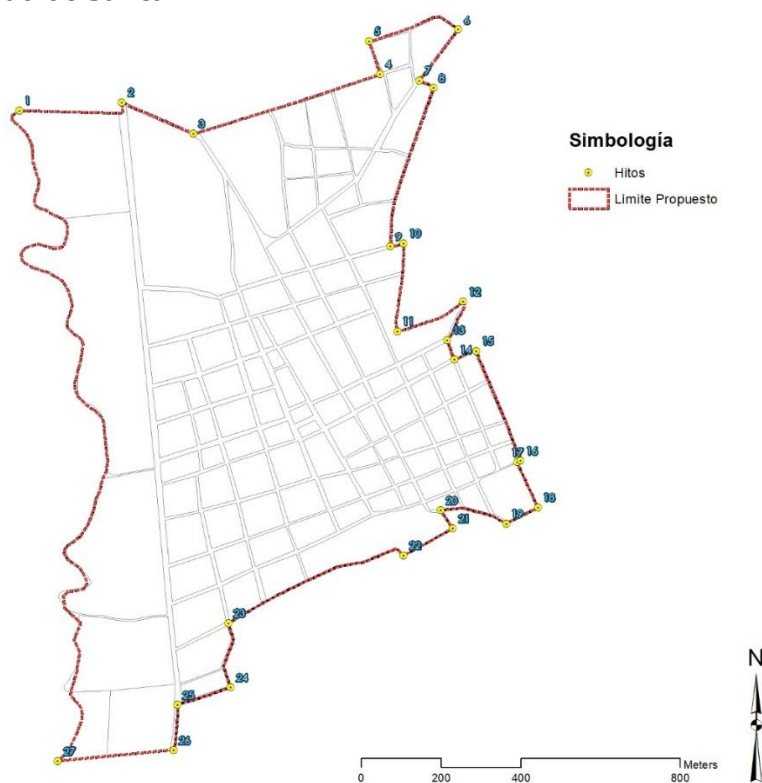
- La conformación de zonas de concentración de población independiente de la división política administrativa
- La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o ni mitigable.
- Topografía y sistemas hidrológicos.
- Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles
- Presencia de actividades de mediano o alto impacto por la calidad de vida de la población de acuerdo con lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

Por lo expuesto anteriormente se han definido los nuevos límites urbanos de las comunidades de Recinto Joa y Sancam tal como se muestra en las siguientes figuras:

Figura 2.5
Antiguo y Actual Límite Urbano de los asentamientos humanos
concentrados
Comunidad de Recinto Joa



Comunidad de Sancán



Fuente: Municipalidad de Jipijapa
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Con estos determinantes y justificativos, se han definido los nuevos límites urbanos, tomando además en consideración los lineamientos de la LOOTUGS y su reglamento, así entonces se han formen los hitos que lo conforman y su conexión la misma que se puede observar en la cada una de las figuras y se detallan en las siguientes tablas.

Tabla 2.12
Hitos del Límite Urbano de la Comunidad de Recinto Joa

Puntos		Coordenadas	
Nº	X	Y	
1	540679.72	9848274.60	
2	540953.61	9848133.78	
3	541224.97	9848167.12	
4	541258.67	9848122.49	
5	541376.35	9848212.37	
6	541412.19	9848149.42	
7	541528.62	9848194.15	
8	541561.77	9848116.28	
9	541390.60	9847967.14	
10	541429.09	9847926.31	
11	541163.24	9847693.67	
12	541188.42	9847653.22	
13	541090.84	9847592.95	
14	540966.63	9847726.60	
15	540352.81	9847332.55	
16	540543.44	9848061.73	
17	540687.49	9848085.19	
18	540682.22	9848170.44	
19	540765.92	9848177.36	

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.13
Hitos del Límite Urbano de la Comunidad de Sancán

Puntos		Coordenadas	
Nº	X	Y	
1	545714.61	9861548.68	
2	545971.64	9861569.28	
3	546150.43	9861491.32	
4	546618.88	9861640.41	
5	546590.97	9861722.91	
6	546815.59	9861752.78	
7	546717.05	9861624.45	
8	546752.69	9861605.31	
9	546645.03	9861207.80	
10	546677.82	9861215.33	
11	546662.32	9860994.30	
12	546827.86	9861068.84	
13	546787.78	9860972.42	
14	546805.85	9860923.40	

15	546860.43	9860945.12
16	546972.06	9860669.74
17	546962.78	9860665.73
18	547015.28	9860552.56
19	546935.68	9860511.46
20	546770.52	9860545.12
21	546801.45	9860499.74
22	546678.00	9860431.49
23	546238.41	9860261.46
24	546244.73	9860100.43
25	546110.72	9860056.29
26	546100.74	9859942.32
27	545810.50	9859914.73

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se debe señalar que con la nueva propuesta existe una variación de superficies que se detalla a continuación.

Tabla 2.14
Superficie de límite urbano actual y límite urbano propuesta

Nombre	Descripción	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Recinto Joa	Límite Actual	42.82	128.62
	Límite Propuesto	55.07	100.00
Sancán	Límite Actual	176.34	73.71
	Límite Propuesto	129.99	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

*Los límites actuales corresponden a las zonas urbanas delimitadas por el INEC 2010 dentro los sectores censales urbanos.

2.5 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL

Según lo establecido en la LOTUGS, 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. Se establece la siguiente subclasificación:

- **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.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos. Por lo tanto, en base a lo analizado en el componente estructurante del PUGS se detalla en la figura 2.6 la subclasificación del suelo para la cabecera cantonal de Jipijapa. En la tabla 2.15 se observa que apenas el 11,43 % está consolidado, el 57,77% es no consolidado y el 30,80% de protección.

Tabla 2.15

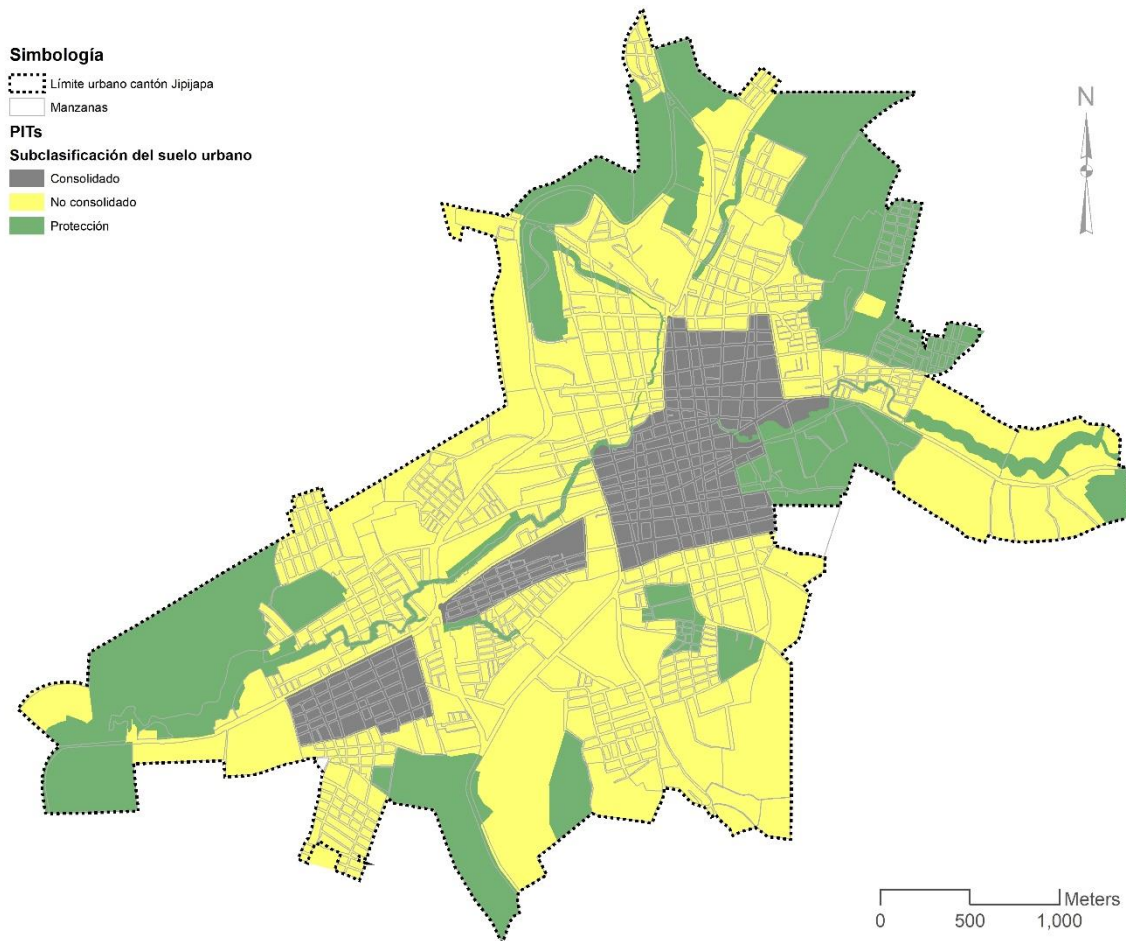
Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal de Jipijapa

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Consolidado	6	142.89	11.43
No consolidado	48	723.23	57.83
Protección	24	384.44	30.74
Total	78	1250.56	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.6

Mapa de subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal de Jipijapa



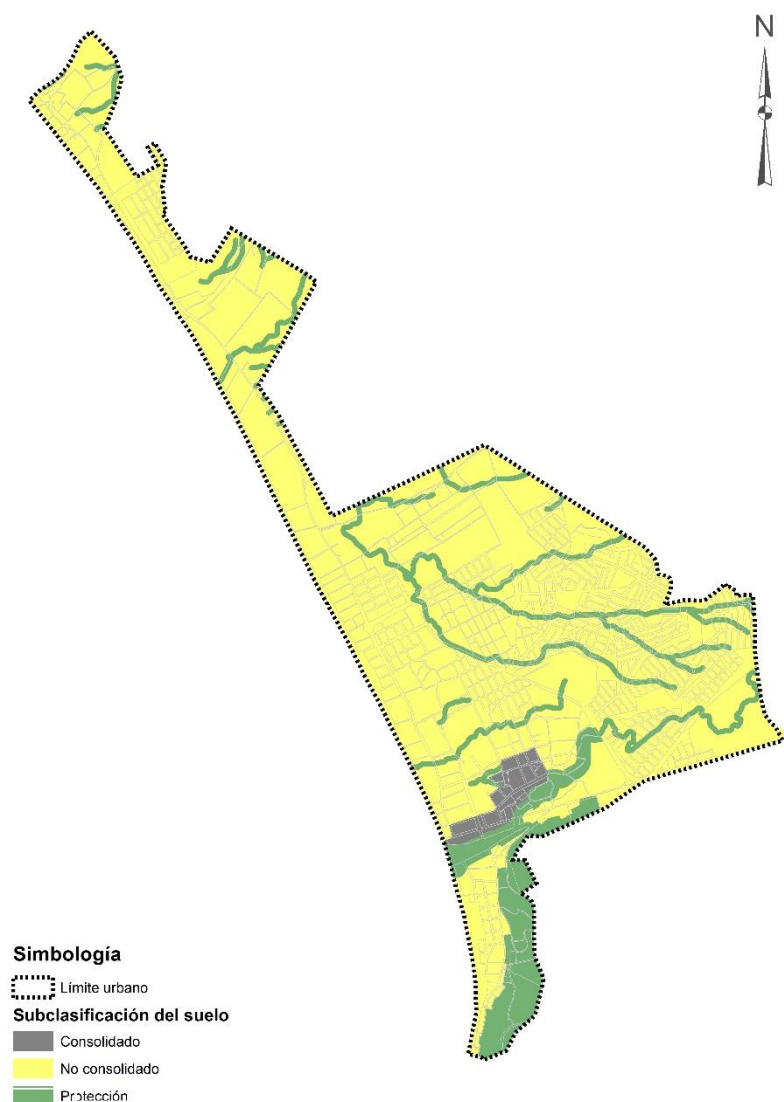
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.6 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO

Antes de la determinación de los polígonos de intervención territorial se presenta la subclasificación del suelo de la cabecera de la parroquia Puerto Cayo, para lo cual se considera de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, entre otros aspectos. En la tabla 2.16 se observa que apenas el 2,13 % está consolidado, el 77,12 % es no consolidado y el 20,74 % de protección.

Figura 2.7

Mapa de subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Puerto cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Gran parte del suelo protegido corresponde a los márgenes de quebradas considerando los 15 metros normados en la *Ordenanza que regula la ocupación del suelo de la franja del margen*

costero de la parroquia “Puerto Cayo-Jipijapa”. Ventajosamente estos márgenes se encuentran en su mayoría en suelo no consolidado, de modo que, con adecuado control puede ser proyectado como suelo de recreación y conformar la red verde urbana de la futura ciudad de Puerto Cayo.

Tabla 2.16

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Consolidado	1	16.08	2.13
No consolidado	20	582.24	77.12
Protección ¹	5	156.58	20.74
Total	26	754.90	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

¹ Se incluye la superficie de suelo de protección de los márgenes de las quebradas (50 metros) que se encuentran en su mayoría en suelo no consolidado.

2.7 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

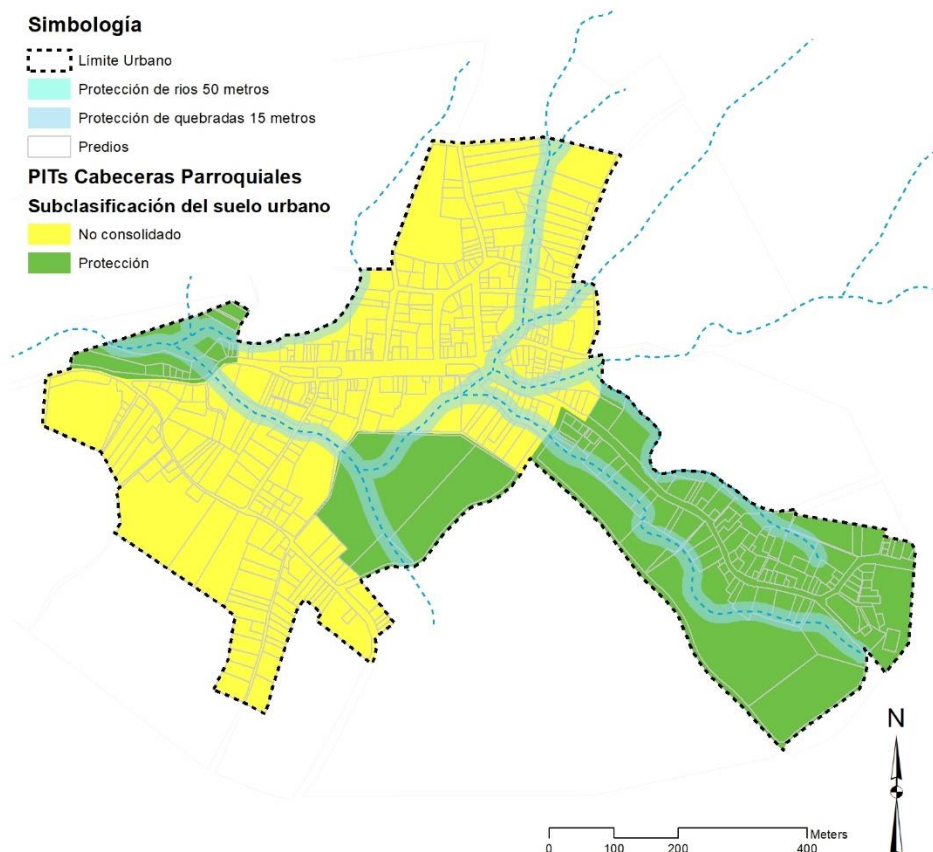
Al igual que en la cabecera cantonal se establece la siguiente subclasificación, no obstante, dadas las características propias de asentamientos predominantemente rurales, no se ha establecido la clasificación de consolidado a ninguno de ellos:

- **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.

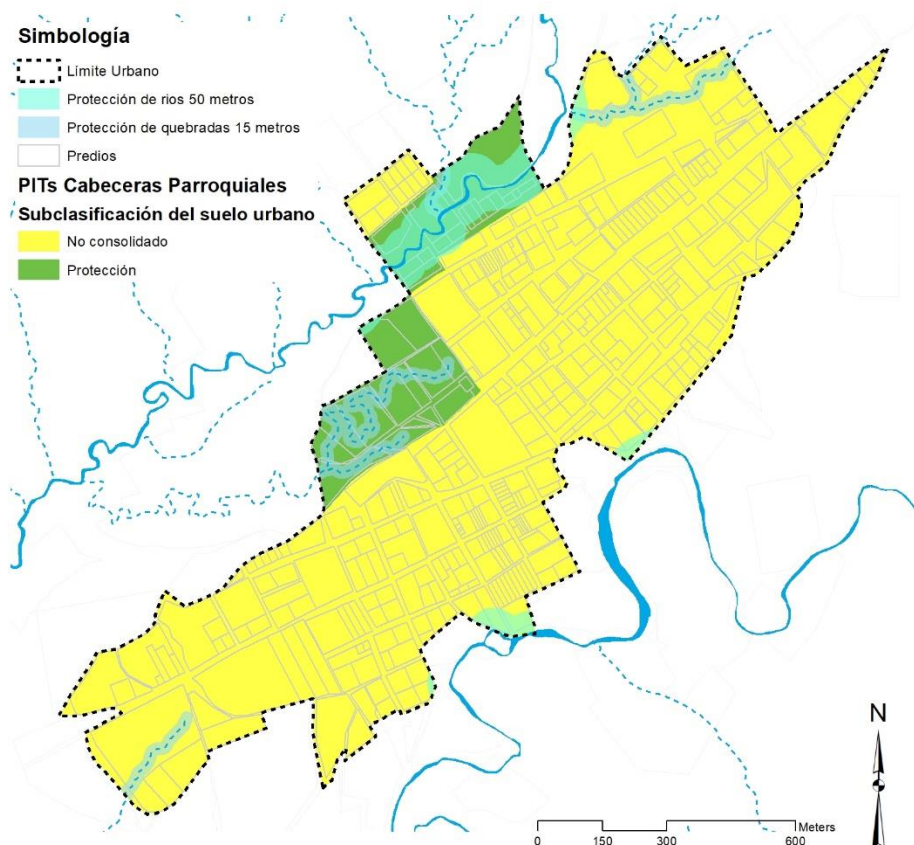
Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos. Por lo tanto, en base a lo analizado en el componente estructurante del PUGS se detalla en la figura 2.7 la subclasificación del suelo para las cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa.

Figura 2.7

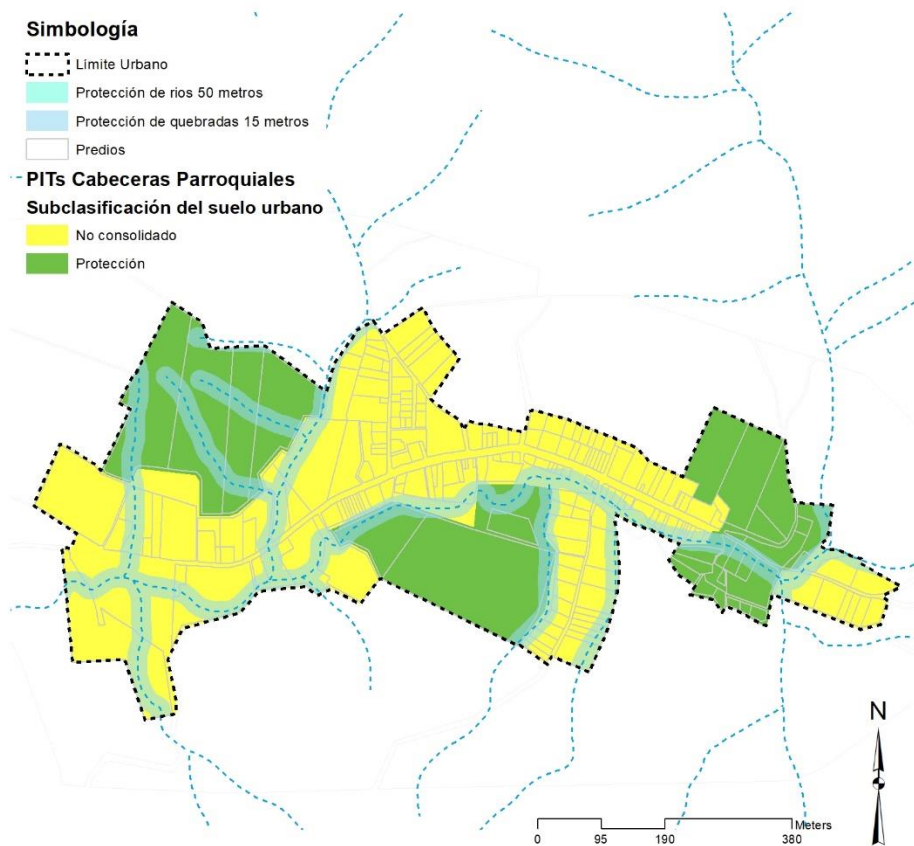
Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de El Anegado



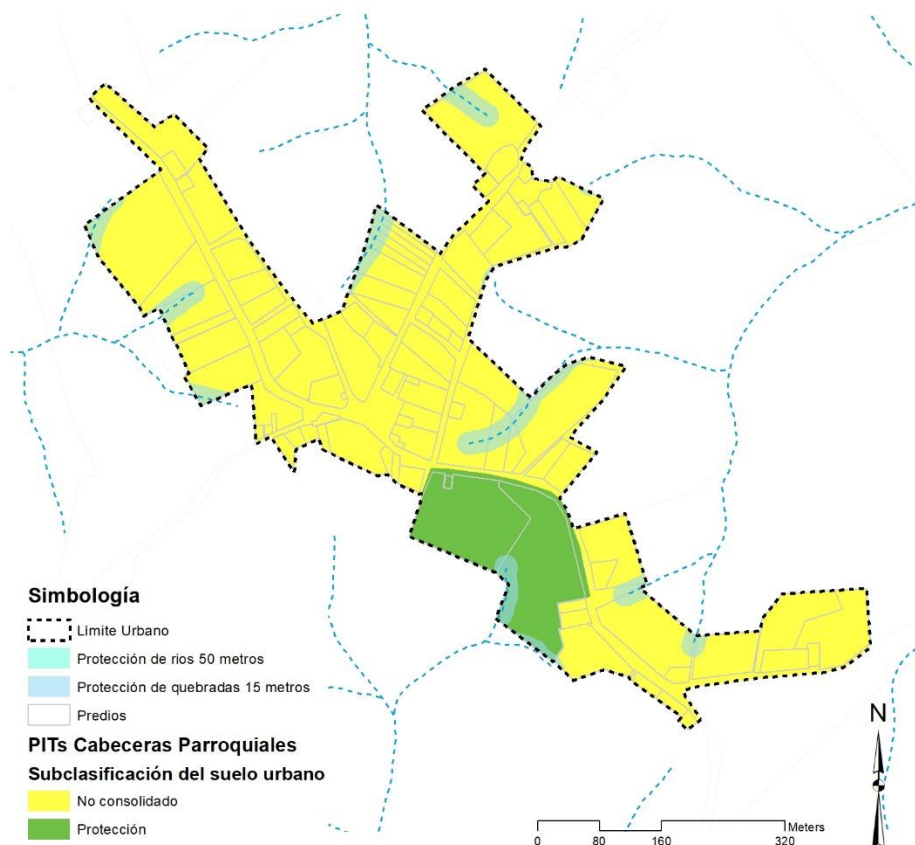
Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de Julcuy



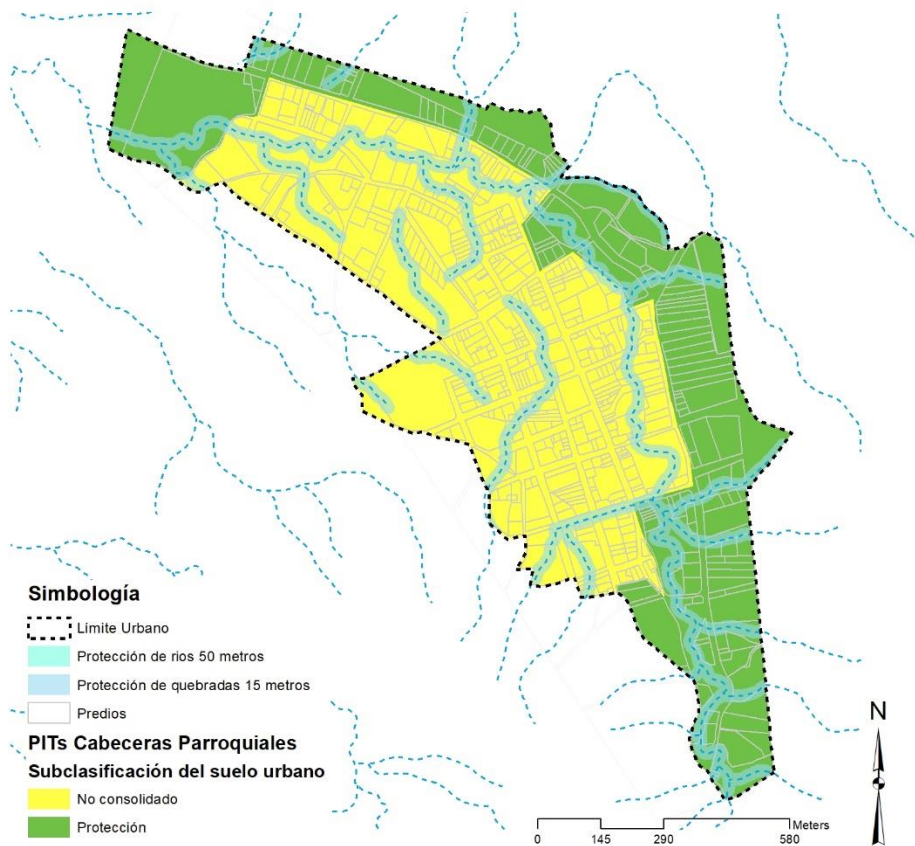
Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de La América



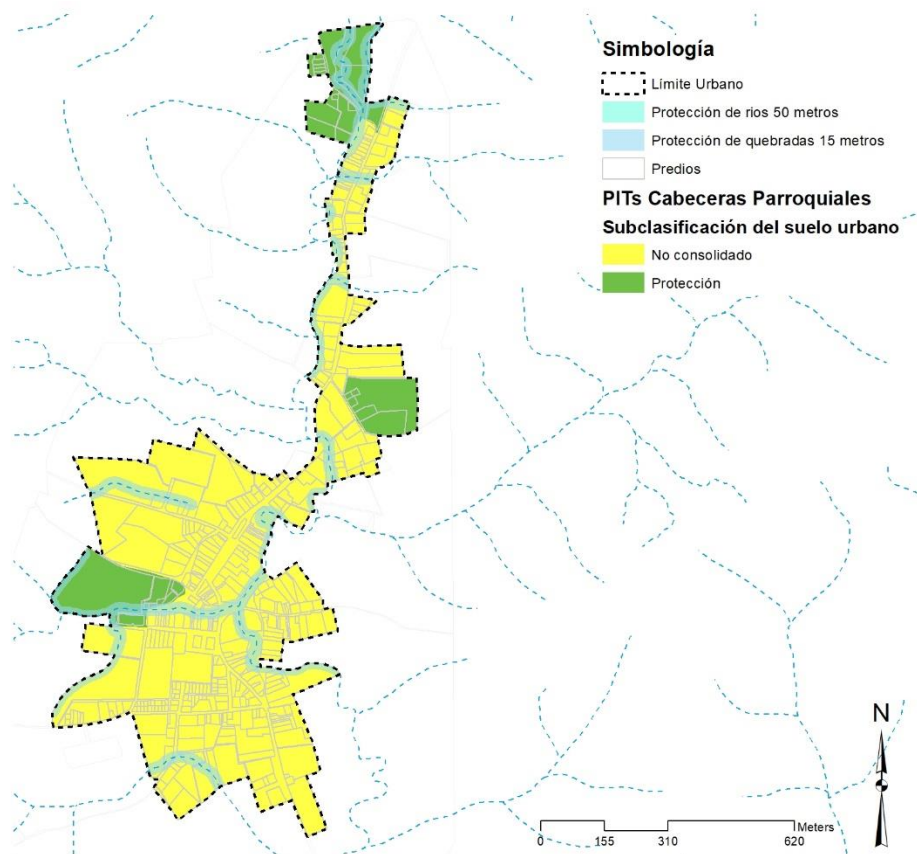
Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de La Unión



Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de Membrillar



Mapa de la subclasificación de suelo urbano cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez



Fuente: Municipalidad de Jipijapa

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

La característica general para el **suelo urbano no consolidado** en estas cabeceras parroquiales es la de un suelo que se halla en una transición, es decir en proceso de consolidación como urbano propiamente, por lo tanto, soporta la ocupación más o menos progresiva de los usos urbanos.

Dentro de esta clasificación podemos encontrar un suelo urbanizable, pero con algunas restricciones, mismas que serán detalladas de mejor manera en la delimitación de los diferentes polígonos de intervención territorial y en sus tratamientos respectivos. En este sentido, es el suelo que en principio se le declara apto para ser urbanizado, y que está destinado a receptor asentamientos urbanos futuros dentro del período de planificación, en relación a su calidad ambiental, relieve y características geológicas y geotécnicas.

Para la delimitación del **suelo urbano de protección** se busca proteger las zonas con dificultad para la urbanización, principalmente aquellas con limitaciones por temas topográficos y por su cercanía a los márgenes de protección de ríos y quebradas. En el área urbana de las diferentes parroquias existen zonas importantes que necesitan ser objeto de protección. Un caso particular es la cabecera parroquial de **La Unión**, cuyo límite está afectado directamente por el Bosque Protector “Cuenca del río Pajan”.

Para el caso de las cabeceras parroquiales de **El Anegado, La América y Membrillal**, la situación es parecida por su cercanía a este mismo tipo de zonas de protección y que definen hasta cierto punto hacia donde deberá proyectarse la expansión del límite urbano.

Para la cabecera parroquial de **El Anegado**, se observa en la tabla 2.17 que el 60.59 % corresponde a suelo urbano no consolidado y el 39.41% a suelo urbano de protección.

Tabla 2.17

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de El Anegado

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	4	31.96	60.59
Protección	3	20.79	39.41
Total	7	52.75	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

La tabla 2.18 muestra que la cabecera parroquial de **Julcuy** cuenta con 107.04 Ha de suelo no consolidado, lo cual correspondería al 87.08%, el restante 12.92% corresponde a suelo de protección.

Tabla 2.18

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Julcuy

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	6	107.04	87.08
Protección	2	15.88	12.92
Total	8	122.92	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Acorde a la tabla 2.19, la cabecera parroquial de **La América**, cuenta con 61.41% de suelo urbano no consolidado y 38.59% a suelo urbano de protección.

Tabla 2.19

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de La América

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	4	23.46	61.41
Protección	3	14.75	38.59
Total	7	38.21	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la cabecera parroquial de **La Unión** el 87.66% de suelo corresponde a suelo no consolidado, el restante 12.34% corresponde a suelo de protección.

Tabla 2.20

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de La Unión

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	3	21.70	87.66

Protección	1	3.06	12.34
Total	4	24.76	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Por su parte, la cabecera parroquial de **Membrillal** cuenta con un 54.12% de suelo urbano no consolidado y un 45.88% suelo urbano de protección.

Tabla 2.21

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Membrillal

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	5	54.99	54.12
Protección	2	46.61	45.88
Total	7	101.61	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Finalmente, la cabecera parroquial de **Pedro Pablo Gómez** cuenta con 48.48 Ha de suelo no consolidado, lo cual correspondería al 83.44% del total, apenas el 16.56% restante corresponde a suelo urbano de protección.

Tabla 2.22

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	6	48.48	83.44
Protección	3	9.62	16.56
Total	9	58.10	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Es importante mencionar que para efectos de este cálculo se toma en cuenta la superficie total del polígono, incluyendo las márgenes de protección de ríos y quebradas; sin embargo, estas superficies si serán contempladas posteriormente para el cálculo de la superficie útil y también tendrán ciertas limitaciones para su aprovechamiento.

2.8 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL

De manera similar a lo ocurrido con las cabeceras parroquiales, se establece la subclasificación pertinente, no obstante, dadas las características propias de asentamientos predominantemente rurales, no se ha establecido la clasificación de consolidado a ninguno de estos, teniendo únicamente los siguientes:

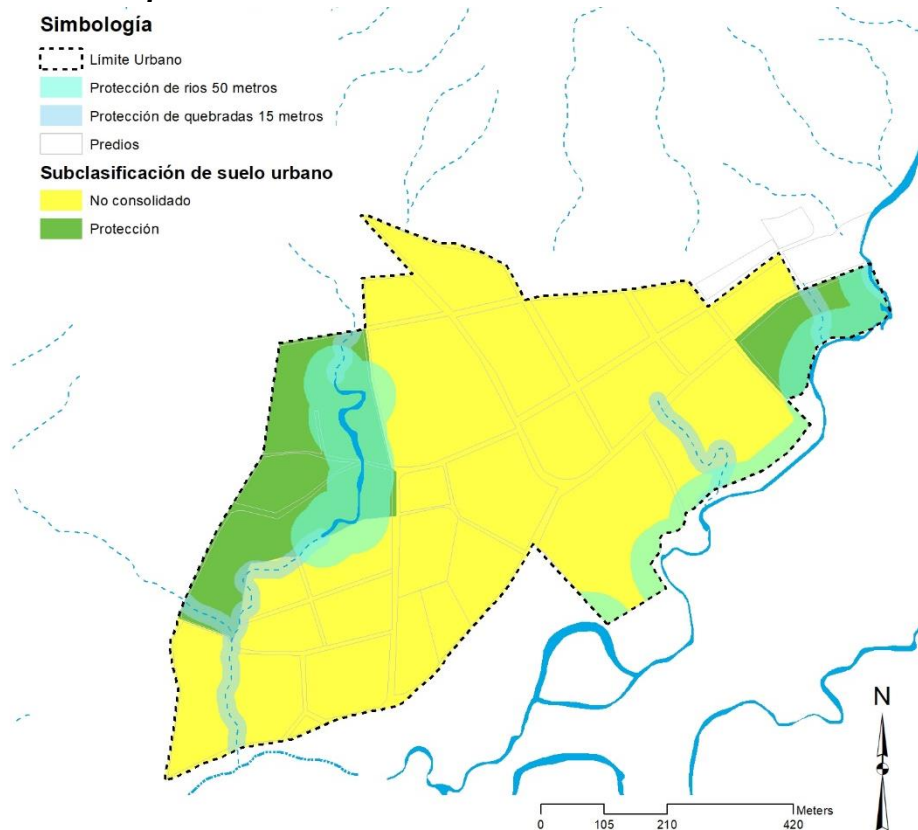
- **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales 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.

Así también, se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos. Por lo tanto, en base a lo analizado en el componente estructurante del PUGS se detalla en la figura 2.8 la subclasificación del suelo para las comunidades de Recinto Joa y Sancán.

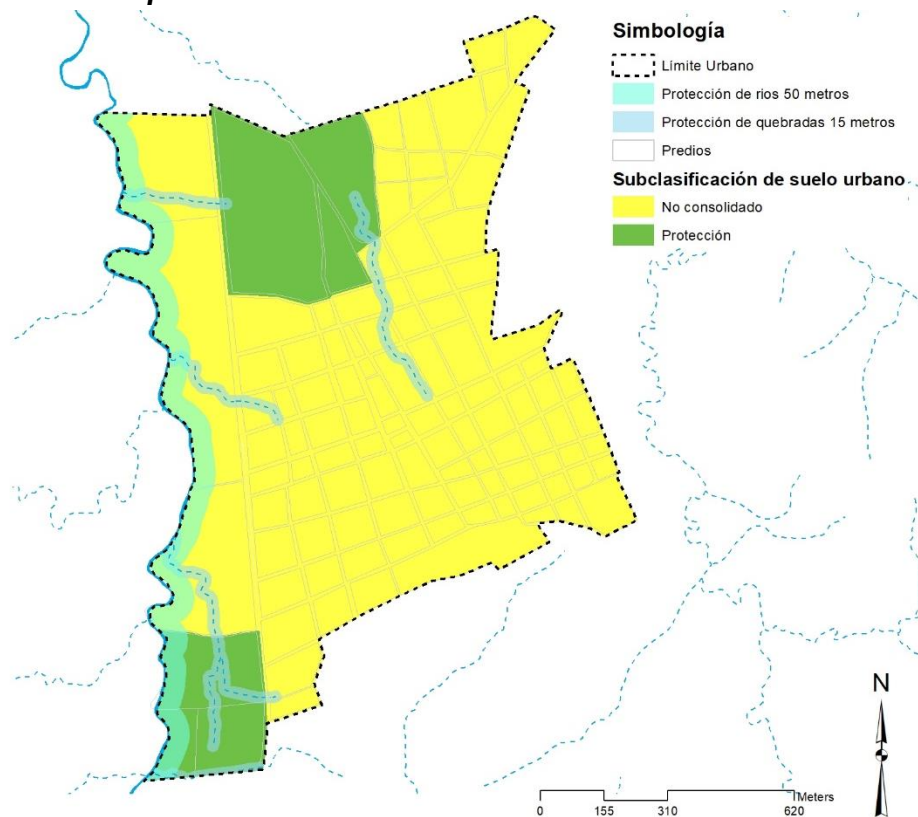
Es importante mencionar que en este caso también se toma en cuenta la superficie total del polígono, incluyendo las márgenes de protección de ríos y quebradas; sin embargo, estas superficies si serán contempladas posteriormente para el cálculo de la superficie útil y también tendrán ciertas limitaciones para su aprovechamiento.

Figura 2.8

Mapa de la subclasificación de suelo urbano de la comunidad de Recinto Joa



Mapa de la subclasificación de suelo urbano de la comunidad de Sancán



Fuente: Municipalidad de Jipijapa

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Para el caso de estas dos comunidades, la característica principal del **suelo urbano no consolidado**, va más de la mano con una fragmentación de predios es mayor, así como la aparición de algunos equipamientos y en el caso específico de **Sancán**, una densidad de vivienda considerable. Su trama ligeramente regular es producto de estos procesos de ocupación no planificados. En **Recinto Joa**, existen pocas edificaciones y un nivel bajo de ocupación poblacional; no obstante, su trama vial está bien definida. Dentro de esta clasificación podemos encontrar un suelo urbanizable, pero con algunas restricciones, mismas que serán detalladas de mejor manera en la delimitación de los diferentes polígonos de intervención territorial y en sus tratamientos respectivos.

Sancán presenta características urbanas más fuertes que se ven potenciadas por su trama urbana regular tipo damero; esta característica en conjunto con la presencia de algunos equipamientos comunitarios y una centralidad algo definido ha permitido definir este suelo no consolidado de mejor manera.

En cuanto al **suelo urbano de protección** se puede decir en ambas comunidades, la principal función de este tipo de suelo es proteger las zonas con dificultad para la urbanización, principalmente aquellas con limitaciones por de su cercanía a los márgenes de protección de ríos y quebradas.

Acorde a la tabla 2.23, se tiene que para la comunidad de *Recinto Joa*, el 79.74 de la superficie corresponde a suelo urbano no consolidado y el 20.26% a suelo urbano de protección. Por su parte, en la tabla 2.24 se tiene que Sancán cuenta con un 81.18% de suelo no consolidado y 18.82% de suelo de protección.

Tabla 2.23

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la comunidad de Recinto Joa

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	3	43.91	79.74
Protección	2	11.16	20.26
Total	5	55.07	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.24

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la comunidad de Sancán

Subclasificación del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	7	105.52	81.18
Protección	2	24.46	18.82
Total	9	129.99	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.9 DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL

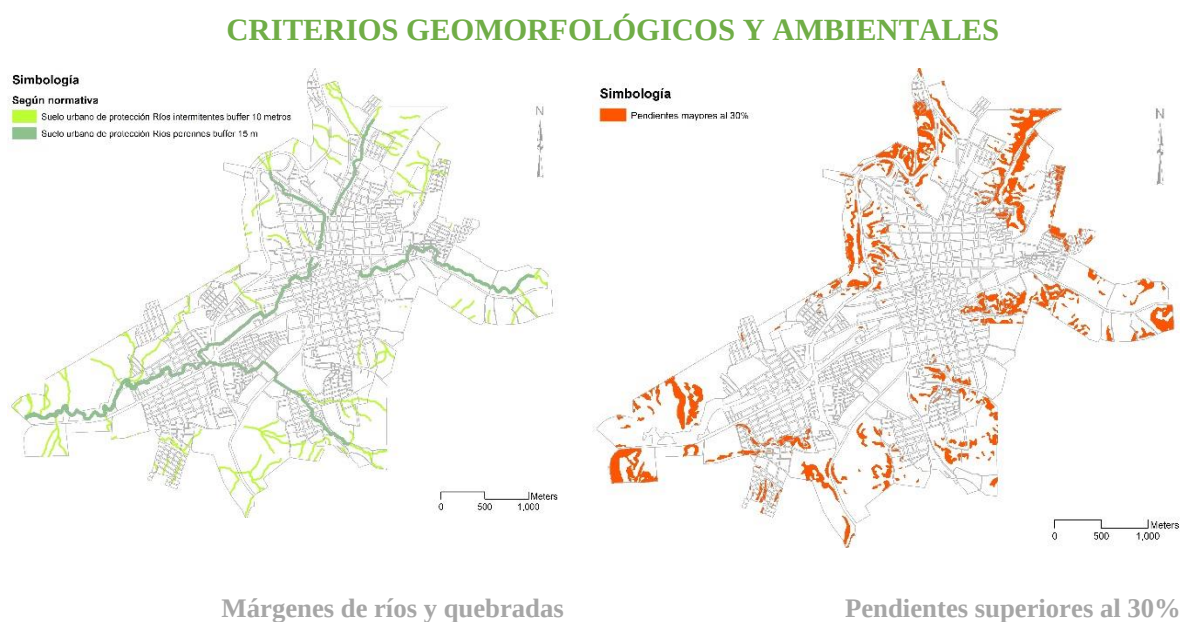
Una vez establecida la subclasificación del suelo urbano en consolidado, no consolidado y de protección se identifican unidades más pequeñas cuya delimitación se ha realizado a partir de los criterios sugeridos en el Art. 29 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS y en base a la información disponible por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Jipijapa. Estos polígonos de intervención territorial (en adelante PITs) son áreas con características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos correspondientes.

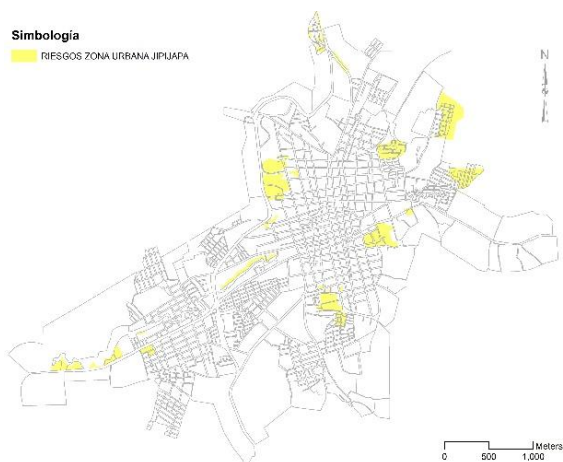
2.9.1 Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.

Antes de la definición de los PITs se determinan áreas homogéneas en base al cruce de varios mapas temáticos clasificados en dos grandes categorías, una morfológica y otra social. La categoría morfológica a su vez se subdivide en características físicas del territorio natural en donde se consideran los márgenes de ríos y quebradas, las zonas con pendientes superiores al 30% y los riegos geomorfológicos.

Figura 2.9

Mapas temáticos según criterios geomorfológicos y ambientales considerados para definir las áreas homogéneas de la cabecera cantonal de Jipijapa





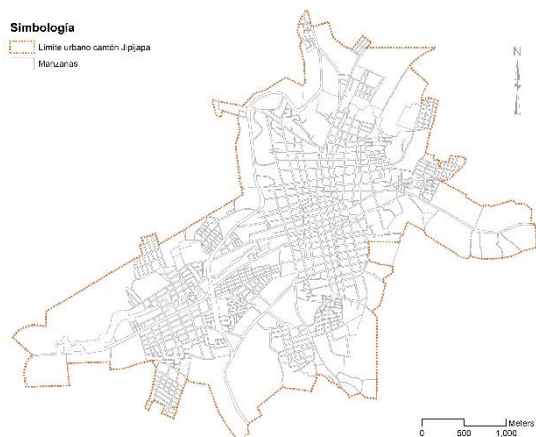
Suceptibilidad por movimientos de mas

Las características morfológicas urbanas contemplan la estructura predial, la imagen urbana, el nivel de ocupación, el suelo vacante y el nivel de ocupación actual. Con relación a los aspectos sociales se consideran el costo del suelo, en las figuras 2.10 se presentan estos mapas temáticos, y en la figura 2.11 el mapa resultado de las áreas homogéneas. Para la determinación de los PITs de las 7 cabeceras de las parroquias rurales, se realiza el cruce de mapas temáticos con parámetros similares a los explicados en este apartado, que se detallarán para cada parroquia rural.

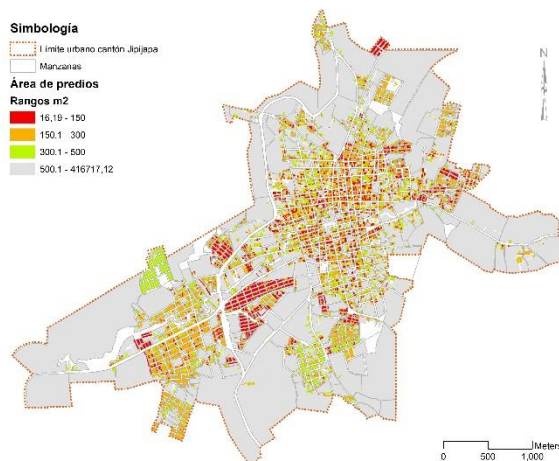
Figura 2.10

Mapas temáticos según criterios morfológicos urbanos y aspectos socioeconómicos considerados para definir las áreas homogéneas de la cabecera cantonal de Jipijapa

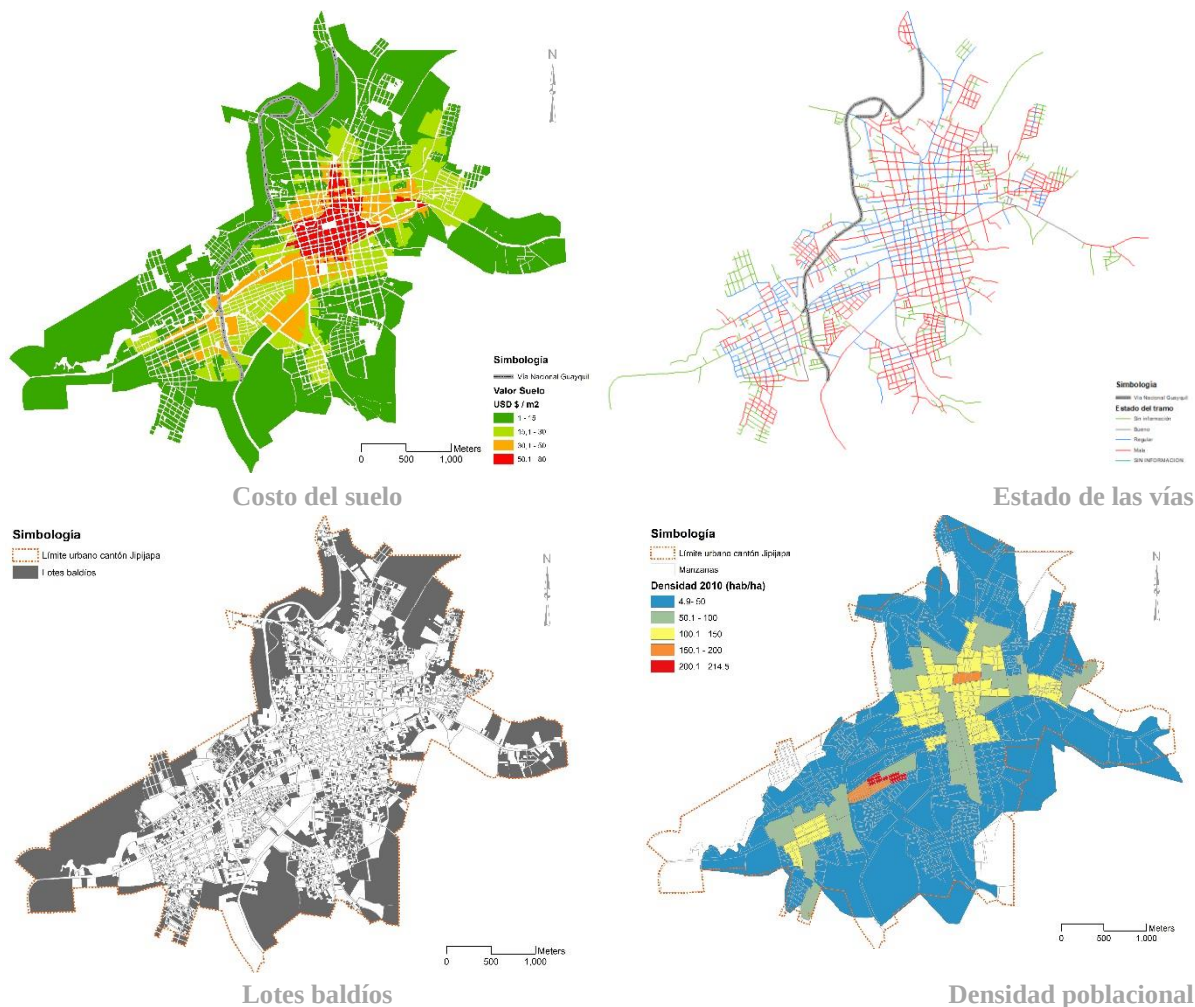
CRITERIOS MORFOLÓGICOS URBANOS Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS



Estructura urbana (amanzanamiento)



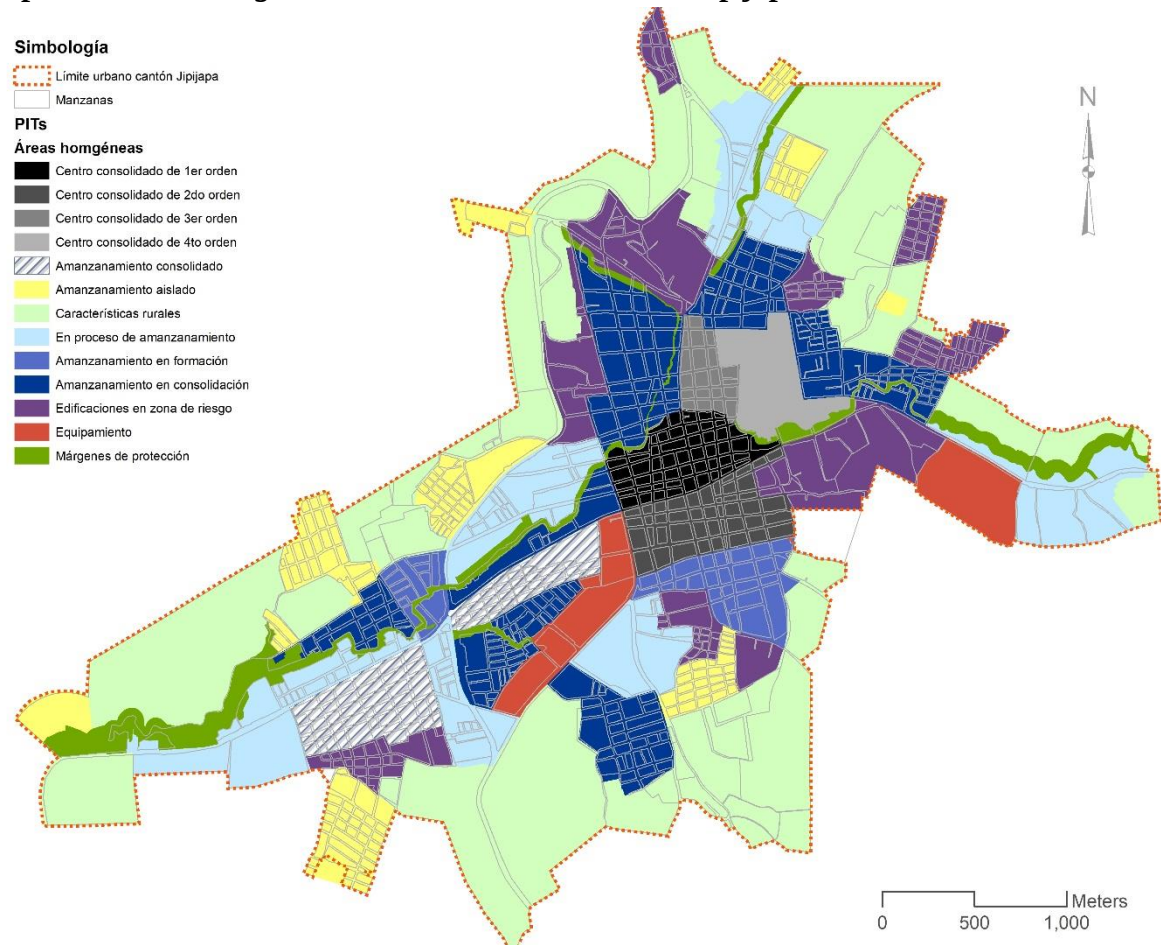
Rangos de tamaños de lotes



Fuente: Municipalidad de Jipijapa

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Las áreas homogéneas expuestas en la figura 2.11 evidencian una amplia zona no consolidada conformada por las áreas definidas como: *en proceso de amanzanamiento, amanzanamiento en formación, amanzanamiento aislado y amanzanamiento en consolidación* que suman un total de 422,77 ha que corresponden al 33,81% del total del suelo urbano. Luego, se identifica un importante porcentaje de suelo de borde con características rurales con 443,19 ha y que corresponde al 35,44 % del total del suelo urbano. (tabla 2.25)

Figura 2.11
Mapa de áreas homogéneas de la cabecera del cantón Jipijapa


Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Siguen en porcentaje los centros consolidados con diferentes niveles representan el 11,43%, ubicándose en su gran mayoría en el centro urbano originario de la ciudad de Jipijapa y a lo largo de la Av. Alejo Lascano. Un importante porcentaje tienen las áreas con edificaciones en zona de riesgo con el 11.95 % igual a 149,39 ha; finalmente, los márgenes de protección de ríos perennes con 45,03 ha que representa el 3,6 % de la superficie urbana total.

