

“Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial & Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelos del Cantón Zamora, Provincia de Zamora Chinchipe. Proceso 2023-2027”.

*Componente Urbanístico.
del Plan de Uso y Gestión de