Tabla 2.25
Superficie de las áreas homogéneas de la cabecera cantonal del cantón Jipijapa

Áreas homogéneas	Cantidad de PITs	Áreas (ha)	Áreas (%)
Amanzanamiento aislado	9	83.20	6.65
Amanzanamiento consolidado	2	46.78	3.74
Amanzanamiento en consolidación	11	148.34	11.86
Amanzanamiento en formación	3	36.99	2.96
Características rurales	14	443.19	35.44
Centro consolidado de 1er orden	1	27.69	2.21
Centro consolidado de 2do orden	1	31.67	2.53
Centro consolidado de 3er orden	1	12.72	1.02

Centro consolidado de 4to orden	1	24.03	1.92
Edificaciones en zona de riesgo	11	149.39	11.95
En proceso de amanzanamiento	9	154.24	12.33
Equipamiento	2	47.29	3.78
Márgenes de protección	10	45.03	3.60
Total	75	1250.56	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.9.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.

Se define un total de 75 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 2.11) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.26). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan la parroquia urbana a la que corresponde, pero que no necesariamente coincide con los límites de éstas, así se obtienen tres zonas de fácil identificación: al norte *MML* correspondiente a *Miguel Morán Lucio*, al centro *SLJ* correspondiente a *San Lorenzo de Jipijapa*, y al este *MIP* correspondiente a *Manuel Inocencio Parrales y Guale*. Estas iniciales facilitarán la rápida ubicación de los polígonos en el perímetro urbano.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación. Adicionalmente, existen dos casos especiales con distinta codificación, el primero compete a los 4 polígonos de intervención territorial consolidados del centro urbano histórico de fundación, cuyas nomenclaturas son *SLJ-C-01*, *SLJ-C-02*, *SLJ-C-03* y *SLJ-C-04*. El segundo caso atañe a los polígonos de márgenes de protección de ríos perennes de la ciudad, cuya codificación se complementa con las siglas *RT1* o *RT2*, cuyo significado es Río tipo 1 y Río tipo 2.

Tabla 2.26

Características de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Jipijapa

Parroquia urbana	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación del suelo	Áreas homogéneas	Tratamientos
San Lorenzo de Jipijapa	SLJ-01	26.59	No consolidado	Amanzanamiento en formación	Consolidación
	SLJ-02-P	5.52	Protección	Edificaciones en zona de riesgo	Conservación
	SLJ-03	9.31	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	SLJ-04-P	10.28	Protección	Edificaciones en zona de riesgo	Conservación
	SLJ-05	21.32	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Consolidación
	SLJ-06	27.82	No consolidado	Equipamiento	Consolidación

Dr. Miguel Morán Lucio	SLJ-07n	7.26	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	SLJ-07s	11.18	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	SLJ-08	17.67	Consolidado	Amanzanamiento consolidado	Sostenimiento
	SLJ-09	11.29	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	SLJ-10	26.20	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Regeneración integral
	SLJ-11	16.15	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Regeneración integral
	SLJ-12	19.57	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Regeneración integral
	SLJ-13	17.45	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	SLJ-14	79.99	No consolidado	Características rurales	Desarrollo
	SLJ-15	24.65	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	SLJ-16	38.35	No consolidado	Características rurales	Desarrollo
	SLJ-17-P	10.18	Protección	Características rurales	Conservación
	SLJ-C-01	27.69	Consolidado	Centro consolidado de 1er orden	Conservación Patrimonio
	SLJ-C-02	31.67	Consolidado	Centro consolidado de 2do orden	Sostenimiento
	SLJ-C-03	12.72	Consolidado	Centro consolidado de 3er orden	Sostenimiento
	SLJ-C-04	24.03	Consolidado	Centro consolidado de 4to orden	Sostenimiento
	SLJ-RT1-01	0.97	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	SLJ-RT1-02	0.70	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	SLJ-RT1-03	0.64	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	SLJ-RT2-01	5.56	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	SLJ-RT2-02	1.64	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	MML-01	19.47	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	MML-02	6.61	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Consolidación
	MML-03	14.61	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	MML-04-P	34.67	Protección	Edificaciones en zona de riesgo	Conservación
	MML-05	19.47	No consolidado	Equipamiento	Consolidación
	MML-06	19.08	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Desarrollo
	MML-07-P	5.68	Protección	Características rurales	Conservación
	MML-08	8.33	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Desarrollo
	MML-09o	16.00	No consolidado	Características rurales	Desarrollo
	MML-10n	6.39	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	MML-10s	3.40	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación

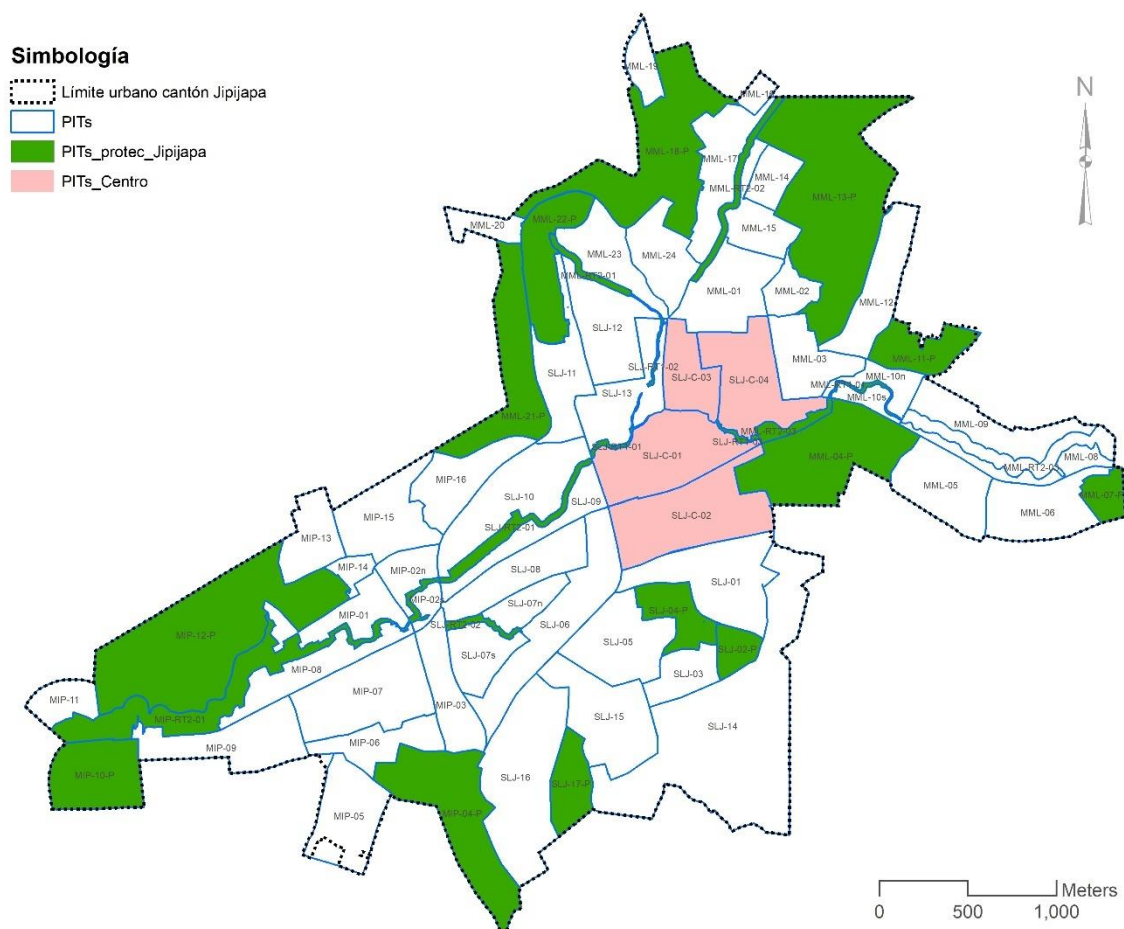
Manuel Inocencio Parrales y Guale	MML-11-P	11.63	Protección	Edificaciones en zona de riesgo	Conservación
	MML-12	18.03	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Desarrollo
	MML-13-P	62.96	Protección	Características rurales	Conservación
	MML-14	6.84	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	MML-15	11.09	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Desarrollo
	MML-16	2.77	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	MML-17	17.76	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Desarrollo
	MML-18-P	43.01	Protección	Características rurales	Conservación
	MML-19	5.95	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Consolidación
	MML-20	5.66	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	MML-21-P	25.25	Protección	Características rurales	Conservación
	MML-22-P	18.27	Protección	Características rurales	Conservación
	MML-23	14.09	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Regeneración integral
	MML-24	14.25	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Desarrollo
	MML-RT1-01	1.01	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	MML-RT2-01	2.08	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	MML-RT2-02	4.26	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	MML-RT2-03	2.87	Protección	Márgenes de protección	Conservación
	MML-RT2-03	10.97	No consolidado	Características rurales	Conservación
	MIP-01	13.06	No consolidado	Amanzanamiento en consolidación	Consolidación
	MIP-02n	7.53	No consolidado	Amanzanamiento en formación	Consolidación
	MIP-02s	2.87	No consolidado	Amanzanamiento en formación	Consolidación
	MIP-03	14.15	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Consolidación
	MIP-04-P	31.70	Protección	Características rurales	Conservación
	MIP-05	19.42	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	MIP-06	12.20	No consolidado	Edificaciones en zona de riesgo	Regeneración integral
	MIP-07	29.11	Consolidado	Amanzanamiento consolidado	Sostenimiento
	MIP-08	14.93	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Consolidación
	MIP-09	21.39	No consolidado	En proceso de amanzanamiento	Desarrollo
	MIP-10-P	18.88	Protección	Características rurales	Conservación
	MIP-11	7.69	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
	MIP-12-P	62.13	Protección	Características rurales	Conservación
	MIP-13	12.35	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Desarrollo

MIP-14	3.41	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
MIP-15	19.82	No consolidado	Características rurales	Desarrollo
MIP-16	15.77	No consolidado	Amanzanamiento aislado	Consolidación
MIP-RT2-01	25.30	Protección	Márgenes de protección	Conservación

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.11

Mapa de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Jipijapa



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

El *RT1* compete a los márgenes de protección que han sido edificados en su mayoría sin respetar lo establecido en las normativas de conservación de llanuras de inundación. En estos casos se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, en la figura 2.12 se evidencian dos ejemplos con línea amarilla. El *RT2* compete a los márgenes de protección en donde aún no se ha edificado del todo y es posible ampliar la protección de 15 hasta 50 metros desde los márgenes del río, en la misma figura 2.12 se ve en celeste los márgenes con 15m y en rojo con 50 metros.



Figura 2.12. Márgenes de protección de ríos perennes en zonas consolidadas ocupados por edificaciones

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

La Ordenanza que establece el Sistema de Gestión de Riesgos en las Colinas, Laderas y Quebradas del Cantón Jipijapa, aprobada por el Concejo Municipal en 2016, exige un margen de protección de 50 metros a cada lado, medidos desde cada margen del río; sin embargo, como

se ha comprobado en la realidad de la ciudad, en las zonas consolidadas y medianamente consolidadas se ha respetado 15 metros o menos, y en algunos casos se ha urbanizado hasta el borde del río, en cambio, en zonas no consolidadas como se muestra en la figura 2.13, aún es posible aplicar esta normativa y el suelo de reserva se transformaría en el futuro en parques lineales que cubran el déficit de espacio verde en la ciudad.



Figura 2.13. Márgenes de protección de ríos perennes en zonas no consolidadas
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.10 DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA PARROQUIA PUERTO CAYO

Considerando a Puerto Cayo como la cabecera parroquial de mayor superficie urbana (754,34 ha) y por su particularidad costera se separa su estudio del resto de cabeceras parroquiales, por ello el orden de propuesta empieza con Puerto Cayo y luego se desarrollan las cabeceras parroquiales de El Anegado, Julcuy, La América, La Unión, Membrillal y Pedro Pablo Gómez.

2.10.1 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

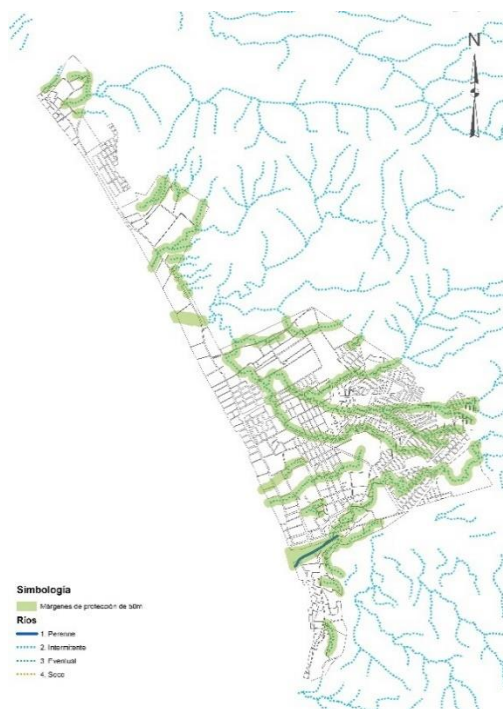
Para la determinación de los PIT de Puerto Cayo se usan criterios similares a los de la ciudad de Jipijapa, ya que antes de ser definidos, se determinan áreas homogéneas en base al cruce de varios mapas temáticos clasificados en dos grandes categorías, una morfológica y otra social (figura 2.14). El resultado de las áreas homogéneas se expone en la figura 2.15 en la cual se aprecia una zona en primera línea de mar que está condicionada por la franja de protección de playa de 60 metros, medida desde la línea de marea más alta. Dicha área homogénea se extiende desde norte con el Puerto La Boca hasta la desembocadura del río Jipijapa, a lo largo de esta zona se encuentran 4 características particulares: (1) tramos con áreas urbanizadas originarias como Puerto La Boca, (2) Tramos con viviendas tipo villa con acceso directo a la playa, en algunos casos llamadas como “playas privadas”, (3) zona con borde a la carretera “Ruta de la Spondylus”, y (4) áreas que aún no han sido edificadas y que también gozan del frente hacia la playa; cada uno de estas características se transforma en un PIT particularizado.

Otra área homogénea a destacar es la zona más densamente poblada correspondiente a Puerto Cayo Viejo, como lo llaman sus habitantes y al Barrio Residencial Antonio de Vallejo, o Puerto Cayo Nuevo. El primero está ubicado a lo largo de la Av. 28 de Mayo y la carretera E-483, y el segundo se ubica en primera línea de mar. Estas áreas están separadas entre sí por el Río Jipijapa que desemboca en el mar.

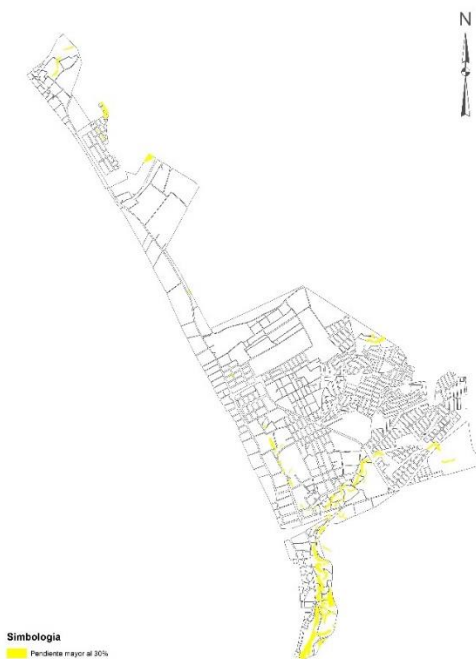
Figura 2.14

Mapas temáticos según criterios geomorfológicos y ambientales considerados para definir las áreas homogéneas de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

CRITERIOS GEOMORFOLÓGICOS Y AMBIENTALES



Márgenes de ríos y quebradas

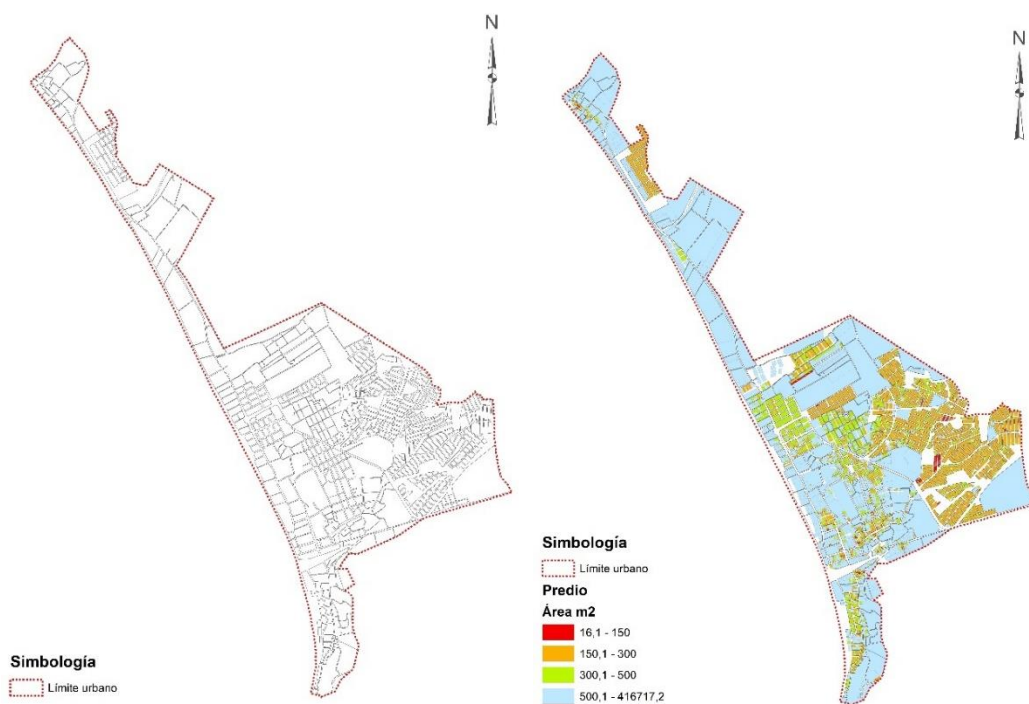


Pendientes superiores al 30%

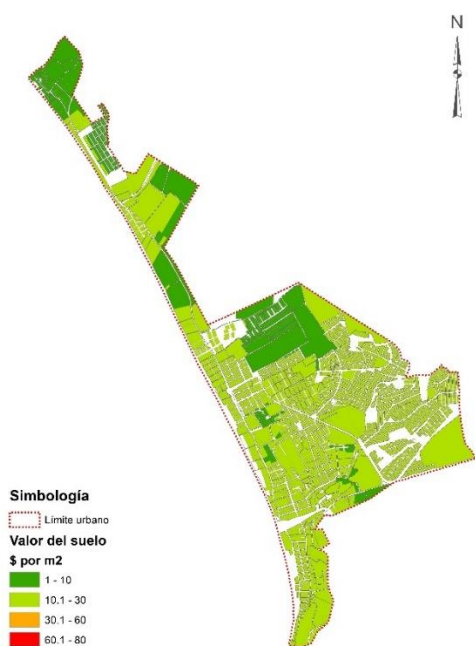
Figura 2.14

Mapas temáticos según criterios morfológicos urbanos y aspectos socioeconómicos considerados para definir las áreas homogéneas de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

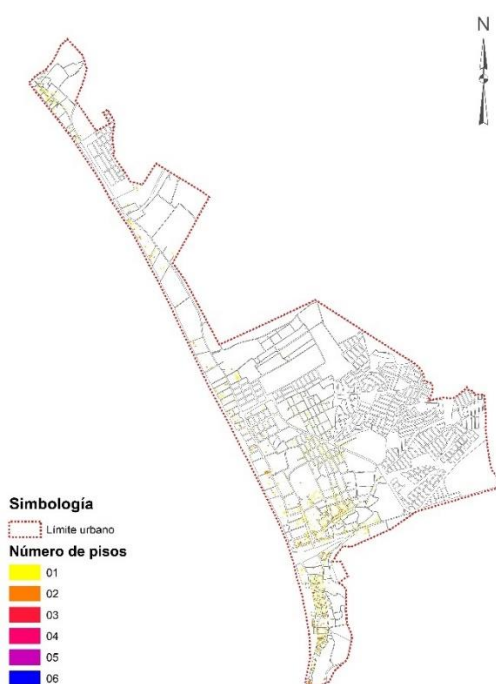
CRITERIOS MORFOLÓGICOS URBANOS Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS



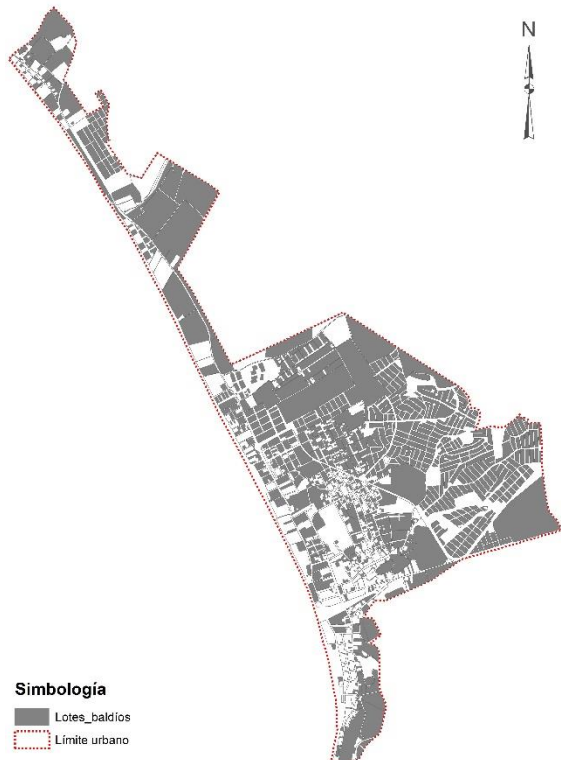
Estructura urbana (amanzanamiento)



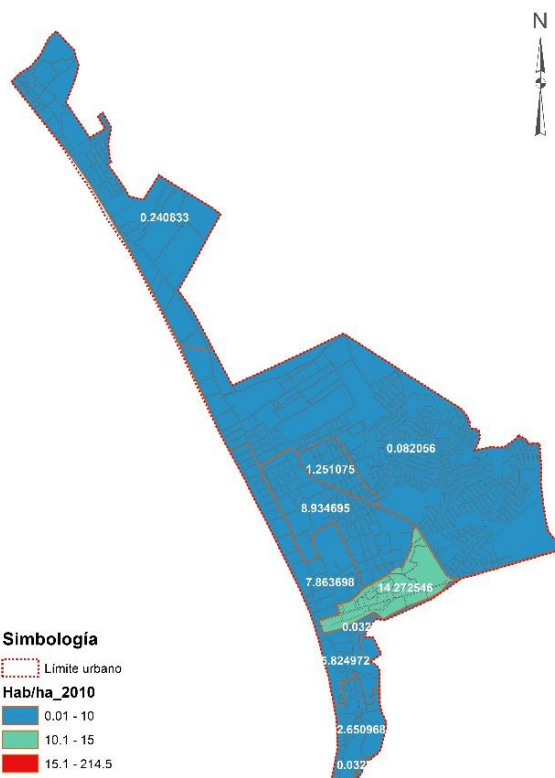
Rangos de tamaños de lotes



Costo del suelo
Gura



Estado de las vías



Lotes baldíos

Densidad poblacional

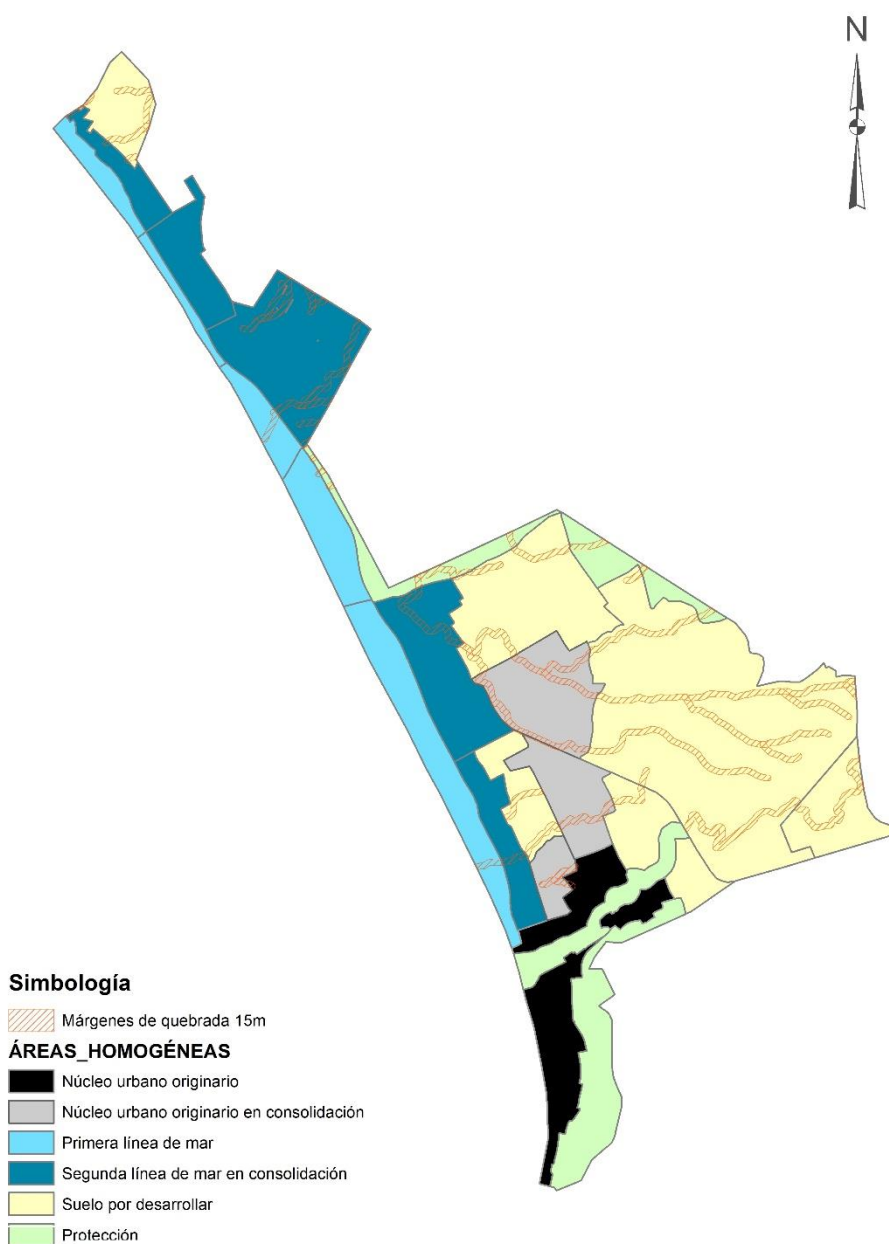
Fuente: Municipalidad de Jipijapa

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Las áreas homogéneas expuestas en la figura 2.15 también evidencian una amplia zona no consolidada conformada por las áreas definidas como: *suelo por desarrollar*, *segunda línea de mar en consolidación* y *núcleo urbano originario en consolidación*. Además, en algunos casos la zona definida como primera línea de mar también tiene suelo en proceso de consolidación, estas superficies se verán a mayor de talle en cada PIT. Finalmente, se determinan áreas homogéneas por sus aptitudes para ser protegidos, corresponden a los márgenes de ríos y quebradas, además de las zonas con pendiente superior al 30%.

Figura 2.25

Mapa de áreas homogéneas de la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.10.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Se define un total de 26 polígonos de intervención territorial (figura 2.16) cuya codificación inicia con los polígonos que encierran el asentamiento originario de Puerto Cayo (tabla 2.27). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia de Puerto Cayo *PCY*, seguidas de la numeración del polígono; finalmente, en casos de polígonos con características particulares se adjuntan letras que indican dicha particularidad como: *LM* que significa que están en primera línea de mar, *PR* que corresponde a protección de los márgenes de los ríos, y *P30* que corresponde a protección de zonas con pendientes superiores al 30%.

Tabla 2.27

Características de los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

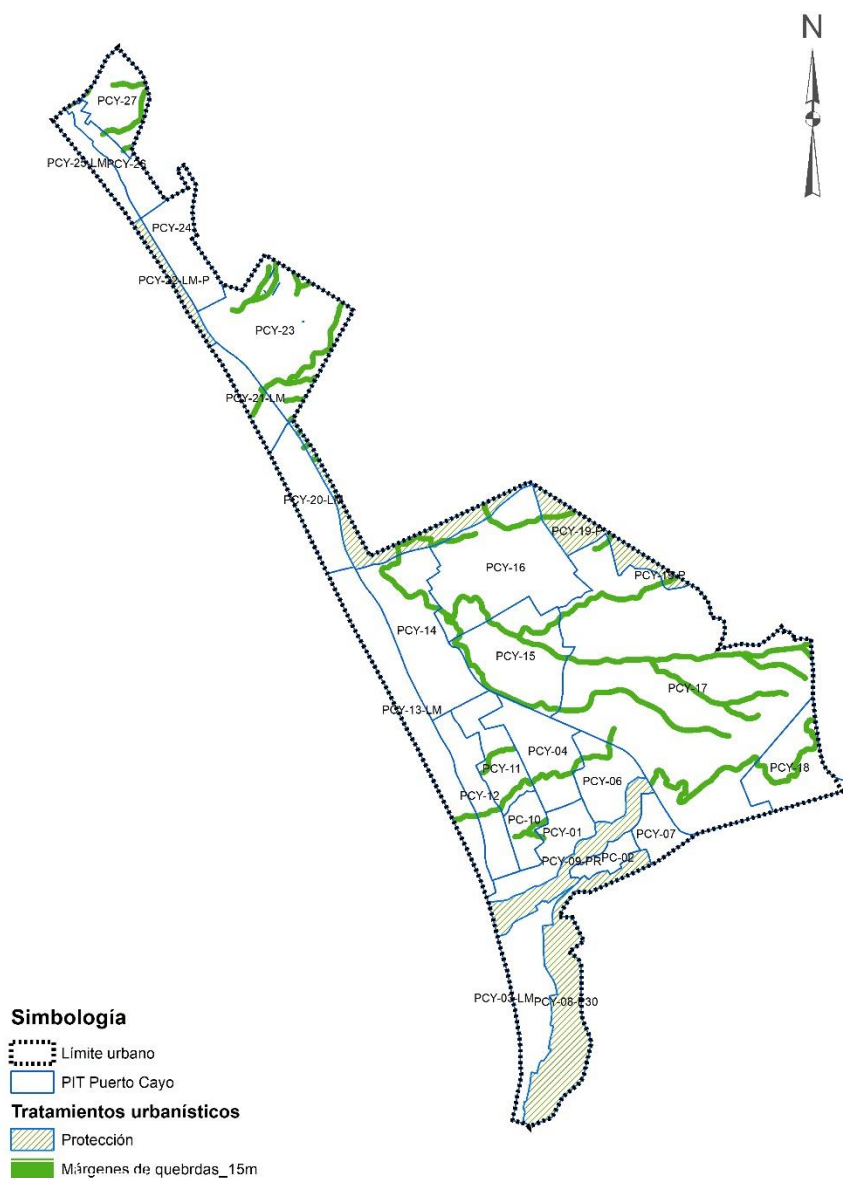
Codificación	Área (Ha)	Subclasificación del suelo	Áreas homogéneas	Tratamientos
PCY-01	16.08	Consolidado	Núcleo urbano originario	Sostenimiento
PCY-02	5.93	No consolidado	Núcleo urbano originario	Consolidación
PCY-03-LM	26.99	No consolidado	Núcleo urbano originario	Consolidación
PCY-04	23.94	No consolidado	Núcleo urbano originario en consolidación	Consolidación
PCY-05	16.83	No consolidado	Suelo por desarrollar	Desarrollo
PCY-06	9.20	No consolidado	Suelo por desarrollar	Desarrollo
PCY-07-P30	36.15	Protección	Protección	Protección
PCY-08-PR	17.64	Protección	Protección	Protección
PCY-09	9.40	No consolidado	Núcleo urbano originario en consolidación	Desarrollo
PCY-10	17.35	No consolidado	Suelo por desarrollar	Desarrollo
PCY-11	18.59	No consolidado	Segunda línea de mar en consolidación	Consolidación
PCY-12-LM	37.32	No consolidado	Primera línea de mar	Desarrollo
PCY-13	39.70	No consolidado	Segunda línea de mar en consolidación	Desarrollo
PCY-14	36.23	No consolidado	Núcleo urbano originario en consolidación	Desarrollo
PCY-15	56.63	No consolidado	Suelo por desarrollar	Desarrollo
PCY-16	182.77	No consolidado	Suelo por desarrollar	Desarrollo
PCY-17-P	24.34	Protección	Protección	Desarrollo
PCY-18-P	30.58	Protección	Protección	Protección
PCY-19-LM	20.61	No consolidado	Primera línea de mar	Desarrollo
PCY-20-LM	10.83	No consolidado	Primera línea de mar	Desarrollo
PCY-21-LM-P	4.99	Protección	Primera línea de mar	Protección
PCY-22	54.51	No consolidado	Segunda línea de mar en consolidación	Desarrollo
PCY-23	19.82	No consolidado	Segunda línea de mar en consolidación	Desarrollo
PCY-24-LM	8.80	No consolidado	Primera línea de mar	Consolidación
PCY-25	11.64	No consolidado	Segunda línea de mar en consolidación	Consolidación

PCY-26 18.04 No consolidado

Suelo por desarrollar

Desarrollo

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.36
Mapa de los polígonos de intervención de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Con respecto a los márgenes de protección de las quebradas intermitentes se consideran 18 metros a cada lado desde el eje, considerando un ancho de 6 metros para el cauce de los mismos y 15 metros de protección de margen; en Puerto Cayo estos ríos intermitentes suman un total de 94,24 km de longitud. Se considera que en aquellos casos en los que sea posible la reserva de mayor superficie de suelo para la protección destinado a usos recreativos, estos márgenes pueden ser ampliados en las zonas en donde amerite y dicha reserva será definida a nivel de

cada polígono con categoría de espacio público verde, de modo que conforme la red verde urbana de la ciudad de Puerto Cayo.

2.11 DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.

Para el caso de las cabeceras parroquiales, una vez establecida la subclasificación del suelo urbano en no consolidado y de protección se identifican unidades más pequeñas de planificación cuya delimitación se ha realizado a partir de los criterios sugeridos en el Art. 29 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS y en base a la información facilitada por el GAD de Jipijapa. Estos polígonos de intervención territorial son áreas con características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos correspondientes.

La metodología para definir los PITs del suelo urbano rural de las cabeceras cantonales sigue la misma lógica explicada en el caso de los PITs urbanos. A continuación, se detalla polígono definidos para cada cabecera parroquial.

Antes de la definición de los PITs se determinan áreas homogéneas en base al cruce de varios mapas temáticos clasificados en dos grandes categorías, una morfológica y otra social. La categoría morfológica a su vez se subdivide en características físicas del territorio natural en donde se consideran los márgenes de ríos y quebradas, las zonas con pendientes superiores al 30% y los riegos geomorfológicos.

Una vez establecida la subclasificación del suelo urbano y rural se debe proceder a la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial -PIT- que, de acuerdo al marco legal vigente, se demarcan “a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural”, por lo que se plantea tomar las zonas homogéneas determinadas en el paso anterior y caracterizarlas desde un enfoque multivariable.

La codificación para cada uno de los polígonos será en base a las iniciales de cada uno de las parroquias: EAN (El Anegado), JLC (Julcuy), LAM (La América), LUN (La Unión), MEM (Membrillal) y PPG (Pedro Pablo Gómez). La codificación continuara con el número del polígono y en caso de ser de protección culminará con una letra “P” mayúscula que permitirá diferenciarlas del resto.

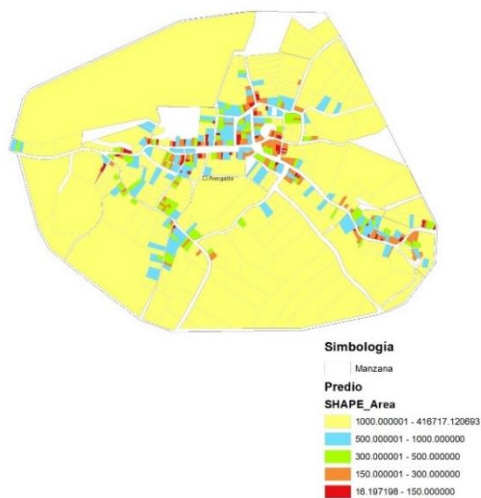
2.11.1 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia El Anegado

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

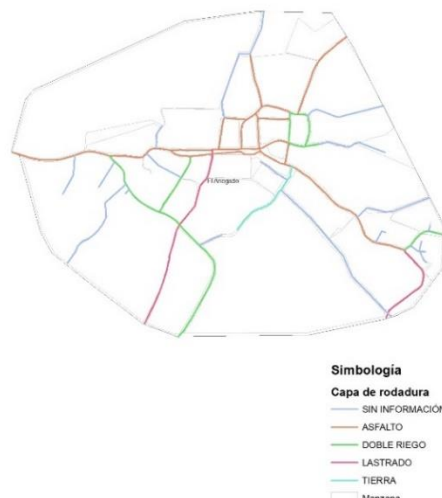
Figura 2.17

CRITERIOS MORFOLÓGICOS URBANOS Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

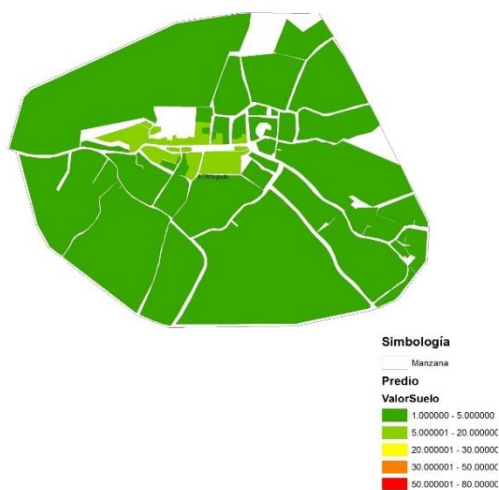
Tamaño de lote



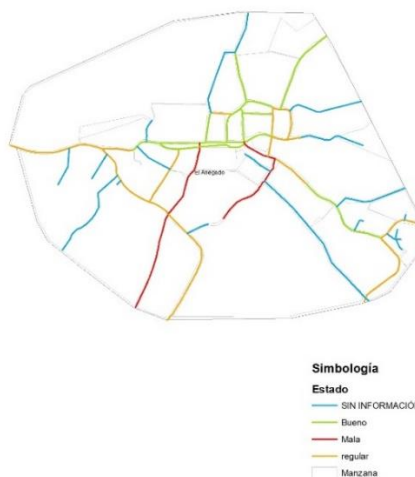
Capa de rodadura



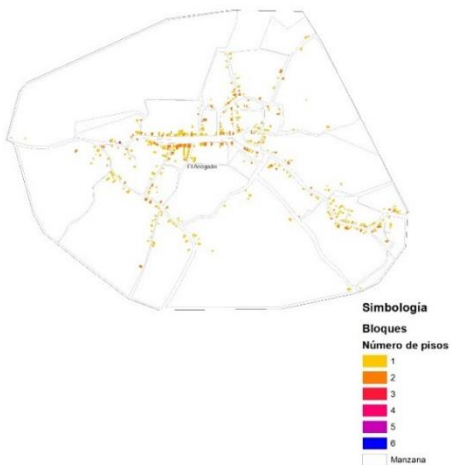
Valor del suelo



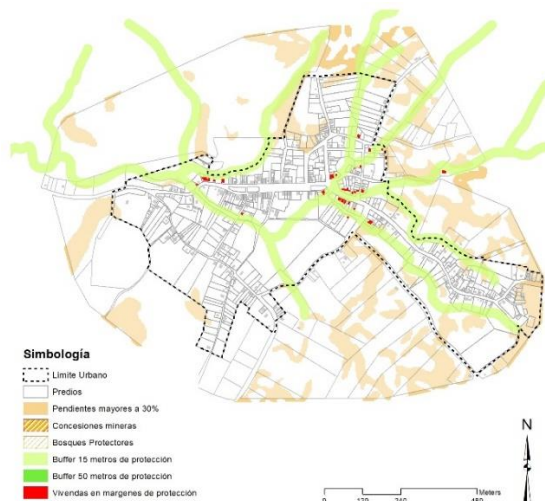
Estado de la capa de rodadura



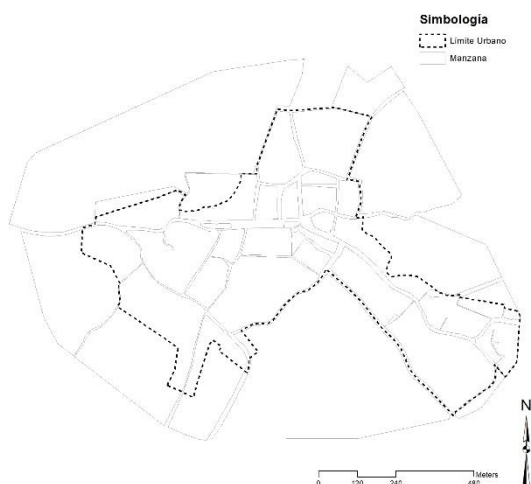
Número de pisos



Suelo de protección



Amanzanado



Lotes baldíos



Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- **Geomorfológico y Ambiental.** – Con relación a este tema el asentamiento tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general, lo contemplado dentro del límite urbano cuenta con pendientes favorables para asentamientos edificatorios. Posee un gran porcentaje de área afectada por el río El Anegado y todas sus ramificaciones, que atraviesan de este a oeste el área urbana. En la zona sureste del polígono existe cierto porcentaje de área con pendientes mayores al 30%, sin embargo, gran parte de la misma, fue dejada fuera del límite urbano.

- **Urbanístico.** - Está constituida por 29 manzanas algo irregulares, en este existe mayoritariamente predios para uso de vivienda. La densidad de habitantes no supera los 35 hab/ha. Su grado de consolidación es bajo y no cuenta con un trazado regular. La altura predominante es claramente de 1 piso, con algunos matices en el centro urbano de 2 pisos.

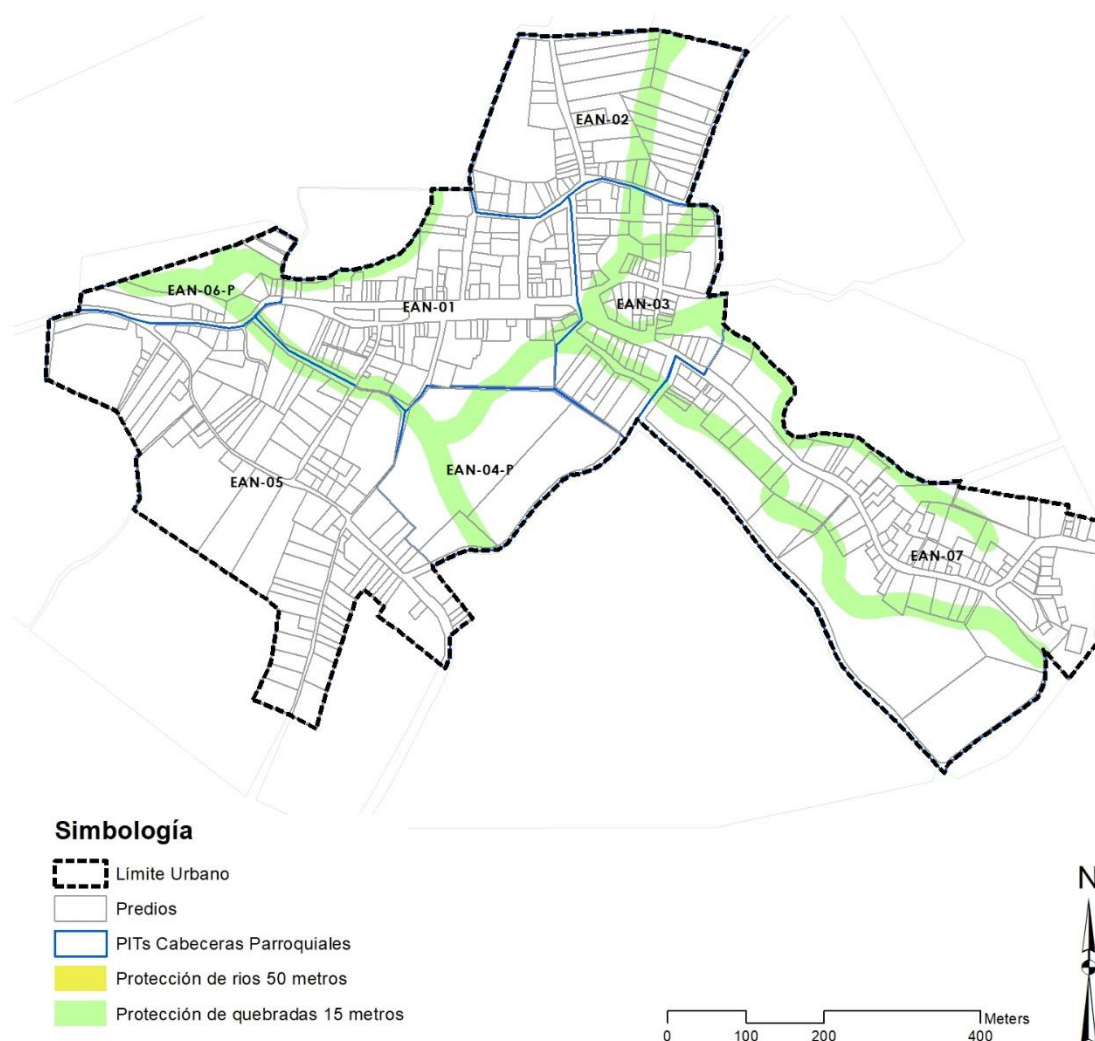
Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- **Socioeconómico.** – En cuanto al valor del suelo se puede observar que no pasa de los \$20.00 dólares el metro cuadrado de terreno en el centro y más del \$5.00 dólares en todo el restante

- **Sistemas de soporte.** - No existe información concreta sobre la red de infraestructura, sin embargo, en cuanto al sistema vial se puede decir que se encuentra entre regular y malo, que dejando de lado la vía principal, es mayoritariamente de lastre y tierra.

Figura 2.18

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 7 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 2.18) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.28). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.28

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de El Anegado

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
EL ANEGADO	EAN-01	7.15	No consolidado	Consolidación

EAN-02	6.16	No consolidado	Desarrollo
EAN-03	5.01	No consolidado	Consolidación
EAN-04-P	4.51	Protección	Conservación
EAN-05	13.37	No consolidado	Consolidación
EAN-06-P	1.94	Protección	Conservación
EAN-07	14.41	No consolidado	Consolidación
TOTAL	52.54		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

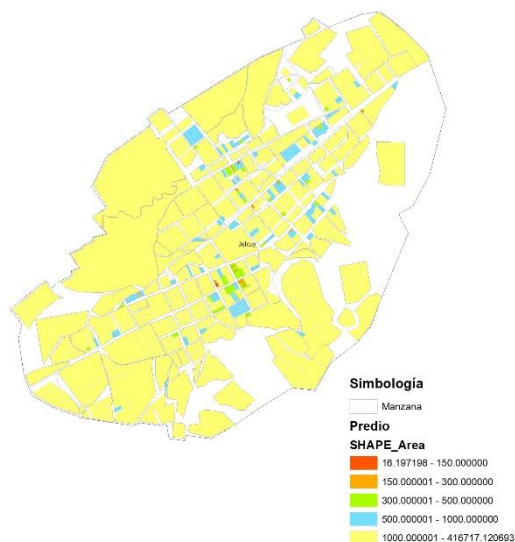
2.11.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Julcuy

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

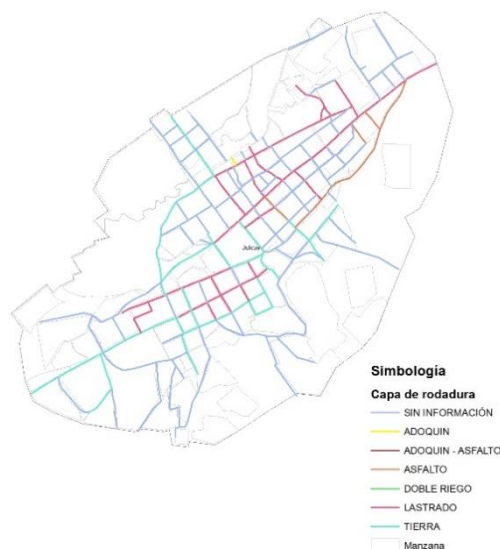
Figura 2.19

Criterios para la delimitación de polígonos de intervención

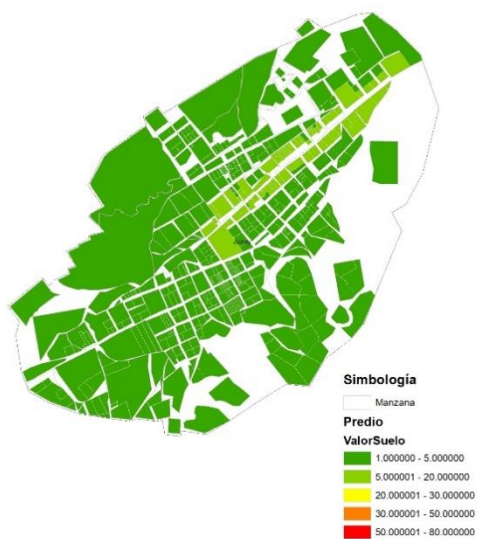
Tamaño de lote



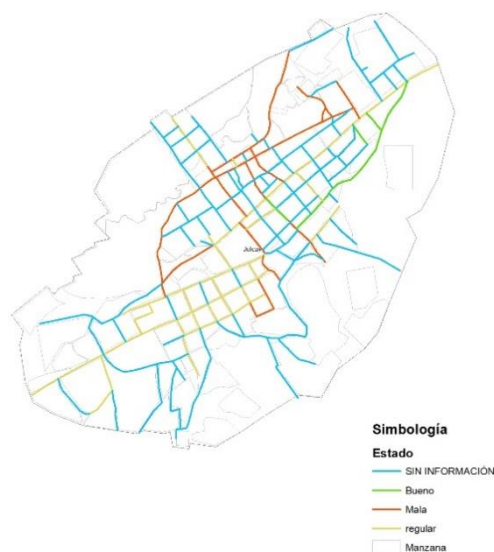
Capa de rodadura



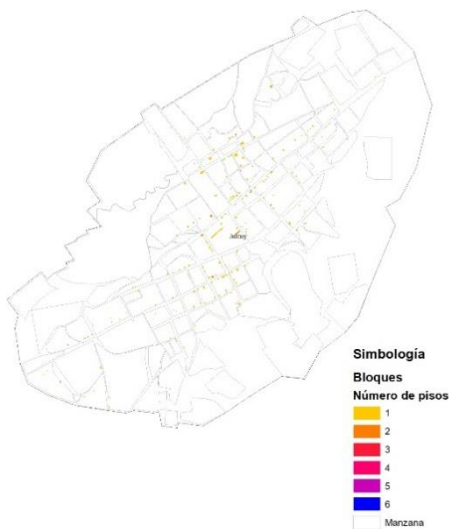
Valor del suelo



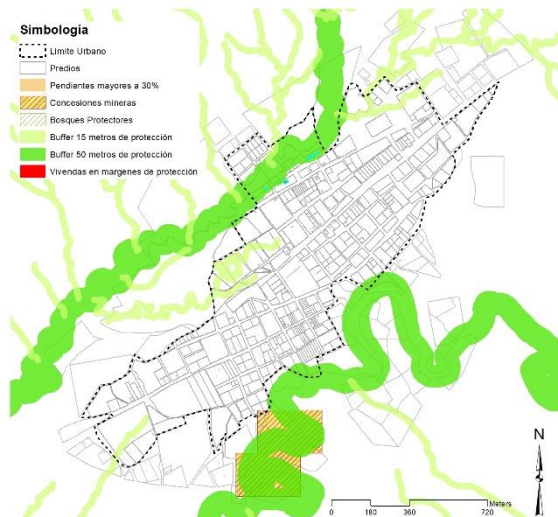
Estado de la capa de rodadura



Número de pisos



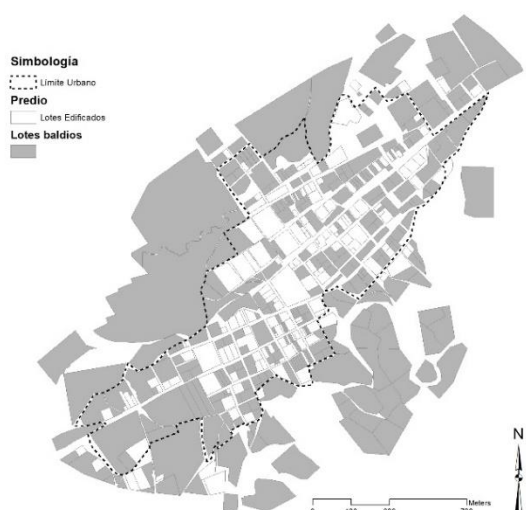
Suelo de protección



Amanzanado



Lotes baldíos



Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Con relación a este tema el polígono tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios. Posee un bajo porcentaje de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (Río El Salado y Estero del Trapo). Una concesión minera que se encontraba próxima a las viviendas se dejó fuera del límite urbano.

- Urbanístico. - Está constituida por 96 manzanas algo irregulares en sus extremos, más, sin embargo, su centralidad es bastante regular. La densidad de habitantes no supera los 5 hab/ha porcentaje de ocupación bastante bajo. La altura predominante es claramente de 1 piso, con algunos matices en el centro urbano de 2 pisos.

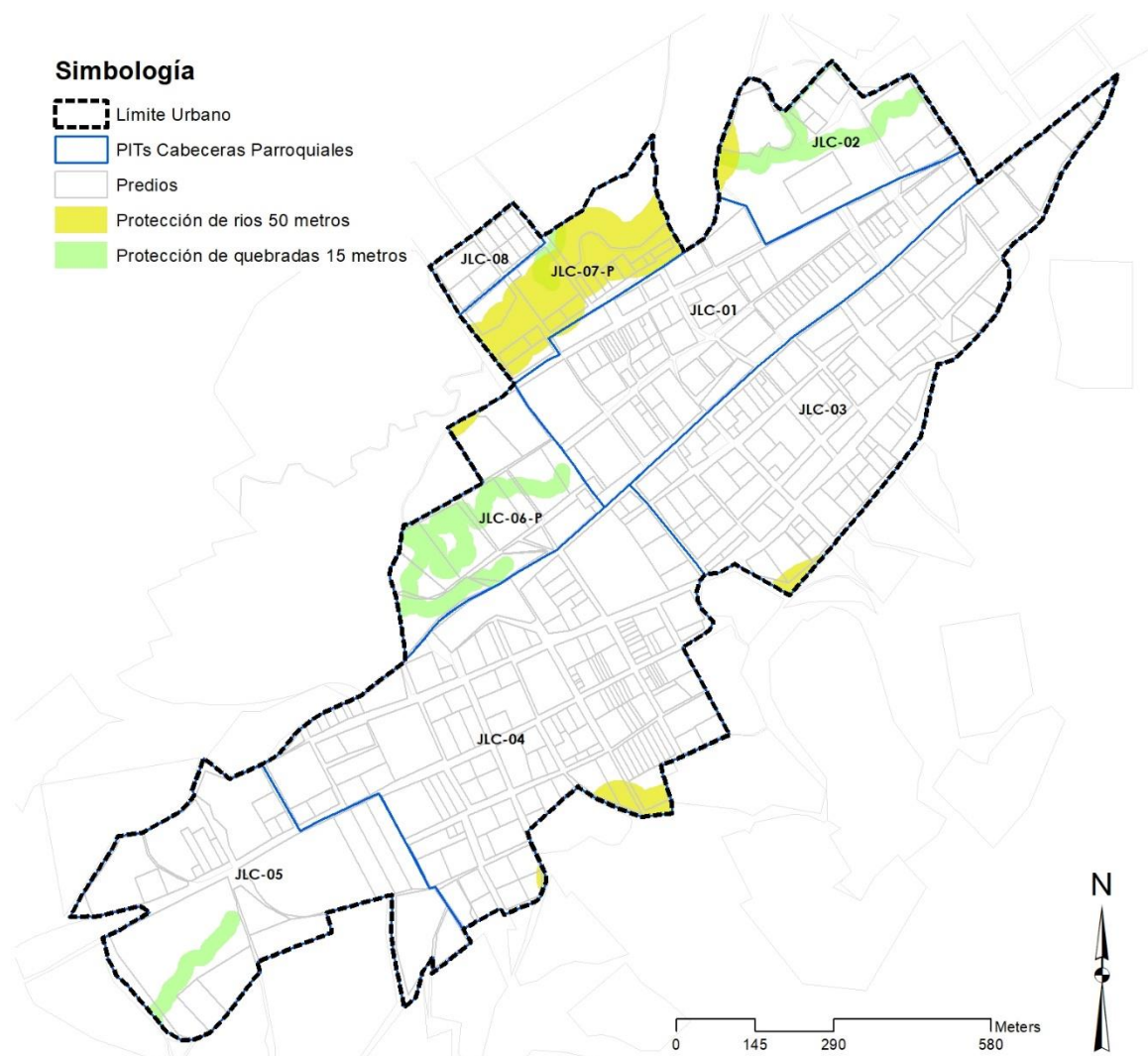
Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- Socioeconómico. – En cuanto al valor del suelo se puede observar que no pasa de los \$20.00 dólares el metro cuadrado de terreno en el centro y más del \$5.00 dólares prácticamente en todo el territorio urbano.

- Sistemas de soporte. - No existe información concreta sobre la red de infraestructura, sin embargo, en cuanto al sistema vial se puede decir que se encuentra entre regular y malo, que dejando de lado la vía principal, es mayoritariamente de lastre y tierra.

Figura 2.20

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 8 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (Figura 2.20) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.29). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.29

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Julcuy

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
JULCUY	JLC-01	19.11	No consolidado	Consolidación
	JLC-02	8.75	No consolidado	Desarrollo

JLC-03	24.70	No consolidado	Consolidación
JLC-04	33.54	No consolidado	Consolidación
JLC-05	18.78	No consolidado	Desarrollo
JLC-06-P	8.80	Protección	Conservación
JLC-07-P	7.12	Protección	Conservación
JLC-08	1.96	No consolidado	Desarrollo
TOTAL	122.75		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.11.3 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La América

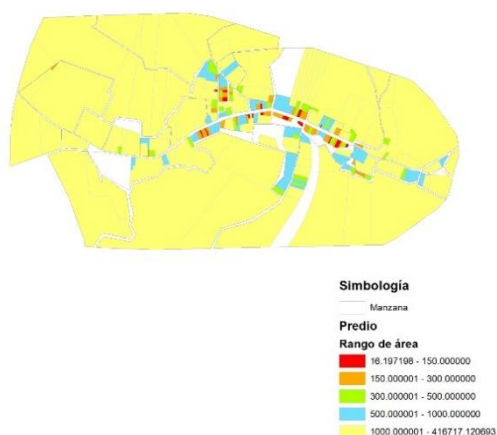
Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

Figura 2.21

Criterios para la delimitación de polígonos de intervención

Tamaño de lote

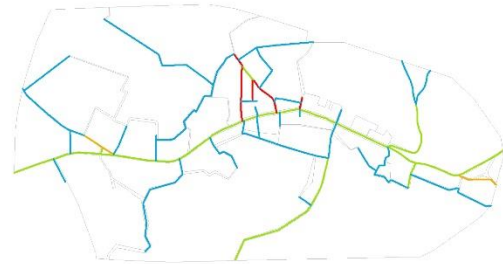
Capa de rodadura



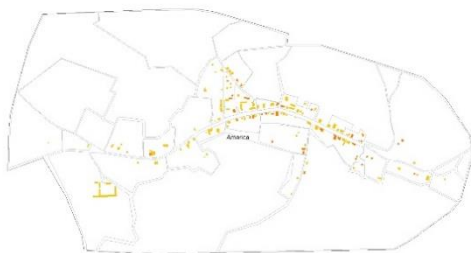
Valor del suelo



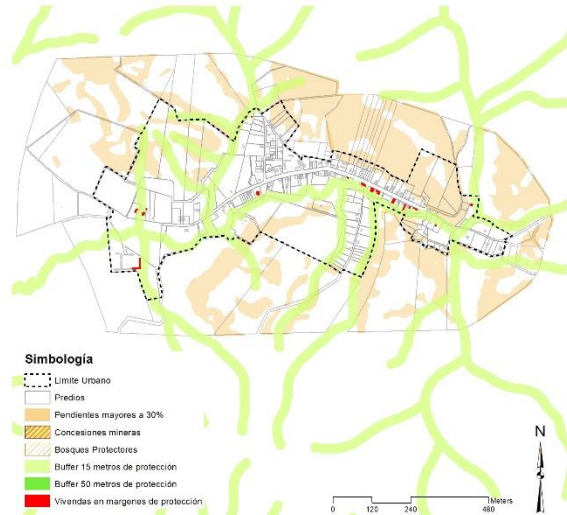
Estado de la capa de rodadura



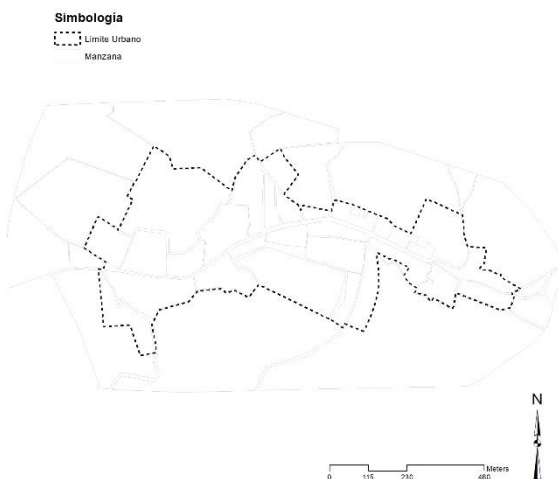
Número de pisos



Suelo de protección



Amanzanado



Lotes baldíos



Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Con relación a este tema el polígono tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios. Posee un porcentaje considerable de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (Río de La América). Una concesión minera que se encontraba próxima a las viviendas se dejó fuera del límite urbano.

- Urbanístico. - Está constituida por 20 manzanas algo irregulares en sus extremos, más, sin embargo, su centralidad es bastante regular. La densidad de habitantes no supera los 20 hab/ha porcentaje de ocupación bastante bajo. Su grado de consolidación es bajo y no cuenta con un trazado regular. El desarrollo urbano, claramente se da en torno a una vía La altura predominante es claramente de 1 piso, con algunos matices en el centro urbano de 2 pisos.

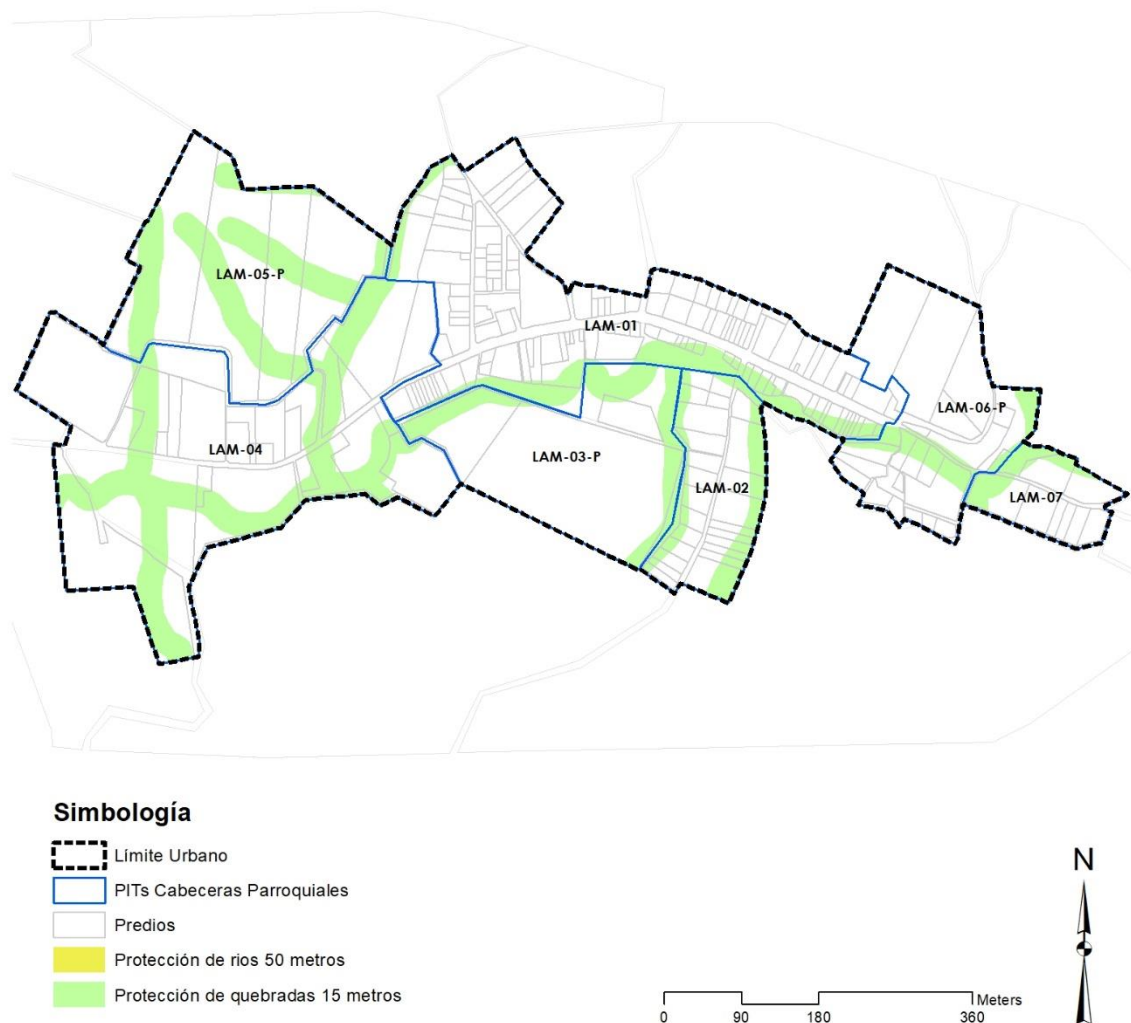
Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- Socioeconómico. – En cuanto al valor del suelo se puede observar que no pasa de los \$20.00 dólares el metro cuadrado de terreno en una pequeña parte del centro y no más del \$5.00 dólares en el territorio restante.

- Sistemas de soporte. - No existe información concreta sobre la red de infraestructura, sin embargo, en cuanto al sistema vial se puede decir que se encuentra entre regular y malo, que dejando de lado la vía principal, es mayoritariamente de lastre y tierra.

Figura 2.22

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 7 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 2.22) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.30). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.30

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de La América

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
LA AMERICA	LAM-01	8.54	No consolidado	Consolidación
	LAM-02	2.58	No consolidado	Consolidación

LAM-03-P	4.69	Protección	Conservación
LAM-04	10.99	No consolidado	Consolidación
LAM-05-P	5.83	Protección	Conservación
LAM-06-P	4.20	Protección	Conservación
LAM-07	1.37	No consolidado	Desarrollo
TOTAL	38.20		

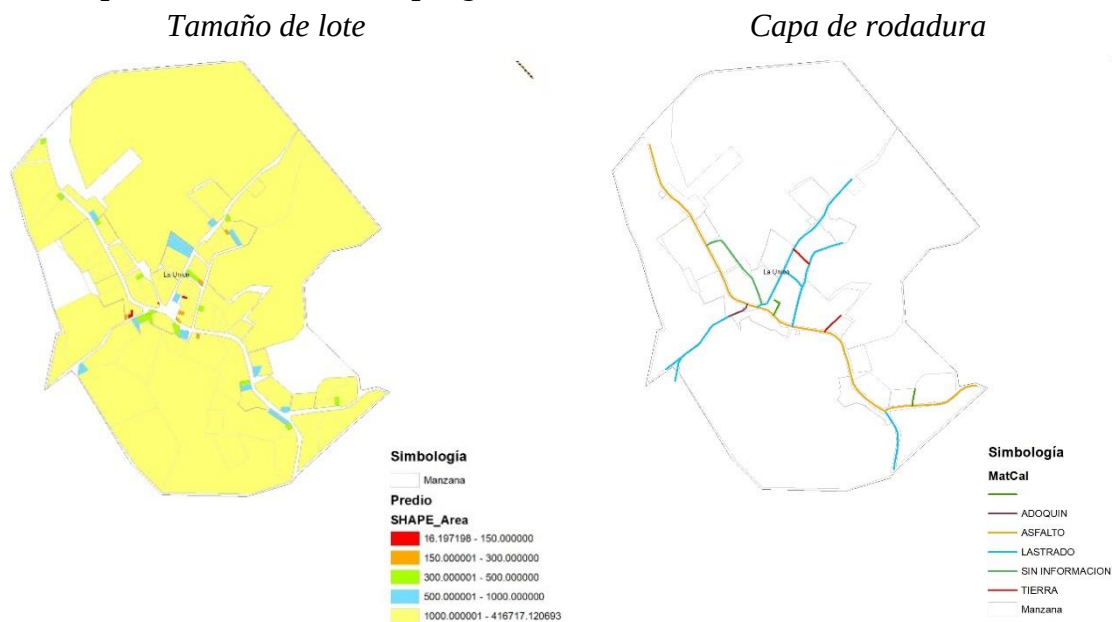
En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.11.4 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La Unión

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

Figura 2.23

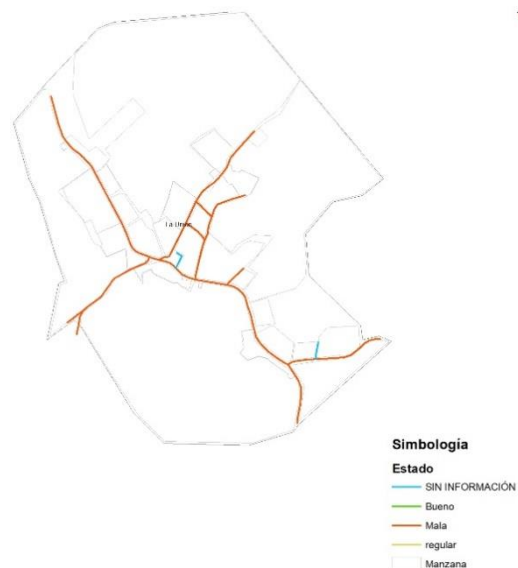
Criterios para la delimitación de polígonos de intervención



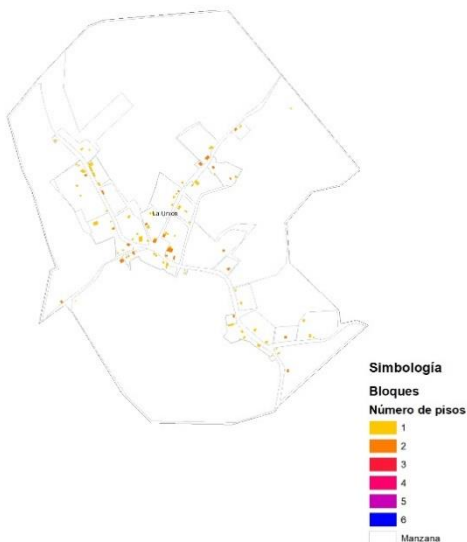
Valor del suelo



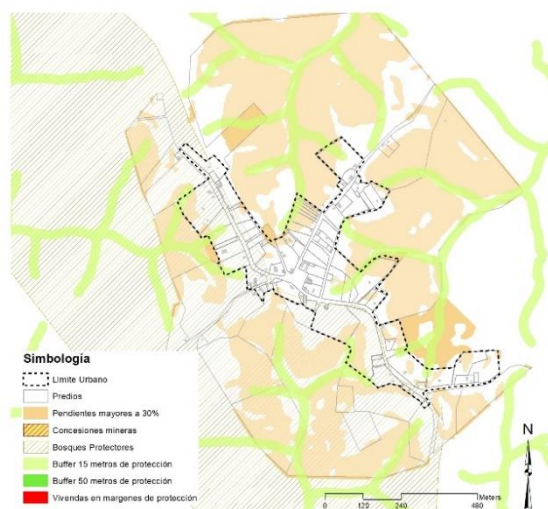
Estado de la capa de rodadura



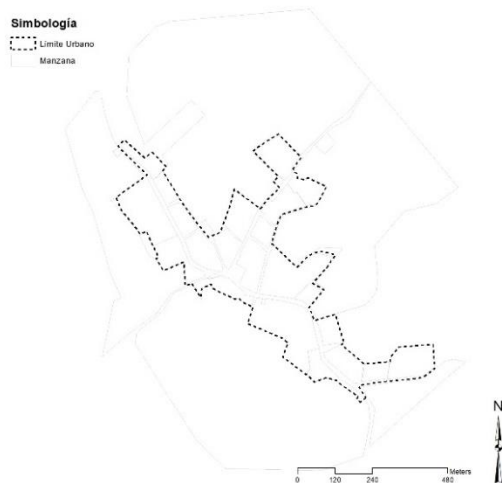
Número de pisos



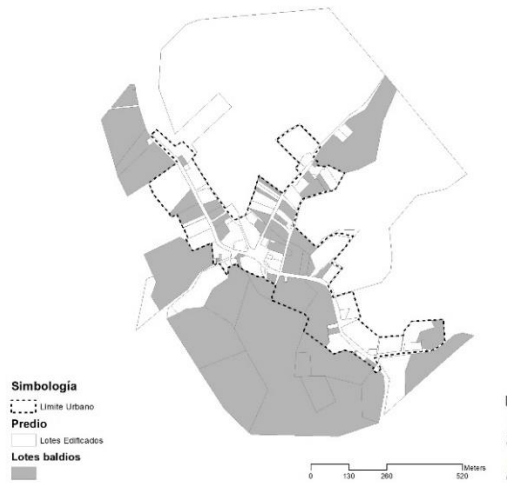
Suelo de protección



Amanzanado



Lotes baldíos



Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Con relación a este tema el polígono tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios. Posee un bajo porcentaje de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (Estero Chico, Estero Guayacán y Estero La Mónica. La característica particular de este asentamiento es encontrarse dentro de la delimitación del bosque protector “Cuenca del Río Pajan”.

- Urbanístico. - Está constituida por 24 manzanas que conforman una trama irregular en torno a la red vial principal. La densidad de habitantes no supera los 12 hab/ha lo que resulta en un porcentaje de ocupación bastante bajo. Su grado de consolidación es bajo y no cuenta con un trazado regular. La altura predominante es claramente de 1 piso.

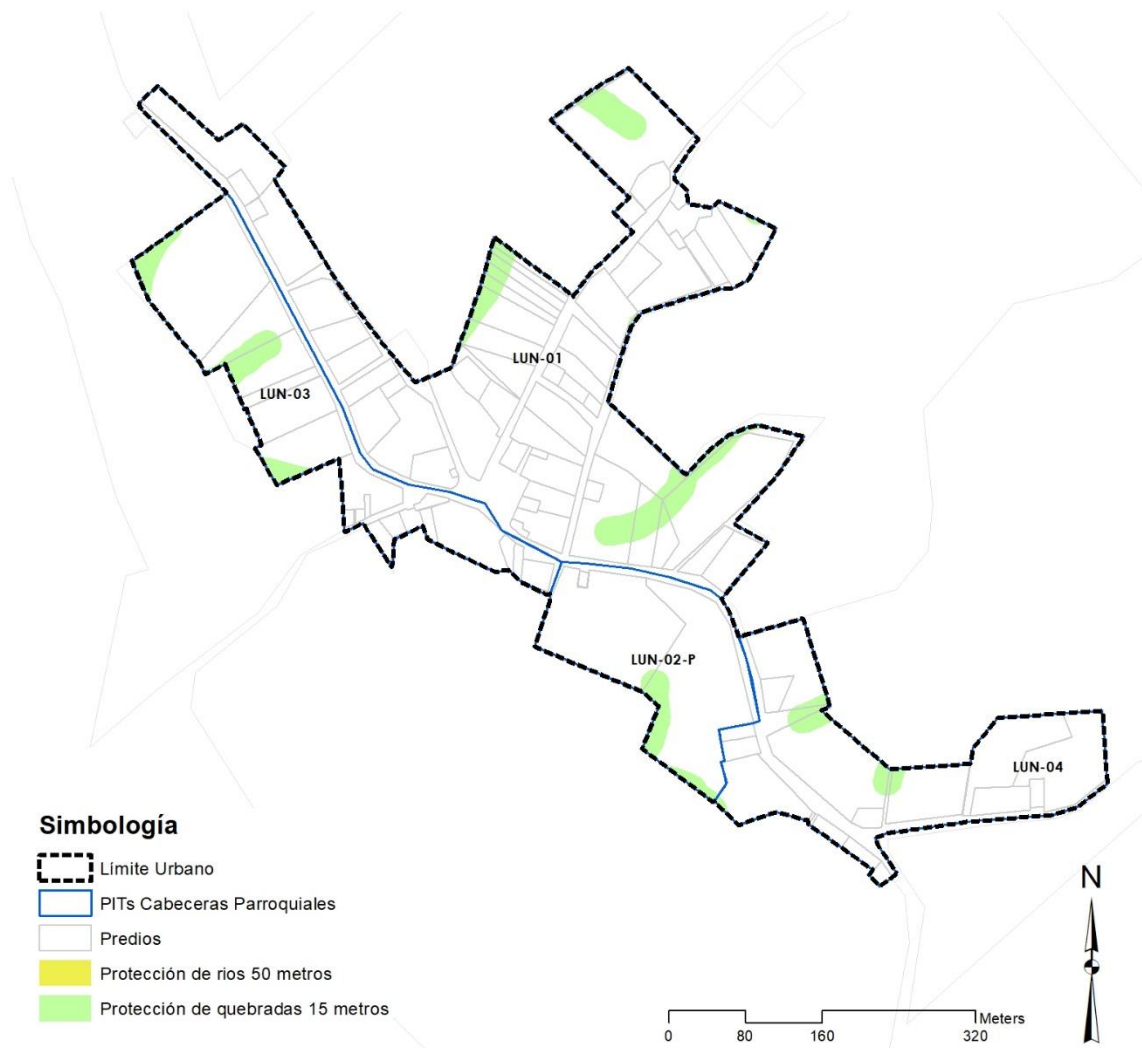
Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- Socioeconómico. – En cuanto al valor del suelo prácticamente la totalidad de los predios no alcanzan los \$5.00 dólares el m².

- Sistemas de soporte. - No existe información concreta sobre la red de infraestructura, sin embargo, en cuanto al sistema vial se puede decir que se encuentra entre regular y malo, que dejando de lado la vía principal, es mayoritariamente de lastre y tierra.

Figura 2.24

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 4 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 2.24) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.31). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.31

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de La Unión

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
LA UNION	LUN-01	12.80	No consolidado	Consolidación
	LUN-02-P	3.08	Protección	Conservación

LUN-03	4.39	No consolidado	Consolidación
LUN-04	4.53	No consolidado	Consolidación
TOTAL	24.80		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.11.5 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Membrillar

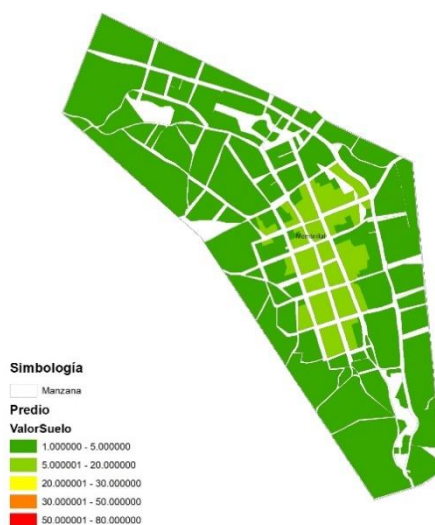
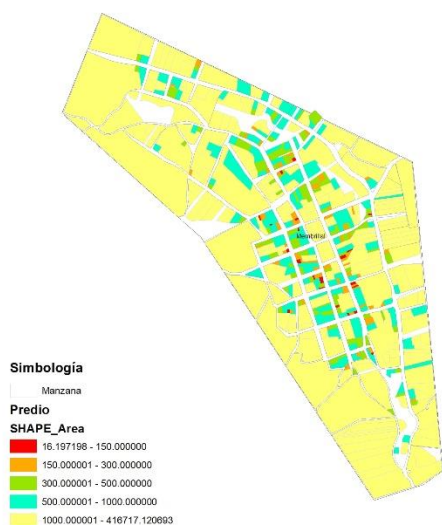
Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

Mapa 2.25

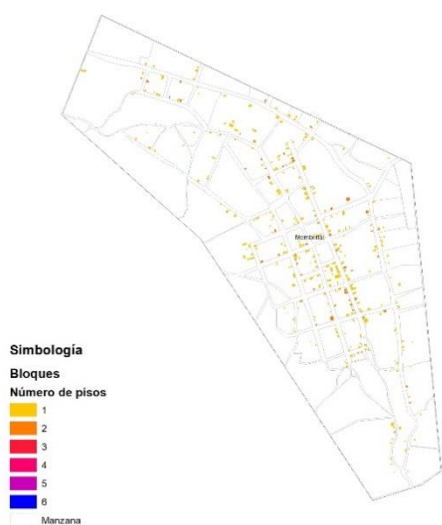
Criterios para la delimitación de polígonos de intervención

Tamaño de lote

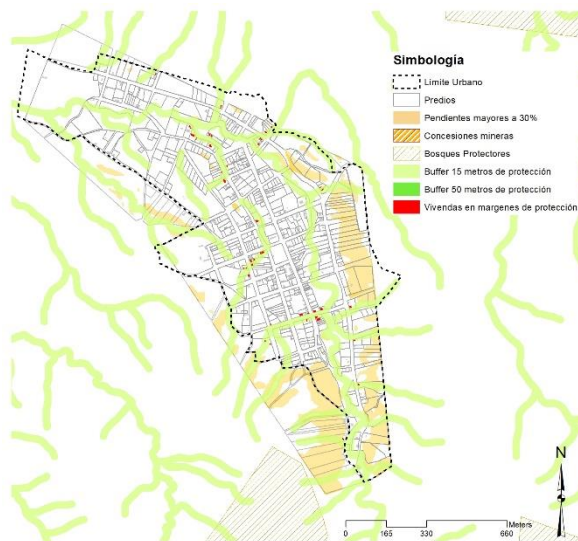
Valor del suelo



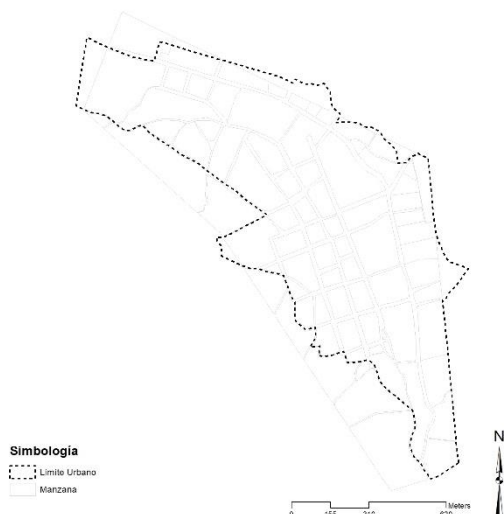
Número de pisos



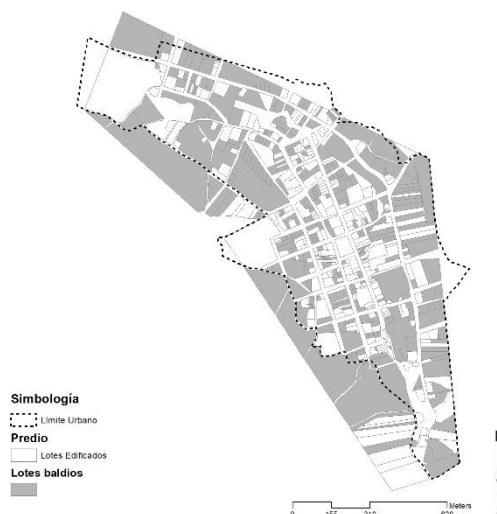
Suelo de protección



Amanzanado



Lotes baldíos



Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Con relación a este tema el polígono tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios. Posee un porcentaje considerable de superficie afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (río Membrillal). Una concesión minera que se encontraba próxima a las viviendas se dejó fuera del límite urbano.

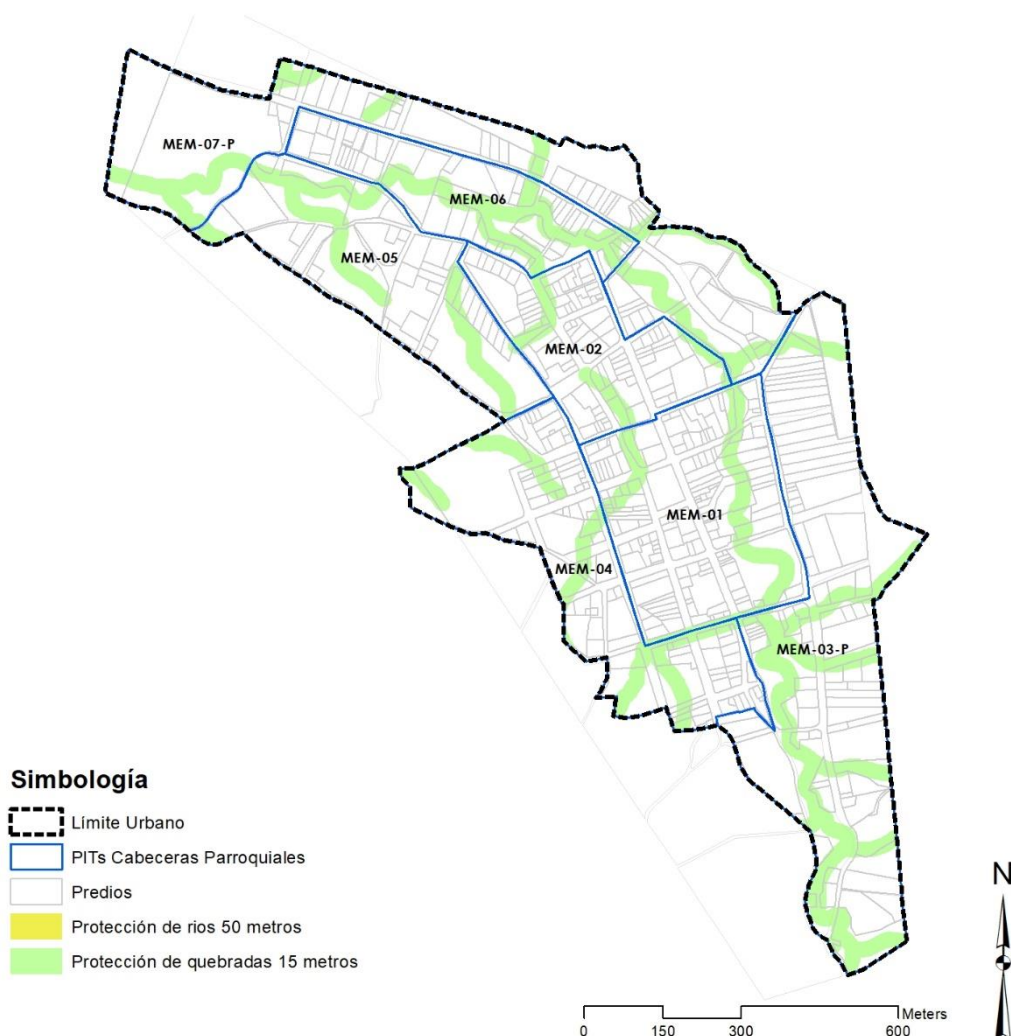
- Urbanístico. - Está constituida por 70 manzanas bastante irregulares y alargadas en sus extremos, sin embargo, su centralidad es bastante regular con un grado de consolidación mayor. La densidad de habitantes alcanza los 25 hab/ha, dando como resultado un porcentaje de

ocupación bajo. La altura predominante es claramente de 1 piso, con algunos matices en el centro urbano de 2 pisos. Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- Socioeconómico. – En cuanto al valor del suelo se puede observar que no pasa de los \$20.00 dólares el metro cuadrado de terreno en el centro urbano, donde existen la mayor cantidad de comercios y algunos equipamientos. El territorio restante apenas alcanza los \$5.00 dólares el metro cuadrado.

Figura 2.26

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 7 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (Figura 2.26) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.32). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.32

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Membrillal

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
MEMBRILLAL	MEM-01	14.43	No consolidado	Consolidación
	MEM-02	9.18	No consolidado	Consolidación
	MEM-03-P	24.64	Protección	Conservación
	MEM-04	14.53	No consolidado	Desarrollo
	MEM-05	13.09	No consolidado	Desarrollo
	MEM-06	8.50	No consolidado	Desarrollo
	MEM-07	20.65	No consolidado	Desarrollo
	TOTAL	105.02		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

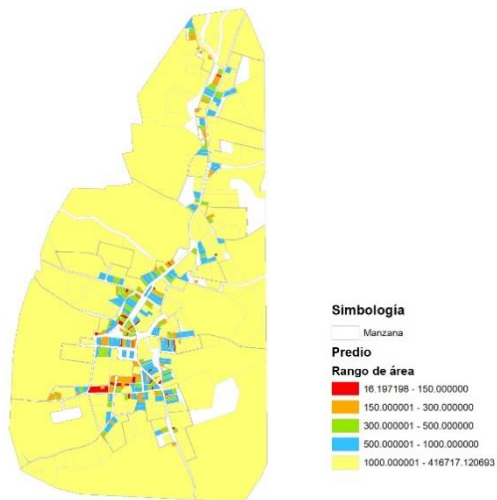
2.11.6 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Pedro Pablo Gómez

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

Figura 2.27

Criterios para la delimitación de polígonos de intervención

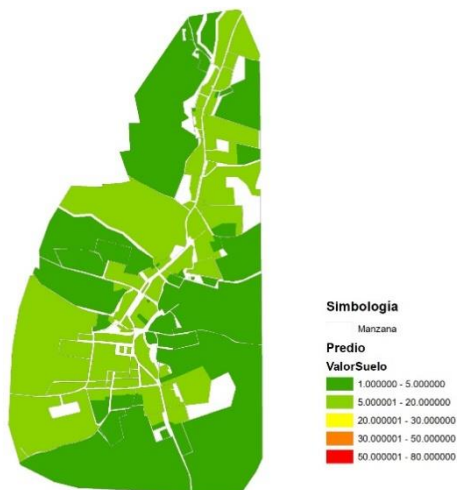
Tamaño de lote



Capa de rodadura



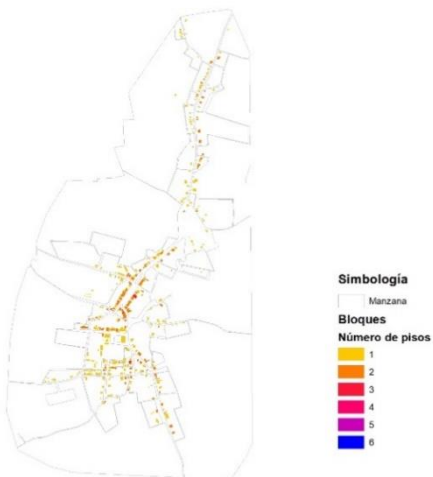
Valor del suelo



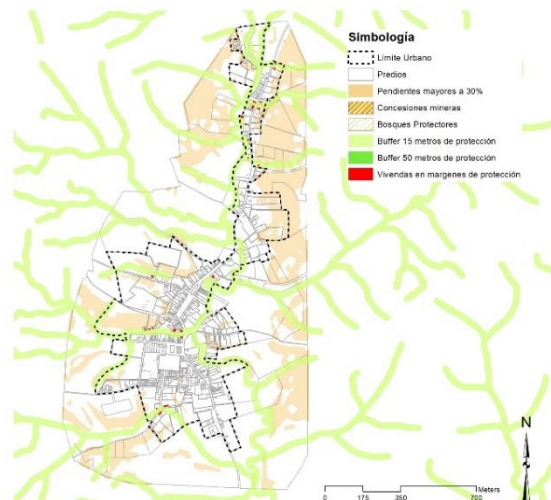
Estado de la capa de rodadura

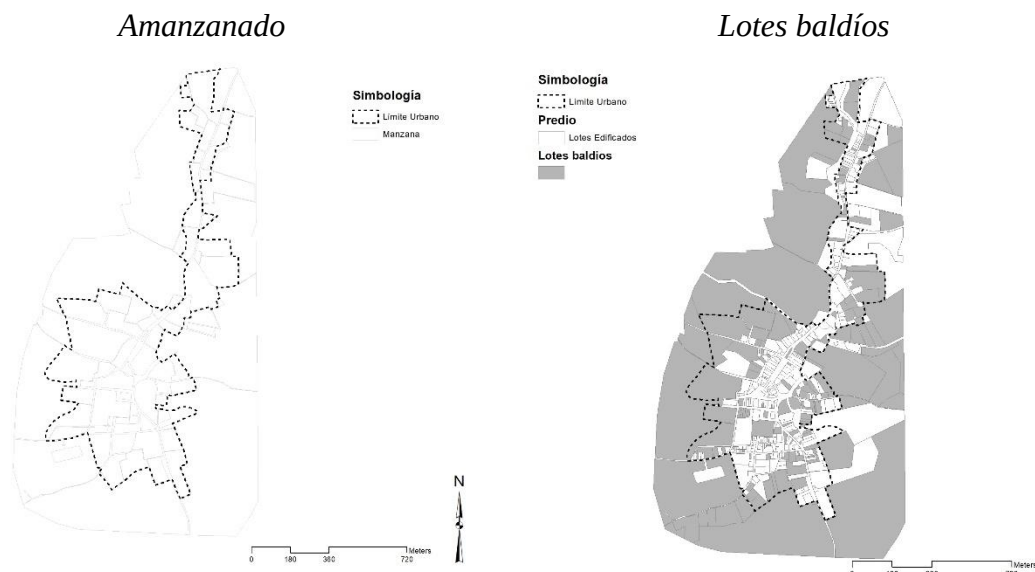


Número de pisos



Suelo de protección





Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Este asentamiento cuenta con uso un primario principalmente dedicado para el desarrollo de un centro poblado (núcleo urbano en suelo rural), en general, la superficie delimitada dentro del límite urbano cuenta con pendientes son favorables para asentamientos edificatorios. Posee un bajo porcentaje de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones. Una concesión minera que se encontraba próxima a las viviendas se dejó fuera del límite urbano.

- Urbanístico. - Está constituida por 47 manzanas algo irregulares en sus extremos, más sin embargo, su centralidad es bastante regular y consolidado. La densidad de habitantes alcanza los 25 hab/ha. La altura predominante es claramente de 1 piso, con algunos matices en el centro urbano de 2 pisos y de 3 pisos en el recorrido de la vía principal.

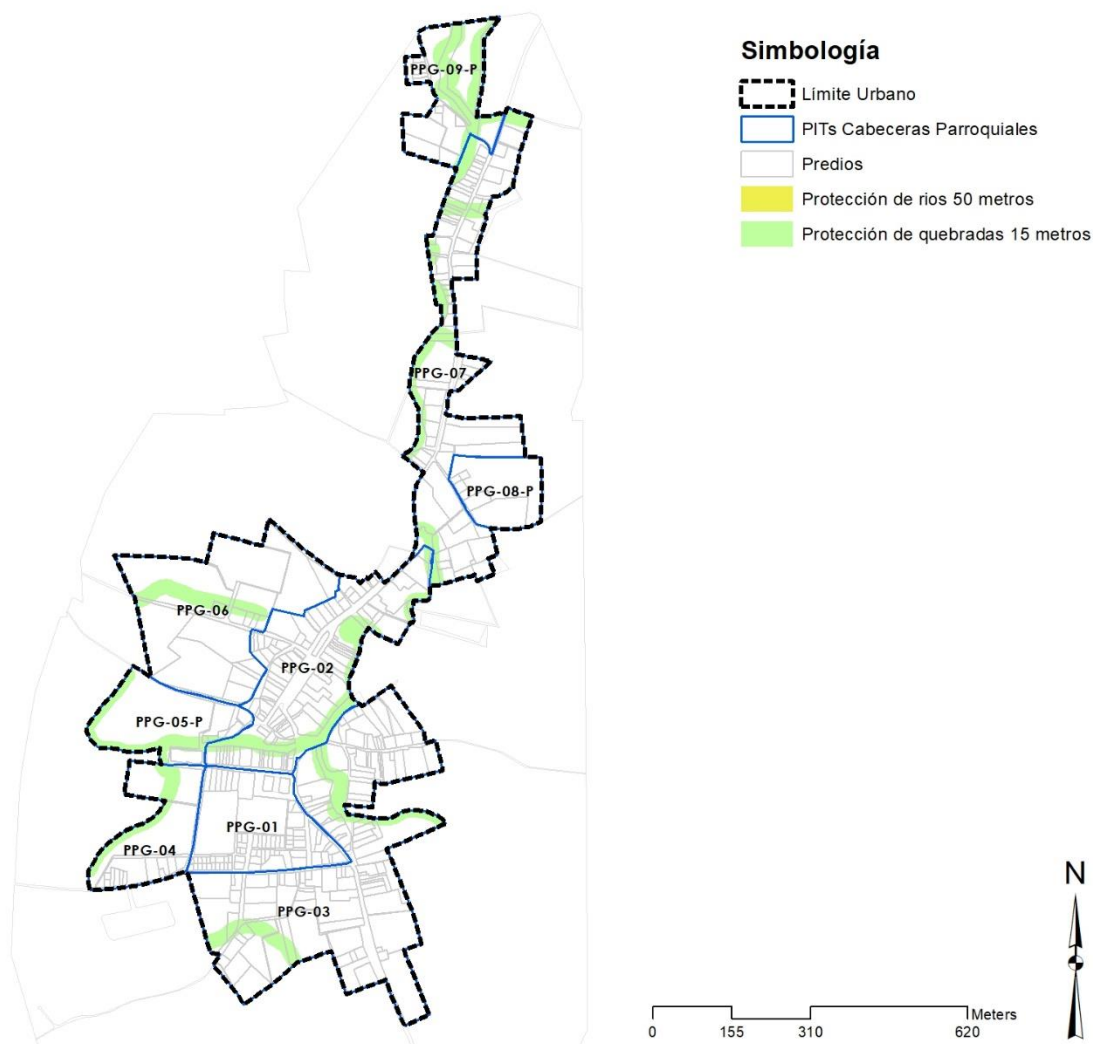
Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

- Socioeconómico. – En cuanto al valor del suelo se puede observar que casi la mitad del suelo alcanzaría hasta los \$20.00 dólares el metro cuadrado de terreno en el centro y el otro restante apenas \$5.00 dólares por metro cuadrado.

- Sistemas de soporte. - No existe información concreta sobre la red de infraestructura, sin embargo, en cuanto al sistema vial se puede decir que se encuentra entre regular y malo, que dejando de lado la vía principal y algunas ramificaciones asfaltadas del centro urbano, es mayoritariamente de lastre y tierra.

Figura 2.28

Polígonos de intervención de la cabecera parroquial según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se definen un total de 9 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 2.28) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.33). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.33

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
	PPG-01	4.70	No consolidado	Consolidación

PEDRO PABLO GÓMEZ	PPG-02	8.01	No consolidado	Consolidación
	PPG-03	15.17	No consolidado	Consolidación
	PPG-04	3.45	No consolidado	Desarrollo
	PPG-05-P	3.61	Protección	Conservación
	PPG-06	8.69	No consolidado	Desarrollo
	PPG-07	9.26	No consolidado	Consolidación
	PPG-08-P	2.26	Protección	Conservación
	PPG-09-P	3.69	Protección	Conservación
	TOTAL	58.84		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.12 DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL

La codificación para cada uno de los polígonos será en base a las iniciales de cada uno de las comunidades: RJO (Recinto Joa) y SAN (Sancán). La codificación continuará con el número del polígono y en caso de ser de protección culminará con una letra “P” mayúscula que permitirá diferenciarlas del resto.

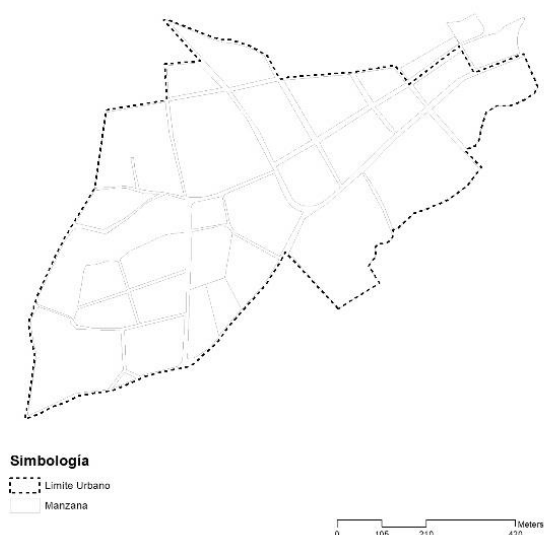
2.12.1 Definición y caracterización de los polígonos de intervención del asentamiento Recinto Joa

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

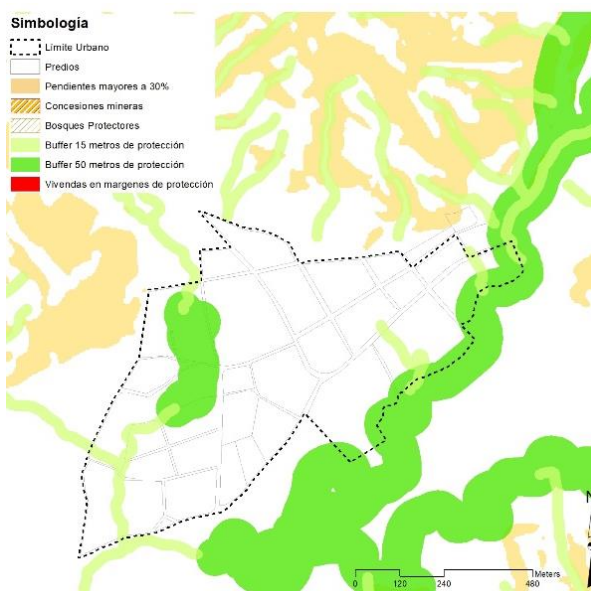
Figura 2.29

Criterios para la delimitación de polígonos de intervención de Recinto Joa

Amanzanado



Suelo de protección



Estado de consolidación



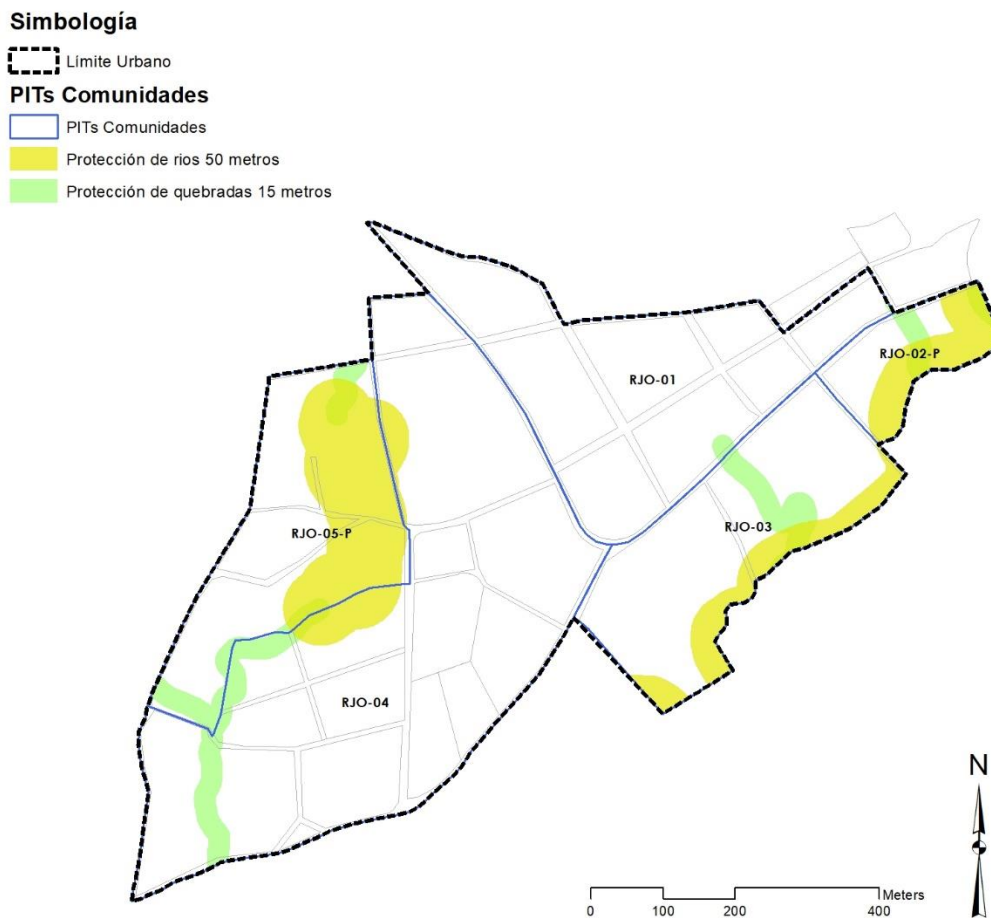
Fuente: Equipo Consultor del PUGS

De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Este núcleo de población muestra cierta densidad de vivienda que contrastan con la cobertura vegetal seca que es propia de la zona. En general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios y un bajo porcentaje de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (Río Jipijapa y Estero Riantón).

- Urbanístico. - Está constituida por 29 manzanas algo regulares en la zona más consolidada. La densidad de habitantes no supera los 10 hab/ha, porcentaje de ocupación bastante bajo. La altura predominante es claramente de 1 piso.

Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

Figura 2.30
Polígonos de intervención de la comunidad de Recinto Joa


Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 5 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (mapa 2.30) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.34). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.34
Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la comunidad de Recinto Joa

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
RECINTO JOA	RJO-01	11.88	No consolidado	Consolidación
	RJO-02-P	2.69	Protección	Conservación
	RJO-03	8.79	No consolidado	Desarrollo
	RJO-04	23.23	No consolidado	Desarrollo
	RJO-05-P	8.47	Protección	Conservación
	TOTAL	55.07		

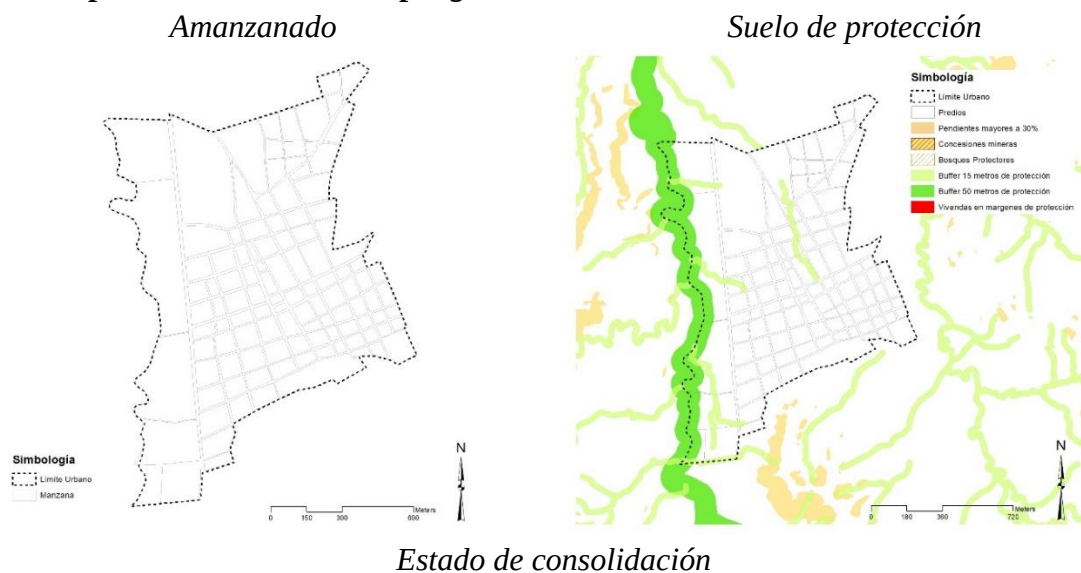
En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.12.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención del asentamiento Sancán

Como ya se mencionó previamente, la definición de los P.I.T, es el resultado del análisis de varios mapas temáticos clasificados en dos categorías: morfológica y social. La categoría morfológica descrita con anterioridad se expresa en los siguientes mapas temáticos.

Figura 2.31

Criterios para la delimitación de polígonos de intervención de Recinto Joa





Fuente: Equipo Consultor del PUGS

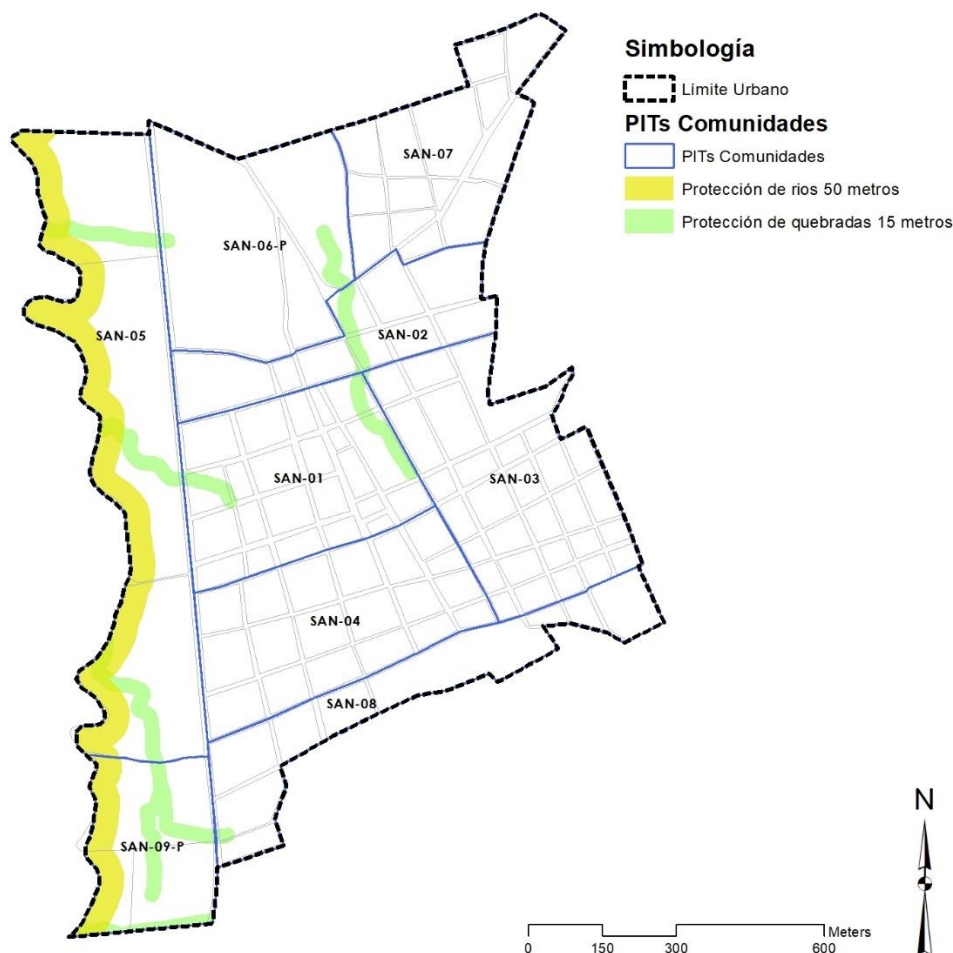
De acuerdo con sus características, se consideran las áreas homogéneas en base a los siguientes criterios:

- Geomorfológico y Ambiental. – Este asentamiento tiene un suelo con uso primario principalmente dedicada para poblado (núcleo urbano poblado en suelo rural), en general las pendientes son favorables para asentamientos edificatorios ya que prácticamente no existe relieve. Posee un bajo porcentaje de área afectada por los cursos de agua y todas sus ramificaciones (Estero Chicho y Estero la Guinea).

- Urbanístico. - Está constituida por 111 manzanas que conforman una trama urbana bastante regular. Cuenta con mayor número de manzanas entre todas las cabeceras parroquiales, exceptuando Puerto Cayo. La densidad de habitantes alcanza los 20 hab/ha porcentaje de ocupación bastante bajo, más sin embargo se resume en una densidad de vivienda importante. La altura predominante es claramente de 1 piso. Existe gran número de lotes baldíos, especialmente en el área perimetral de la cabecera parroquial, coincide esta tendencia con un mayor tamaño de lote y suelos con relieve desfavorable.

Figura 2.32

Polígonos de intervención de la cabecera cantonal según la subclasificación del suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se define un total de 9 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (mapa 2.32) y codificados según su ubicación y características principales (tabla 2.35). Dicha codificación inicia con tres letras mayúsculas que representan el nombre de la parroquia.

Luego de las iniciales se enumera cada polígono de intervención, y finalmente, se incorpora la letra *P* en el caso de PITs subclasificados como protección y cuyo tratamiento corresponde a conservación.

Tabla 2.35

Superficie de la subclasificación del suelo urbano de la comunidad de Sancán

Parroquia Rural	Codificación	Área (Ha)	Subclasificación	Tratamientos
SANCÁN	SAN-01	14.88	No consolidado	Consolidación
	SAN-02	9.46	No consolidado	Consolidación
	SAN-03	17.18	No consolidado	Consolidación
	SAN-04	15.67	No consolidado	Consolidación
	SAN-05	24.94	No consolidado	Desarrollo
	SAN-06-P	15.84	Protección	Conservación
	SAN-07	12.40	No consolidado	Desarrollo

SAN-08	11.00	No consolidado	Desarrollo
SAN-09-P	8.62	Protección	Conservación
TOTAL	129.99		

En todos los polígonos de intervención, se deberá tener en cuenta las normativas de conservación de llanuras de inundación. En este caso, se ha dejado un margen ajustado a la realidad actual que contempla el cauce y los márgenes inmediatos y que se considera como suelo público, los márgenes serán de 15 metros para quebradas (ríos intermitentes) y 50 metros para ríos perennes.

2.13 DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA.

En el manual desarrollado por la AME “Planes de uso y Gestión de Suelo – PUGS – Herramientas orientadas para su formulación” establece que:

“Una vez establecida la subclasificación del suelo urbano y rural se debe proceder a la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial -PIT- que, de acuerdo al marco legal vigente, se demarcan “a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural”.

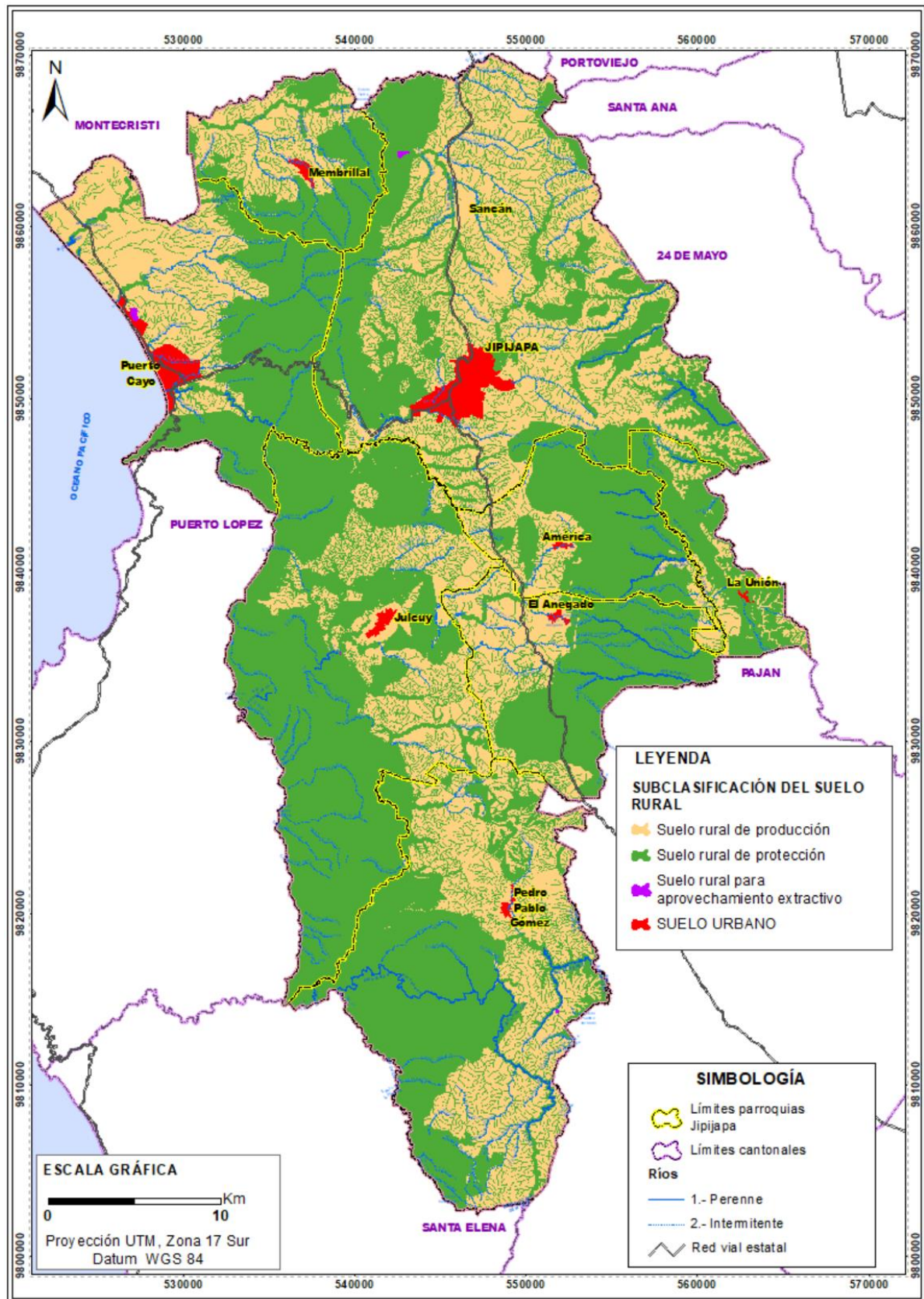
2.13.1 Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo rural

Para la determinación de los polígonos de intervención se consideró las variables que indica el Artículo 41 del LOOTUGS, para esto se realizaron varios mapas que reflejen normativas vigentes, coberturas de uso de la tierra, pendientes, además se tomó en cuenta mapas realizados por varias instituciones del estado como el de aptitud agrícola, áreas protegidas, infraestructura vial:

- A) Subclasificación del suelo realizada por el componente estructurante
- B) Mapa de aptitudes agrícolas realizado por el MAGAP año 2019
- C) Mapa de pendientes
- D) Mapas de áreas protegidas
- E) Mapa de uso actual del suelo cantón Jipijapa (MAE, 2018)
- F) Infraestructura Rural
- G) Concesiones mineras de la ARCOM

Figura 2.33

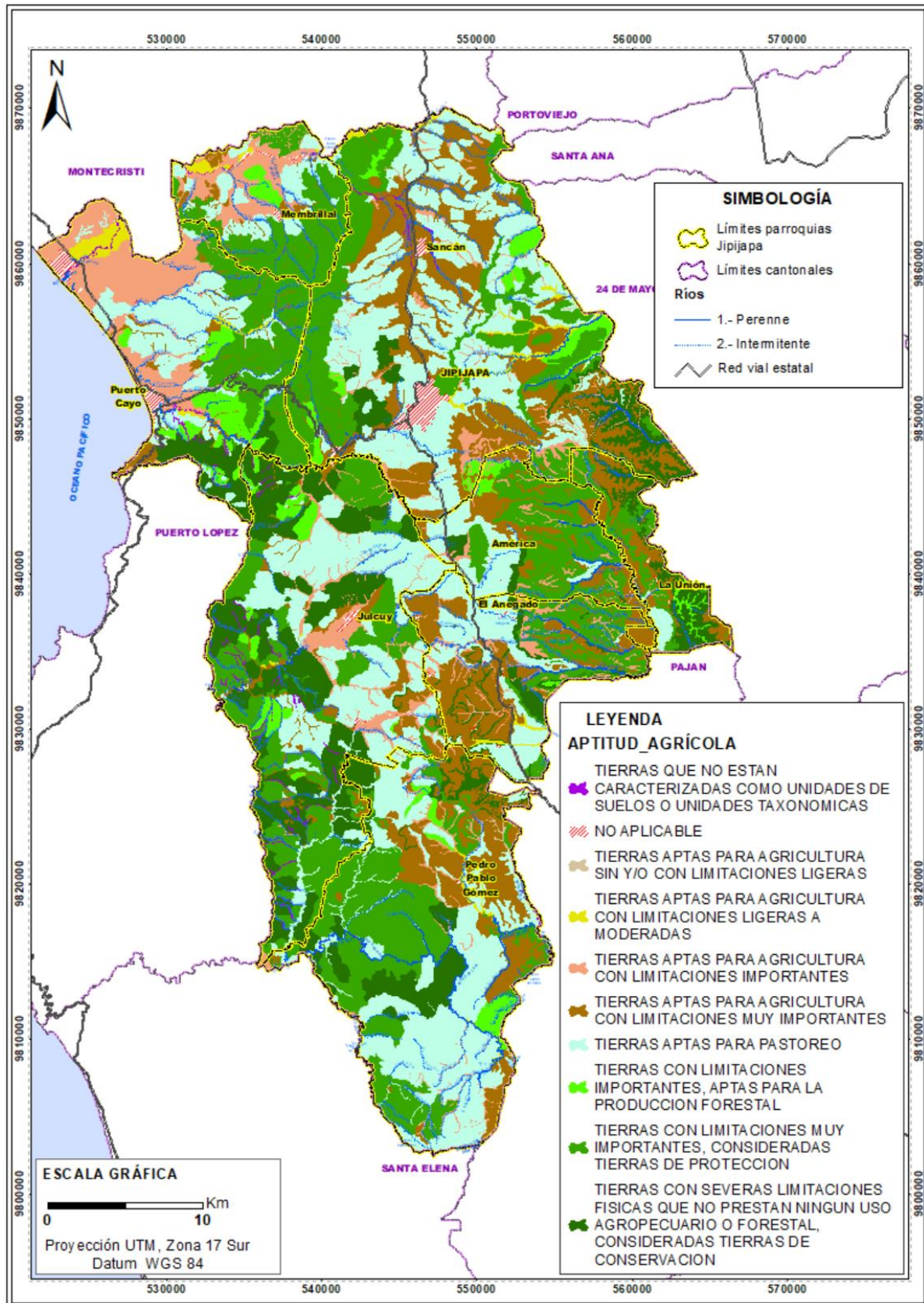
Subclasificación del suelo realizada por el componente estructurante



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

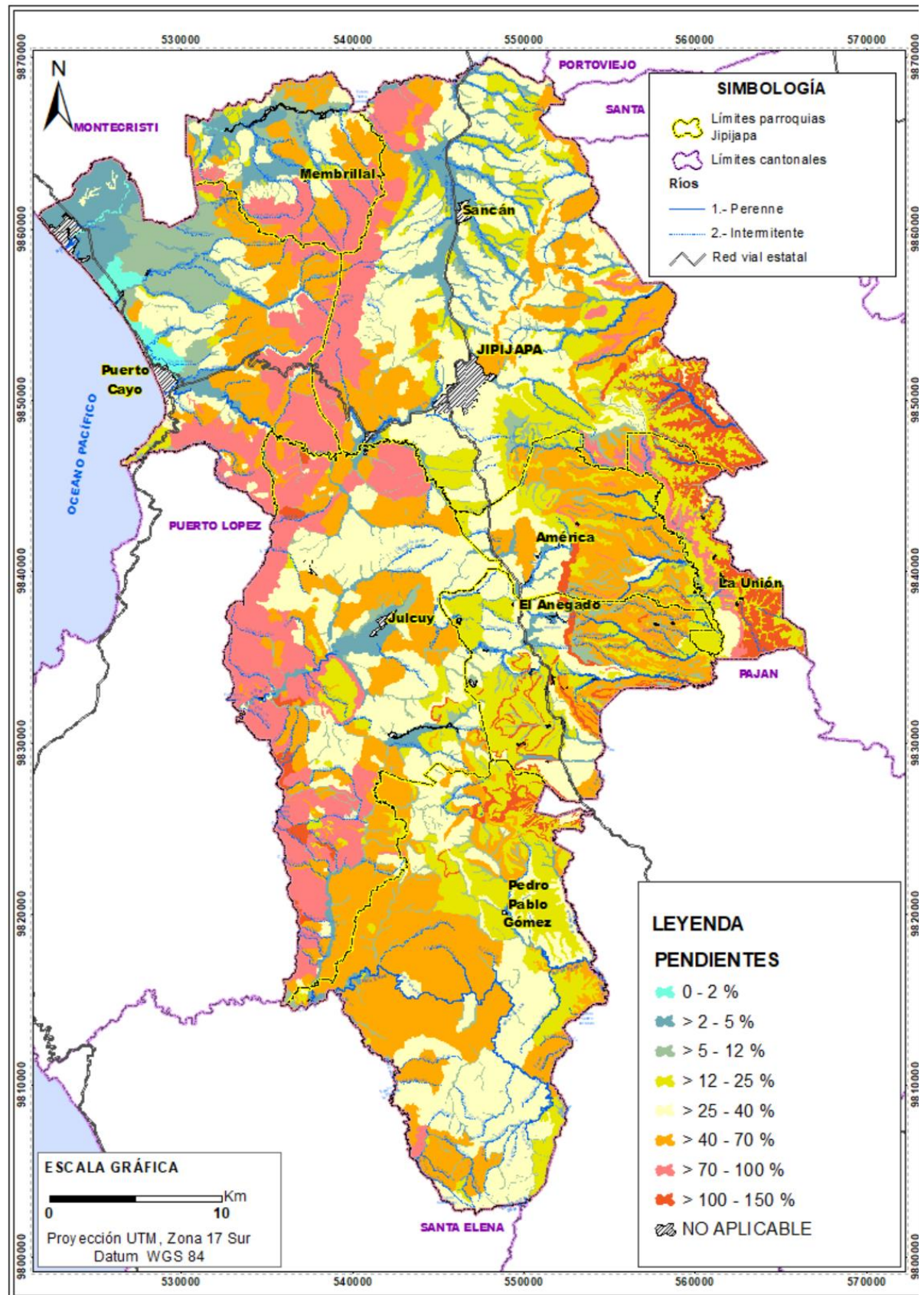
Figura 2.34

Mapa de aptitudes agrícolas realizado por el MAGAP año 2019



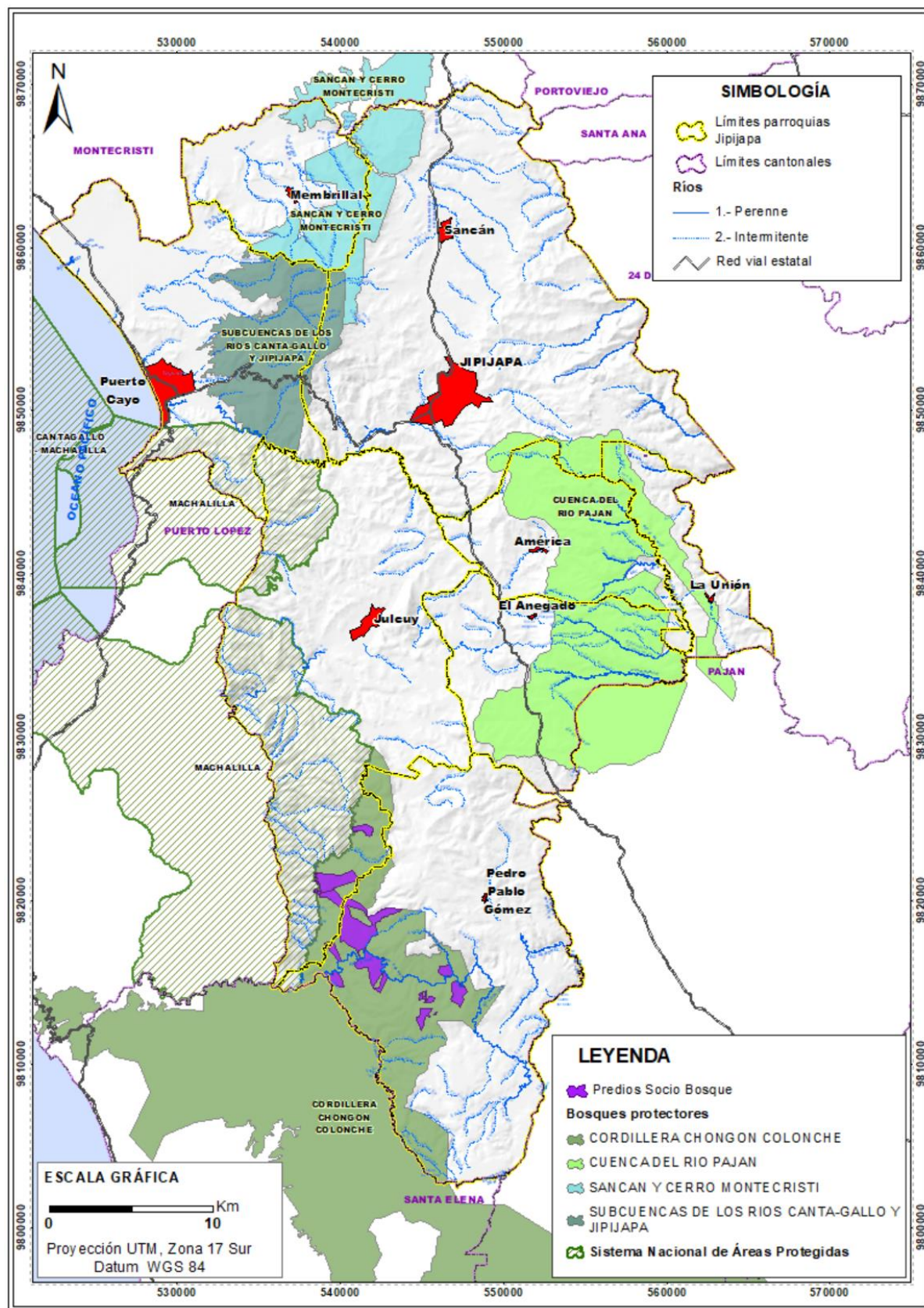
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.35
Mapa de pendientes



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

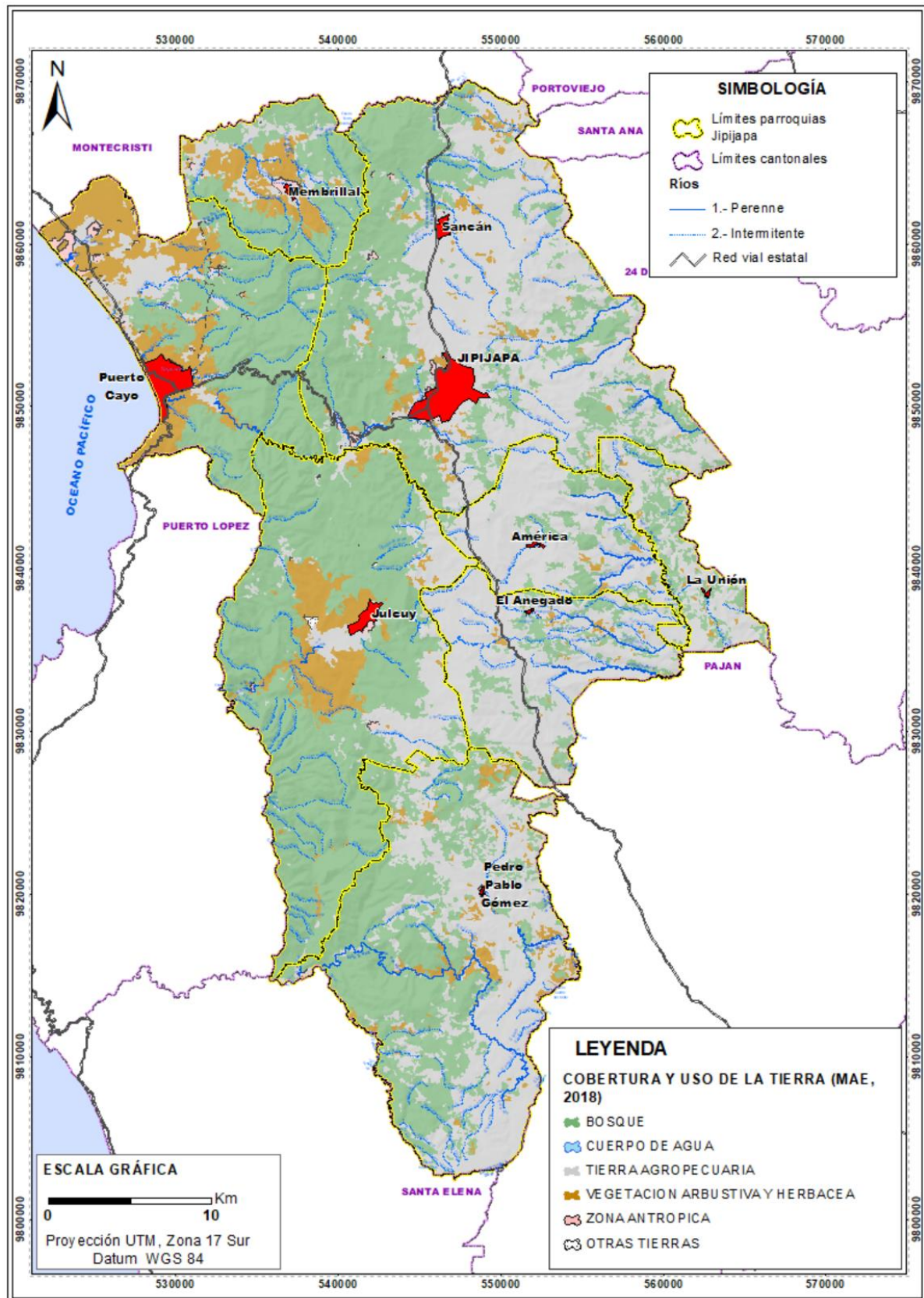
Figura 2.36
Mapas de áreas protegidas



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.37

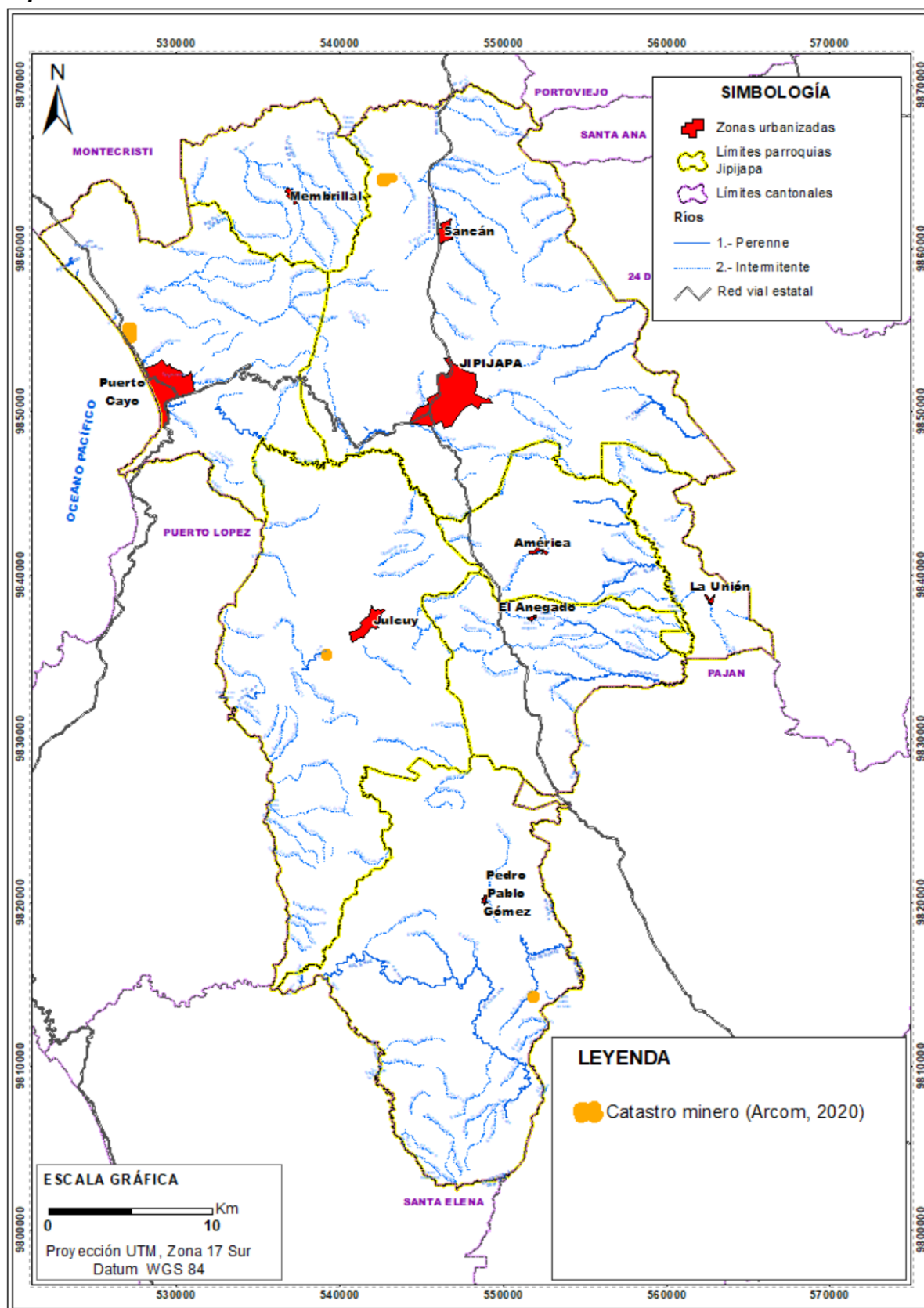
Mapa de uso actual del suelo cantón Jipijapa (MAE, 2018)



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.38

Infraestructura Rural -Concesiones mineras de la ARCOM



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

H) Normativa de ordenamiento del cantón Jipijapa GAD:

Art. 43. Sobre el frente de playa, cualquiera sea su uso deberá respetarse una franja de 5 metros de ancho a partir de la línea de más alta de marea destinada a uso público, sobre la cuál no podrá levantarse ningún tipo de edificación o cualquier tipo de obra o construcción. Se prohíbe además sobre esta franja de protección la construcción de vías destinadas al tránsito vehicular, paralelas al frente de la playa

I) Los Artículos del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

Art. 471.- Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

J) LEY DE CAMINOS

El artículo 4 del reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos, establece que, de manera general, se permite construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados.

K) REGLAMENTO LEY RECURSOS HIDRICOS USOS Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA Y DE CAMINOS

Art. 64.- Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación. - La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional.

Al cartografiar los 100 metros de protección hídrica a los ríos y quebradas del cantón Jipijapa, prácticamente todo el cantón se transformaba en un área de protección, por lo que se utilizó 100 metros solo a los ríos que son perennes y a los intermitentes 25 metros de acuerdo al Artículo 30 de la normativa de ordenamiento del cantón Jipijapa GAD.

2.13.2 Delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo rural del cantón jipijapa.

Las zonas homogéneas de la subclasificación del suelo al ingresar la información disponible de la normativa vigente, infraestructura, cobertura vegetal, conflictos de uso de la tierra produjo 20 clases de Polígonos de Intervención, los cuales se describen a continuación.

PIT-1 Asentamiento humano concentrado. - Agrupación de pobladores asentados de modo concentrado. Su análisis de polígonos de intervención se lo realiza dentro del componente urbano.

PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras). - Agrupación de pobladores asentados en una zona con tendencia concentrarse.

PIT-3 Suelo rural de producción forestal. - Suelos que son aptos para producción forestal

PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias. - Suelos cuya aptitud se da para el desarrollo de actividades agropecuarias

PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas. - Suelos con aptitud para pastos y se pueden desarrollar actividades ganaderas

PIT-6 Derecho de vía 25 m. - De acuerdo ley de caminos es el derecho de vía, no se permite ningún tipo de construcción.

PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección. - Suelos que debería ser reforestados ya que son suelos no son aptos para actividades productivas.

PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector. - Corresponde a áreas que siendo bosques protectores han sido deforestadas y tendrían que ser reforestados

PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes. - Áreas deforestadas en áreas en zonas de protección de ríos perennes y deberían ser reforestadas.

PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes. - Áreas deforestadas en áreas en zonas de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes y deberían ser reforestadas

PIT-11 Reforestación en Suelo rural de protección Parque Nacional. - Zonas de Parque Nacional deforestadas que deberían ser reforestadas.

PIT-12 Recuperación a cobertura natural en Suelo rural de protección, franja de playa 50 m. Zonas con usos antrópicos y deberían recuperarse su cobertura natural.

PIT-13 Suelo rural de protección. - Corresponde a áreas que no son aptas para usos antrópicos y deberían conservar su estado natural.

PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector. Bosque protector

PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes. La zona de protección hídrica, extensión de 100 metros.

PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes. - La zona de protección hídrica, extensión de 25 metros.

PIT-17 Suelo rural de protección Parque Nacional. - Parque Nacional

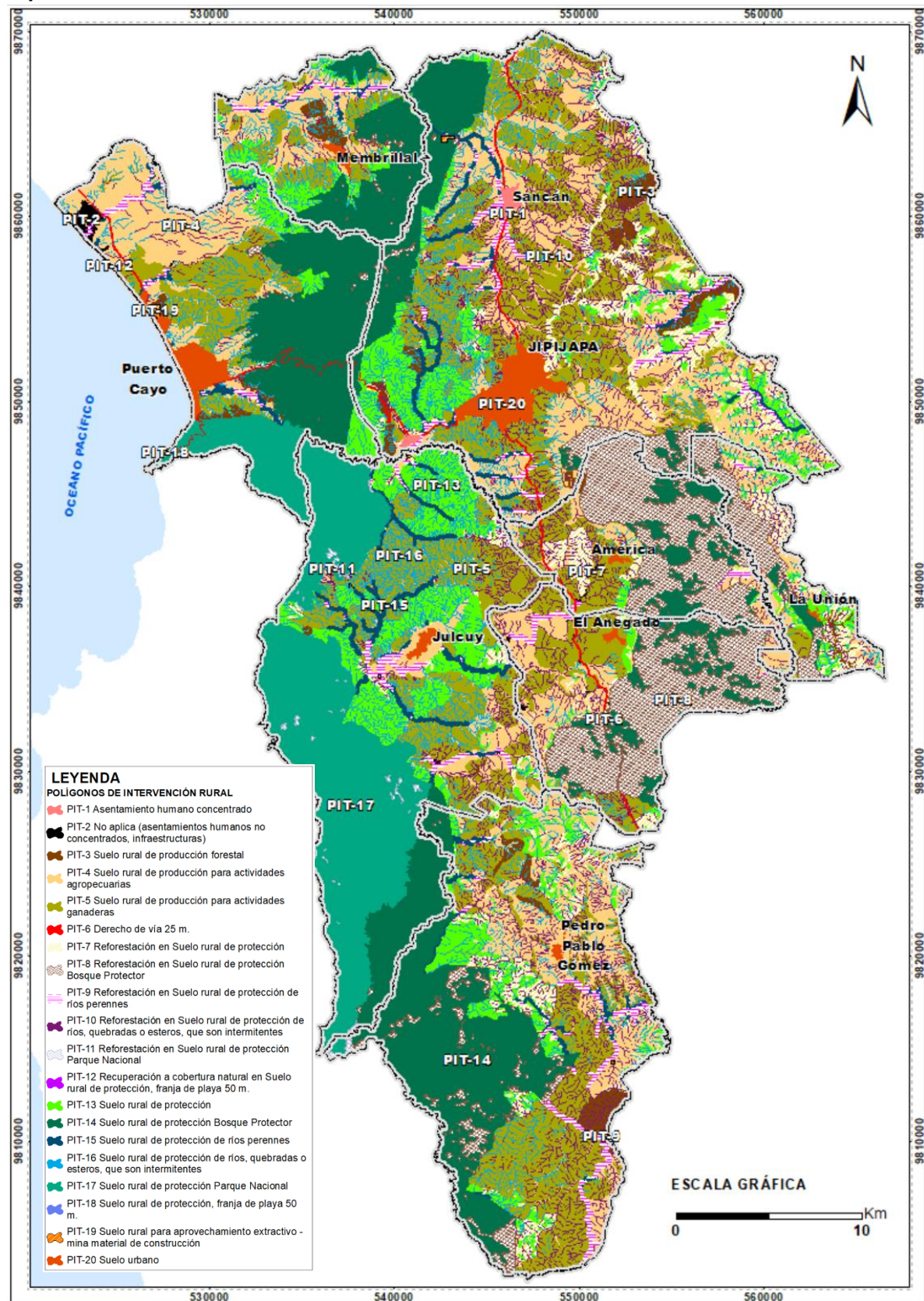
PIT-18 Suelo rural de protección, franja de playa 50 m. - Franja de playa de 50 metros que debe ser conservada en su estado natural.

PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción. - Zona de concesiones mineras otorgadas por la ARCOM.

PIT-20 Suelo urbano. – Áreas Urbanas. Su análisis de polígonos de intervención se lo realiza dentro del componente urbano.

Figura 2.39

Infraestructura Rural -Concesiones mineras de la ARCOM



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Las superficies de cada uno de los polígonos de intervención a nivel cantonal se muestran a continuación.

Tabla 2.36

Polígonos de Intervención

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN	Ha	%
PIT-1 Asentamiento humano concentrado	185.03	0.13
PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	248.38	0.17
PIT-3 Suelo rural de producción forestal	1939.58	1.31
PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	21376.80	14.49
PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	26360.50	17.86
PIT-6 Derecho de vía 25 m.	372.50	0.25
PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	5776.60	3.91
PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	13320.99	9.03
PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	3217.86	2.18
PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	9847.70	6.67
PIT-11 Reforestación en Suelo rural de protección Parque Nacional	284.99	0.19
PIT-12 Reforestación en Suelo rural de protección, franja de playa 50 m.	40.28	0.03
PIT-13 Suelo rural de protección	10864.50	7.36
PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	23882.75	16.19
PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	3208.72	2.17
PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	9967.97	6.76
PIT-17 Suelo rural de protección Parque Nacional	14196.66	9.62
PIT-18 Suelo rural de protección, franja de playa 50 m.	15.25	0.01
PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción	43.92	0.03
PIT-20 Suelo urbano	2403.59	1.63
TOTAL	147554.57	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.37

Polígonos de Intervención

PARROQUIA	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN	Ha	%
AMÉRICA	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	628.91	6.98
AMÉRICA	PIT-13 Suelo rural de protección	94.31	1.05
AMÉRICA	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	1281.54	14.22
AMÉRICA	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	20.96	0.23
AMÉRICA	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	76.55	0.85

AMERICA	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	13.32	0.15
AMERICA	PIT-20 Suelo urbano	38.20	0.42
AMERICA	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	34.75	0.39
AMERICA	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	702.10	7.79
AMERICA	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	1167.22	12.95
AMERICA	PIT-6 Derecho de vía 25 m.	30.67	0.34
AMERICA	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	508.09	5.64
AMERICA	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	4236.83	47.01
AMERICA	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	179.91	2.00
TOTAL		9013.36	100.00
EL ANEGADO	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	742.83	6.37
EL ANEGADO	PIT-13 Suelo rural de protección	190.67	1.63
EL ANEGADO	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	1292.44	11.07
EL ANEGADO	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	1.59	0.01
EL ANEGADO	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	157.66	1.35
EL ANEGADO	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	28.85	0.25
EL ANEGADO	PIT-20 Suelo urbano	52.54	0.45
EL ANEGADO	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	0.09	0.00
EL ANEGADO	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	1595.45	13.67
EL ANEGADO	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	1871.68	16.04
EL ANEGADO	PIT-6 Derecho de vía 25 m.	67.04	0.57
EL ANEGADO	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	249.91	2.14
EL ANEGADO	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	5258.48	45.06
EL ANEGADO	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	160.84	1.38
TOTAL		11670.05	100.00
JIPIJAPA	PIT-1 Asentamiento humano concentrado	185.03	0.48
JIPIJAPA	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	4132.71	10.73
JIPIJAPA	PIT-13 Suelo rural de protección	2926.66	7.60

JIPIJAPA	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	3216.98	8.36
JIPIJAPA	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	1163.59	3.02
JIPIJAPA	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	3185.17	8.27
JIPIJAPA	PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción	13.00	0.03
JIPIJAPA	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	0.09	0.00
JIPIJAPA	PIT-20 Suelo urbano	1250.63	3.25
JIPIJAPA	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	825.54	2.14
JIPIJAPA	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	7565.79	19.65
JIPIJAPA	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	9551.47	24.81
JIPIJAPA	PIT-6 Derecho de vía 25 m.	157.98	0.41
JIPIJAPA	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	2430.10	6.31
JIPIJAPA	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	935.73	2.43
JIPIJAPA	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	959.93	2.49
TOTAL		38500.40	100.00
JULCUY	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	874.04	2.92
JULCUY	PIT-11 Reforestación en Suelo rural de protección Parque Nacional	218.98	0.73
JULCUY	PIT-13 Suelo rural de protección	3705.73	12.40
JULCUY	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	2065.96	6.91
JULCUY	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	1159.73	3.88
JULCUY	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	2828.66	9.46
JULCUY	PIT-17 Suelo rural de protección Parque Nacional	12023.78	40.23
JULCUY	PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción	2.00	0.01
JULCUY	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	13.07	0.04
JULCUY	PIT-20 Suelo urbano	122.75	0.41
JULCUY	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	28.38	0.09
JULCUY	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	1381.78	4.62
JULCUY	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	4524.53	15.14
JULCUY	PIT-6 Derecho de vía 25 m.	0.11	0.00
JULCUY	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	380.36	1.27
JULCUY	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	36.85	0.12
JULCUY	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	520.69	1.74
TOTAL		29887.39	100.00

LA UNION	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	399.15	8.39
LA UNION	PIT-13 Suelo rural de protección	516.52	10.85
LA UNION	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	307.88	6.47
LA UNION	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	47.54	1.00
LA UNION	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	204.93	4.31
LA UNION	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	2.25	0.05
LA UNION	PIT-20 Suelo urbano	24.80	0.52
LA UNION	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	103.34	2.17
LA UNION	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	639.97	13.44
LA UNION	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	184.31	3.87
LA UNION	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	827.68	17.39
LA UNION	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	1374.07	28.87
LA UNION	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	127.80	2.68
TOTAL		4760.25	100.00
MEMBRILLAL	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	244.90	3.00
MEMBRILLAL	PIT-13 Suelo rural de protección	694.98	8.52
MEMBRILLAL	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	2842.65	34.84
MEMBRILLAL	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	145.16	1.78
MEMBRILLAL	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	863.00	10.58
MEMBRILLAL	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	1.22	0.01
MEMBRILLAL	PIT-20 Suelo urbano	105.02	1.29
MEMBRILLAL	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	230.09	2.82
MEMBRILLAL	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	1565.98	19.19
MEMBRILLAL	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	1100.66	13.49
MEMBRILLAL	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	54.83	0.67
MEMBRILLAL	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	97.64	1.20
MEMBRILLAL	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	213.60	2.62
TOTAL		8159.73	100.00

PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	2484.14	9.11
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-11 Reforestación en Suelo rural de protección Parque Nacional	45.59	0.17
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-13 Suelo rural de protección	1931.15	7.08
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	7282.94	26.69
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	405.90	1.49
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	1444.99	5.30
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-17 Suelo rural de protección Parque Nacional	83.13	0.30
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción	3.79	0.01
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-20 Suelo urbano	58.84	0.22
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	523.70	1.92
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	4151.38	15.22
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	5510.03	20.20
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	1298.56	4.76
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	1285.30	4.71
PEDRO PABLO GOMEZ	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	773.55	2.84
TOTAL		27282.98	100.00

PUERTO DE CAYO	PIT-10 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	341.02	1.87
PUERTO DE CAYO	PIT-11 Reforestación en Suelo rural de protección Parque Nacional	20.42	0.11
PUERTO DE CAYO	PIT-12 Recuperación a cobertura natural en Suelo rural de protección, franja de playa 50 m.	40.28	0.22
PUERTO DE CAYO	PIT-13 Suelo rural de protección	804.49	4.40
PUERTO DE CAYO	PIT-14 Suelo rural de protección Bosque Protector	5592.38	30.59
PUERTO DE CAYO	PIT-15 Suelo rural de protección de ríos perennes	264.24	1.45
PUERTO DE CAYO	PIT-16 Suelo rural de protección de ríos, quebradas o esteros, que son intermitentes	1207.00	6.60
PUERTO DE CAYO	PIT-17 Suelo rural de protección Parque Nacional	2089.75	11.43
PUERTO DE CAYO	PIT-18 Suelo rural de protección, franja de playa 50 m.	15.25	0.08
PUERTO DE CAYO	PIT-19 Suelo rural para aprovechamiento extractivo - mina material de construcción	25.13	0.14
PUERTO DE CAYO	PIT-2 No aplica (asentamientos humanos no concentrados, infraestructuras)	189.59	1.04
PUERTO DE CAYO	PIT-20 Suelo urbano	750.81	4.11
PUERTO DE CAYO	PIT-3 Suelo rural de producción forestal	193.69	1.06
PUERTO DE CAYO	PIT-4 Suelo rural de producción para actividades agropecuarias	3774.35	20.65
PUERTO DE CAYO	PIT-5 Suelo rural de producción para actividades ganaderas	2450.60	13.41
PUERTO DE CAYO	PIT-6 Derecho de vía 25 m.	116.69	0.64
PUERTO DE CAYO	PIT-7 Reforestación en Suelo rural de protección	27.08	0.15
PUERTO DE CAYO	PIT-8 Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector	96.09	0.53
PUERTO DE CAYO	PIT-9 Reforestación en Suelo rural de protección de ríos perennes	281.55	1.54
TOTAL		18280.41	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Como prioridad de acuerdo a las tablas y del mapa se puede concluir que se debe invertir en los polígonos PIT- 5 (Suelo rural de producción para actividades ganaderas) y PIT-4 (Suelo rural de producción para actividades agropecuarias) del cantón, que representan el 17% y 14%, que acuerdo a los datos de campo y talleres hay que dotar de infraestructura de regadío, e implementar con sistemas agrosilvopastoriles en el primer caso y sistemas silvoagrícolas para

el segundo caso con la finalidad de aumentar la productividad del cantó Jipijapa. También que el PIT-8 (Reforestación en Suelo rural de protección Bosque Protector cuenca del Río Paján) es prioritario ya que prácticamente se está acabando con este Bosque Protector ubicado en las Parroquias del Anegado América y la Unión.

2.14 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

2.14.1 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal

Según en el Art. 42 de la LOOTUGS los tratamientos urbanísticos corresponden a las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico; así mismo la ley predetermina dichos tratamientos según la subclasificación del suelo, de modo que se establecen tratamientos que han de ser asignados dependientes de su subclasificación y la realidad de cada polígono.

2.14.1.1 Tratamientos para suelo urbano consolidado:

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica al polígono *SLJ-C-01* con 27.69 ha, que corresponde a la zona originaria de la ciudad de Jipijapa y se define como *Conservación-Patrimonio*, con el objetivo de conservar el conjunto histórico en cuanto a su trama, imagen urbana, control de la estética y mantenimiento de sus fachadas y la conservación y/o restauración de edificaciones de valor patrimonial (tabla 2.38) (mapa 2.40).

Tabla 2.38

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera cantonal de Jipijapa

Subclasificación del suelo	Tratamientos del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	28	350.29	28.01
Protección	Conservación Activa	24	385.51	30.83
No consolidado	Desarrollo	12	283.66	22.68
Consolidado	Sostenimiento	5	115.21	9.21
	Mejoramiento integral	5	88.21	7.05
	Conservación Patrimonial	1	27.69	2.21
Total		75	1250.56	100

Fuente: Equipo Consultor del PUGS

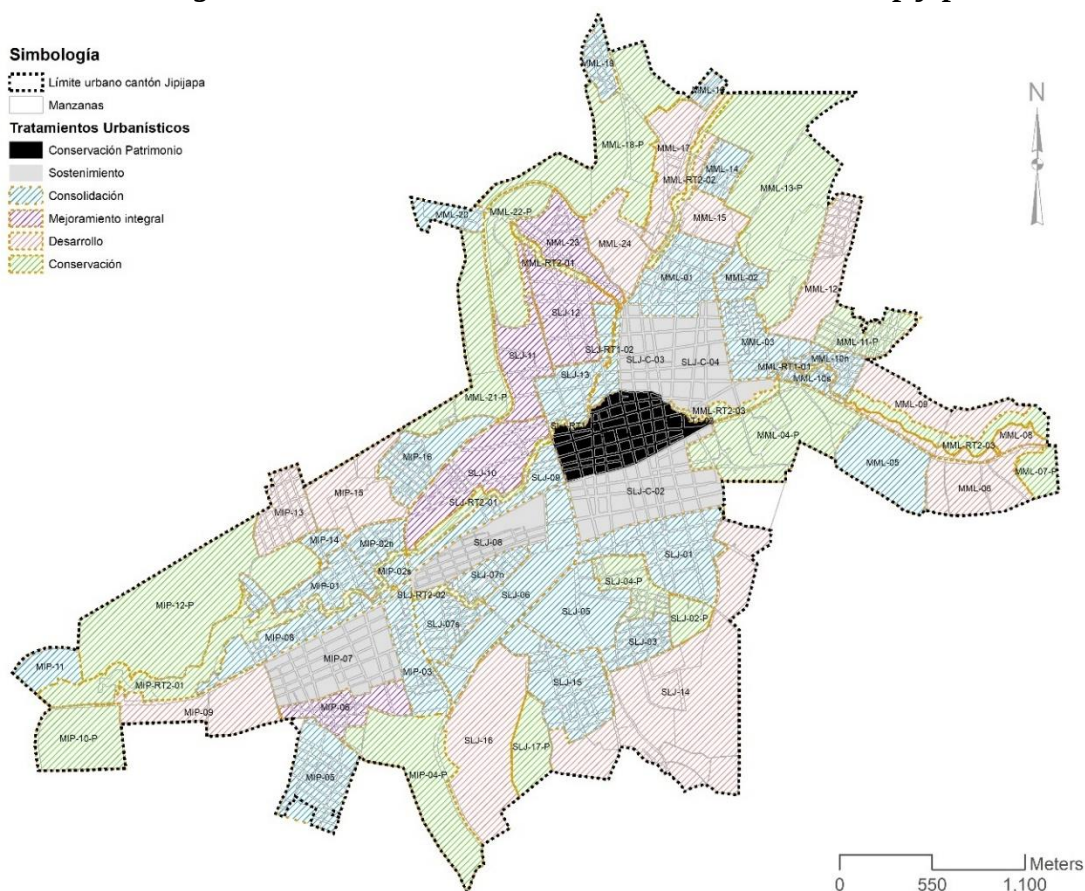
- Tratamiento de sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio.

Este tratamiento se aplica a 5 polígonos con la mayor consolidación determinada por el tamaño de los lotes, lotes bacantes, el nivel de edificación y la densidad poblacional. Tres están distribuidos en el centro de la ciudad alrededor del PIT de conservación patrimonial, un 4to PIT corresponde a la Ciudadela Inocencio Parrales y Guale, ubicada a lo largo de la Av. Alejo Lascano, y el 5to es la Ciudadela de la FAE ubicada en la Av 17 de Junio. A pesar de la densidad si se evidencia déficit de equipamiento, por ello estas zonas también se registrarán a los estándares urbanísticos definidos en los siguientes apartados.

No existe ningún polígono con el tratamiento de renovación urbana.

Mapa 2.40

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera cantonal de Jipijapa



2.14.1.2 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 28 polígonos que se distribuyen de manera dispersa entre y alrededor de los polígonos con tratamiento de sostenimiento, en total cubren una superficie de 346,86 ha, que representa el 27,74% del total del suelo urbano. En gran medida son las urbanizaciones, ciudadelas o lotizaciones aisladas del centro consolidado, que generalmente están rodeadas de suelo de protección o desarrollo.

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

Este tratamiento se asigna a 12 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, es decir que apenas cumple con el 25% de la edificabilidad máxima permitida según la ordenanza actual, son zonas cuya trama vial no está bien definida, y dependiendo del caso, ya están lotizados para edificación de vivienda o tienen aún lotes superiores a 500m² y sin amanzanamiento. Se ubican casi en su totalidad en los bordes de la ciudad y colindan con PITs de conservación y consolidación.

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

Este tratamiento se aplica a 5 polígonos que corresponden a zonas con pendientes superiores al 30% en condiciones de riesgo, con dificultades de accesibilidad y déficit de equipamiento, corresponde al Barrio San Antonios, la ciudadela 1ro de Julio y las zonas con edificaciones colindantes a las calles Mejía y Sangay (Ver tabla 3.39 y figura 2.41).

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

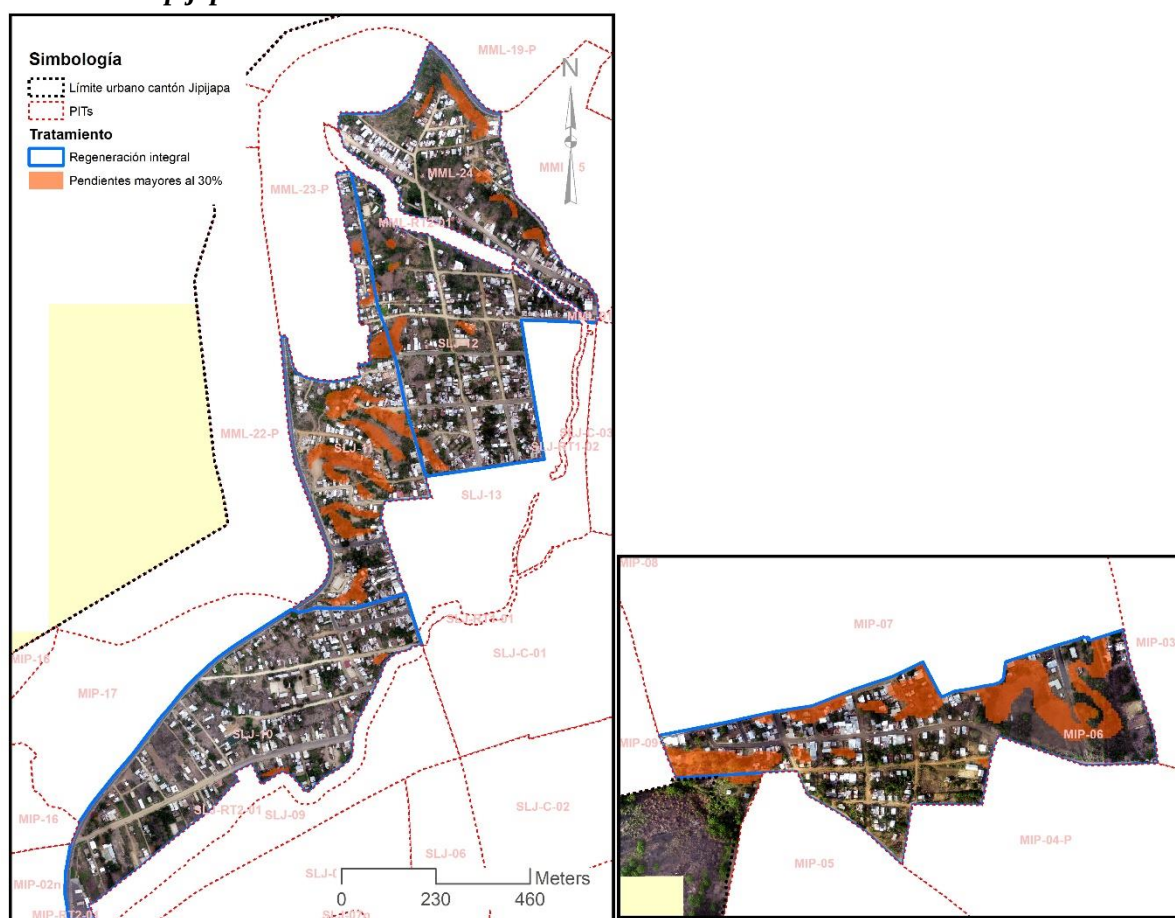
Este tratamiento se aplica a 24 polígonos que suman un total del 396,16 ha y corresponde al 31,68 % del suelo urbano; estos PITs en su mayoría se conforman por los márgenes de protección de ríos y quebradas que incorporan la mayor superficie

posible para ser transformados en espacios recreativos a futuro. También se incorporan las áreas con riesgos por pendientes superiores al 30% y por movimientos de masa, se procura dejar polígonos de protección entre aquellos PITs con tratamiento de desarrollo para evitar una urbanización continua.

El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal en laderas.

Figura 2.21

Polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral de la cabecera cantonal de Jipijapa



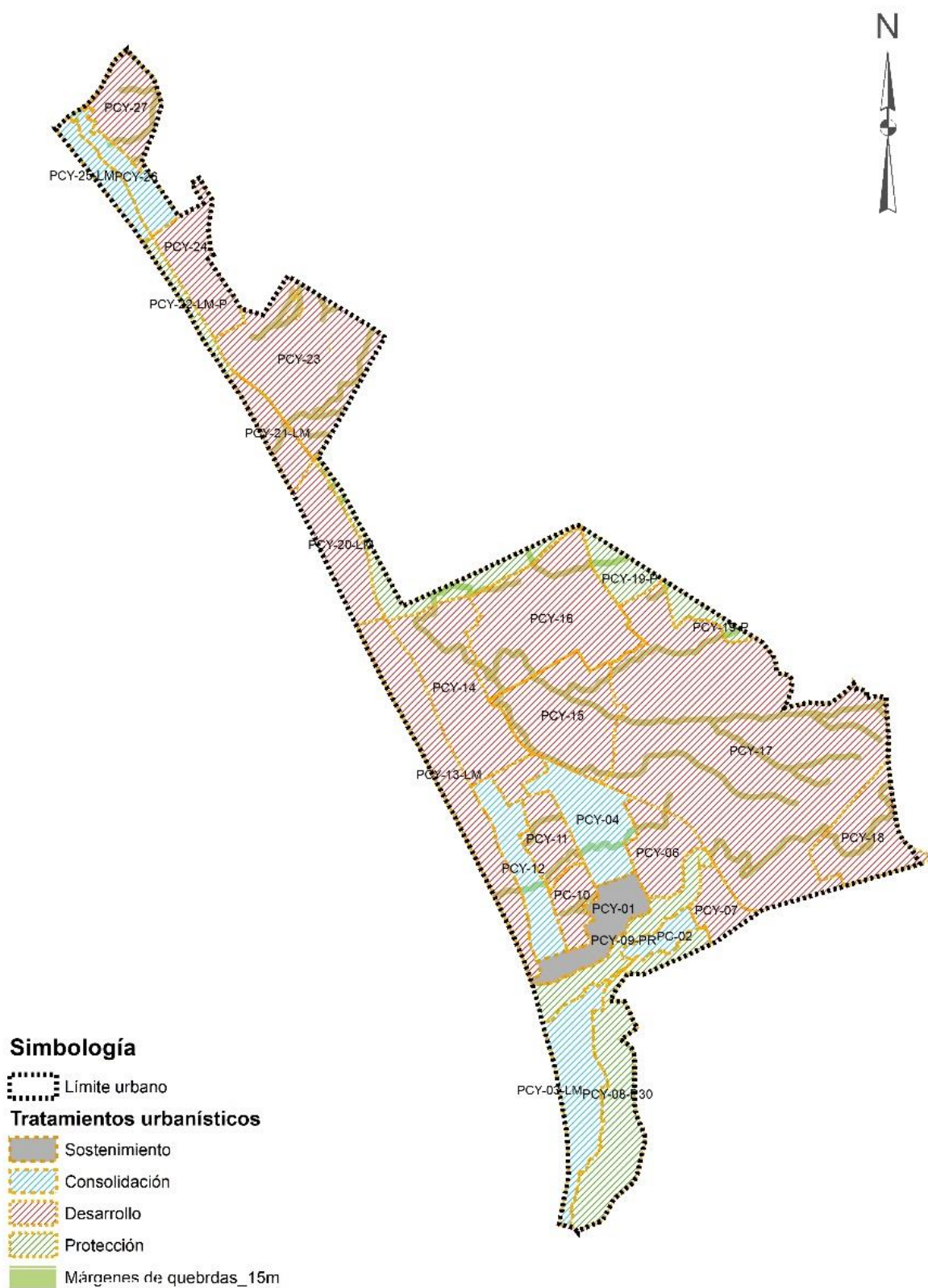
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.2 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Puerto Cayo

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de Puerto Cayo, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Figura 2.42

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.2.1 Tratamientos para suelo urbano consolidado:

- **Tratamiento de sostenimiento:** Este tratamiento se aplica a 1 polígono correspondiente al asentamiento originario de Puerto Cayo Viejo correspondiente al eje de la Av. 28 de Mayo. Área mayormente consolidada en función del tamaño de los lotes, nivel de edificación y densidad poblacional. A pesar de la densidad si se evidencia déficit de equipamiento, por ello estas zonas también se regirán a los estándares urbanísticos definidos en los siguientes apartados (Mapa 2.39 y Tabla 2.43).

No existe ningún polígono con el tratamiento de renovación urbana ni de conservación.

Tabla 2.39

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Subclasificación del suelo	Tratamientos del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Consolidado	Sostenimiento	1	16.08	2.13
No consolidado	Consolidación	6	95.88	12.70
	Desarrollo	14	486.36	64.43
	Protección	5	156.58	20.74
Total		26	754.90	100

Fuente: Equipo Consultor del PUGS

2.14.2.2 Para el suelo urbano no consolidado

- **Tratamiento de consolidación:** Se aplica a 6 polígonos de los cuales 2 corresponden al asentamiento de La Boca de Puerto Cayo, y los otros 4 correspondientes a la Ciudadela Municipal Etapa 1, Ciudadela Antonio de Vallejo, al eje de la Ruta Spondylus y la zona de las hosterías Casa Blanca y Jardín Suizo. Estos PITs cubren una superficie de 95,88 ha, que representa el 12,70% del total del suelo urbano. En gran medida son áreas aledañas al centro poblado originario y están rodeadas en su mayoría por suelo de desarrollo (Mapa 2.43 y Tabla 2.40).
- **Tratamiento de desarrollo:** Este tratamiento se asigna a 15 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación es nulo, son zonas cuya trama vial no está bien definida aún, y dependiendo del caso, ya están lotizados para edificación de vivienda como *Cayo Beach* por ejemplo, o son áreas sin cobertura vegetal que muestran ya amanzanamiento de futuras lotizaciones en segunda línea de mar. Estos PITs cubren el mayor porcentaje del suelo urbano con el 64,43%.
- **Tratamiento de conservación:** Este tratamiento se aplica a 4 polígonos correspondientes los márgenes del río Jipijapa que desemboca en el Océano Pacífico, la zona este contigua a la Ciudadela Antonio de Vallejo, a un tramo de franja de mar, y dos PITs al borde de la lotización *Cayo Beach* que aún mantiene vegetación y es la conexión con el suelo rural periférico. Al igual que en la ciudad de Jipijapa el

tratamiento de conservación se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas.

No existe ningún polígono con el tratamiento de mejoramiento integral.

2.14.3 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera parroquial El Anegado

Según en el Art. 42 de la LOOTUGS los tratamientos urbanísticos corresponden a las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico; así mismo la ley predetermina dichos tratamientos según la subclasificación del suelo, de modo que se establecen tratamientos que han de ser asignados dependientes de su subclasificación y la realidad de cada polígono.

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de El Anegado, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.40

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de El Anegado

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	4	25.53	48.59
No consolidado	Desarrollo	1	6.16	11.72
Protección	Conservación	2	20.85	39.69
Total		7	52.54	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.3.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 4 polígonos que se distribuyen de manera concentrada y en torno a la red vial principal. En total cubren una superficie de 25.53 ha, que representa el 48.59% del total del suelo urbano. Corresponde a los polígonos *EAN-01*, *EAN-03*, *EAN-05* y *EAN-07*.

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

Este tratamiento se asigna a 1 polígono de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, son zonas cuya trama vial no está bien definida, y dependiendo del caso, ya están lotizados para edificación de vivienda o tienen aún lotes superiores a 500m² y sin amezanamiento. Se ubican al norte del asentamiento y corresponde al polígono *EAN-02*.

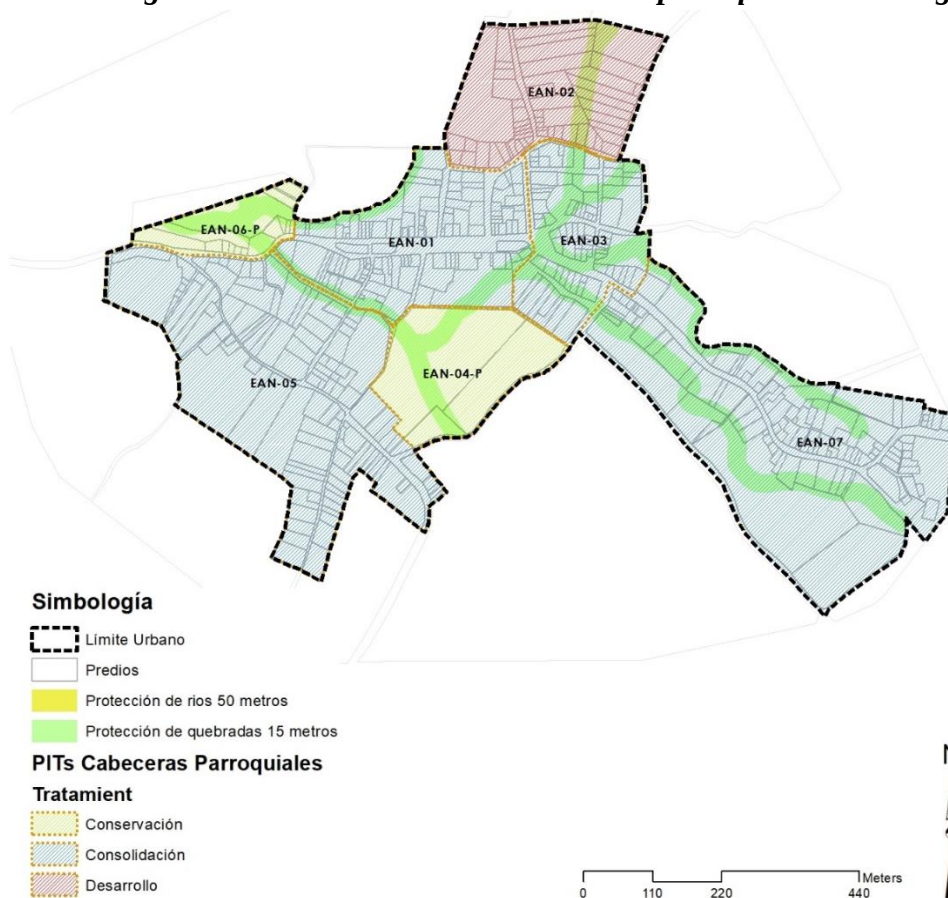
2.14.3.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a dos polígonos correspondientes a zonas con cobertura vegetal natural, márgenes del río El Anegado y pendientes mayores al 30%. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde a los polígonos *EAN-04-P* y *EAN-06-P*.

Figura 2.43

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de El Anegado



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.4 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Julcuy

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de Julcuy, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.41

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de Julcuy

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	3	77.35	63.01
No consolidado	Desarrollo	3	29.48	24.02
Protección	Conservación	2	15.92	12.97
Total		8	122.75	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.4.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 3 polígonos que conforman la centralidad y zona con mayor grado de consolidación del centro poblado. En total cubren una superficie de 77.35 ha, que representa el 63.01% del total del suelo urbano. En gran medida son las urbanizaciones, y lotizaciones aisladas del centro consolidado. Corresponde a los polígonos *JLC-01*, *JLC-03* y *JLC-04*.

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

Este tratamiento se asigna a 3 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, con una trama vial bien definida, sin amanzanamiento. Se ubican casi en su totalidad en los bordes del límite urbano y colindan con PITs de conservación y consolidación. Corresponde a los polígonos *JLC-02*, *JLC-05* y *JLC-08*.

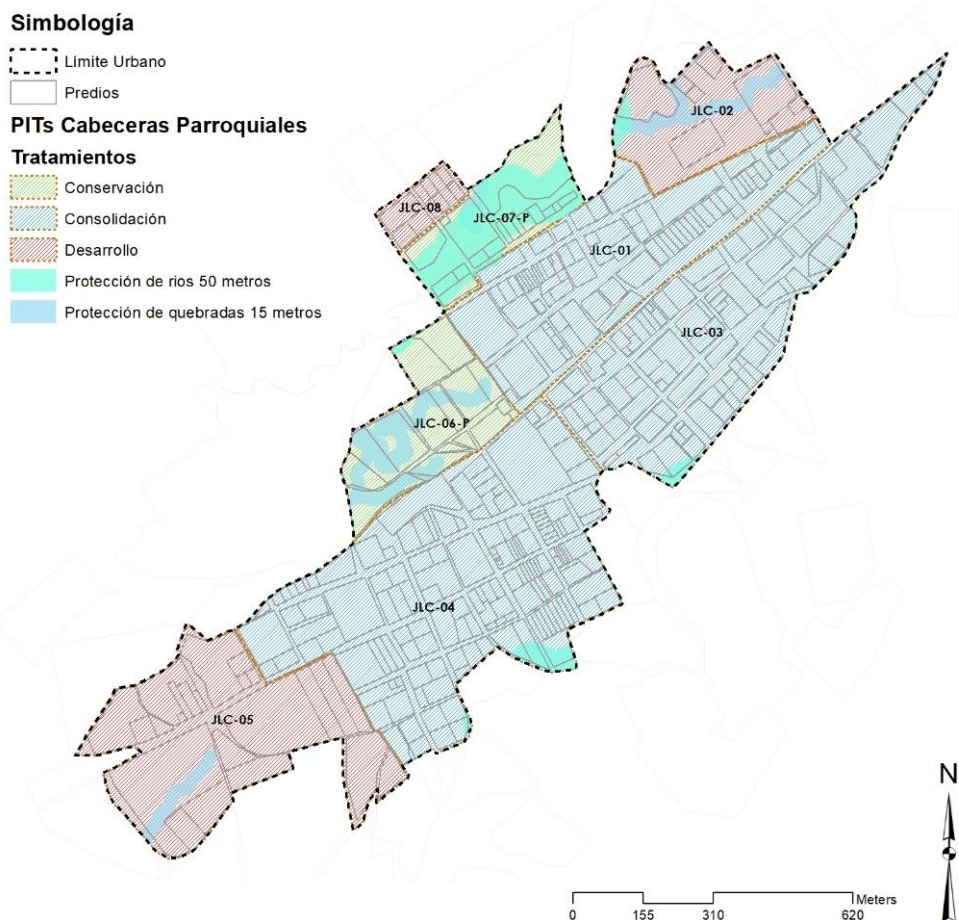
2.14.4.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a DOS polígonos correspondientes principalmente a los márgenes del río Salado, quebradas El Trapo y superficies con pendientes mayores al 30%. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde a los polígonos JLC-06-P, y JLC-07-P.

Figura 2.44

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de Julcuy



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.5 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La América

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de La América, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.42

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de La América

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	3	22.11	57.88
No consolidado	Desarrollo	1	1.37	3.59
Protección	Conservación	3	14.72	38.52
Total		7	38.20	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.5.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 3 polígonos que cubren una superficie de 22.11 ha, que representa el 57.88% del total del suelo urbano. En gran medida son lotizaciones existentes centro consolidado con una trama definida y en proceso notable de consolidación. Corresponde a los polígonos LAM-01, LAM-02 y LAM-04.

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

Este tratamiento se asigna a solamente 1 polígono de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación. Se ubican casi en al borde este del límite urbano y colindan con PITs de conservación y consolidación. Corresponde al polígono LAM-07.

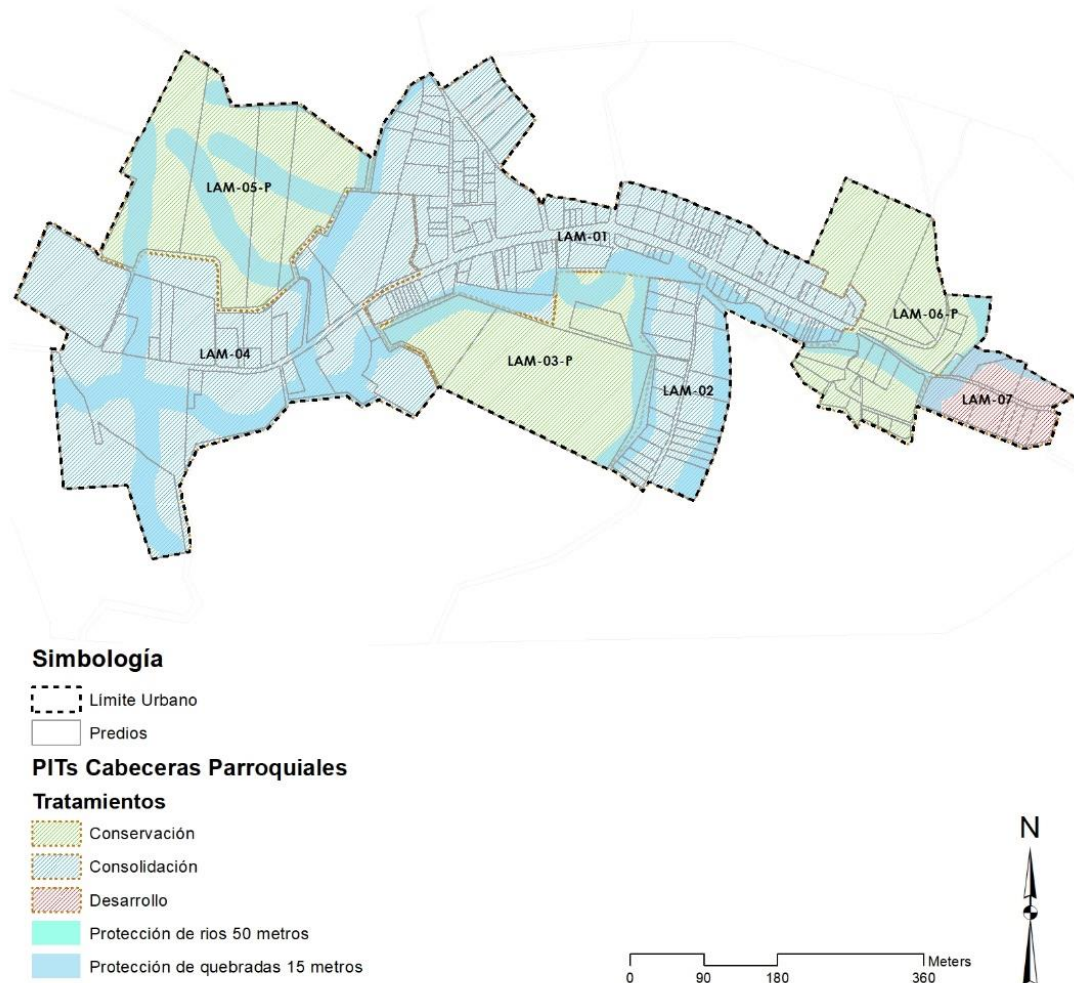
2.14.5.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a 3 polígonos correspondientes a los márgenes del río La América y todas sus ramificaciones. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde a los polígonos LAM-01, LAM-02 y LAM-04.

Mapa 2.45

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de La América



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.6 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia La Unión

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de La Unión, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.43

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de La Unión

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	3	21.72	87.58
No consolidado	Desarrollo	0	0.00	0.00
Protección	Conservación	1	3.08	12.42
Total		4	24.80	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.6.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 3 polígonos que cubren una superficie de 21.72 ha, que representa el 87.58% del total del suelo urbano. Al no existir tratamientos de desarrollo, el restante será únicamente para conservación. Corresponde a los polígonos *LUN-01*, *LUN-03* y *LUN-04*.

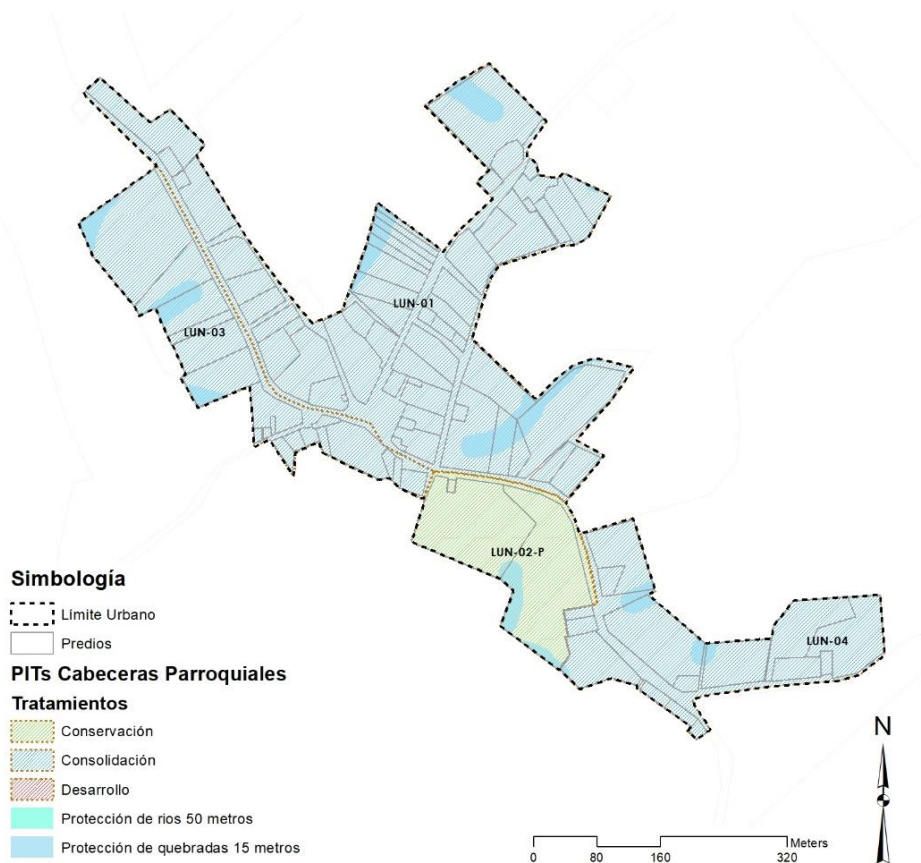
2.14.6.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica solamente a 1 polígono correspondientes al Bosque Protector “Cuenca del Río Jadan”. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Pasiva*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas pasivas. Corresponde a los polígonos *LUN-02-P*.

Figura 2.46

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de La Unión



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.7 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Membrillal

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de Membrillal, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.44

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de Membrillal

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	2	23.62	22.49
No consolidado	Desarrollo	4	36.12	34.39
Protección	Conservación	1	45.29	43.12
Total		7	105.02	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.7.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 2 polígonos que se encuentran en el centro urbano de la cabecera parroquial y cubren una superficie de 23.62 ha, que representa el 22.49% del total del suelo urbano. De manera general, es la zona con mayor grado de consolidación con una red vial definida y amanzanamiento claro. Corresponde a los polígonos *MEM-01* y *MEM-02*.

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

Este tratamiento se asigna a 4 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación. Se ubican casi en su totalidad en la zona anexa al suelo no consolidado y colindan con PITs de conservación y consolidación. Corresponde a los polígonos *MEM-04*, *MEM-05*, *MEM-06* y *MEM-07*.

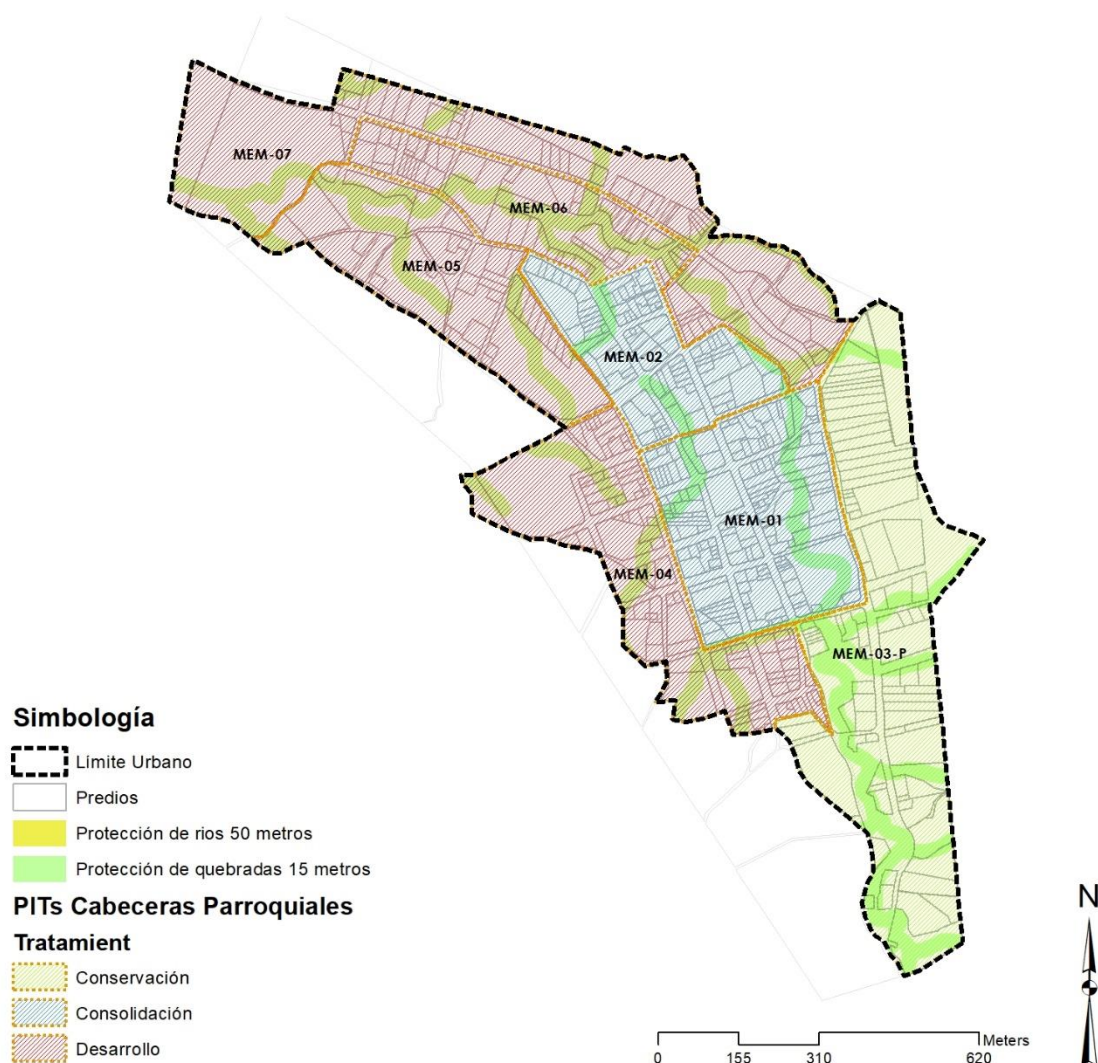
2.14.7.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a 1 polígono correspondientes al Cerro Casigana, los márgenes del río Membrillal y zonas con pendientes mayores a 30%. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde al polígono MEM-04, MEM-03-P.

Mapa 2.47

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de Membrillal



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.8 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera de la parroquia Pedro Pablo Gómez

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.45

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	4	37.13	63.11
No consolidado	Desarrollo	2	12.14	20.63
Protección	Conservación	3	9.56	16.25
Total		9	58.84	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.8.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 4 polígonos que se distribuyen de manera lineal sobre la red vial principal, en total cubren una superficie de 37.13 ha, que representa el 63.11% del total del suelo urbano. En gran medida son las lotizaciones y suelo con mayor grado de consolidación. Corresponde a los polígonos *PPG-01, PPG02, PPG-03 Y PPG-07*.

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

Este tratamiento se asigna a 12 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, es decir que apenas cumple con el 25% de la edificabilidad máxima permitida según la ordenanza actual, son zonas cuya trama vial no está bien definida, y dependiendo del caso, ya están lotizados para edificación de vivienda o tienen aún lotes superiores a 500m² y sin amanzanamiento. Se ubican casi en su totalidad en los bordes de la ciudad y colindan con PITs de conservación y consolidación. Corresponde a los polígonos *PPG-04 Y PPG-04*.

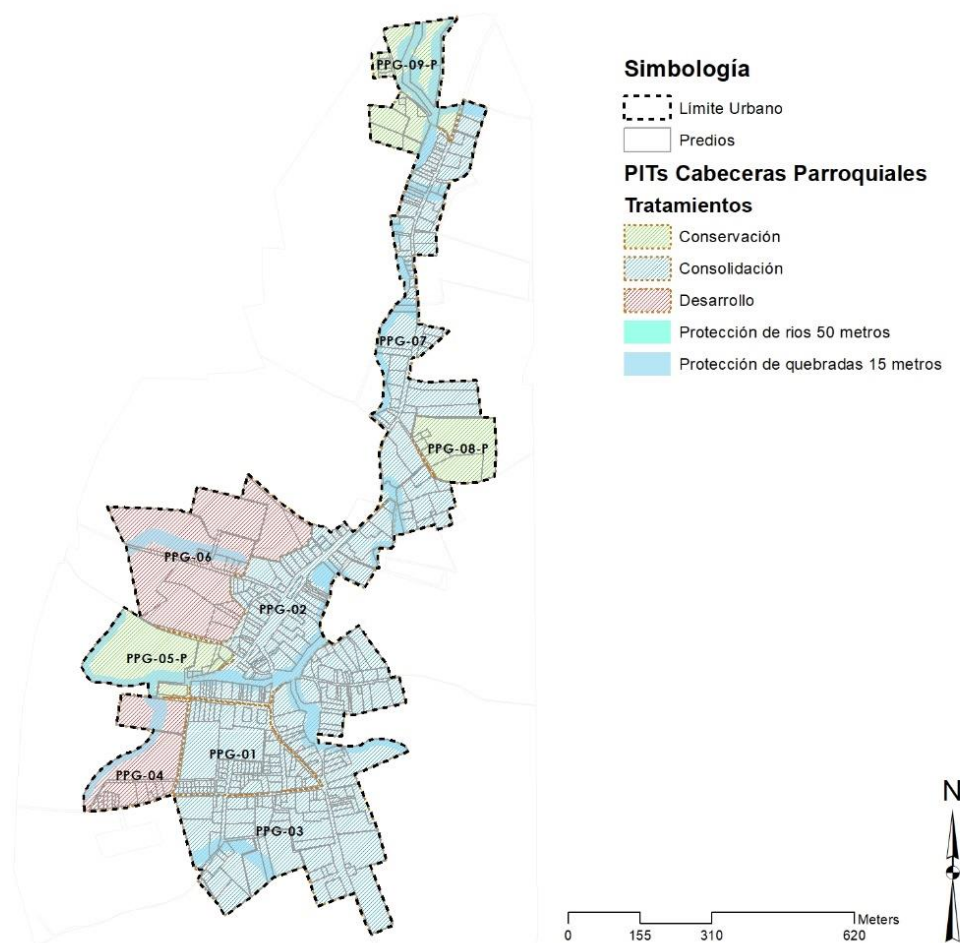
2.14.8.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal en laderas de pendientes superiores al 50% de difícil acceso (Ver tabla 3 y mapa 6). Corresponde a los polígonos *PPG -08 y PPG -09*.

Figura 2.48

Tratamientos asignados al suelo urbano de la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.9 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del asentamiento Recinto Joa

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la comunidad de Recinto Joa, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.46

Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la comunidad Recinto Joa

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	1	11.88	21.58
No consolidado	Desarrollo	2	32.03	58.16
Protección	Conservación	2	11.16	20.26

Total	5	55.07	100.00
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS			

2.14.9.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 1 polígono siendo este el que mayor densidad de población y vivienda tiene. Cubre una superficie de 11.88 ha, que representa el 21.58% del total del suelo urbano. Corresponde al polígono *RJO-01*.

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

Este tratamiento se asigna a 2 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, La trama vial no está bien definida, y sin amanzanamiento. Corresponde a los polígonos *RJO-03* y *RJO-04*.

2.14.9.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a dos polígonos correspondientes los márgenes del río Jipijapa y pendientes mayores al 30%. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde a los polígonos *RJO-02-P* y *RJO-05-P*.

Figura 2.49

Tratamientos asignados al suelo urbano de la comunidad de Recinto Joa

Simbología

Límite Urbano

Predios

Tratamientos

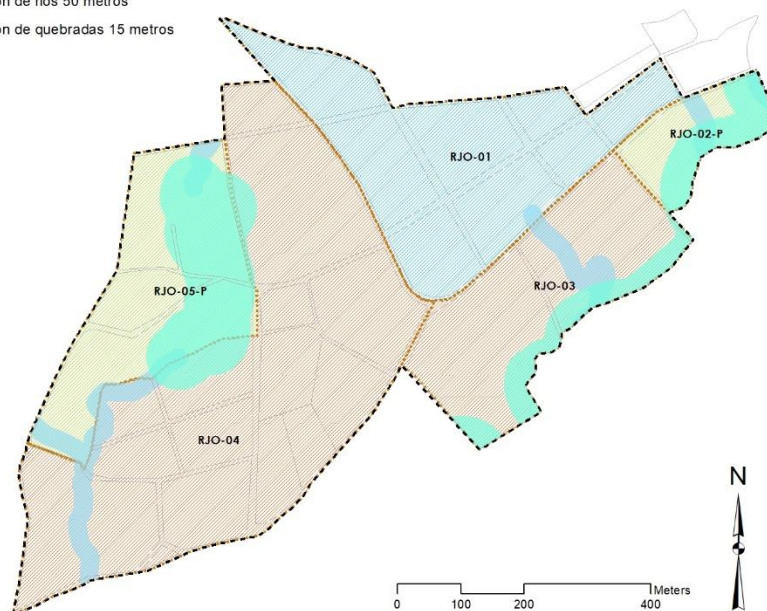
Conservación

Consolidación

Desarrollo

Protección de ríos 50 metros

Protección de quebradas 15 metros



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.10Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del asentamiento Sancán

En base a características de cada polígono se asignan los tratamientos a la comunidad de Sancán, a continuación, se detallan las superficies y número de PITs por cada tratamiento.

Tabla 2.47
Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la comunidad Sancán

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	4	57.19	44.00
No consolidado	Desarrollo	3	48.33	37.18
Protección	Conservación	2	24.46	18.82
Total		9	129.99	100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.10.1 Para el suelo urbano no consolidado

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

Se aplica a 4 polígonos que se distribuyen la centralidad del asentamiento, cubren una superficie de 57.19 ha, que representa el 44.00 % del total del suelo urbano. La trama urbana es bastante regular y se encuentra con un grado de consolidación considerable. Corresponde a los polígonos SAN-01, SAN-02, SAN-03 y SAN-04.

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

Este tratamiento se asigna a 3 polígonos de intervención cuyo nivel de ocupación está en formación, la trama vial no está 100% definida, y dependiendo del caso, ya están lotizados para edificación de vivienda. Se ubican casi en su totalidad en los bordes del asentamiento y colindan con PITs de conservación y consolidación. Corresponde a los polígonos SAN-05, SAN-07 y SAN-08.

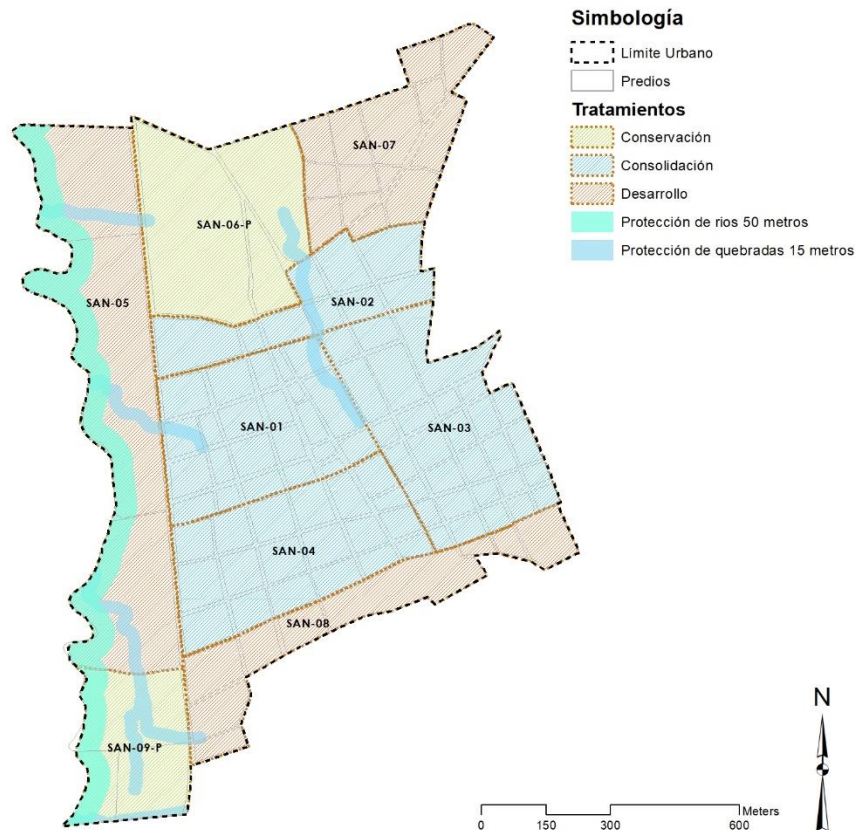
2.14.10.2 Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica a 2 polígonos correspondientes a los márgenes de protección de los cuerpos hídricos que atraviesan el asentamiento principalmente. El tratamiento de conservación en estos casos se denomina como *Conservación Activa*, es decir que son suelos no aptos para la edificación, pero son espacios potenciales para actividades recreativas en las zonas accesibles, las actividades agrícolas urbanas y la recuperación forestal. Corresponde a los polígonos SAN-06-P y SAN-09-P.

Figura 2.50

Tratamientos asignados al suelo urbano de la comunidad de Sancan



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.14.11 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención del suelo rural del cantón Jipijapa

En la LOOTUGS (2016) en su Artículo 42 define “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 están definidos en el glosario de esta Ley”. También determina que tratamientos urbanísticos para el suelo rural son:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) Tratamiento 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.

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Las Tablas y Figura siguientes muestran los tratamientos asignados al cantón Jipijapa.

Mapa 2.48

Tratamientos asignados al suelo rural deL Cantón Jipijapa

TRATAMIENTOS SUELO CANTÓN JIPIJAPA	Ha.	%
Suelo urbano	2403.59	1.63
Tratamiento de conservación	62508.34	42.36
Tratamiento de mitigación	43.92	0.03
Tratamiento de promoción productiva	50110.30	33.96
Tratamiento de recuperación	32488.41	22.02
TOTAL	147554.57	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Mapa 2.49

Tratamientos asignados al suelo rural deL Cantón Jipijapa

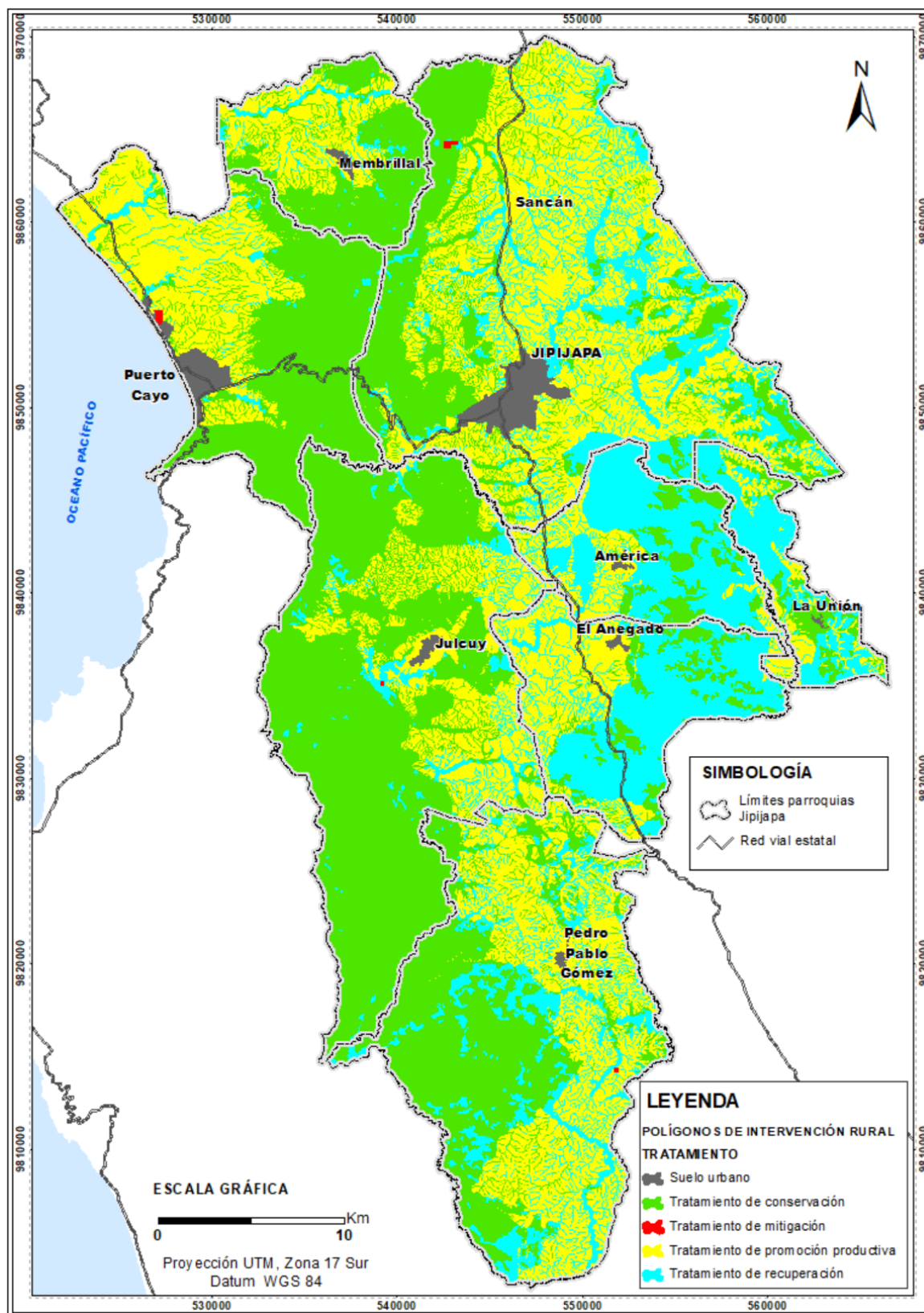
PARROQUIA	TRATAMIENTOS	Ha.	%
AMERICA	Suelo urbano	38.20	0.42
AMERICA	Tratamiento de conservación	1504.04	16.69
AMERICA	Tratamiento de promoción productiva	1917.39	21.27
AMERICA	Tratamiento de recuperación	5553.74	61.62
	TOTAL	9013.36	100.00
EL ANEGADO	Suelo urbano	52.54	0.45
EL ANEGADO	Tratamiento de conservación	1709.40	14.65
EL ANEGADO	Tratamiento de promoción productiva	3496.07	29.96
EL ANEGADO	Tratamiento de recuperación	6412.05	54.94
	TOTAL	11670.05	100.00
JIPIJAPA	Suelo urbano	1250.63	3.25
JIPIJAPA	Tratamiento de conservación	10650.38	27.66
JIPIJAPA	Tratamiento de mitigación	13.00	0.03
JIPIJAPA	Tratamiento de promoción productiva	18127.92	47.09
JIPIJAPA	Tratamiento de recuperación	8458.48	21.97
	TOTAL	38500.40	100.00
JULCUY	Suelo urbano	122.75	0.41
JULCUY	Tratamiento de conservación	21783.97	72.89
JULCUY	Tratamiento de mitigación	2.00	0.01
JULCUY	Tratamiento de promoción productiva	5947.77	19.90
JULCUY	Tratamiento de recuperación	2030.91	6.80
	TOTAL	29887.39	100.00

LA UNION	Suelo urbano	24.80	0.52
LA UNION	Tratamiento de conservación	1076.87	22.62
LA UNION	Tratamiento de promoción productiva	929.87	19.53
LA UNION	Tratamiento de recuperación	2728.70	57.32
TOTAL		4760.25	100.00
MEMBRILLAL	Suelo urbano	105.02	1.29
MEMBRILLAL	Tratamiento de conservación	4545.79	55.71
MEMBRILLAL	Tratamiento de promoción productiva	2897.94	35.52
MEMBRILLAL	Tratamiento de recuperación	610.98	7.49
TOTAL		8159.73	100.00
PEDRO PABLO GOMEZ	Suelo urbano	58.84	0.22
PEDRO PABLO GOMEZ	Tratamiento de conservación	11148.10	40.86
PEDRO PABLO GOMEZ	Tratamiento de mitigación	3.79	0.01
PEDRO PABLO GOMEZ	Tratamiento de promoción productiva	10185.12	37.33
PEDRO PABLO GOMEZ	Tratamiento de recuperación	5887.13	21.58
TOTAL		27282.98	100.00
PUERTO DE CAYO	Suelo urbano	750.81	4.11
PUERTO DE CAYO	Tratamiento de conservación	10089.81	55.19
PUERTO DE CAYO	Tratamiento de mitigación	25.13	0.14
PUERTO DE CAYO	Tratamiento de promoción productiva	6608.23	36.15
PUERTO DE CAYO	Tratamiento de recuperación	806.43	4.41
TOTAL		18280.41	100.00

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Las tablas muestran que casi un 34% del territorio del cantón tiene que tener un tratamiento de promoción productiva, incentivando sistemas agrosilvopastoriles y silvoagrícolas en los polígonos de intervención mostrados anteriormente. También muestra la gran pérdida de bosque natural (22%) que existe en el cantón, lo que está afectando fuertemente en los sistemas hídricos, se necesita dar un tratamiento de recuperación, principalmente en las parroquias de El Anegado, La Unión y América.

Figura 2.51
Tratamientos asignados al suelo rural de Jipijapa



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.15 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL

2.15.1 Análisis de la Ordenanza actual que regula el Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad de Jipijapa aprobado en 1984

La Ordenanza que se está usando actualmente lleva 36 años en vigencia y entre los problemas detectados, está la pérdida de varios planos de zonificación que permitan relacionar las áreas y su correspondencia a las normas establecidas en la ordenanza, de hecho, el único plano referencial es que el que se visibiliza en la figura 2.52. Dicho plano no corresponde con las coordenadas reales y se sigue manejando en la Municipalidad en formato vector sin hacer uso de sistemas de información geográfica. Además, las zonas codificadas como R1H, R1G o R3F, correspondientes a vivienda unifamiliar aislada no se identifican claramente en el plano de zonificación, lo que dificulta su entendimiento y aplicación.

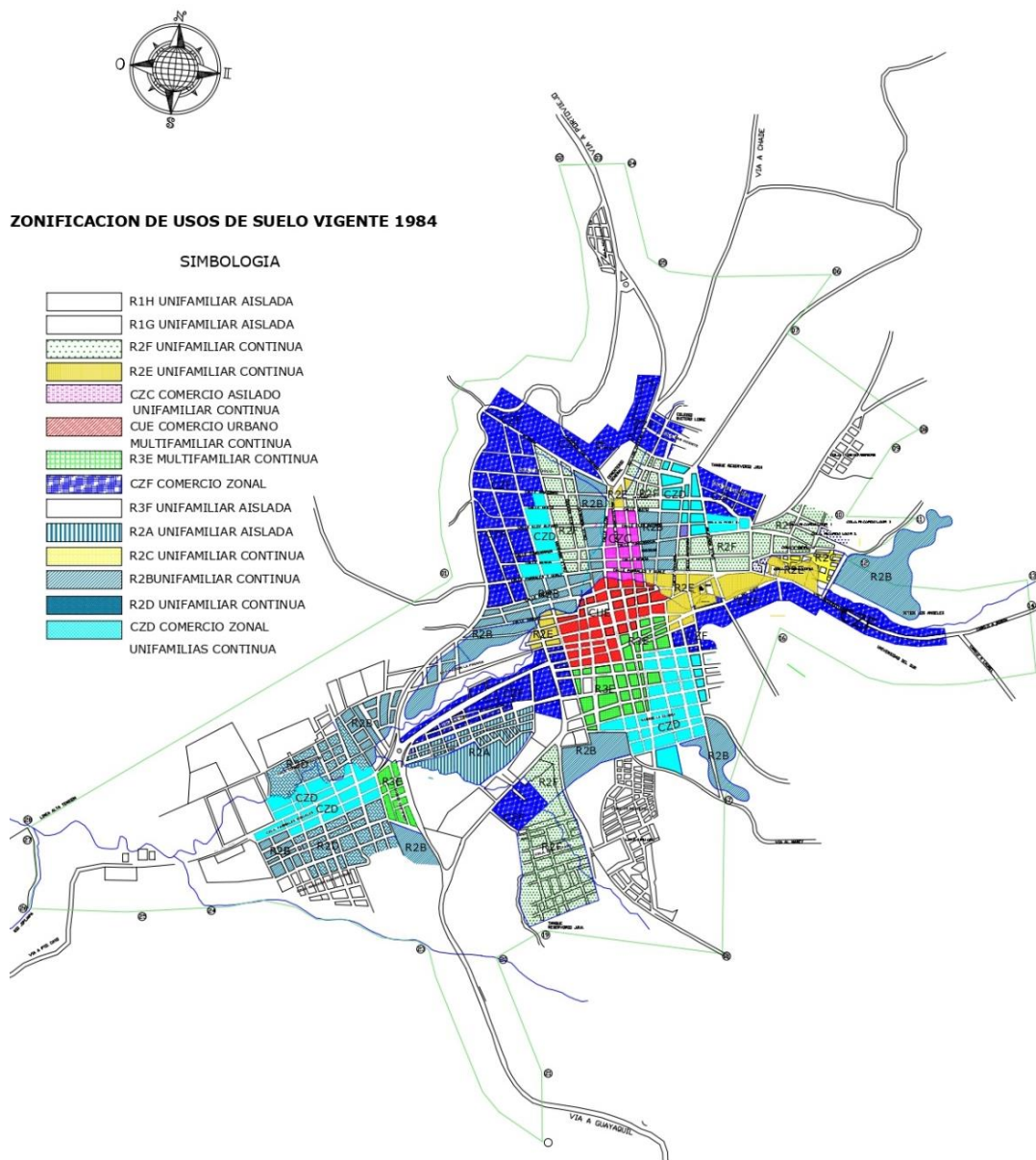
A pesar de ello, se realiza un resumen de las normativas referentes al uso y ocupación de suelo establecidas en esta Ordenanza, para compararla con la realidad y tener un sustento válido para la asignación de los aprovechamientos urbanísticos en los nuevos polígonos de intervención territorial. Según esta Ordenanza vigente el suelo urbano de la ciudad de Jipijapa se clasifica en:

- **Zonas de protección natural**, correspondientes a áreas con pendientes superiores al 20%, en donde se permiten principalmente los usos forestales y arbustivos, también usos recreativos o deportivos, previo informe favorable por el departamento de planificación. No se permite edificaciones de ningún tipo.
- **Zonas de uso urbano**, que incluyen usos residenciales, comerciales, industriales y de equipamiento urbano. El detalle de estas zonas se resume a continuación:
 - Dos sectores con vivienda unifamiliar aislada y lote mínimo de 320 y 400 m². Éstos se ubican en las zonas periféricas al área más consolidada que, en ambos casos se considera un COS del 40%, CUS del 80%, 2 pisos de altura y un frente de lote mínimo de 12 metros. Existe una diferencia del retiro frontal de 3 metros para el lote de 320 m² y de 5 metros para el de 400 m².
 - Seis sectores con vivienda unifamiliar continua con tamaños de lotes con 6 diferentes tamaños de lotes mínimos: 90, 150, 180, 200, 220 y 240 m². Cuatro de estas zonas tienen retiro frontal y posterior de 3 metros, 2 pisos de altura, un COS del 40% y 50%, CUS del 80% y 100%, 2 pisos de altura y un frente de lote mínimo de 6 y 7 metros. Además, existen 2 zonas con tipología de edificación continua con portal en línea de fábrica.
 - Cuatro sectores con vivienda multifamiliar continua con tamaños de lotes con 6 diferentes tamaños de lotes mínimos: 220 y 240 m². En ambos tamaños de lotes se permite un COS del 60% y 70%, 3 a 4 pisos de altura y un frente

de lote mínimo de 6 y 8 metros. Además, 3 de las 4 zonas tienen tipología de edificación continua con portal en línea de fábrica.

Figura 2.52

Plano de zonificación de uso de suelo vigente desde 1984 a la fecha de elaboración del PUGS



Fuente: Ordenanza

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

- Cuatro sectores con usos comercial y residencial con tamaños de lote mínimo iguales a: 180, 200, 220 y 240 m².
- Un sector de comercio especial o zonal que corresponde a comercio pesado e industrial con un lote mínimo de 360 m², frente mínimo de 12 metros,

aislada con retiro frontal de 5 metros, COS del 40%, Cus del 50%, y 3 pisos de altura.

- Ocho sectores para diferentes categorías de equipamiento: educación, salud, deportivo, recreacional, comercial, de transporte, funerario y de seguridad.
- Márgenes de protección de vías y quebradas con 25 metros medidos desde cada margen.
- Áreas de reserva urbana

Según la Ordenanza en el polígono central o centro histórico predominan los lotes de 200 y 220 m² con tipología de edificación continua con portal y altura de 4 y 3 pisos. En cambio, alrededor del centro histórico se proponen lotes pequeños de 90 y 150 m², en un perímetro inmediato la ordenanza propone lotes mínimos de 180 y 240, luego, en un último perímetro se plantea vivienda aislada con lotes más amplios que varían entre 320 a 400 m².

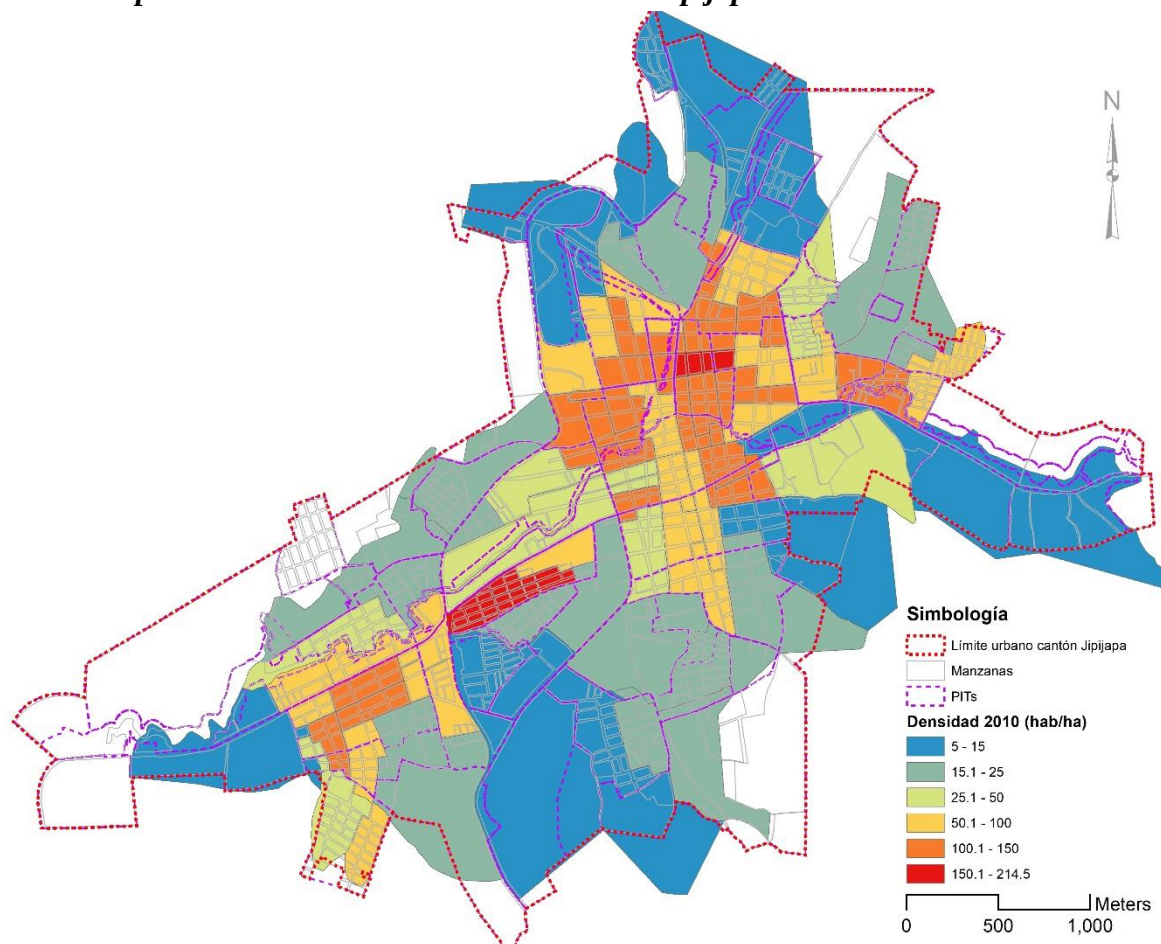
Por otro lado, se detecta que las condiciones de habitabilidad, como buena iluminación y ventilación, pueden verse afectadas con una predominancia de frentes mínimos del lote demasiado pequeños, entre 6 a 8 metros. Por ejemplo, considerando una relación frente fondo de 1:2 en lotes de 220 m², el frente óptimo debería ser 10 m y el mínimo de 9 m; sin embargo, la Ordenanza de 1984 permite un frente mínimo de 6 metros en lotes de 220m². Finalmente, los retiros frontales dominantes son de 3 metros y el COS de 60% y 70%. En general, estas características de ocupación configuran altas densidades que pueden ser corroboradas en el mapa 2.53

En diciembre de 2017 se aprueba la *Ordenanza que regula el fraccionamiento del suelo, la urbanización y la reestructuración o replanteo de lotes en el cantón Jipijapa*, que además de avalar un fraccionamiento excesivo en el suelo rural, propone el mismo fraccionamiento para todo el suelo urbano del cantón con lotes mínimos de 150 m² y frente mínimo de 6 metros. Es decir que se generaliza un tamaño de lote sin considerar las especificidades de cada sector de la ciudad y se apuesta por un tamaño de lote pequeño con un frente que dificulta el diseño de una vivienda habitable. Esta última Ordenanza también especifica que se puede fragmentar hasta en lotes de 100 m² en caso de vivienda patrocinada o impulsada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En base a este análisis se propone la necesidad de establecer fraccionamientos mínimos y características de ocupación acorde a las realidades particulares de cada polígono de intervención territorial, en donde se consideran los rangos de área de lotes dominantes, la factibilidad de nueva fragmentación según el número de lotes vacantes, el nivel de consolidación, la tipología de implantación dominante y la prioridad de densificación.

Figura 2.53

Densidad poblacional de la cabecera cantonal de Jipijapa



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.15.2 Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención de la Cabecera Cantonal

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad, por lo tanto, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir usos y ocupación del suelo que normarán las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención. Según el Art. 32 de la *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos*, cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

Según el Art. 23 de la LOOTUGS en el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- a) **Uso general.** - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- b) **Usos específicos.** - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.
- **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Estos corresponden a vivienda en (baja, media y alta densidad) en la mayoría de los PITs equipamiento exclusivamente en los polígonos
 - **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
 - **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
 - **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

En el Art. 33 de la *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos*, se establece la nomenclatura obligatoria de los siguientes usos de suelo que pueden ser aplicados en suelo urbano:

- a) **Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
- **Residencial de baja densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura. Esta categoría de densidad de vivienda solo se aplica para las cabeceras parroquiales del cantón.
 - Para las cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa se proponen:
 - Tipo 1: Menores a 15 hab/ha
 - Tipo 2: Entre 15 a 25 hab/ha

- **Residencial de mediana densidad.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad. Esta categoría de densidad de vivienda solo se aplica para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo.
 - Para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo:
 - Tipo 1: Entre 25 a 50 hab/ha
 - Tipo 2: Entre 50 a 100 hab/ha
- **Residencial de alta densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. Esta categoría de densidad de vivienda solo se aplica para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo.
 - Para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo:
 - Tipo 1: Entre 100 a 150 hab/ha
 - Tipo 2: Entre 150 a 250 hab/ha

Y se asigna a 47 PITs específicos:

MIP-01	MIP-15	MML-14	SLJ-07s
MIP-02n	MIP-16	MML-15	SLJ-08
MIP-02s	MML-01	MML-16	SLJ-09
MIP-03	MML-02	MML-17	SLJ-10
MIP-05	MML-03	MML-19	SLJ-11
MIP-06	MML-05	MML-20	SLJ-12
MIP-07	MML-06	MML-23	SLJ-13
MIP-08	MML-08	MML-24	SLJ-14
MIP-09	MML-09o	SLJ-01	SLJ-15
MIP-11	MML-10n	SLJ-03	SLJ-16
MIP-13	MML-10s	SLJ-05	SLJ-C-04
MIP-14	MML-12	SLJ-07n	

- c) **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.
- d) **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. Éste se aplica a dos polígonos de intervención: **SLJ-02** y **SLJ-03**, ubicados en el centro de la ciudad. Esta categoría de uso también se aplica a los corredores urbanos principales correspondientes a las

avenidas Alejo Lascano, 12 de Junio, La Prensa, Acceso Sur, Martiniano, Choferes y Universitaria, los tramos a los que se aplican se detalla en el mapa 2.54. Con relación a la E-482, en cambio se establecen retiros (derecho de vía) que impiden la edificación en un margen inferior a los 30 metros desde eje, según la *Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre* vigente desde 2017.

- e) **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.

Para el caso de la ciudad de Jipijapa se asigna este uso al PIT **SLJ-06**.

- f) **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. Para el caso de la cabecera cantonal de Jipijapa se asigna este uso al PIT: **SLJ-C-01**

- g) **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.

Para el caso de la ciudad de Jipijapa se asigna este uso a 10 PITs específicos:

MIP-RT2-01	MML-RT2-02	SLJ-RT1-02	SLJ-RT2-01
MML-RT1-01	MML-RT2-03	SLJ-RT1-03	SLJ-RT2-02
MML-RT2-01	SLJ-RT1-01		

- h) **Uso de Protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios

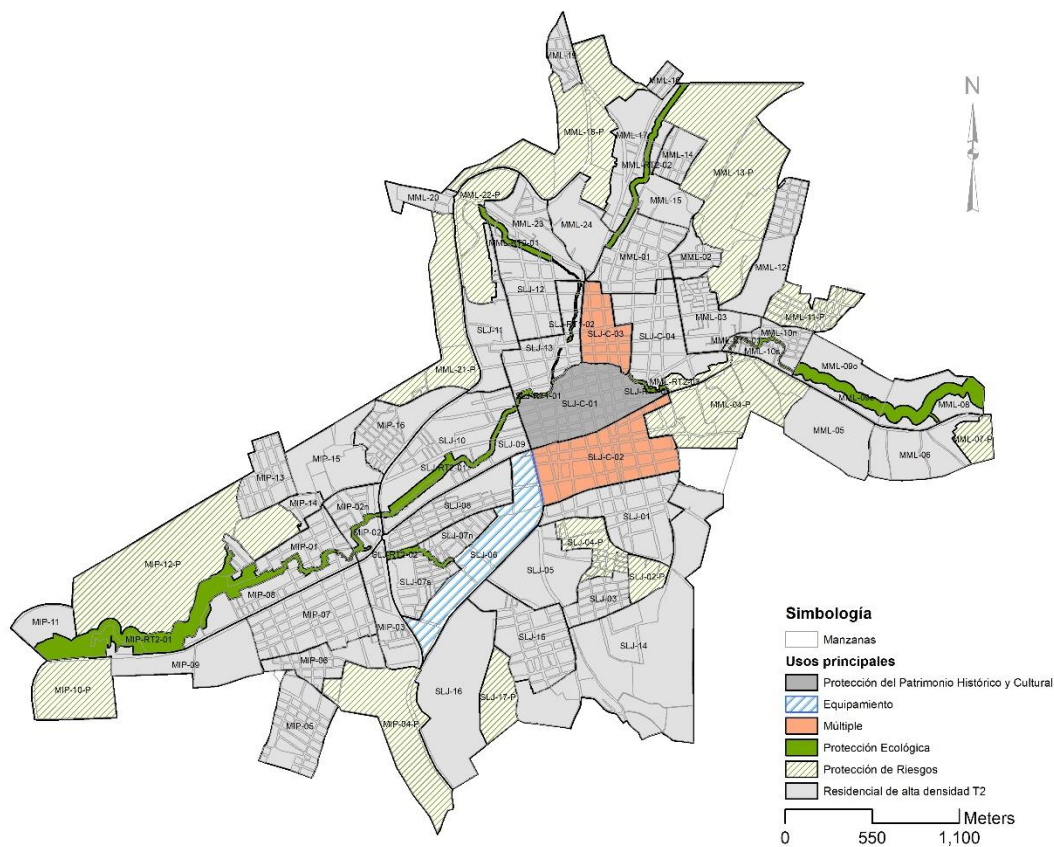
o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para el caso de la ciudad de Jipijapa se asigna este uso a 14 PITs específicos:

MIP-04-P	MML-04-P	MML-13-P	MML-22-P
MIP-10-P	MML-07-P	MML-18-P	MML-RT2-03
MIP-12-P	MML-11-P	MML-21-P	SLJ-02-P
			SLJ-04-P
			SLJ-17-P

Mapa 2.54

Asignación de usos de suelo principal de la cabecera parroquial de la Cabecera Parroquial



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Para cada uso principal se asigna un conjunto de usos **complementarios, prohibidos y restringidos**.

2.15.2.1 Definición de edificabilidad de suelo de la cabecera cantonal de Jipijapa

Según datos del INEC 2010, en la ciudad de Jipijapa había 40.232 habitantes y un total de 12.696 viviendas, resultando promedio de personas por hogar sube a 3.85 hab/hogar. Mediante la proyección de la población al año horizonte del PUGS (2033) se espera un aumento de 12.921 nuevos habitantes; por lo tanto, se espera la demanda de 3.356 nuevas viviendas. En ese contexto futuro, la ocupación del suelo propuesto (tabla 2.50) en cada polígono de intervención, busca mantener alta densidad poblacional para cubrir esa demanda, pero considerando un tamaño de lotes que permita la adecuada habitabilidad en términos espaciales.

Si se considera el máximo de edificabilidad permitida en la nueva ordenanza, existe cabida para 4.627 unidades de vivienda dentro del límite urbano actual, con un índice de habitabilidad que varía entre 27 m²/hab a 42 m²/hab. Tómese en cuenta que el índice de habitabilidad mínimo propuesto por el MIDUVI para viviendas de interés social y popular es de 14,25 42 m²/hab.

En la tabla 2.50 se detallan el aprovechamiento del suelo, para ello deben tomarse en cuenta los siguientes aspectos:

Codificación de las tipologías de implantación de la edificación:

- A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);
- B =-pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);
- C = continua (con retiros frontal y posterior);
- D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);
- E = continua con portal sobre línea de fábrica (con retiro posterior)

Codificación del uso principal

Resid. Alta Densidad T2 = Residencia de alta densidad tipo 2, es decir entre 150 a 250 hab/ha

Tipología de vivienda:

- Uni = Unifamiliar
- Bi = Bifamiliar
- Multi = Multifamiliar (mayor a 2 viviendas)

Tabla 2.30

Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Jipijapa

Cod. PIT	Uso principal	Tipología de vivienda	Lote mínimo (m2)	Frente de Lote							Retiros		
				MI N	OP T	MA X	N° Piso s	CO S	CU S	Implan- tación	F	L	P
MIP-01	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MIP-02n	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3

MIP-02s	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MIP-03	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	D	0	0	3
MIP-04-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MIP-05	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MIP-06	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MIP-07	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	D	0	0	5
MIP-08	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	5
MIP-09	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	4	65	260	C	3	0	5
MIP-10-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MIP-11	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MIP-12-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MIP-13	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
MIP-14	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	D	0	0	3
MIP-15	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MIP-16	Resid. Alta Densidad T2	Uni	120	7	8	9	2	70	140	C	3	0	3
MIP-RT2-01	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-01	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	75	150	D	0	0	5
MML-02	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MML-03	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MML-04-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-05	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
MML-06	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	4	65	260	C	5	0	3
MML-07-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-08	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	4	65	260	C	5	0	3
MML-09o	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	4	65	260	C	5	0	3
MML-10n	Resid. Alta Densidad T2	Uni	120	7	8	9	2	70	140	D	0	0	5
MML-10s	Resid. Alta Densidad T2	Uni	120	7	8	9	2	70	140	D	0	0	5
MML-11-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-12	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
MML-13-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-14	Resid. Alta Densidad T2	Multi	200	9	10	12	3	70	210	C	3	0	4
MML-15	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	65	195	C	3	0	3
MML-16	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MML-17	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	65	195	C	5	0	3

MML-18-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-19	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MML-20	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MML-21-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-22-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-23	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
MML-24	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
MML-RT1-01	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-RT2-01	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-RT2-02	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-RT2-03	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
MML-RT2-03	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-01	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
SLJ-02-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-03	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
SLJ-04-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-05	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
SLJ-06	Equipamiento	0	500	14	16	18	3	55	165	A	5	3	5
SLJ-07n	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
SLJ-07s	Resid. Alta Densidad T2	Uni	120	7	8	9	2	65	130	C	3	0	3
SLJ-08	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	D	0	0	3
SLJ-09	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
SLJ-10	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
SLJ-11	Resid. Alta Densidad T2	Uni	120	7	8	9	2	75	150	D	0	0	3
SLJ-12	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	C	3	0	3
SLJ-13	Resid. Alta Densidad T2	Bi	150	8	9	10	2	70	140	D	0	0	3
SLJ-14	Resid. Alta Densidad T2	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
SLJ-15	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
SLJ-16	Resid. Alta Densidad T2	Multi	240	10	11	13	3	65	195	C	5	0	3
SLJ-17-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-C-01	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	Multi	240	10	11	13	4	75	300	E	0	0	6
SLJ-C-02	Múltiple	Bi	200	9	10	12	3	75	225	E	0	0	5
SLJ-C-03	Múltiple	Multi	200	9	10	12	3	70	210	E	0	0	5
SLJ-C-04	Resid. Alta Densidad T2	Multi	200	9	10	12	3	70	210	E	0	0	5

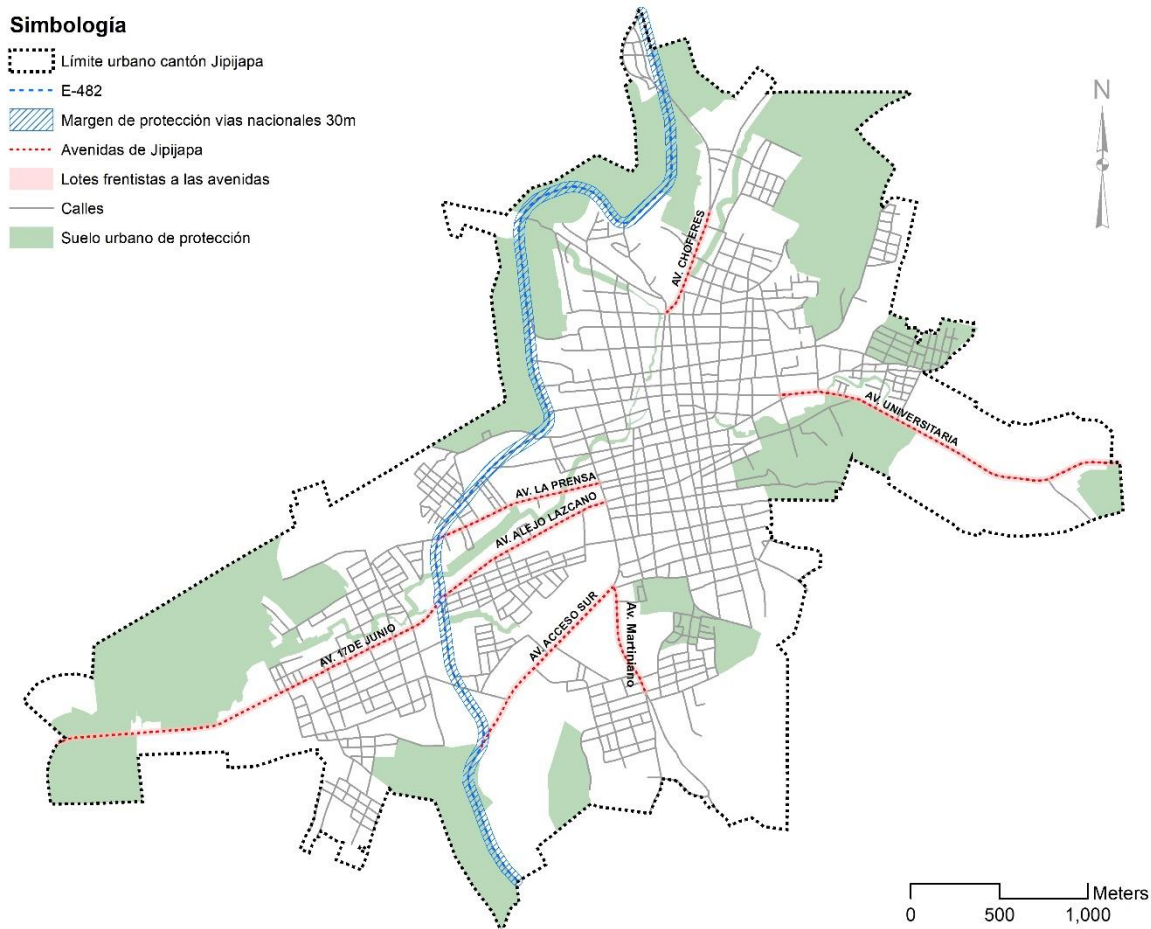
SLJ-RT1-01	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-RT1-02	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-RT1-03	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-RT2-01	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
SLJ-RT2-02	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Para el caso de los corredores urbanos principales cuya sección está entre 20 a 25 metros, se asignan aprovechamientos particulares y se permite mayor edificabilidad. Dichos ejes corresponden a las avenidas Alejo Lascano, 12 de Junio, La Prensa, Acceso Sur, Martiniano, Choferes y Universitaria, los tramos a los que se aplica dicha normativa se detalla en el mapa 2.51.. Finalmente, la normativa de corredores urbanos aplica exclusivamente a los lotes colindantes con los mismos, además ésta norma predomina a la norma del PIT al que corresponden (tabla 2.51).

Figura 2.55

Ejes viales principales de la cabecera cantonal de Jipijapa con características de ocupación propias.



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Con relación a la autopista nacional E-482 se establecen retiros (derecho de vía) que impiden la edificación en un margen inferior a los 30 metros desde eje, según la *Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre* vigente desde 2017.

Tabla 2.41
Aprovechamiento de suelo de los ejes viales principales de la cabecera cantonal de Jipijapa

Ejes viales	Uso principal	Tipología de vivienda	Lote mínimo (m2)	Frente de Lote						Retiros			
				MI N	OP T	MA X	Nº Pisos	CO S	CU S	Implantación	F	L	P
Av. Alejo Lascano	Mixto	Multi-familiar	300	11	12	14	4	65	260	C	5	0	4
Av. 12 de Junio													
Av. La Prensa			360	12	13	15	5	70	350	C	5	0	4
Av. Acceso Sur													
Av. Martiniano													
Av. Choferes	Protección por derecho de vía nacional (*)		500	14	16	18	0	0	0	0	2 0	0	0
Av. Universitaria													
E-482													

(*) Cualquier edificación debe ser construida considerando los 25 metros desde el eje de la vía nacional para hacer cerramientos + 5 metros para edificaciones. Por lo tanto, en el retiro frontal ha de considerar esta normativa nacional

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.16 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PUERTO CAYO

2.16.1 Análisis de la Ordenanza actual que regula la ocupación del suelo de la franja del margen costero de la parroquia “Puerto Cayo-Jipijapa” aprobada en 2017

Existe actualmente la *Ordenanza que regula la ocupación del suelo de la franja del margen costero de la parroquia “Puerto Cayo-Jipijapa”* aprobada el 4 de diciembre de 2017 que define la ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre las construcciones y edificaciones de altura. Aquí también se define el límite de la “franja costera del cantón Jipijapa” al norte con el poblado La Boca de Cayo, al sur el Hotel “Puerto Cayo”, al este el poblado originario y la carretera “Troncal del Pacífico” que lleva a Puerto López.

En esta franja se podrá implantar edificaciones de uso mixto de mediana y alta intensidad, que combinen usos comerciales, de servicios turísticos y habitacionales”. Las franjas de protección serán de uso público y se califican en:

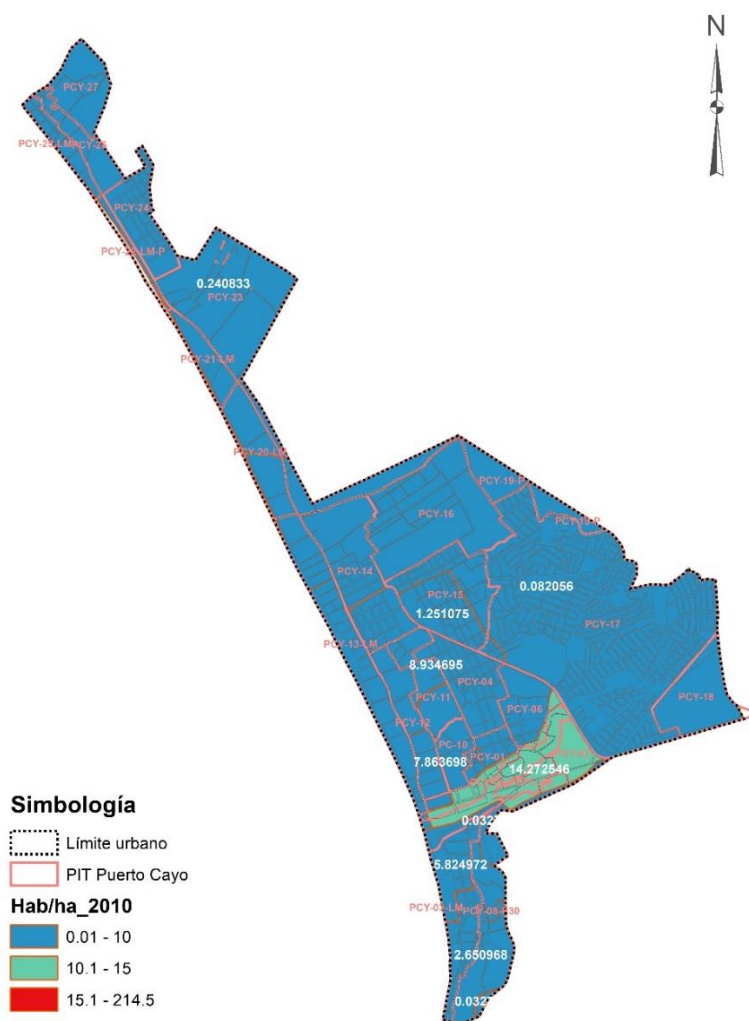
- **Franja de protección de playa:** El retiro mínimo para la ubicación de un edificio será de 60 metros, medidos desde la línea de marea más alta. Esta zona es propiedad inalienable e imprescriptible del Estado y de dominio público.
- **Franja de protección de río:** mínimo 50 metros medidos desde el borde superior del río.

Existe otra franja denominada Área de dominio restringido y corresponde a una franja de 200 metros medidos desde la franja de proyección de playa, siempre que exista continuidad geográfica en toda el área y/o que exista propiedad privada excluida de su ámbito, ésta área será determinada por la Dirección de Planificación y del territorio del Gobierno Municipal del cantón Jipijapa, previo análisis e informes de la Unidad de Gestión de Riesgos.

2.16.2 Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención de la Cabecera Parroquial de Puerto Cayo

Figura 2.56

Densidad poblacional de la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.16.3 Asignación del aprovechamiento urbanístico a los polígonos de intervención

En los mismos términos usados para la cabecera cantonal se aplican los usos de suelo y su aprovechamiento.

a. Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- **Residencial de mediana densidad.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad. Esta categoría de densidad de vivienda solo se aplica para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo.

- Para la la cabecera parroquial de Puerto Cayo:

- Tipo 1: Entre 25 a 50 hab/ha
- Tipo 2: Entre 50 a 100 hab/ha

- Se asigna a 7 PITs específicos:

○

PCY-03-LM
PCY-12-LM

PCY-13
PCY-19-LM

PCY-20-LM
PCY-22

PCY-26

- **Residencial de alta densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. Esta categoría de densidad de vivienda solo se aplica para la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial de Puerto Cayo.

- Para la cabecera parroquial de Puerto Cayo:

- Tipo 1: Entre 100 a 150 hab/ha
- Tipo 2: Entre 150 a 250 hab/ha

PCY-04

PCY-11

PCY-15

PCY-23

PCY-06

PCY-14

PCY-16

PCY-24-LM
PCY-25

- i) **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. Éste se aplica a dos polígonos de intervención: **PCY-01, PCY-02 y PCY-09** ubicados en el centro de la cabecera.
- j) **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.

Para el caso de la cabecera parroquial de Puerto Cayo se asigna este uso a los PITs **PCY-05 y PCY-10**

- k) **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.

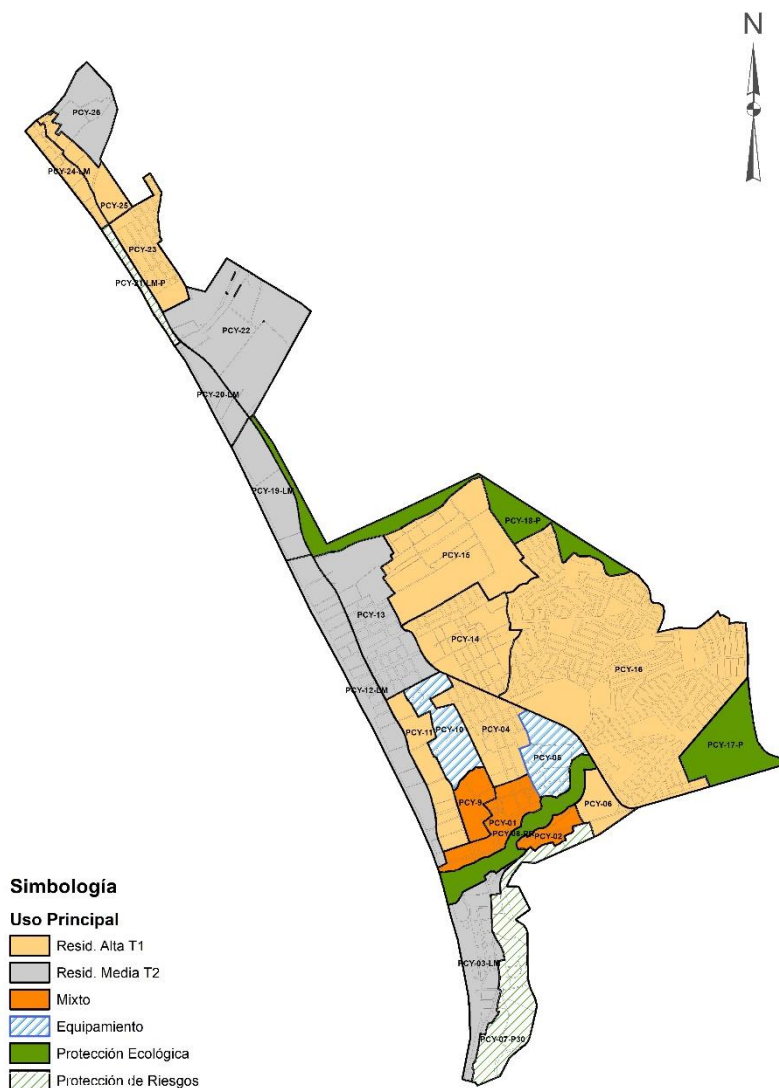
Para el caso de la cabecera parroquial de Puerto Cayo se asigna este uso a los PITs **PCY-08-PR, PCY-17-P y PCY-18.**

- l) **Uso de Protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para el caso de la cabecera parroquial de Puerto Cayo se asigna este uso a los PITs **PCY-07-P30 y PCY-21-LM-P.**

Figura 2.57

Asignación de usos de suelo principal de la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Para cada uso principal se asigna un conjunto de usos **complementarios, prohibidos y restringidos**.

2.16.3.1 Definición de edificabilidad de suelo de la cabecera cantonal de Jipijapa

En la tabla 2.52 se detallan el aprovechamiento del suelo, para ello deben tomarse en cuenta los siguientes aspectos:

Codificación de las tipologías de implantación de la edificación:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B =-pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

C = continua (con retiros frontal y posterior);

D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

E = continua con portal sobre línea de fábrica (con retiro posterior)

Codificación del uso principal

Resid. Media Densidad T2 = Residencia de alta densidad tipo 2, es decir entre 50 a 100 hab/ha

Resid. Alta Densidad T1 = Residencia de alta densidad tipo 2, es decir entre 100 a 150 hab/ha

Tipología de vivienda:

Uni = Unifamiliar

Bi = Bifamiliar

Multi = Multifamiliar (mayor a 2 viviendas)

Tabla 2.52

Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Cod. PIT	Uso principal	Tipología de vivienda	Lote mínimo (m2)	Frente de Lote							Retiros		
				MI N	OP T	MA X	N° Piso s	CO S	CU S	Implan- tación	F	L	P
PCY-01	Mixto	Bi	240	10	11	13	3	75	225	D	0	0	6
PCY-02	Mixto	Bi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
PCY-03-LM	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	3	60	180	A	3	2	3
PCY-04	Resid. Alta T1	Uni	200	9	10	12	3	70	210	C	3	0	4
PCY-05	Equipamiento	Uni	500	14	16	18	3	45	135	A	5	3	3
PCY-06	Resid. Alta T1	Uni	240	10	11	13	2	75	150	C	3	0	3
PCY-07-P30	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
PCY-08-PR	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
PCY-9	Mixto	Bi	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
PCY-10	Equipamiento	Uni	500	14	16	18	3	45	135	A	5	3	3
PCY-11	Resid. Alta T1	Uni	200	9	10	12	2	50	100	B	3	3	3
PCY-12-LM	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	2	40	80	A	5	3	3
PCY-13	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	2	55	110	B	5	3	3
PCY-14	Resid. Alta T1	Uni	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
PCY-15	Resid. Alta T1	Uni	240	10	11	13	2	75	150	C	3	0	3
PCY-16	Resid. Alta T1	Uni	200	9	10	12	2	70	140	C	3	0	3
PCY-17-P	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
PCY-18-P	Protección Ecológica	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
PCY-19-LM	Resid. Media T2	Uni	500	14	16	18	2	45	90	A	5	3	3

PCY-20-LM	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	2	55	110	B	5	3	3
PCY-21-LM-P	Protección de Riesgos	0	500	14	16	18	0	0	0	0	0	0	0
PCY-22	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	2	55	110	B	5	3	3
PCY-23	Resid. Alta T1	Uni	200	9	10	12	2	50	100	B	3	3	3
PCY-24-LM	Resid. Alta T1	Bi	240	10	11	13	3	70	210	C	3	0	4
PCY-25	Resid. Alta T1	Bi	240	10	11	13	2	50	100	B	3	3	3
PCY-26	Resid. Media T2	Uni	350	12	13	15	2	55	110	B	5	3	3
PCY-01	Mixto	Bi	240	10	11	13	3	75	225	D	0	0	6
<i>Elaboración: Equipo Consultor del PUGS</i>													

2.17 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIALES DE JIPIJAPA

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad, por lo tanto, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir usos y ocupación del suelo que normarán las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención. Según el Art. 32 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

Uno de los principales problemáticas de las cabeceras parroquiales de Jipijapa es la baja densidad población dentro del límite urbano, la densidad más alta la encontramos en El Anegado y llega apenas a 22.61 hab/ha, esto se debe a varios factores como los modos de vida preferentes de la población como casa unifamiliares tipo villa, el costo del suelo en áreas centrales semi-consolidadas también afecta; sin embargo, vemos una de los principales factores que interviene en esta densidad, es la incorporación de área con características claramente rurales dentro del límite urbano.

2.17.1 Definición del uso de suelo para las cabeceras parroquiales de Jipijapa

Según el Art. 23 de la LOOTUGS en el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

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

b) Usos específicos. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

En el Art. 33 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los

Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, se establece la nomenclatura obligatoria de los siguientes usos de suelo que pueden ser aplicados en suelo urbano:

a) Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Para el caso de las cabeceras parroquiales, dadas las características antes mencionadas, no aplicaría la residencial de alta densidad; en este contexto, se proponen las siguientes tipologías:

Tabla 2.53
Densidades residenciales propuestas

Densidades	Tipo	Rangos hab/ha
Densidad Baja	T1	menores a 15
	T2	15-25
Densidad Media	T1	25-50
	T2	50-100

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

- **Residencial de baja densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Este se asigna a 21 PITs específicos:

Tabla 2.54
Asignación de uso residencial baja densidad

Nombre	Polígono	Tipo
El anegado	EAN-02	Residencia DB-T1
	EAN-07	Residencia DB-T2
Julcuy	JLC-03	Residencia DB-T1
	JLC-04	Residencia DB-T1
	JLC-05	Residencia DB-T1
	JLC-08	Residencia DB-T1
	JLC-08	Residencia DB-T1
La América	LAM-02	Residencia DB-T2
	LAM-07	Residencia DB-T1
La Unión	LUN-03	Residencia DB-T1
	LUN-04	Residencia DB-T1
Membrillal	MEM-04	Residencia DB-T1
	MEM-06	Residencia DB-T1
	MEM-07	Residencia DB-T1
Pedro Pablo Gómez	PPG-04	Residencia DB-T1
Recinto Joa	RJO-01	Residencia DB-T1
	RJO-03	Residencia DB-T1
	RJO-04	Residencia DB-T1

Sancán	SAN-02	Residencia DB-T1
	SAN-05	Residencia DB-T1
	SAN-07	Residencia DB-T1
	SAN-08	Residencia DB-T1

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

- **Residencial de mediana densidad.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Tabla 2.55

Asignación de uso de Suelo Principal Residencial de media densidad

Nombre	Polígono	Tipo
El anegado	EAN-03	Residencia DM-T1
Julcuy	JLC-01	Residencia DM-T1
La América	LAM-01	Residencia DM-T1
Membrillal	MEM-02	Residencia DM-T1
Pedro Pablo Gómez	PPG-02	Residencia DM-T1
	PPG-03	Residencia DM-T1
	PPG-07	Residencia DM-T1
Sancán	SAN-03	Residencia DM-T1

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

b) 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. En el caso de Jipijapa, no todas las cabeceras parroquiales cuentan con estas características, no obstante, los PITs a los que se le asignan se detallan a continuación.

Tabla 2.56

Asignación de uso de Suelo Principal Mixto

Nombre	Polígono	Tipo
El Anegado	EAN-01	Mixto
La Unión	LUN-01	Mixto
Membrillal	MEM-01	Mixto
Pedro Pablo Gómez	PPG-01	Mixto
Sancán	SAN-01	Mixto

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

c) 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. Para cada uno de polígonos se ha determinado al menos un PIT como uso principal para equipamientos, exceptuando la cabecera parroquial de La Unión y la comunidad de Recinto Joa.

Tabla 2.57
Asignación de uso de Suelo Principal Equipamiento

Nombre	Polígono	Tipo
El Anegado	EAN-05	Equipamiento
Julcuy	JLC-02	Equipamiento
La América	LAM-04	Equipamiento
Membrillal	MEM-05	Equipamiento
Pedro Pablo Gómez	PPG-06	Equipamiento
Sancán	SAN-04	Equipamiento

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

d) 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. Con esta característica encontramos únicamente al PIT **LUN-02-P** en la cabecera parroquial de La Unión.

e) Uso de protección de Riesgos.- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. La característica general en Jipijapa es que el suelo de protección de riesgos va destinado a los márgenes de protección de ríos y quebradas y para el suelo con pendientes mayores al 30%. Estos polígonos se detallan a continuación.

Tabla 2.58
Asignación de uso de Suelo Principal Protección de Riesgos

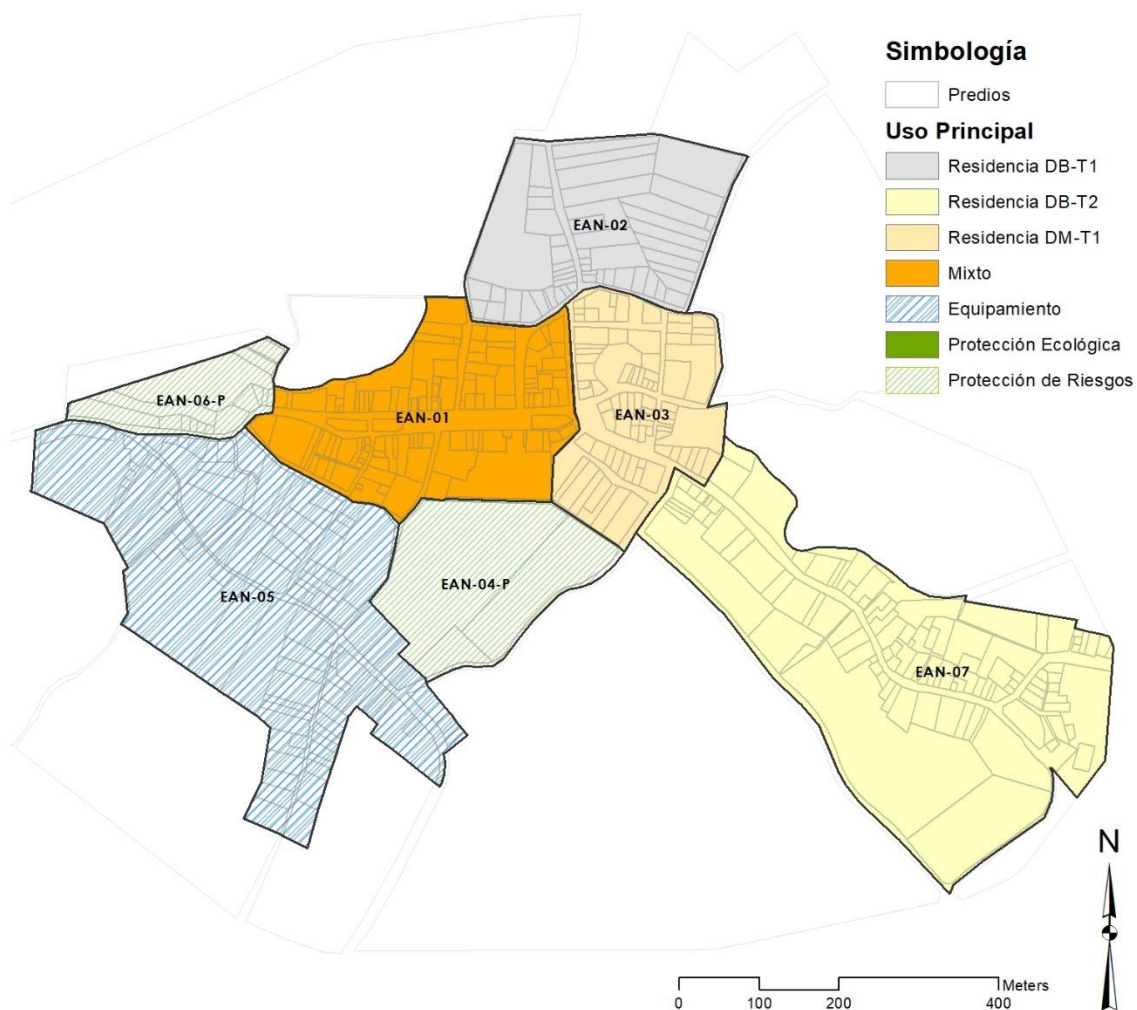
Nombre	Polígono	Tipo
El Anegado	EAN-04-P	Protección de Riesgos
	EAN-06-P	Protección de Riesgos
Julcuy	JLC-06-P	Protección de Riesgos
	JLC-07-P	Protección de Riesgos
La América	LAM-03-P	Protección de Riesgos
	LAM-05-P	Protección de Riesgos
	LAM-06-P	Protección de Riesgos
La Unión	LUN-02-P	Protección de Riesgos

Membrillal	MEM-03-P	Protección de Riesgos
Pedro Pablo Gómez	PPG-05-P	Protección de Riesgos
	PPG-08-P	Protección de Riesgos
	PPG-09-P	Protección de Riesgos
Recinto Joa	RJO-02-P	Protección de Riesgos
	RJO-05-P	Protección de Riesgos
Sancán	SAN-06-P	Protección de Riesgos
	SAN-09-P	Protección de Riesgos

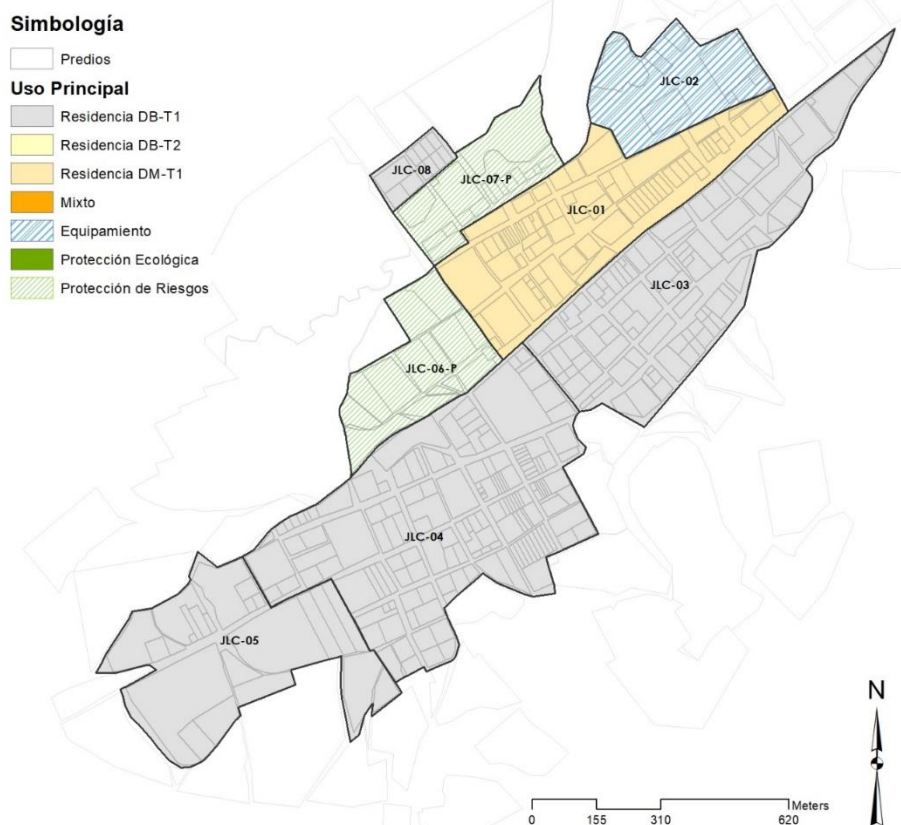
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 2.58

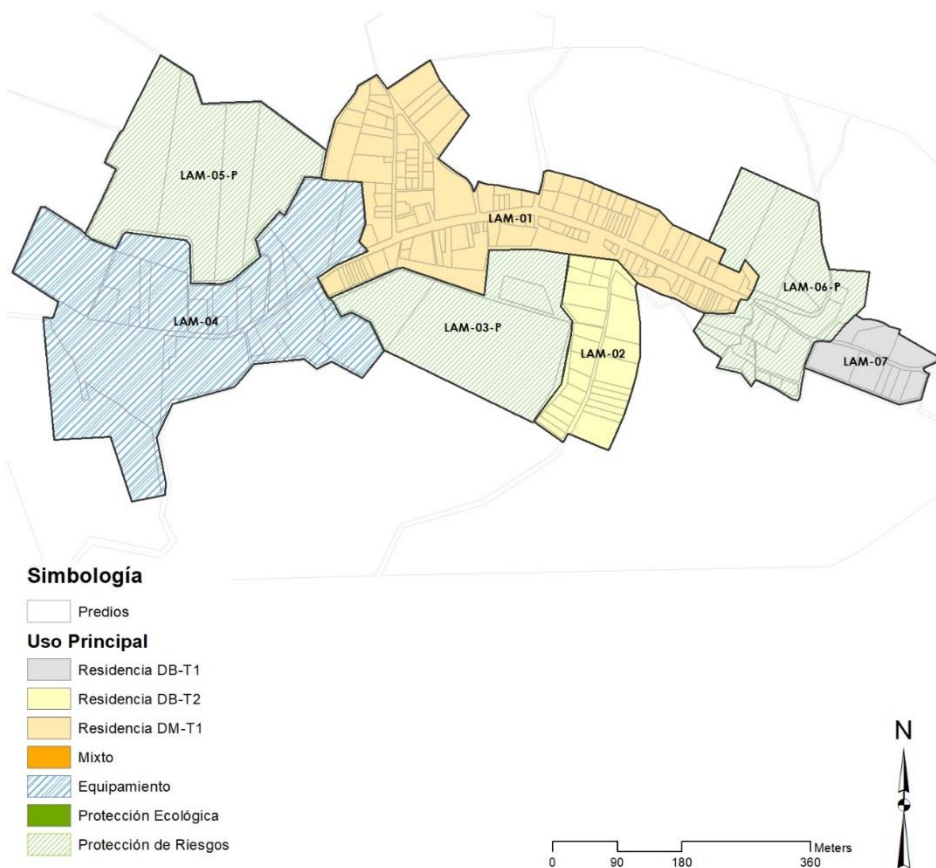
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de El Anegado



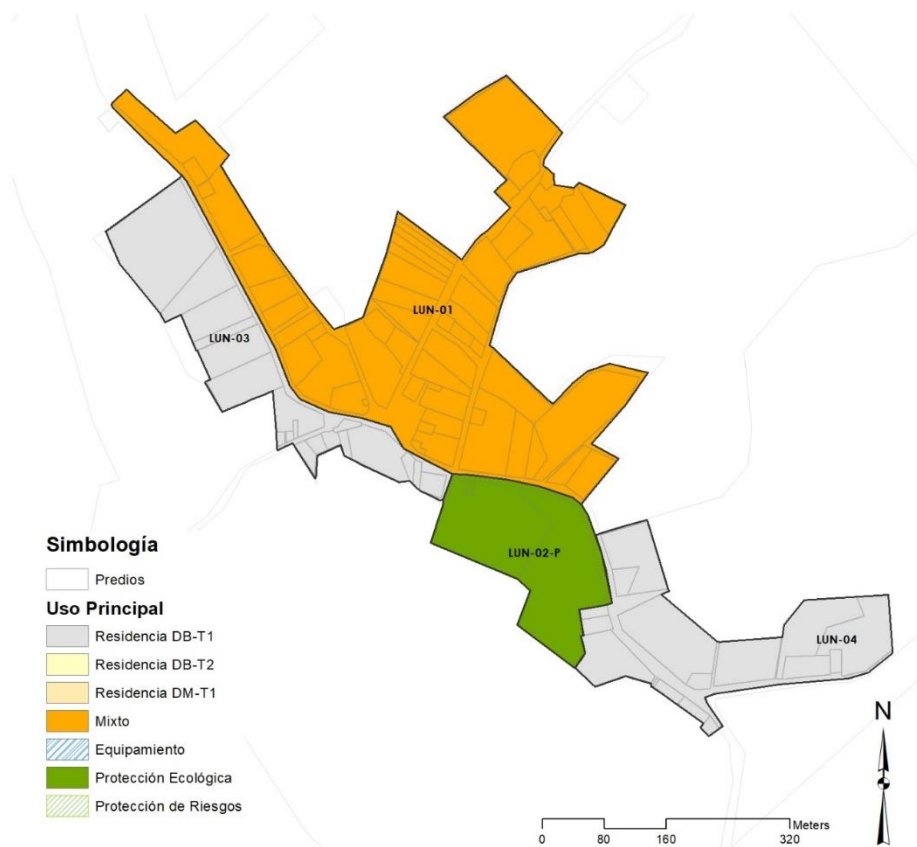
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de Julcuy



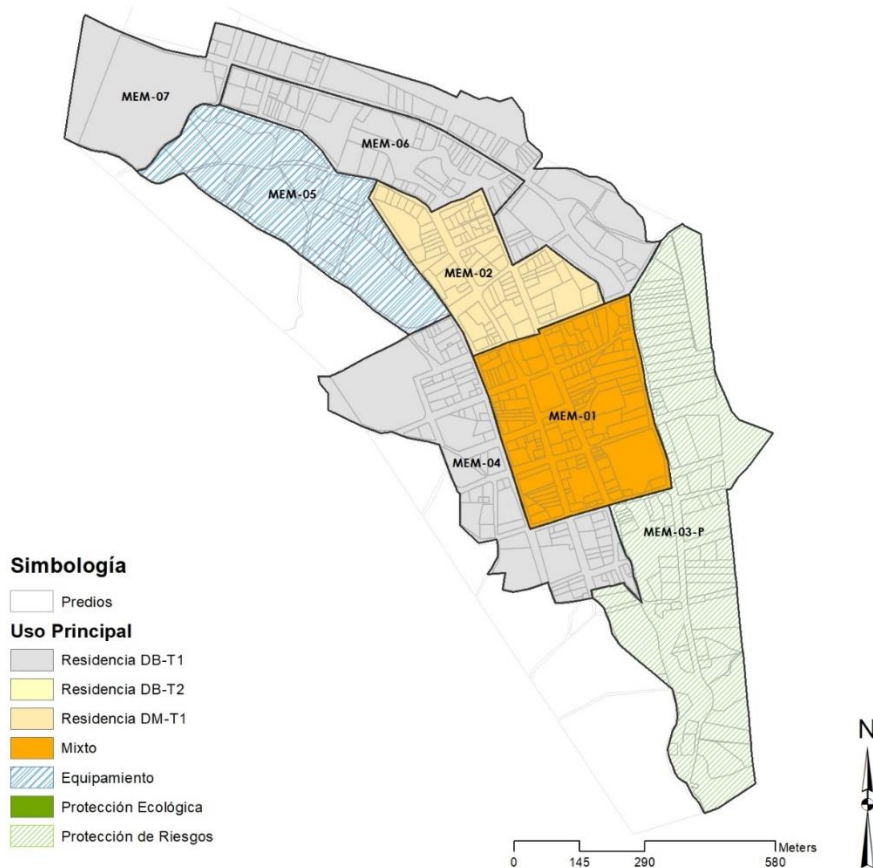
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de La América



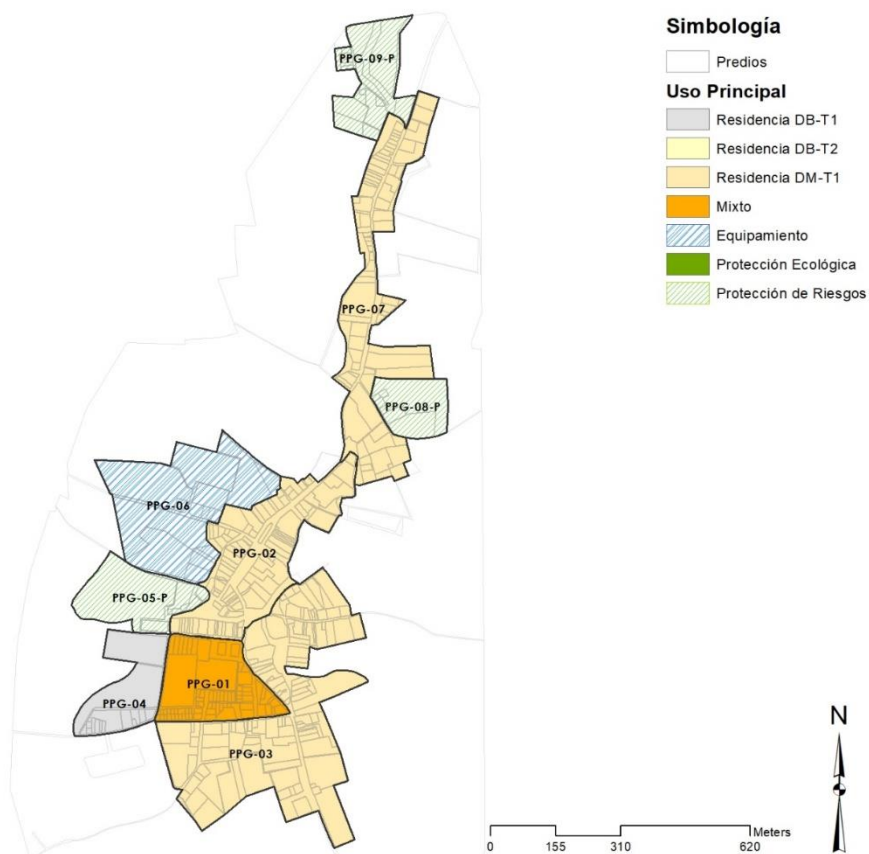
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de La Unión



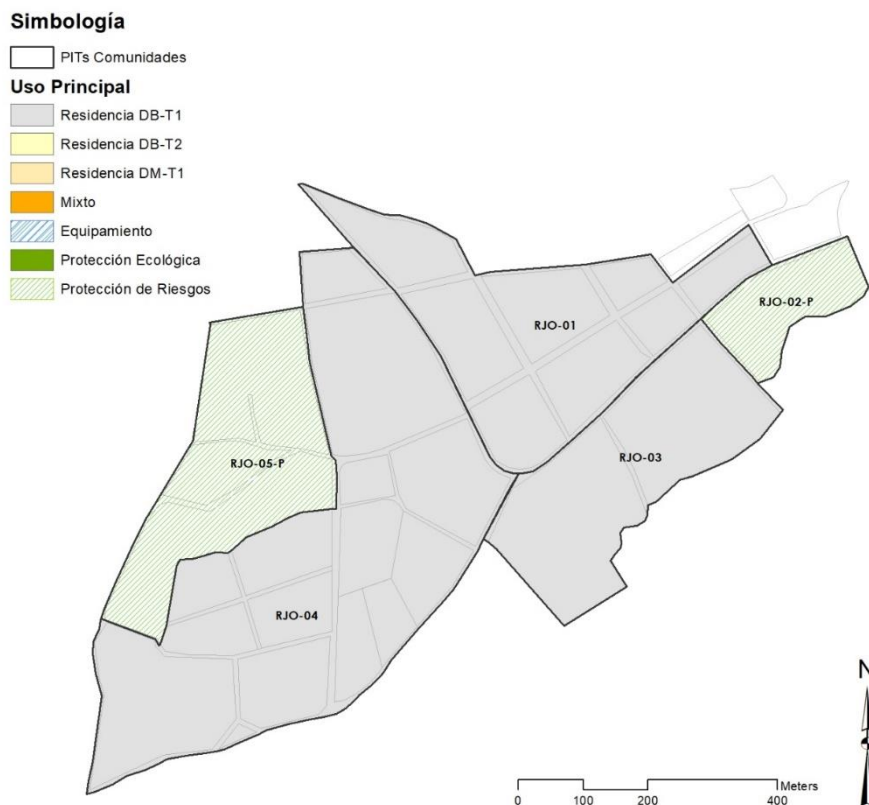
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de Membrillal



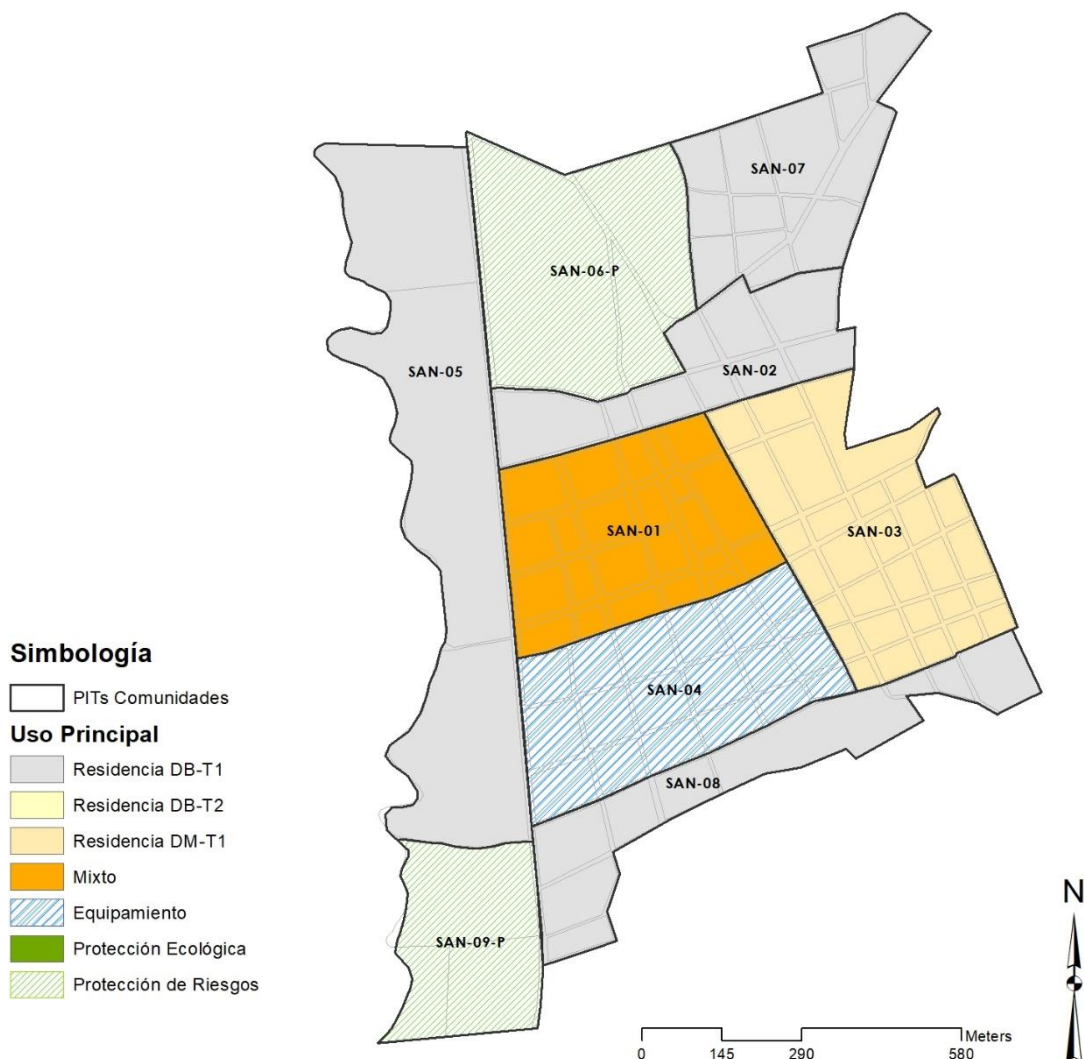
Asignación de usos de suelo principal en la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez



Asignación de usos de suelo principal en la comunidad de Recinto Joa



Asignación de usos de suelo principal en la comunidad de Sancán



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.17.2 Definición de edificabilidad de suelo de las cabeceras parroquiales de Jipijapa

Se consideran algunas determinantes preestablecidas para definir retiros, tipología de implantación, COS y altura máxima en función la sección de vía y el tamaño de lote, con el objetivo de aprovechar la mayor superficie del suelo, pero garantizando el soleamiento adecuado en todos los niveles de la edificación.

Para la definición de las características de ocupación se parte de las densidades asignadas para cada polígono, diferenciando entre los consolidados y no consolidados, en el primer caso se analiza el porcentaje de lotes baldíos y los rangos de superficie de los lotes, de modo que las nuevas características de ocupación que buscan densificar sean adaptables a una realidad ya consolidada pero que a futuro se pueda ir densificando a partir de la fragmentación predial actual. En el segundo caso, en los polígonos no consolidados se busca establecer unas

condiciones normativas que permitan mayor densificación que las consolidadas, ya que existe mayor cantidad de lotes baldíos y mayores rangos de superficie que permiten el crecimiento en altura.

Codificación de tipologías de implantación de la edificación:

Para la asignación de la edificación se usarán la siguiente sigla, misma que identifica la forma de ocupación:

- A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);
- B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);
- C = continua (con retiros frontal y posterior);
- D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);
- E = continua con portal sobre línea de fábrica (con retiro posterior).
- F = pareada sobre línea de fábrica (con retiros lateral y posterior);

Codificación del uso principal

Residencial Baja Densidad T1 = Residencia de alta densidad tipo 1, es decir entre 0 a 15 hab/ha

Residencial Baja Densidad T2 = Residencia de alta densidad tipo 2, es decir entre 15 a 25 hab/ha

Residencial Media Densidad T1 = Residencia de alta densidad tipo 1, es decir entre 25 a 50 hab/ha

Tipología de vivienda:

Uni = Unifamiliar

Tabla 2.59
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de El Anegado

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
EAN-01	Mixto	240	10	11	13	3	40	120	D	0	0	3
EAN-02	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	F	0	3	5
EAN-03	Residencia DM-T1	240	10	11	13	2	40	80	C	3	3	3
EAN-04-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	-	-	-	-	-	-	-
EAN-05	Equipamiento	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
EAN-06-P	Protección de Riesgos	500	14	16	18	1	25	25	B	5	5	5
EAN-07	Residencia DB-T2	360	12	13	15	2	35	70	C	3	0	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.60
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de Julcuy

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
JLC-01	Residencia DM-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
JLC-02	Equipamiento	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5
JLC-03	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
JLC-04	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
JLC-05	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	B	5	3	5
JLC-06-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	10	10	A	5	5	5
JLC-07-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	-	-	-	-	-	-	-
JLC-08	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.61
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de La América

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
LAM-01	Residencia DM-T1	240	10	11	13	2	40	80	C	3	0	3
LAM-02	Residencia DB-T2	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
LAM-03-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	10	10	A	5	5	5
LAM-04	Equipamiento	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5
LAM-05-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	10	10	A	5	5	5
LAM-06-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	20	20	A	5	3	5
LAM-07	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.62
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de La Unión

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
LUN-01	Mixto	360	12	13	15	2	35	70	F	0	3	5
LUN-02-P	Protección Ecológica	1000	20	22	26	1	10	10	A	5	5	5
LUN-03	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
LUN-04	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.63
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de Membrillal

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
MEM-01	Mixto	240	10	11	13	3	40	120	E	0	0	5
MEM-02	Residencia DM-T1	240	10	11	13	3	40	120	E	0	0	5
MEM-03-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	20	20	A	5	3	5
MEM-04	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
MEM-05	Equipamiento	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
MEM-06	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
MEM-07	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	3	3	3

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.64
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
PPG-01	Mixto	240	10	11	13	3	40	120	C	3	0	3
PPG-02	Residencia DM-T1	240	10	11	13	3	40	120	C	3	0	3
PPG-03	Residencia DM-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
PPG-04	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	B	3	3	5
PPG-05-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	15	15	A	5	3	5
PPG-06	Equipamiento	500	14	16	18	2	25	50	B	5	5	5
PPG-07	Residencia DM-T1	240	10	11	13	2	40	80	B	3	3	3
PPG-08-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	15	15	A	5	3	5
PPG-09-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	15	15	A	5	3	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.65
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad de Recinto Joa

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
RJO-01	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5

RJO-02-P	Protección de Riesgos	720	17	19	22	1	20	20	A	5	3	5
RJO-03	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5
RJO-04	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	A	5	3	5
RJO-05-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	15	15	A	5	5	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Tabla 2.66

Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad de Sancán

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente de lote			N° de pisos	COS	CUS	Implantación	RETIROS		
			Mín	Ópt	Máx					Fron	Lat	Post
SAN-01	Mixto	240	10	11	13	2	40	80	F	0	3	3
SAN-02	Residencia DB-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
SAN-03	Residencia DM-T1	360	12	13	15	2	35	70	B	3	3	5
SAN-04	Equipamiento	500	14	16	18	2	25	50	B	5	5	5
SAN-05	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	B	5	5	5
SAN-06-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	15	15	A	5	5	5
SAN-07	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	B	5	5	5
SAN-08	Residencia DB-T1	500	14	16	18	2	25	50	B	5	5	5
SAN-09-P	Protección de Riesgos	1000	20	22	26	1	15	15	A	5	5	5

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.18 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

De manera general, es el aprovechamiento urbanístico el que determina las posibilidades de utilización del suelo, esto en términos de uso, ocupación y edificabilidad, por lo tanto, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se definen usos y ocupación del suelo que normarán las actividades a desarrollarse sobre cada polígono de intervención. Según el Art. 32 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

2.18.1 Asignación de usos de suelo

Los usos de suelo podrán tener los siguientes destinos a la clasificación de suelo rural:

2.18.1.1 *Uso Agropecuario*

Este uso 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. 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 posteriormente.

Uso de producción agropecuaria: PIT-4

Para este tipo de suelos, incluidos aquellos con ciertas limitaciones relacionadas con pendientes, profundidad efectiva, textura superficial, pedregosidad, toxicidad, salinidad, fertilidad, mecanización y riego difícil; se contempla como uso principal al **Agropecuario**, como complementarios la **Protección ecológica; protección del patrimonio arqueológico, histórico y cultural; rehabilitación del suelo; residencia de baja densidad; e infraestructura de apoyo a la producción**. Se prohíben las actividades relacionadas al uso de Aprovechamiento Extractivo, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

Uso de producción ganadera: PIT-5

Para este tipo de suelos, incluidos aquellos con ciertas limitaciones relacionadas con pendientes, profundidad efectiva, textura superficial, pedregosidad, toxicidad, salinidad, fertilidad, mecanización y riego difícil; se contempla como uso principal la **Producción ganadera**, como complementarios la **Producción agrícola y agropecuaria; protección ecológica; protección del patrimonio arqueológico, histórico y cultural; rehabilitación del suelo; residencia de baja densidad ; e infraestructura de apoyo a la producción**. Se prohíben las actividades relacionadas al uso de Aprovechamiento Extractivo, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido

2.18.1.2 *Uso Forestal*

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

Actividades Forestales: PIT-3

Correspondiente a zonas de bosques, incluidas aquellas con algunas limitaciones importantes aptas para la producción forestal. Se asigna como uso principal las **Actividades Forestales**, como complementarios: **Protección ecológica; protección del patrimonio**

arqueológico, histórico y cultural rehabilitación del suelo; residencia de baja densidad; e infraestructura de apoyo a la producción, restringiéndose el uso **Agropecuario**; y como usos prohibidos los usos Equipamiento, Aprovechamiento Extractivo, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

2.18.1.3 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. Así también, 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.

Suelos sin uso agropecuario: PIT-7, PIT-13

Suelos sin diferenciación, fuertes pendientes, afloramientos rocosos se asignan como propuesta para el uso principal: **Protección Ecológica**, el uso complementario: **Forestal de protección; protección arqueológica; rehabilitación del suelo; y turismo ecológico**. Como restringido se asigna el uso **agropecuario** y se prohíben los usos: **Equipamiento, Aprovechamiento Extractivo**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

Protección de Fuentes Hídricas: PIT-9, PIT-10, PIT-15, PIT-16

Son los márgenes de protección de los cauces hídricos (ríos principales), cuyo uso general corresponde a Cuerpos de Agua, asignándose como uso principal: **Protección Ecológica**, usos complementarios: **Forestal de protección; protección arqueológica; rehabilitación del suelo; y turismo ecológico**, restringiéndose los usos: **Agropecuario y Aprovechamiento Extractivo**. Se prohíbe el uso de **Equipamiento (infraestructuras públicas y habitacionales)**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

Áreas Protegidas: PIT-8, PIT-11, PIT-14, PIT-17

Correspondientes a las zonas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas se asigna como uso principal: **Protección Ecológica**, se establece como usos complementarios: **Forestal de protección – protección arqueológica - rehabilitación del suelo – turismo ecológico**, se asigna como uso restringido a las **actividades Agropecuarios**. Se prohíben los usos de **Equipamientos y Aprovechamiento Extractivo**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

Franjas de playa: PIT-12, PIT-18

Se asigna como uso principal: **Protección Ecológica**, usos complementarios: **Forestal de protección; protección arqueológica; rehabilitación del suelo; y turismo ecológico**, restringiéndose los usos: **Agropecuario**. Se prohíbe el uso de **Equipamiento**

(**infraestructuras públicas y habitacionales**) y el **aprovechamiento extractivo**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

2.18.1.4 Uso de protección de Riesgos

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

Margen de protección vías: PIT-6

Correspondiente a las zonas de protección vial (Sistemas Públicos de Soporte), el uso general (el predominante) actualmente es Pecuario como propuesta se le asigna el uso principal: **Protección de Riesgos**; usos complementarios: **Producción agropecuaria**. El uso prohibido corresponde a: **Equipamientos y Aprovechamiento Extractivo**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

2.18.1.5 Uso de Aprovechamiento Extractivo

Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

PIT-19

Se asigna como uso principal: **Aprovechamiento extractivo**, usos complementarios: **Reforestación - Remediación ambiental - Equipamiento e infraestructura exclusivamente destinados a mantener y permitir el funcionamiento del proceso de extracción**. Se prohíbe el uso de **Equipamiento (infraestructuras públicas y habitacionales)**, además de todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

2.18.1.6 Uso Residencia de Baja Densidad

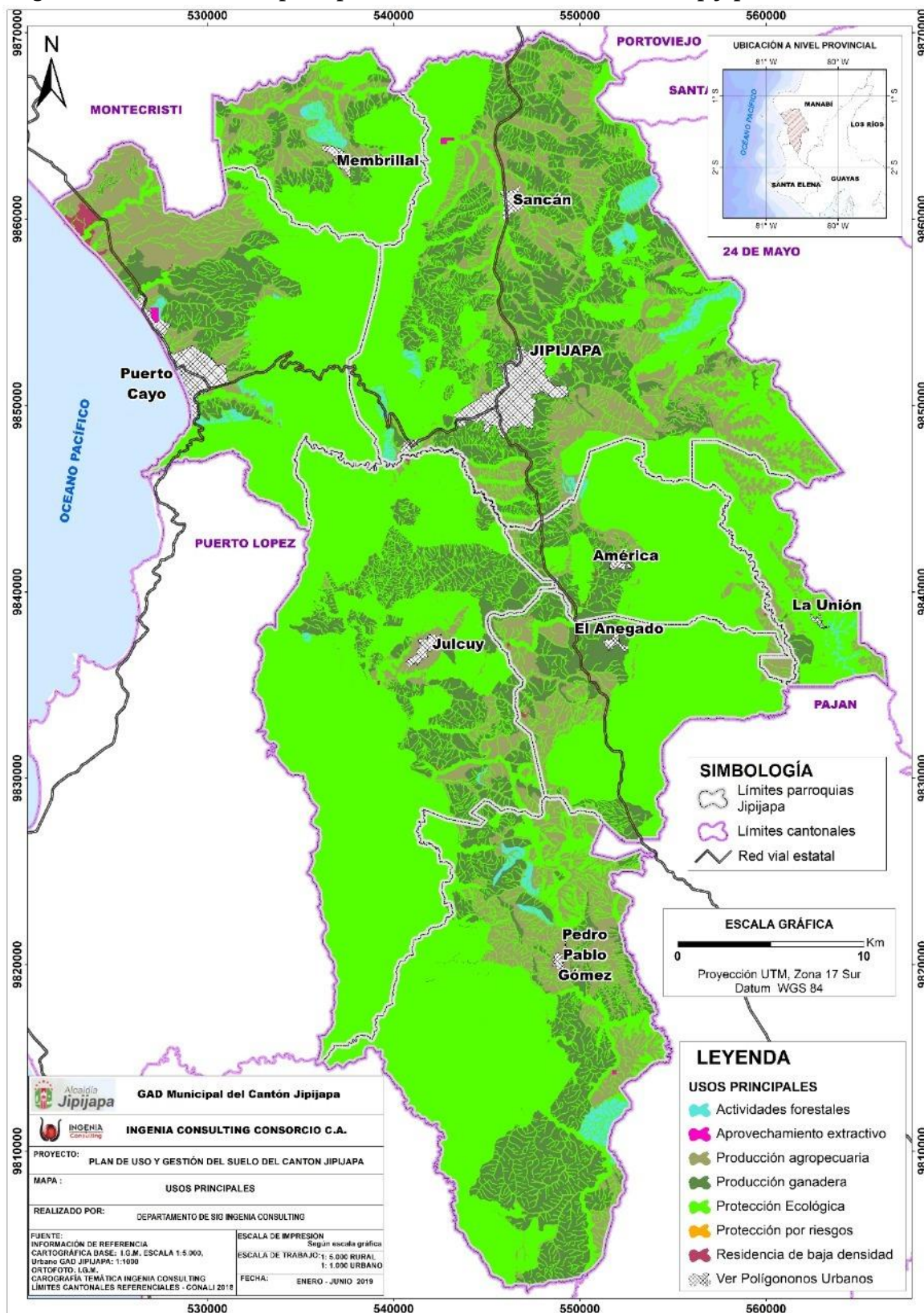
Uso asociado directamente al desarrollo de pequeños asentamientos humanos concentrados presentes en suelo rural.

PIT-2

Se asigna como uso principal: **Residencia de baja densidad**, usos complementarios: **Agropecuarios - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Equipamiento de apoyo a la producción - Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial**. Se prohíbe todos los usos no mencionados como principal, complementario o restringido.

Figura 2.59

Asignación de usos de suelo principal en el suelo rural del cantón de Jipijapa



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.18.2 Definición de aprovechamientos – Asignación de edificabilidad y las características de ocupación

Referida a la distribución del volumen edificable de un terreno en consideración a criterios

- Unidad Mínima de Actuación o parcela rural mínima
- Altura de la edificación
- Frente Mínimo
- Frente Máximo
- Relación Frente/Fondo
- Retiros.

Estas determinaciones se establecen en concordancia con la ocupación del suelo rural y las bajas densidades recomendables para las mismas, los mayores aprovechamientos se aplicaran en la subclasificación de suelo de producción, los menores aprovechamientos en los suelos de recuperación y en los suelos de subclasificación de protección no se asignan aprovechamientos, en consideración a que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y/o fraccionarse (Art. 470 del COOTAD).

Unidad Mínima de Actuación o parcela rural mínima

Es la superficie mínima de terreno definida para el suelo de clasificación rural que representa un predio, para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en este tipo de suelo.

Actualmente, la LOTRTA, en su Artículo 7 dicta que serán los Gobiernos Autónomos Descentralizados quienes tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con esta Ley y su reglamento. Haciendo referencia al estudio de la Agricultura Familiar en el Ecuador (Luciano Martínez Valle, Agricultura Familiar en El Ecuador, junio de 2013.), donde se establece la tipología de agricultura familiar “utilizando como criterio central y discriminatorio el ingreso agropecuario, de esta forma, aquellos hogares familiares que tengan un ingreso agropecuario predominante (75% y más), serían denominados como Agricultura Familiar Especializada (AFE), mientras que aquellos hogares cuyos ingresos provenientes de actividades agropecuarias no sean predominantes (25% o menos) serían considerados como Agricultura Familiar Diferenciada (ADF)”, cuyos resultados para la Costa son:

Figura 2.60
Matriz de Agricultura Familiar por tipos y regiones

Región	Variables	AFD	AFE	TOTAL AF
Sierra	Hogares	187.579	216.116	403.695
	Hectáreas	213.224,1	1.008.010,5	1.221.234,6
	Has. promedio	1.1	4.7	3.0
Costa	Hogares	69.437	139.137	208.574
	Hectáreas	151.965,1	983.721,0	1.135.686,1
	Has. promedio	2.2	7.1	5.4
Amazonia	Hogares	19.278	38.853	58.131
	Hectáreas	164.157,4	694.184	858.341,4
	Has.promedio	8.5	17.9	14.8
Total	Hogares	276.294	394.106	670.400
	Hectáreas	529.346,6	2.685.915	3.215.262,1
	Has. promedio	1.92	6.8	4.79

Elaboración: Agricultura Familiar en el Ecuador, 2013. ECV, 2006

Según datos del último censo agropecuario, existen más de 70.000 agricultores individuales, cooperativas o asociaciones que ocupan una superficie superior a 1.000.000 de ha con un área promedio de 17.6 ha; llegando a mínimos de 2 ha y máximos superiores a 100 ha.

En el marco de lo mencionado y con el fin de aprovechar de la mejor manera el suelo rural en el cantón Jipijapa, se han asignado los siguientes aprovechamientos.

Tabla 2.67
Aprovechamiento de suelo según Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Jipijapa

Cod. PIT	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Fronte de lote	Nº de pisos	COS / Área máxima en planta baja (m2)	Implantación	RETIROS		
			Mín				Fron	Lat	Post
PIT-2	Residencia de baja densidad	500	14	2	45 /	A	5	3	3
PIT-3	Actividades forestales	50 000	141	2	/ 150	A	10	5	5
PIT-4	Producción agropecuaria	25 000	100	2	/ 120	A	10	5	5
PIT-5	Producción ganadera	50 000	141	2	/ 150	A	10	5	5
PIT-6 *	Protección por riesgos	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-7	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-8	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-9	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-10	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-11	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-

PIT-12	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-13	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-14	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-15	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-16	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-17	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-18	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-19	Aprovechamiento extractivo	1 500	24	-	-	-	-	-	-

* Nota: En el PIT-6 el aprovechamiento estará definido de acuerdo a los PIT por los cuales pasa dicha franja.
Los PIT-1 y PIT-20 corresponden al suelo urbano.

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.19 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO DEL CANTÓN JIPIJAPA

2.19.1 Estándares urbanísticos para los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal

Corresponden a los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para la dotación de espacios públicos, equipamiento, previsión del suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, conservación y protección del patrimonio natural y ecológico, protección y mitigación de riesgos; y, accesibilidad al medio físico y espacio público. Según la *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos*, al respecto se han de adoptar los estándares elaborados por las entidades públicas rectoras como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

2.19.1.1 Definición estándares urbanísticos

Los estándares urbanísticos son 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 (Asamblea Nacional del Ecuador, 2020).

Estándar urbanístico para densidad de vivienda

Para la determinación de este estándar se consideran tres aspectos, las densidades actuales de la ciudad de Jipijapa, un análisis comparativo con otras ciudades intermedias como Cuenca, Portoviejo y Ambato, y la referencia de los documentos *Planeamiento para Autoridades Locales* (ONU-Hábitat, 2014) y *Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial* (Organización de Naciones Unidas, 2015).

- **Residencial de baja densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
 - Para el cantón Jipijapa se proponen:
 - Tipo 1: Menores a 15 hab/ha

- Tipo 2: Entre 15 a 25 hab/ha
- **Residencial de mediana densidad.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
 - Para el cantón Jipijapa se proponen:
 - Tipo 1: Entre 25 a 50 hab/ha
 - Tipo 2: Entre 50 a 100 hab/ha
- **Residencial de alta densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
 - Para el cantón Jipijapa se proponen:
 - Tipo 1: Entre 100 a 150 hab/ha
 - Tipo 2: Entre 150 a 250 hab/ha

Otro aspecto importante es la prioridad propuesta para la densificación, se priorizan zonas en proceso de consolidación colindantes a las zonas consolidadas y con la mayor posibilidad de acceso al sistema público de soporte.

Estándar urbanístico para espacio público (incluye espacios verdes)

La LOOTUGS define el espacio público como aquellos lugares de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Si bien los indicadores de espacio público permiten establecer unas condiciones mínimas habitables y facilitan la comparación con la realidad previa con estándares internacionales, éstos no alcanzan a plasmar la importancia que tiene el espacio público en ciudades latinoamericanas con un alto nivel de desigualdad social y por tanto una región en donde la importancia del mismo trasciende las dimensiones ya que es en realidad el hábitat de los ciudadanos y el lugar donde se dan las interacciones que le dan valor a la ciudad como sitio de encuentro, de intercambio y de expresión colectiva.

Para establecer el estándar de espacio público es necesario entender por separado al espacio público efectivo y al espacio público no efectivo, el primero está compuesto por las zonas verdes, los parques, las plazas y plazoletas, es decir a los espacios públicos de estancia. El segundo está compuesto por alamedas, vías peatonales, andenes, ciclorutas, sistema de áreas

protegidas, zonas de ronda hidráulica, aceras y calzada, es decir a los espacios públicos de circulación.

Espacio público efectivo (A)	zonas verdes + parques + plazas + plazoletas
Espacio público no efectivo (B)	alamedas + vías peatonales + andenes + ciclorutas + sistema de áreas protegidas + zonas de ronda hidráulica + calzada + separadores
Espacio público total	A + B
Espacio público efectivo	B
Espacio público verde	Zonas verdes + Parques + Estructura ecológica principal

Figura 3. Clasificación del espacio público para la definición del estándar urbanístico.

Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Sentido Urbano: Una mirada al espacio público de Bogotá. 2013

Con respecto a la calidad de los espacios públicos se pueden tomar los 12 principios propuestos por Jan Gehl en su libro *Cities for people* (2013), éstos ayudan a evaluar si un lugar clasifica o no como un buen espacio público, estos son: (1) Protección contra el tráfico, (2) Seguridad en los Espacios Públicos, (3) protección contra experiencias sensoriales desagradables, (4) espacios para caminar, (5) espacios de permanencia, (6) la existencia de lugares donde sentarse, (7) la posibilidad de observar, (8) la oportunidad de conversar, (9) lugares para ejercitarse, (10) a escala humana, (11) la posibilidad de aprovechar el clima y (12) la creación de una buena experiencia sensorial.

Se considera adecuado utilizar diferentes estándares según el nivel de consolidación ya que en suelo no consolidado aún se puede reservar más suelo para espacio público y equipamiento, de modo que la nueva ciudad garantice condiciones mínimas para una mejor habitabilidad. Por lo tanto, para la ciudad se define índice de espacio público efectivo no inferior a 3 metros cuadrados por habitante ($3\text{m}^2/\text{hab}$) o $7\text{m}^2/\text{viv}$ en áreas consolidadas y $4\text{m}^2/\text{hab}$ o $10\text{m}^2/\text{viv}$ en áreas no consolidadas.

En cuanto a la cantidad de espacios verdes se considera lo establecido por la Organización Mundial de la Salud (OMS), la cual indica que el agrupamiento de viviendas alrededor de zonas verdes y el fomento de vías peatonales mejoran la calidad del aire y estimulan la actividad física, reduciendo lesiones y efectos de la isla de calor urbana; la OMS ha fijado un estándar mínimo de áreas verdes por persona de 9m^2 y un óptimo de 14m^2 con el fin de mitigar y amortiguar los impactos generados por la contaminación de las ciudades.

En la actualidad, según un estudio realizado por el INEC, la ciudad de Jipijapa cuenta con $9,22\text{m}^2/\text{hab}$; sin embargo, el análisis de los parques urbanos demuestra la predominancia de suelo impermeable y/o construido con edificaciones o canchas sobre los parques. Por lo tanto, **para Jipijapa el estándar será mínimo de $9\text{m}^2/\text{hab}$ de suelo público, accesible, permeable y con vegetación, por lo cual los cálculos han de considerar solo suelo verde con dichas características.**

Estándar urbanístico para equipamiento

Normativa nacional:

- Acuerdo N° 483-12 del Ministerio de Educación para la definición de Estándares de Infraestructura Educativa. 2012
- Acuerdo N°1484 del Reglamento de Aplicación para el proceso de licenciamiento en los establecimientos del primer nivel de atención del sistema nacional de salud del Ministerio de Salud Pública del Ecuador.
- Homologación de Equipamientos de Seguridad; Ministerio del Interior, 2010; Policía Comunitaria Manual de Gestión Administrativa y Operativa; Ministerio del Interior, 2014
- Catálogo de Construcción Unidad de Policía Comunitaria; Servicio de Contratación de Obras; Presidencia de la República del Ecuador

Normativa local:

- Ordenanzas de Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Cuenca y de Quito.
- PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019
- PUGS – GAD Portoviejo, 2019
- PUGS – GAD Riobamba

Tabla 2.68

Estándares para Equipamiento de Educación

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
EDUCACIÓN	Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)	1	-
		Centro Internacional de posgrados	Nacional			
		Centros de Capacidad Especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión Universitaria	Distrital			
		Aulas de Capacitación	Distrital			
		Institutos Tecnológicos	5000	50000		
	Sectorial y Barrial	Centros de Desarrollo Infantil	400	4000	1,7	900 m2
		Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7000		1.2 Ha
		Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000	9000		1.5 Ha
		Unidad del Milenio	Sectorial	10000		3 Ha
		Estudio a Distancia				
		Centros Bilingües				

Tabla 2.69

Estándares para Equipamiento de Salud

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo		
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)		
SALUD	Zonal	Tercer Nivel de Atención						
		Centros especializados	Regional	Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud				
		Hospital Especializado						
		Hospital de Especialidades						
	Segundo Nivel de Atención							
	Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico	Zonal						
	Centro de especialidades							
	Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)							
	Hospital Básico							
	Hospital General							
	Primer Nivel de Atención							
	Puesto de Salud							
	Sectorial y Barrial	Centro de Salud - A	-	2000 - 10000	0,15	1500 m2		
		Centro de Salud - B	-	10001 - 25000	0,17	4250 m2		
		Centro de Salud - C	-	25001 - 50000	0,14	7200 m2		

Tabla 2.70

Estándares para Equipamiento de Bienestar Social

Categoría	Tipo	Radio de Influencia	Población Base (Hab)	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
BIENESTAR SOCIAL	Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional	De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	3000 m2
		Centro de atención para personas con discapacidad			De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Gestión Animal	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a estudios de detalle
	Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de atención institucional (para los	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a lo exigido por la

	diferentes grupos de atención prioritaria)				entidad correspondiente
	Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo a estudios de detalle
Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1000	5000	0.06 - 0.1	300 m2
	Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	TIPO A 40 TIPO A 41 TIPO C 800	500 - 1000	0,9	- 500 m2 400 m2 800 m2 916 m2
	Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquial	-	De acuerdo a estudios de detalle

Tabla 2.71
Estándares para Equipamiento de Cultura

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno Por Habitante m2/hab	Lote mínimo (Unidades)
			Regional	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 Ha
		Centro de Convenciones y Tecnologías				
		Teatro de Ciudad	Cantonal	Toda la Ciudad	(*)	
		Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle
		Casa de la Música	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	
		Archivo Histórico del Cantón	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	
		Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, -infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 ha
CULTURA		Centro Cultural Zonal: con Sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	0,2	1500 m2
	Distrital	Museos Auditorios / Teatros				
		Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0,1	500 m2
	Sectorial Barrial	Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0,1	500 m2

Tabla 2.72
Estándares Para Equipamiento De Recreación Y Parques

CATEGORÍA	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
RECREACIÓN	Zonal	Parque Nacional				
		Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 Ha
		Complejo Ferial	Regional	Regional		5 a 10 Ha
		Estadio	Regional	Cantonal		5 Ha
		Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal		5 Ha
	Distrital	Parque de Bosque protector	Toda área urbana	Toda área urbana		> 10 Ha
		Parque de Ciudad	3000	50000	2	>10 Ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicross	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000m2
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1000	10000	1,5	>5000 m2
		Plazas	-	7000	0,2	>1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0,2	>500m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1000	0,5	300m2 a 1000m2
		Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-	-

Tabla 2.73
Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
-----------	-------------------------------------	------	---------------------	----------------	-------------------------------	-------------

			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
SEGURIDAD	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 Ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 Ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m2 - 1000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m2
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	1500	10000	0,11	3000 a 10000 m2
		Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	800	5000	0,28	1400 m2
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Administración y Gestión de Empresas Municipales				

Tabla 2.74
Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Parroquia	Parroquia		500 m2

2.20 PORCENTAJES OBLIGATORIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO

De acuerdo al Art. 87 de la LOOTUGS, en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del **diez por ciento de dichas actuaciones**. Por tanto, al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación.

3 GESTIÓN DE SUELO

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

Por “cargas” se entiende a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. Por “beneficios” se entienden las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado.

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

- a. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- c. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- d. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- e. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS Y PLANES ESPECIALES

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

Hay que tomar en cuenta que Los planes complementarios 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. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales 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.

Además, según el Art. 34 de la LOOTUGS los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley.

3.1.1 Zonificación de los futuros Planes Parciales de la cabecera cantonal de Jipijapa

Se considera la elaboración de planes parciales en la cabecera cantonal en aquellos PIT cuyas características particulares exigen un tratamiento de detalle. En total se identifican 18 PIT con diferentes tratamientos urbanísticos a los cuales se les asignan 4 tipos de planes Parciales:

- a. Plan Parcial de Patrimonio
- b. Plan Especial de Áreas Verdes
- c. Plan Parcial por Riesgos
- d. Plan Parcial de Mejoramiento Integral

En la tabla 3.1 se detallan los PIT según el plan parcial asignado y el mapa 3.1 la ubicación de cada uno de ellos.

Tabla 3.1
Polígonos de Intervención Territorial con Planes Parciales de la cabecera cantonal de Jipijapa

Cod. PIT	Ha	Nombre del PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento	Nombre del Plan Parcial
MIP-RT2-01	25,30	Márgenes de protección	Protección	Conservación	Plan Especial de Espacios Verdes
MML-11-P	11,63	Amanzanamiento en consolidación	Protección	Conservación	Plan Parcial de áreas de riesgo
MML-RT1-01	1,01	Márgenes de protección	Protección	Conservación	Plan Especial de Espacios Verdes
MML-RT2-01	2,08	Márgenes de protección	Protección	Conservación	

MML-RT2-02	4,26	Márgenes de protección	Protección	Conservación	
MML-RT2-03	10,97	Características rurales	No consolidado	Conservación	
MML-RT2-03	2,87	Márgenes de protección	Protección	Conservación	
MML-04-P	34,67	En proceso de amanzanamiento	Protección	Conservación	Plan Parcial de Mejoramiento Integral
SLJ-04-P	10,28	En proceso de amanzanamiento	Protección	Conservación	Plan Parcial de áreas de riesgo
SLJ-11	16,15	En proceso de amanzanamiento	No consolidado	Regeneración integral	Plan Parcial de Mejoramiento Integral
SLJ-12	19,57	Amanzanamiento en consolidación	No consolidado	Regeneración integral	
SLJ-13	17,45	Amanzanamiento en consolidación	No consolidado	Consolidación	
SLJ-C-01	27,69	Centro consolidado de 1er orden	Consolidado	Conservación Patrimonio	Plan parcial de patrimonio
SLJ-C-02	31,67	Centro consolidado de 2do orden	Consolidado	Sostenimiento	
SLJ-RT1-01	0,97	Márgenes de protección	Protección	Conservación	Plan Especial de Espacios Verdes
SLJ-RT1-02	0,70	Amanzanamiento en consolidación	Protección	Conservación	Plan Parcial de Mejoramiento Integral
SLJ-RT2-01	5,56	Márgenes de protección	Protección	Conservación	Plan Especial de Espacios Verdes
SLJ-RT2-02	1,64	Márgenes de protección	Protección	Conservación	
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS					

Mapa 3.1

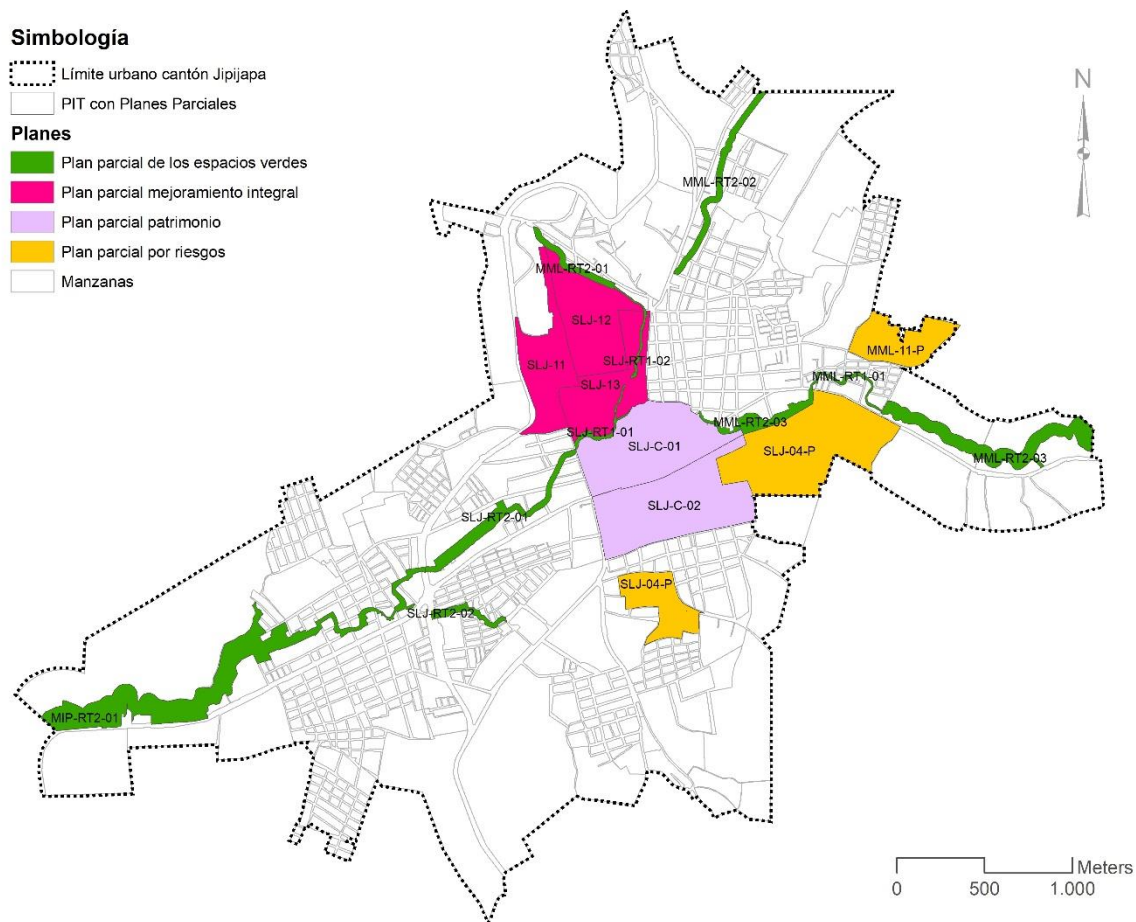
Ubicación de planes parciales de la cabecera cantonal de Jipijapa

Simbología

-  Límite urbano cantón Jipijapa
-  PIT con Planes Parciales

Planes

-  Plan parcial de los espacios verdes
-  Plan parcial mejoramiento integral
-  Plan parcial patrimonio
-  Plan parcial por riesgos
-  Manzanas



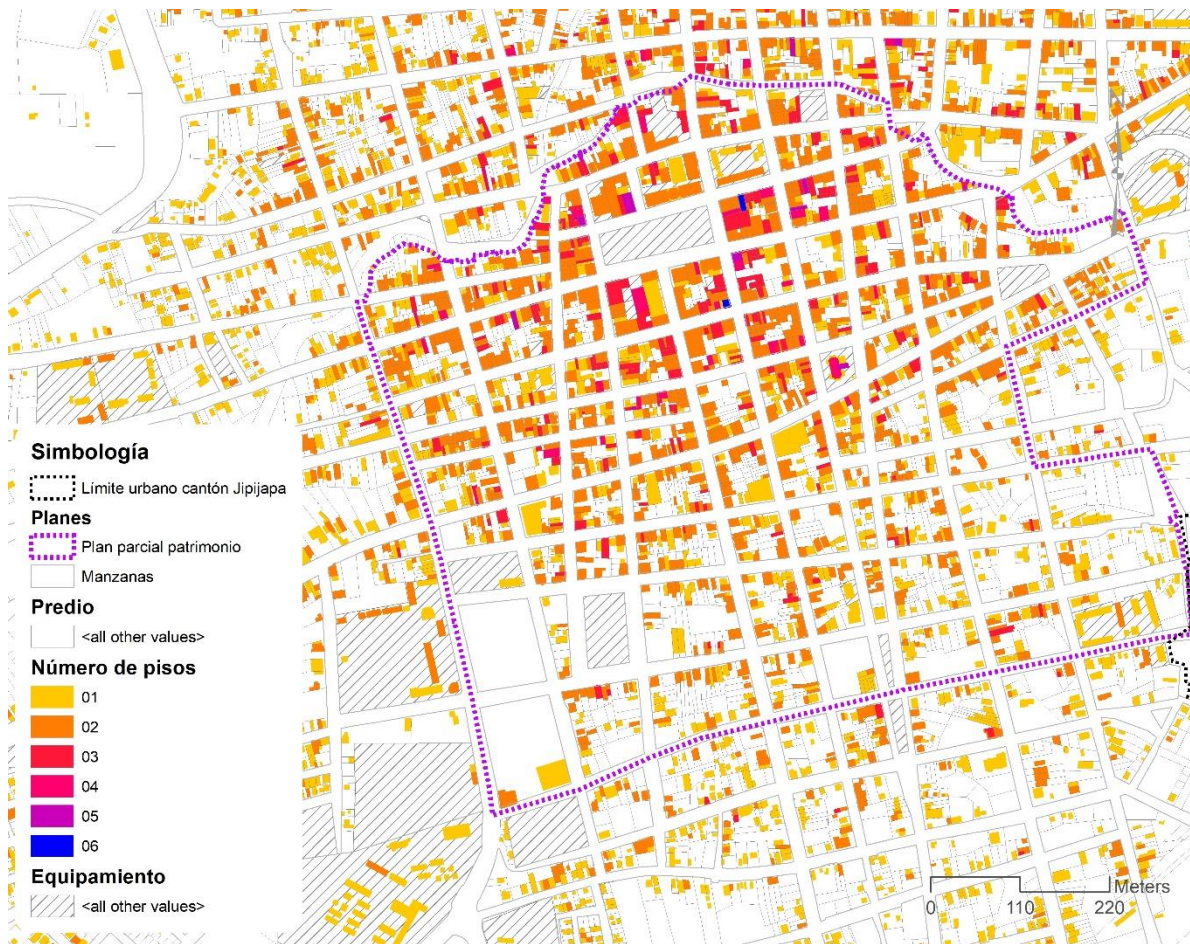
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

3.1.1.1 Plan Parcial de Patrimonio

Actualmente no existe un estudio de patrimonio edificado que proteja a las edificaciones con valor histórico y cultural, por ello se asigna a los PIT **SLJ-C-01** y **SLJ-C-02**, correspondientes al centro urbano originario en donde se concentran las edificaciones más antiguas de la ciudad, estos PIT suman una superficie total de 59,36 ha.

Mapa 3.2

Ubicación del Plan Parcial de Patrimonio



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

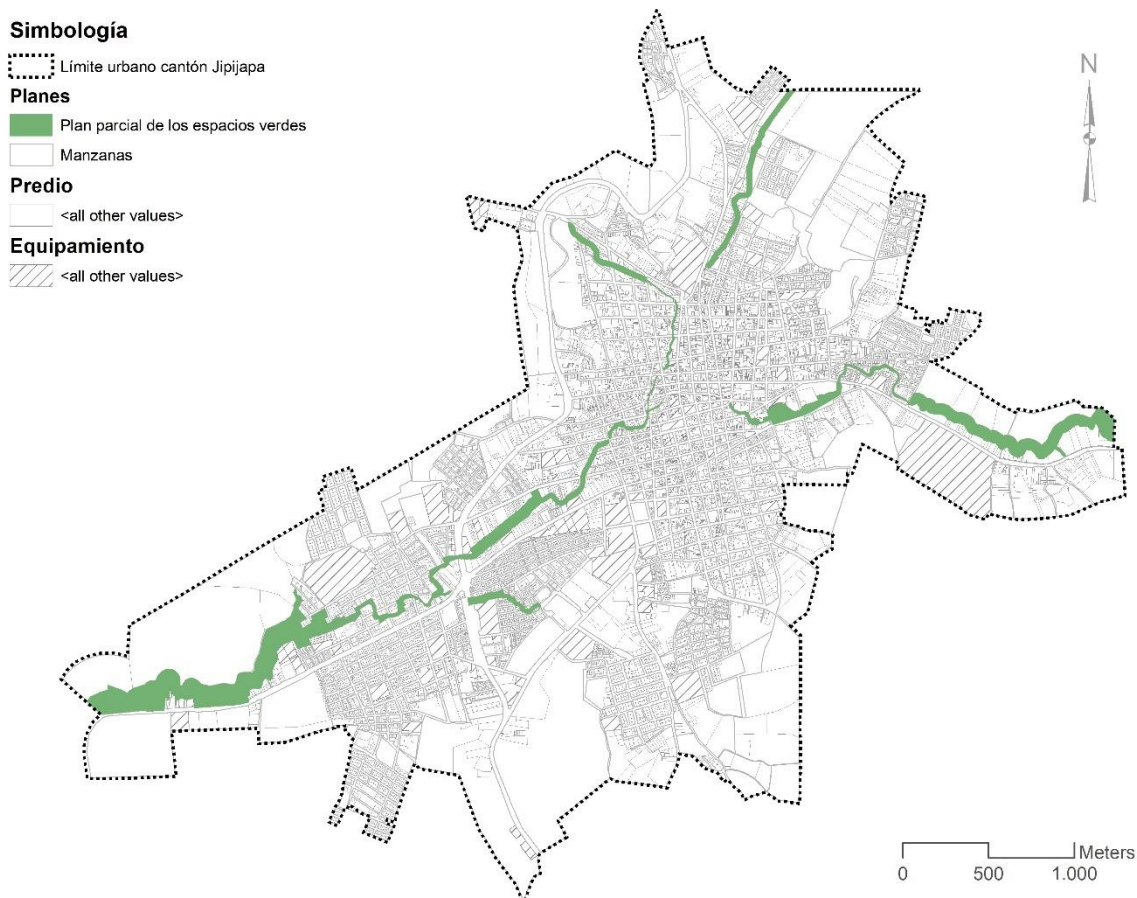
3.1.1.2 Plan Parcial de Áreas Verdes

Se asigna a los PIT de protección de márgenes de ríos y quebradas en donde la presión de la urbanización está amenazando a estos potenciales corredores ecológicos, además de poner en riesgo la seguridad física de las edificaciones que se construyen en dicho margen de protección.

Este plan parcial se aplica los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **MML-RT2-03; SLJ-RT1-01; MML-RT2-03; MIP-RT2-01; MML-RT2-01; MML-RT2-02; MML-RT1-01; SLJ-RT2-01 y SLJ-RT2-02**, que suman una superficie de 54,65 ha que se distribuyen por la mayoría de la ciudad de Jipijapa. Actualmente cada PIT tiene niveles de urbanización o conservación diferentes y el objetivo del plan parcial es la estructuración integral de estos espacios, pudiendo incorporar como parte del planeamiento a los parques urbanos actuales y futuros (mapa 3.3 y figura 3.1).

Mapa 3.3

Ubicación del Plan Parcial de Áreas Verdes



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 3.1

Nivel de urbanización de algunos PIT de márgenes de ríos y quebradas que conforman el Plan Parcial de Áreas Verdes



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

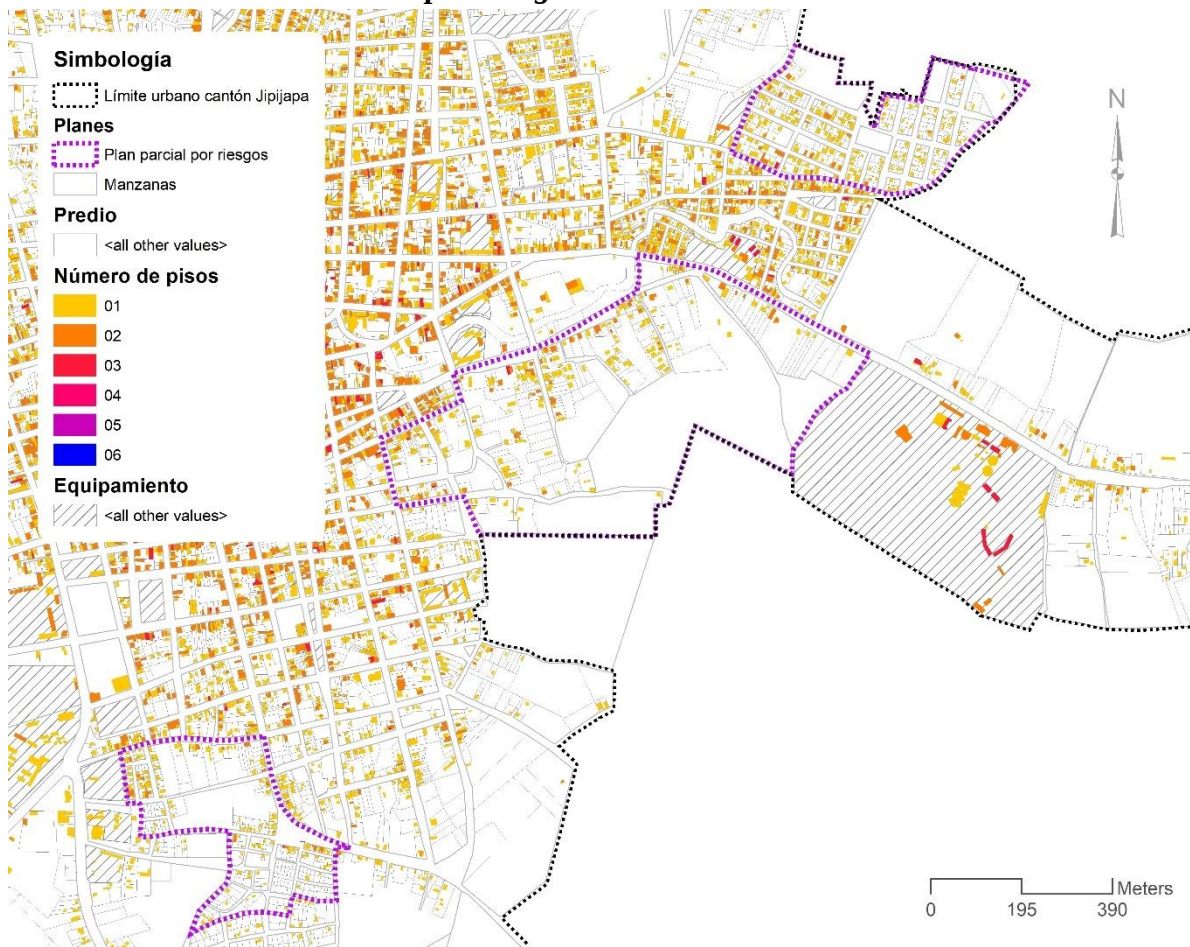
3.1.1.3 Plan Parcial por Riesgos

Actualmente existen tres zonas en la ciudad que tiene problemas de riesgo debido a movimientos de masa, éstas han sido urbanizadas o están en proceso de urbanización, situación que ha causado varios conflictos con los pobladores debido a pérdidas materiales; por ello, se propone planes parciales en éstos PIT para detener el proceso urbanización, la transformación de las áreas no urbanizables en suelo público verde, entre otros aspectos.

Estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **MML-11-P**; **SLJ-04-P** y **MML-11-P**, estos PIT suman una superficie total de 56,58 ha.

Mapa 3.4

Ubicación del Planes Parciales por Riesgos



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

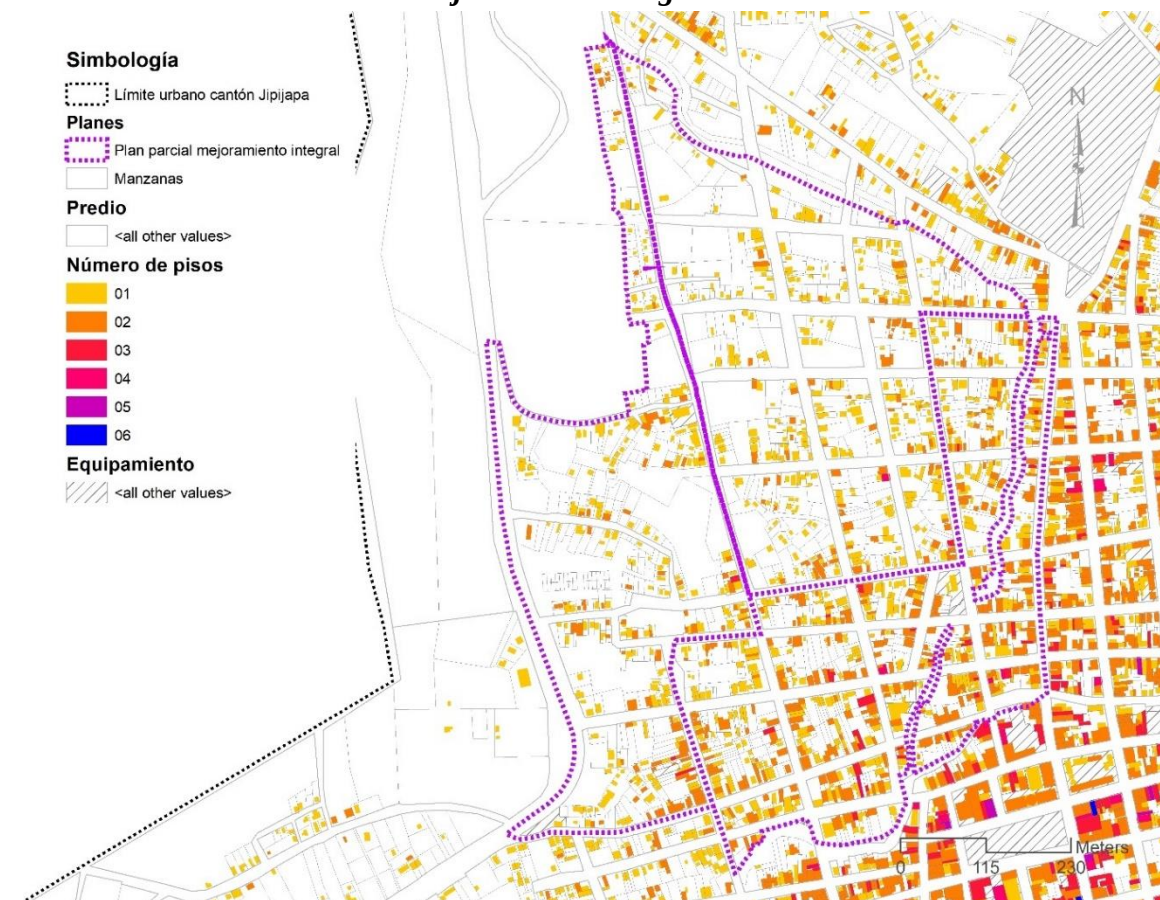
3.1.1.4 Plan Parcial de Mejoramiento Integral

Existen zonas en la ciudad de Jipijapa producto de un crecimiento urbano sin planificación ni control, caracterizado por una morfología orgánica en la cual no se está aprovechando adecuadamente el suelo, además de la carencia de una red vial clara y la ausencia equipamiento, son zonas deficitarias en donde la calidad de vida ha de ser mejorada con urgencia. Por ello se proponen planes parciales de mejoramiento integral que garanticen la aplicación de estándares urbanísticos adecuados.

Estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **SLJ-11; SLJ-12; SLJ 13 y SLJ-RT1-02**, estos PIT suman una superficie total de 53,88 ha.

Mapa 3.5

Ubicación del Plan Parcial de Mejoramiento Integral



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

3.1.2 Zonificación de los futuros Planes Parciales de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

Se considera la elaboración de planes parciales en la cabecera parroquial de Puerto Cayo en aquellos PIT cuyas características particulares exigen un tratamiento de detalle. En total se identifican 6 PIT con diferentes tratamientos urbanísticos a los cuales se les asignan 2 tipos de planes parciales:

- Plan parcial de primera línea de mar
- Plan parcial de Cayo Beach

En la tabla 3.2 se detallan los PIT según el plan parcial asignado y el mapa 3.6 la ubicación de cada uno de ellos.

Tabla 3.2

Polígonos de Intervención Territorial con Planes Parciales de la cabecera parroquial de Puerto Cayo

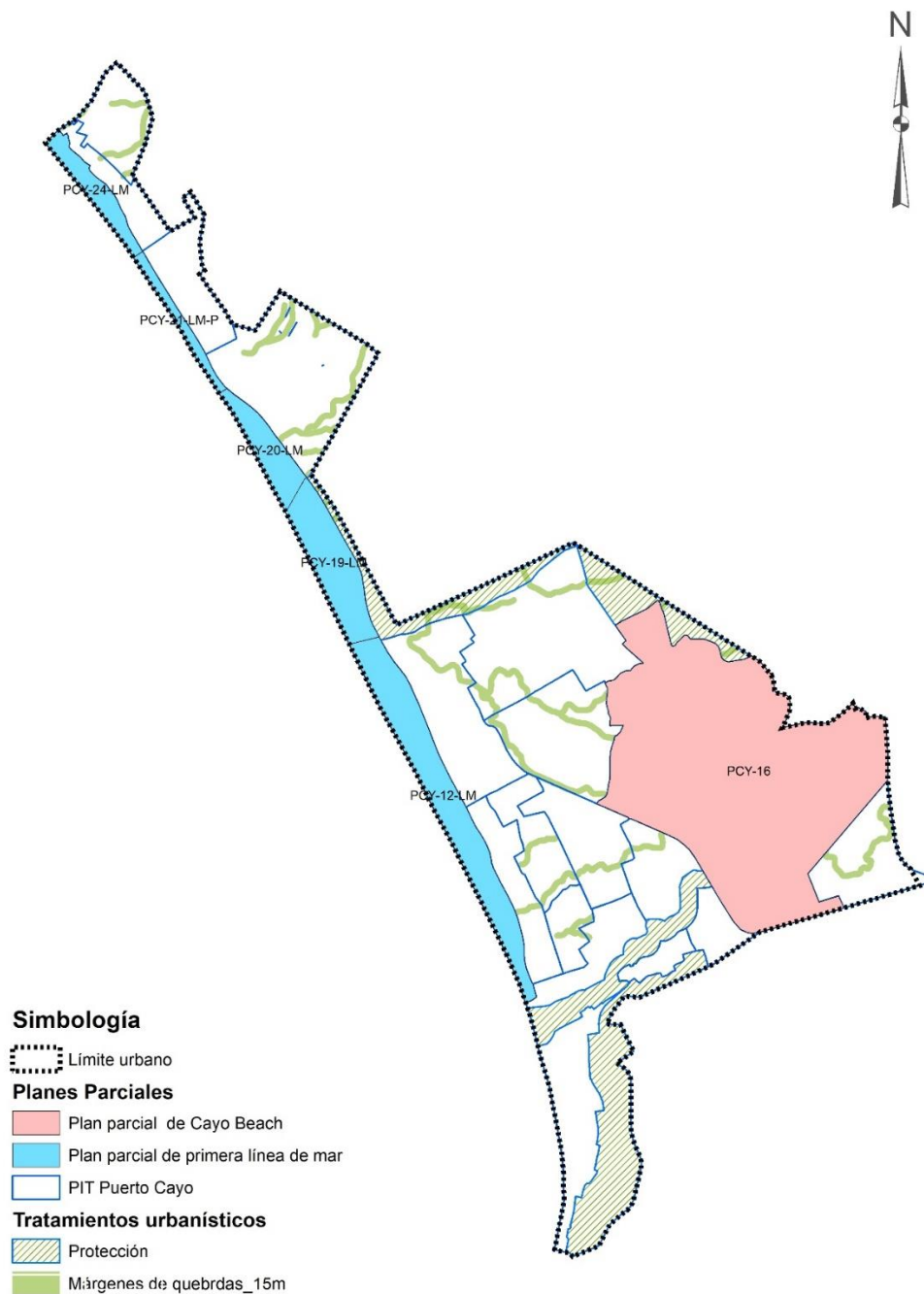
Cod. PIT	HA	Subclasificación del suelo	Cod. PIT	Nombre del Plan Parcial
PCY-24-LM	8,80	No consolidado	PCY-24-LM	

PCY-21-LM-P	4,99	Protección	PCY-21-LM-P	Plan parcial de
PCY-20-LM	10,83	No consolidado	PCY-20-LM	primera línea de mar
PCY-19-LM	20,61	No consolidado	PCY-19-LM	
PCY-12-LM	37,32	No consolidado	PCY-12-LM	
PCY-16	182,77	No consolidado	PCY-16	Plan parcial de Cayo Beach

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Mapa 3.6

Ubicación de planes parciales de la cabecera parroquial de Puerto Cayo



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

3.1.2.1 Plan parcial de primera línea de mar

El límite urbano de la cabecera cantonal de Puerto Cayo colinda con la línea de mar a lo largo de 7,5 km y existen 7 PIT colindantes, de los cuales Cayo Viejo y la desembocadura del Río Jipijapa ya están consolidados y los otros 5 aún están en proceso de consolidación. El plan parcial se aplica a los 5 PIT que aún no se consolidan, con el objetivo de garantizar el acceso público a la playa, además estos 5 PIT tienen características diferentes que a través del plan parcial podrían configurarse de manera más homogénea, consecuentemente con condición natural y geográfica.

Estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **PCY-24-LM; PCY-21-LM-P; PCY-20-LM; PCY-12-LM y PCY-19-LM**, estos PIT suman una superficie total de 82,54 ha.

Mapa 3.7

Ubicación del plan parcial de primera línea de mar



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

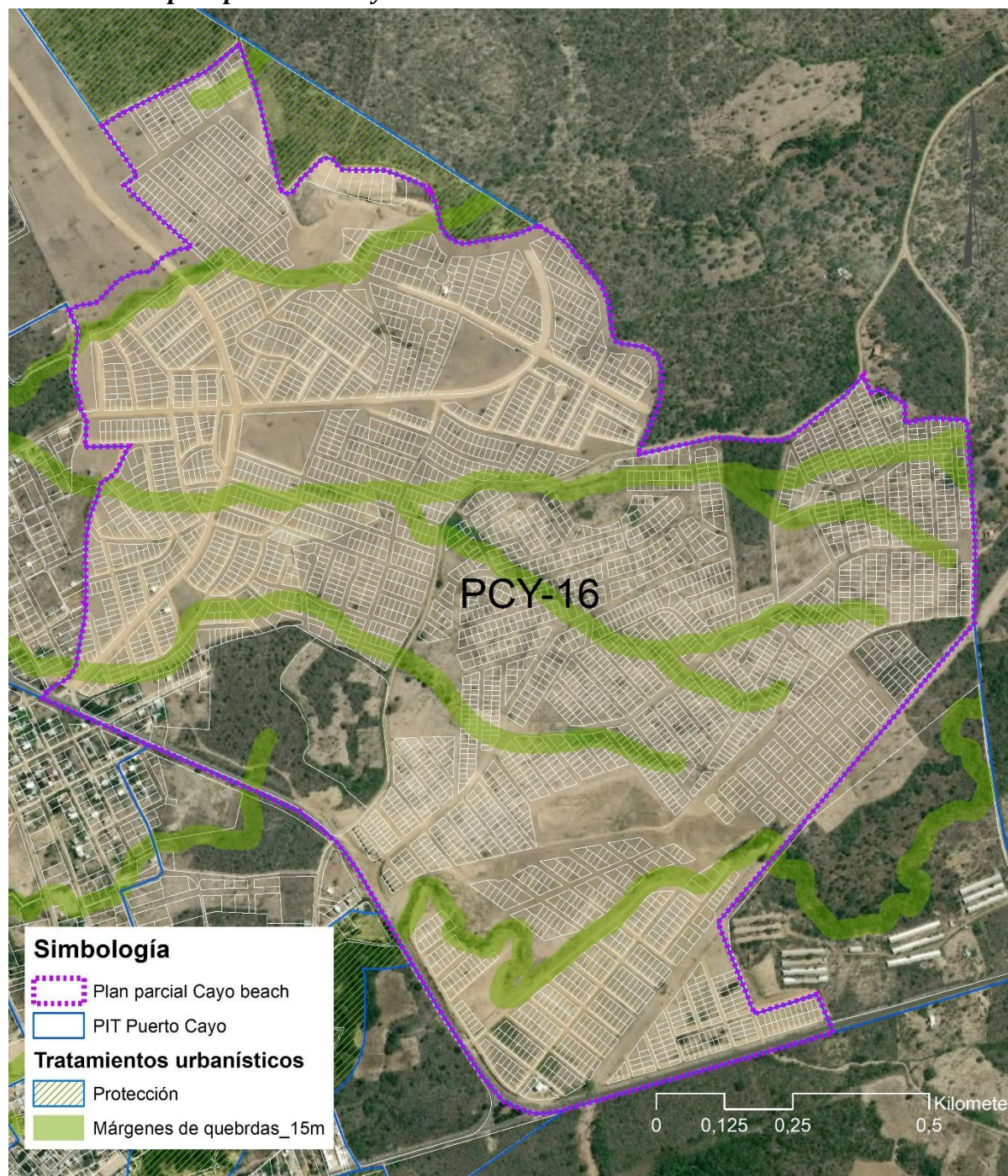
3.1.2.2 Plan parcial de Cayo Beach

Una amplia extensión de 182,77 ha encierra la lotización de Cayo Beach, el deslinde predial demuestra una estructura monótona, carente de espacio público, que no respeta la protección

de márgenes de quebradas, en definitiva, sin estructura urbana que garantice un espacio público adecuado; por ello, es necesario la elaboración de un plan parcial que ordene y reserve suelo para equipamiento, espacios verdes y espacio público. Este plan parcial se aplica al Polígono de Intervención Territorial **PCY-16**, que tiene una superficie total de 182,77 ha.

Mapa 3.8

Ubicación del plan parcial de Cayo Beach



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

3.1.3 Zonificación de los futuros Planes Parciales de las cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa

En la presente propuesta de uso y gestión del suelo de las cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa, los planes parciales deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el marco constitucional y legal del país, el enfoque de igualdad y no discriminación priorizando abordar principalmente los enfoques de género e interculturalidad. Así como el abordar los temas de Cambio Climático, Conservación y protección.

En este contexto y siguiendo con la metodología usada en la Cabecera Cantonal y Cabecera Parroquial de Puerto Cayo, se considera la determinación de planes parciales en aquellos Polígonos de Intervención Territorial, cuyas características particulares exigen un tratamiento de detalle; debido a esto, no todas las Cabeceras Parroquiales cuentan con planes parciales o semejantes. En este orden de ideas, identificamos una afectación de un total de 18 PIT con diferentes tratamientos urbanísticos a los cuales se les asignan 3 tipos de planes Parciales:

- a. Plan Parcial de Áreas Verdes
- b. Plan Parcial por Riesgos
- c. Plan Parcial de protección Ecológica

En la tabla 3.3 se detallan los PIT según el plan parcial asignado.

Tabla 3.3					
Polígonos de Intervención Territorial con Planes Parciales de las cabeceras parroquiales de Jipijapa					
Parroquia	Código de PIT	Superficie (Ha)	Subclasificación del suelo	Tratamiento	Nombre del Plan Parcial
El Anegado	EAN-01	8.94	No consolidado	Consolidación	Plan Parcial de Espacios Verdes
	EAN-03		No consolidado	Consolidación	
	EAN-04-P		Protección	Conservación	
	EAN-05		No consolidado	Consolidación	
	EAN-06-P		Protección	Conservación	
Julcuy	JLC-07-P	7.12	Protección	Conservación	Plan Parcial de Espacios Verdes
La América	LAM-06-P	4.20	Protección	Conservación	Plan Parcial de Riesgos
La Unión	LUN-02-P	8.35	Protección	Conservación	Plan Parcial de Protección Ecológica
	LUN-03		No consolidado	Consolidación	
	LUN-04		No consolidado	Consolidación	
Membrillal	MEM-01	6.40	No consolidado	Consolidación	Plan Parcial de Espacios Verdes
	MEM-02		No consolidado	Consolidación	
	MEM-04		No consolidado	Desarrollo	
	MEM-06		No consolidado	Desarrollo	
	MEM-03-P	24.64	Protección	Conservación	Plan Parcial de Riesgos

Pedro Pablo Gómez	PPG-02	1.40	No consolidado	Consolidación	Plan Parcial de Espacios Verdes
	PPG-05-P	3.61	Protección	Conservación	Plan Parcial de Riesgos
	PPG-08-P	2.26	Protección	Conservación	Plan Parcial de Riesgos

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

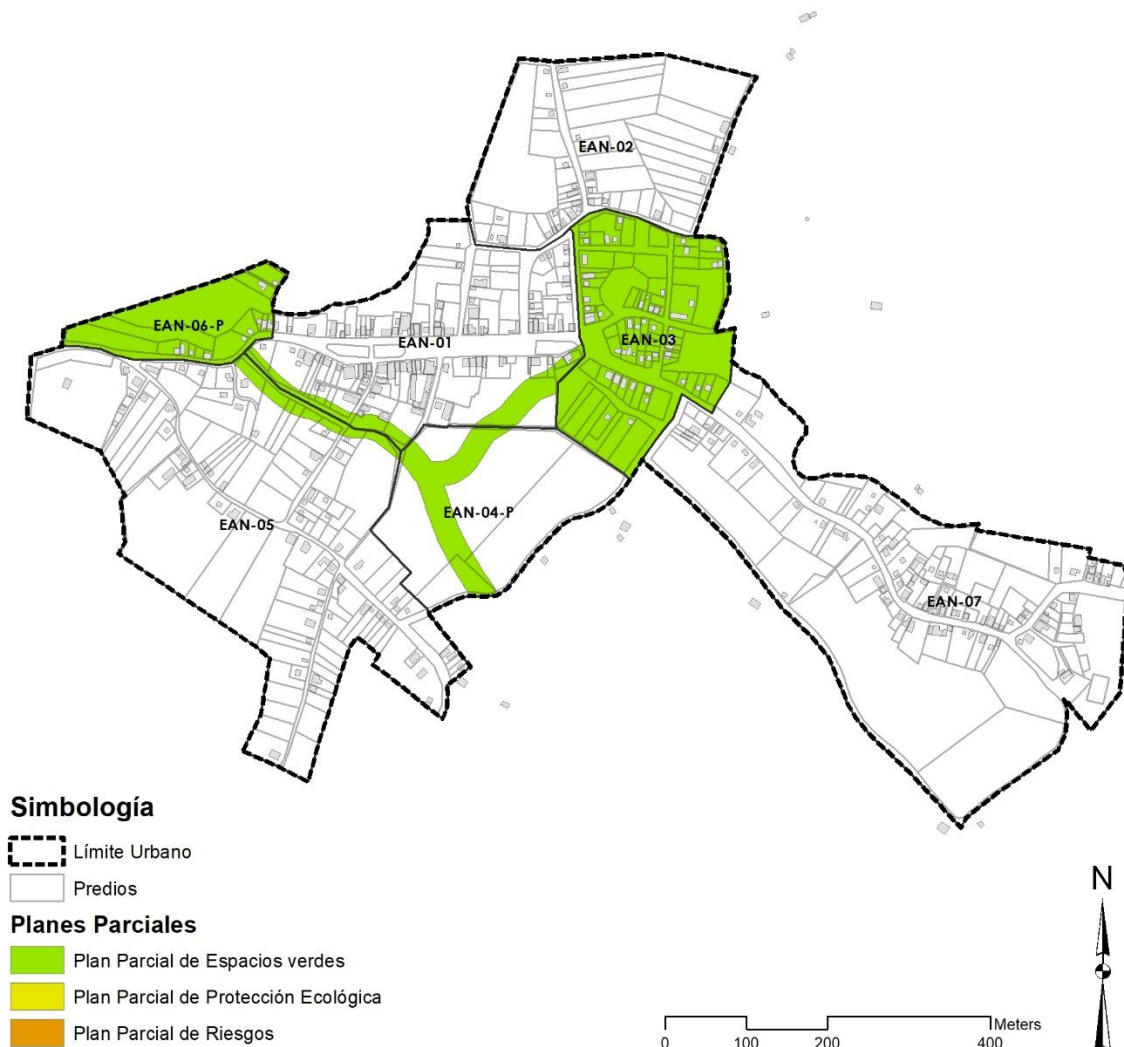
3.1.3.1 Plan Parcial de Áreas Verdes

Para el caso de las cabeceras parroquiales, se asigna a las superficies consideradas dentro de la protección de márgenes de ríos y quebradas en donde la presión de la urbanización está amenazando a estos potenciales corredores ecológicos, además de poner en riesgo la seguridad física de las edificaciones que se construyen en dicho margen de protección.

En la cabecera parroquial de El Anegado, este plan parcial se aplica los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: ***EAN-01, EAN-03, EAN-04-P, EAN-05 Y EAN-06-P***, que suman una superficie de 8.94 ha. Actualmente cada PIT tiene niveles considerables de urbanización o conservación diferentes y el objetivo del plan parcial es la estructuración integral de estos espacios, pudiendo incorporar como parte del planeamiento a los parques urbanos actuales y futuros, esto se ve especialmente en el PIT ***EAN-03***.

Mapa 3.9

Ubicación del Plan Parcial de Áreas Verdes en la cabecera parroquial de El Anegado



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la cabecera parroquial de El Anegado, este plan parcial se aplica los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **JLC-07-P**, que suman una superficie de 7.11 ha. Actualmente cada PIT tiene cierto nivel de urbanización y en este sentido, el objetivo del plan parcial es la estructuración integral de estos espacios, pudiendo incorporar como parte del planeamiento a los parques urbanos actuales y futuros.

Mapa 3.10

Ubicación del Plan Parcial de Áreas Verdes en la cabecera parroquial de Julcuy

Simbología

-  Límite Urbano
-  Predios

Planes Parciales

-  Plan Parcial de Espacios verdes
-  Plan Parcial de Protección Ecológica
-  Plan Parcial de Riesgos

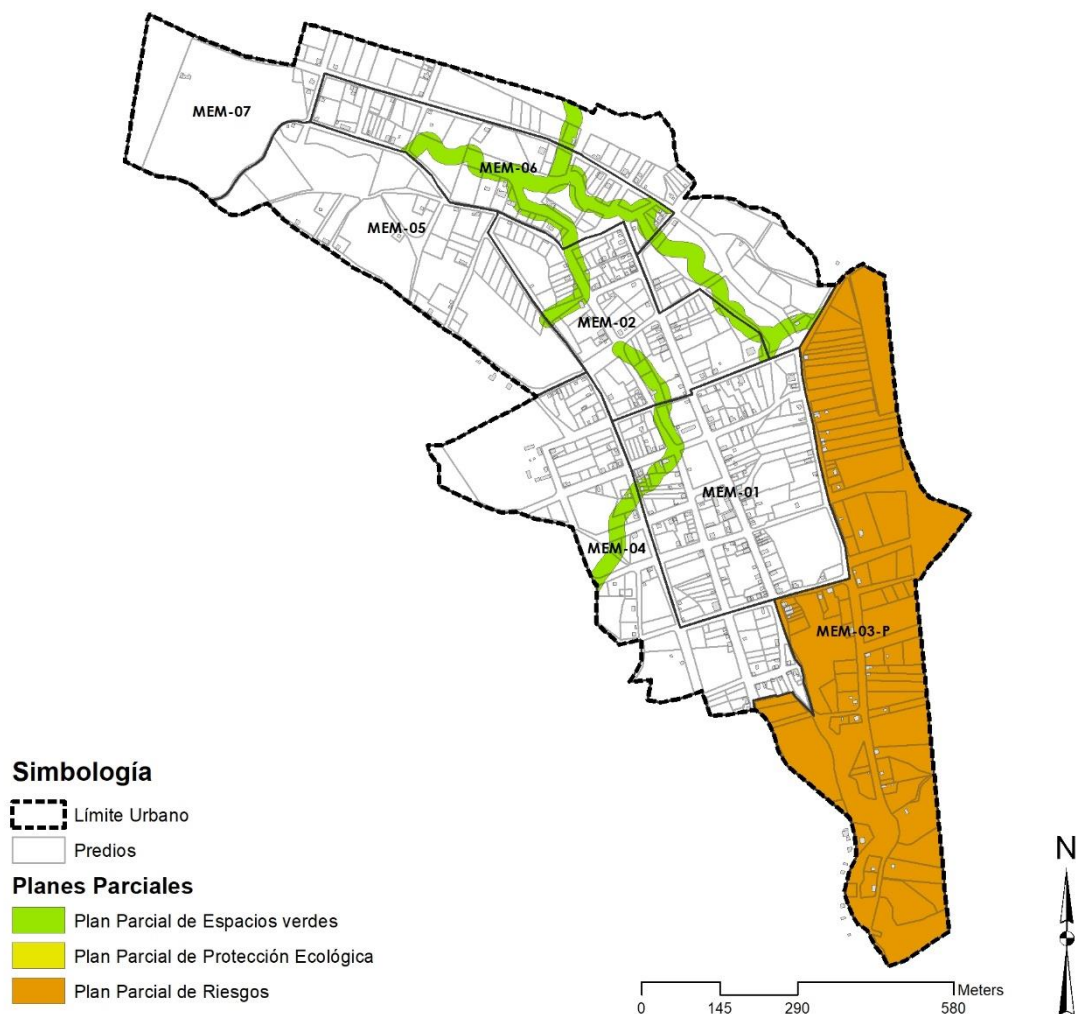


Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la cabecera parroquial de Membrilla, este plan parcial se aplica los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **MEM-01, MEM-02, MEM-04 Y MEM-06**, que suman una superficie de 6.40 ha. El objetivo del plan parcial en esta ssuperficies es la estructuración integral de estos espacios, pudiendo incorporar como parte del planeamiento a los parques urbanos actuales y futuros.

Mapa 3.11

Ubicación del Plan Parcial de Áreas Verdes en la cabecera parroquial de Membrillal

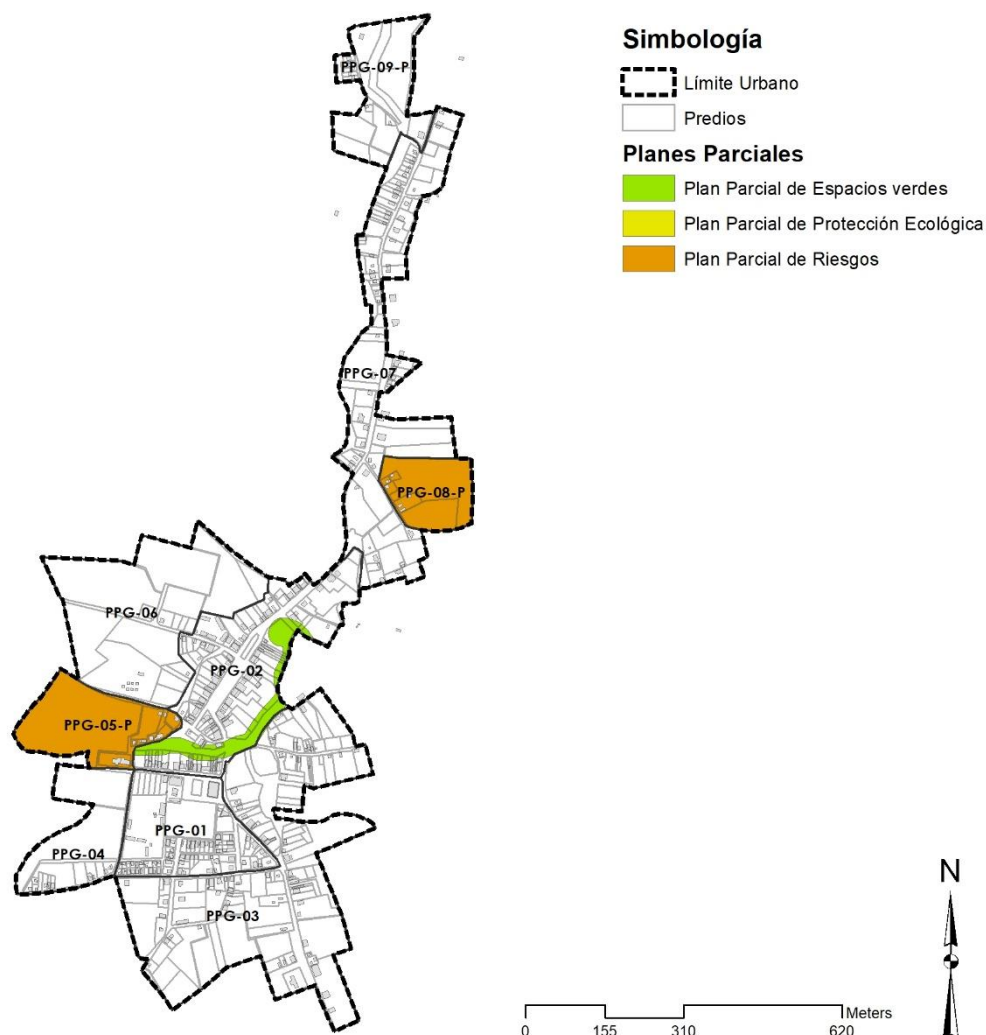


Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez, este plan parcial se aplica los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **PPG-02**, que suman una superficie de 1.60 ha. El objetivo del plan parcial en estas superficies es la estructuración integral de estos espacios con cierto grado de consolidación, pudiendo incorporar como parte del planeamiento a los parques urbanos actuales y futuros.

Mapa 3.12

Ubicación del Plan Parcial de Áreas Verdes en la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

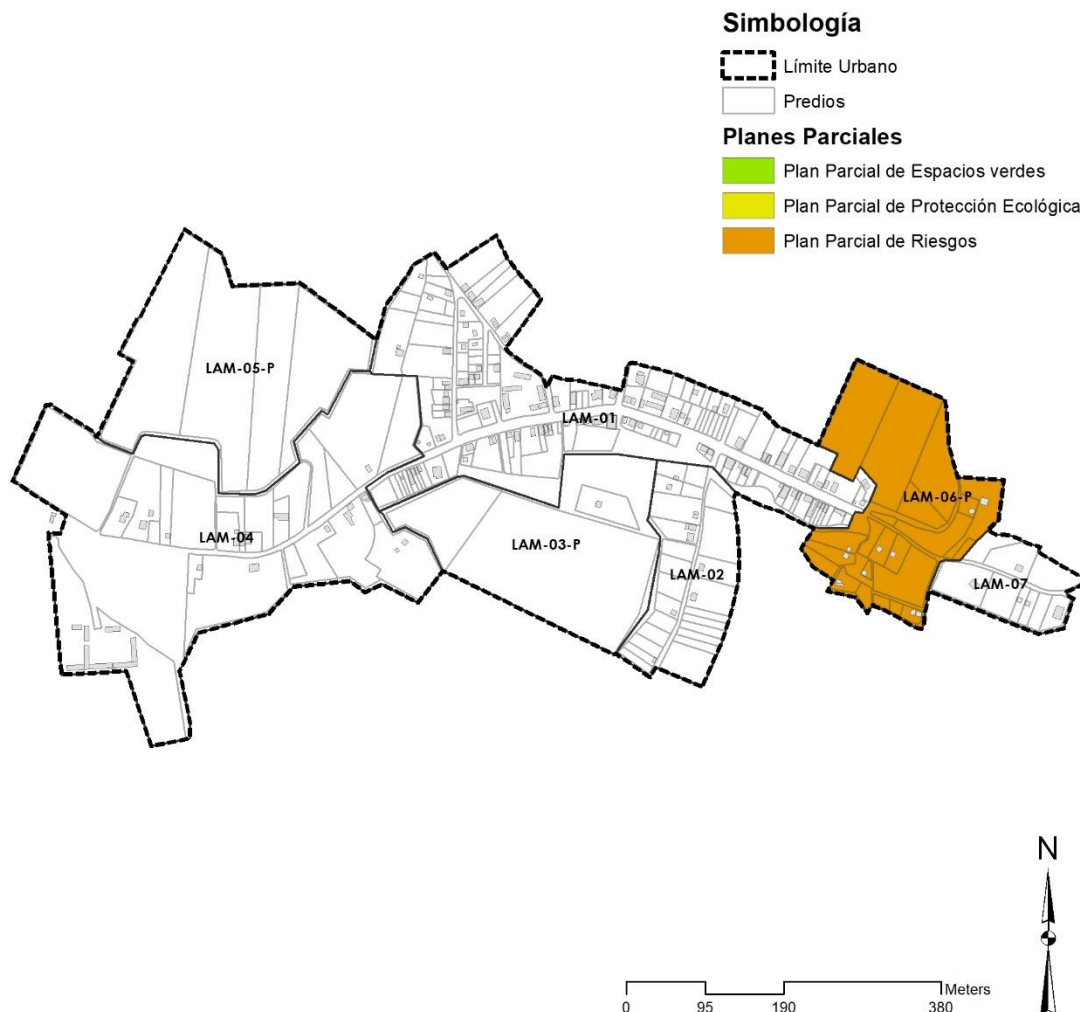
3.1.3.2 Plan Parcial por Riesgos

Actualmente existen ciertas zonas en las cabeceras parroquiales que tienen problemas de riesgo debido a movimientos de masa, éstas en su mayoría ya han sido objeto de procesos de urbanización o están en proceso de ello, por tanto, se propone planes parciales en éstos PIT para detener y controlar el proceso urbanización y la transformación de las áreas no urbanizables en suelo público verde.

En la cabecera parroquial de La América, estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **LAM-06-P**, que suman una superficie total de 4.20 ha.

Mapa 3.13

Ubicación del Planes Parciales por Riesgos en la cabecera parroquial de La América



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En la cabecera parroquial de Membrillal, estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **MEM-03-P**, que suman una superficie total de 24.64 ha. (Ver mapa 3.11) Por su parte, en la cabecera parroquial de Pedro Pablo Gómez, estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **PPG-05-P** y **PPG-08-P**, que suman una superficie total de 5.87 ha. (Ver mapa 3.12)

3.1.3.3 Plan Parcial de protección ecológica

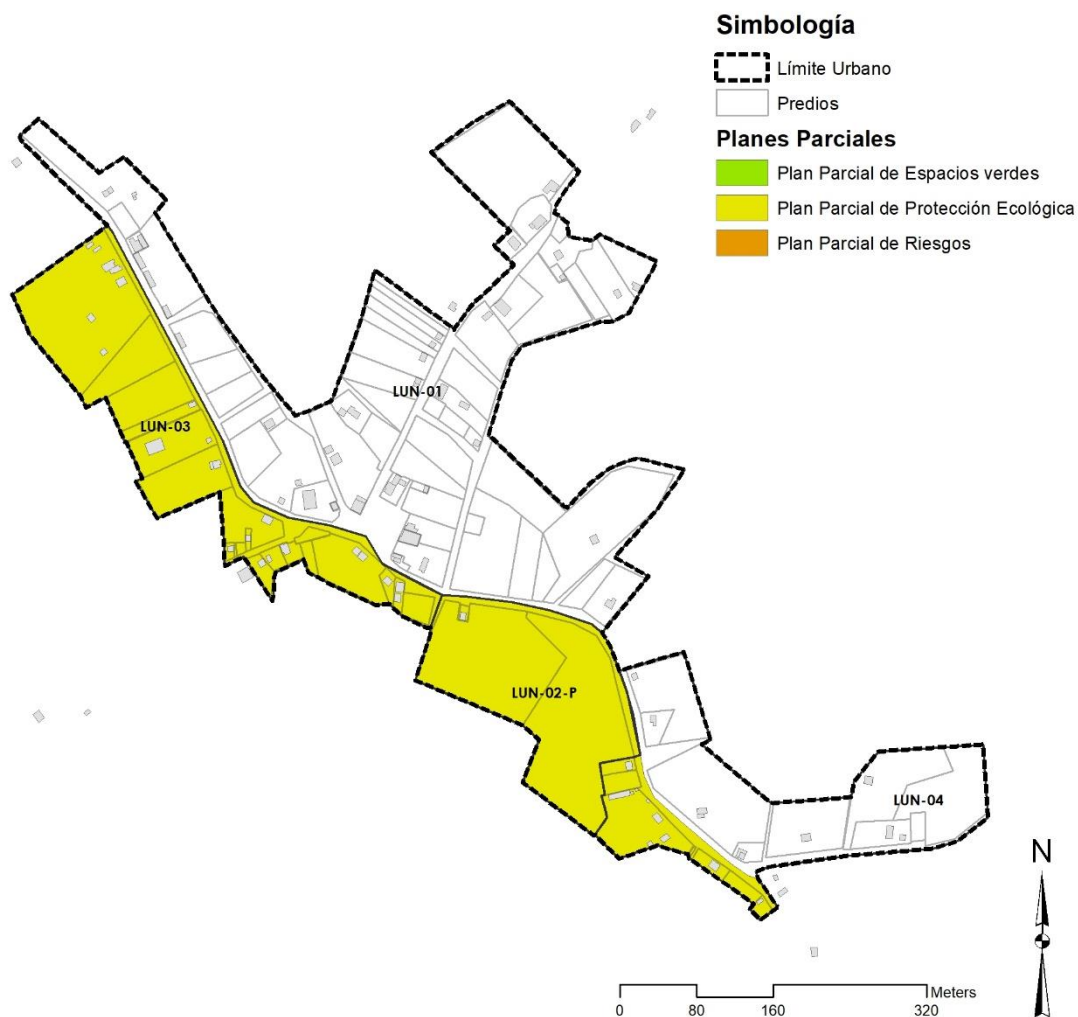
Actualmente existen ciertas zonas en las cabeceras parroquiales que tienen características de protección particulares, debido a que se encuentran en zonas catalogadas como bosque protector “Cuenca del Río Pajan”. En este sentido, estas zonas de riesgo deben ser restauradas como mecanismos de protección, de acuerdo al Plan nacional de restauración pasan automáticamente a ser parte del patrimonio forestal del Estado. La problemática surge debido a los procesos de urbanización existentes en la zona y que, a través del plan parcial, buscará ser plantear entre otras cosas lo siguiente:

- Creación de la ordenanza para regular, controlar y monitorear la gestión integral de riesgos, así como el cumplimiento de las regulaciones y protocolos de las zonas de riesgo.
- Políticas y Estrategias de gestión de riesgos ante impactos del cambio climático, establecidas por los organismos competentes a nivel nacional (MAAE, SNGRE) y en coordinación con el GAD Cantonal de Jipijapa.

En la cabecera parroquial de La unión, estos planes parciales se aplican a los siguientes Polígonos de Intervención Territorial: **LUN-02-P, LUN-03 y LUN-04**, que suman una superficie total de 8.35 ha.

Mapa 3.14

Ubicación del Planes Parciales por Protección Ecológica en la cabecera parroquial de La Unión



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

3.1.4 Marco normativo para la aplicación de los planes parciales en el cantón Jipijapa

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS. Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal y su respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo, e incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales: La delimitación y características del área de la actuación urbana o rural;

- a) Análisis detallado de las motivaciones, valores o particularidades para su determinación como plan parcial
- b) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;
- c) Estructura predial;
- d) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;
- e) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- f) Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo;
- i) Condiciones de amenaza y riesgo;

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.
 - Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
 - La 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 domiciliarios;

la localización de equipamientos públicos y privados.

- El mejoramiento integral o renovación, consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existan;
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

3. Mecanismos de gestión del suelo. - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

- a) Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos concertación;
- b) Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos;
- c) Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;
- d) Para regular el mercado del suelo;
- e) Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

4. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

5. Mecanismos de financiación. - Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- a) Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral;
- b) Costo de construcción de infraestructura general y local;
- c) Valor de venta del suelo urbanizado;
- d) Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanístico;
- e) La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana

- a) Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
- b) Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

7. Mecanismos de asociación

- a) Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las unidades de actuación urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
- b) Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

8. Tiempo de vigencia o implementación del plan

- a) Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
- b) Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
- c) Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Es importante mencionar que acorde al Artículo 37 de la LOOTUGS, el GAD Cantonal de Jipijapa podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales propias, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente y lo establecido en el PUGS. En este sentido, los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante y urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

3.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Tal y como lo establece el Artículo 29 de la LOOTUGS, una vez definido el componente estructurante, los planes de uso y gestión en su componente urbanístico deberán determinar además del uso y edificabilidad, los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos del territorio.

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

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes

3.2.1 Instrumentos de Gestión de Suelo Urbano

3.2.1.1 Reajuste de terrenos

Según la LOOTUGS en su Art. 55, manifiesta que..."El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico."

3.2.1.2 Integración inmobiliaria

Según la LOOTUGS en su Art. 56, manifiesta que..."La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos."

3.2.1.3 Fraccionamiento, partición o subdivisión

Según la LOOTUGS en su Art. 57, manifiesta que..."El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

Art. 54, Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

3.2.1.4 Cooperación entre participantes

Según la LOOTUGS en su Art. 58, manifiesta que..."permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes."

3.2.1.5 Instrumentos para regular el mercado del suelo

Según la LOOTUGS en su Art. 60, manifiesta que..."Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo."

3.2.1.6 Ejercicio del derecho de adquisición preferente

Según la LOOTUGS en su Art. 62, manifiesta que..."Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

3.2.1.7 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

Según la LOOTUGS en su Art. 64, manifiesta que..." Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

3.2.1.8 Declaración de zonas especiales de interés social.

Según la LOOTUGS en su Art. 64, manifiesta que..." Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de

vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

3.2.2 Instrumentos de gestión de Suelo Rural

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

3.2.2.1 Suelo Rural de Protección

En concordancia con el Art. 42 de la LOOTUGS y el Art. 30 de la resolución 005 CTUGS 2020, se identifica para el suelo rural de protección, los tratamientos de Conservación y Recuperación. Pertenecen al suelo de protección las siguientes categorías:

- a. Las áreas de amenaza natural y riesgo (relacionadas a los procesos geodinámicos) así como las amenazas y riesgos antrópicos.
- b. Las áreas de conservación y protección ambiental del SNAP que constituyen el Sistema Estructurante Natural y Ambiental.
- c. Las áreas del sistema de servicios públicos de soporte, que para el presente caso corresponden a los márgenes de protección de vías, áreas de importancia hídrica para captación de agua para consumo humano, que hacen parte del Sistema estructurante de servicios públicos.
- d. Las zonas de protección y conservación de los recursos hídricos.
- e. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural y/o de propiedad ancestral, que hacen parte del sistema estructurante de patrimonio; sin embargo, los territorios ancestrales pertenecientes al cantón no fueron incorporados ya que requieren de un proceso previo de planificación especial para su legalización.

a) Zonas de amenaza y riesgo

Estas zonas serán determinadas en el Plan Parcial de Gestión de Riesgos del cantón, el mismo que será elaborado y gestionado en relación al marco legal vigente por parte del Municipio y que podrá contener información en los siguientes temas:

- Identificación de las amenazas que afectan o pueden afectar el desarrollo del cantón, así como los elementos esenciales y población expuesta al riesgo de desastres, estimar los daños y pérdidas que podrían generar las amenazas, mapear las medidas de reducción de riesgo implementadas y delimitar las zonas que presentan mayor susceptibilidad o peligro ante el riesgo de desastres.
- Las condiciones generales de edificabilidad para zonas en riesgo serán establecidas en el PPGR, donde mínimamente se establecerán determinaciones respecto a los siguientes temas:

Estudios geotécnicos y establecimiento de la capacidad portante, características y condiciones de mantenimiento de la cobertura vegetal, detalles constructivos de trabajos de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación, condicionantes respecto a las pendientes del terreno y construcción de edificaciones.

- Zonificación y valoración del nivel de amenaza por procesos geodinámicas (movimientos en masa, inundaciones y amenazas antrópicas).

- Evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción, en especial las de alta concurrencia de personas, según los parámetros establecidos por el Consejo Técnico, con la finalidad de determinar aquellas que incumplan con las normas sobre construcción y riesgo.

- Definir la estrategia de reducción progresiva de los factores de riesgo.

b) Zonas de conservación y protección ambiental

Buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas y el paisaje. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella solo se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas. Este uso aplica a las áreas de protección y conservación ambiental.

Comprende las áreas de Representación Directa del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectora, Áreas Ecológicas Conservación de Biodiversidad, Áreas Conservación y Uso Sustentable, para el caso especial del Programa Socio Bosque se considera la adhesión de los polígonos a las categorías de nivel jerárquico superior del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosque y Vegetación Protectora.

c) Las áreas del sistema de servicios públicos de soporte

- Márgenes de protección de vías

Son las áreas del sistema de servicios públicos de soporte del ámbito de transporte terrestre rural y corresponden a 25 m. medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, y sean necesarios para la realización de la obra pública. La autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la normativa pertinente.

El sistema vial atenderá a las especificaciones estipuladas en las normas establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, en la ley sistema infraestructura vial del transporte terrestre y su reglamento, en la LOOTUGS, Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, en el COOTAD, Resolución Nro. 006-CNC-2012 del Consejo Nacional de Competencias, Resolución 025-ANT-2013, Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes MOP-001-F2002, Normas de Diseño Geométrico 2003, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, a los cuadros 1 y 2 de características de especificaciones mínimas de vía, a las Vías existentes y constantes en la presente propuesta de uso y gestión del suelo y a las disposiciones que genere la Unidad – Jefatura o Departamento municipal de Tránsito y Transporte.

- Áreas de importancia hídrica

Para el efecto, se propone la realización de la Ordenanza para regular y proteger, conservar y recuperar los recursos hídricos que suministran agua en la jurisdicción cantonal, el uso y reposición de cobertura vegetal y las zonas de protección ecológica en el cantón donde se establezca:

Objeto y ámbito de aplicación.- Tiene por objeto establecer, como zonas de protección y conservación de los recurso hídricos: Las zonas de recarga, vertientes, quebradas, manantiales, ríos, y las áreas naturales existentes dentro la jurisdicción del cantón para evitar la destrucción, sobre explotación, contaminación, deforestación, y con ello la ocurrencia de desastres naturales; garantizando la vida en las poblaciones humanas, animales, vegetales y el equilibrio ecológico y promover el uso racional del suelo, el bosque, el agua y demás recursos naturales existentes en las cuencas hídricas, evitar su sobreexplotación y con ella la concurrencias de desastres naturales.

- Áreas de pendiente moderada, son aquellas comprendidas entre 30° a 45° grados de inclinación, la agricultura está prohibida y solo se permite el manejo, aprovechamiento forestal previo el cumplimiento de lo determinado en la ley forestal, no podrán titularse predios de protección forestal (pendientes superiores a 13.5 grados) riveras de ríos, lagos y playas. Protección de cascadas como lugares sagrados del agua.

- Los predios que posean en su interior o estén incluidos en las zonas de protección ecológica deberán sujetarse al plan de manejo y ordenamiento territorial dictados por los departamentos involucrado con la finalidad de dar cumplimiento en la presente ordenanza.

- La extracción de materiales pétreos y áridos se realizará exclusivamente en las áreas establecidas por el plan de ordenamiento territorial y en los estudios hidrogeológicos y de recarga de menor impacto forestal.

- Además, se establecerá el régimen de las especificaciones respecto a contravenciones y proceso de sanciones, disposiciones generales, disposiciones transitorias y otras.

d) Áreas de Protección hídrica

Referidas a las zonas de protección y conservación de los recursos hídricos corresponden a: Lagos, lagunas, lagos artificiales, vertientes, ríos, aguas subterráneas y a aquellos suelos cubiertos y desprovistos de flora, ubicados juntos a accidentes geográficos, cuerpos de agua, zonas de riesgo o zonas de relieve escarpado, los que estarán sujetos a delimitación, regulación, control y autorización de uso de suelo.

En consideración al Reglamento a la Ley de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua como documento de análisis; el artículo 64 establece que la zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. Dentro del procesamiento de información para esta categoría se utilizó la cartografía correspondiente a RIOS de fuente SENAGUA y GAD, los cuales fueron digitalizados ajustando sus cauces al punto de máxima crecida observado por fotointerpretación a escala 1:5000 en contraste con los datos registrados en la plataforma DesInventar (enero 2020) del Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencia.

3.2.2.2 Suelo Rural de Producción

El art. 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales –LTRTA- de fine a la tierra rural como una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional.

De acuerdo con el Art. 42 de la LOOTUGS y el Art. 30 de la resolución 005 CTUGS 2020, se identifica para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Pertenecen al suelo de protección las siguientes categorías:

- a. Forestal
- b. Agropecuaria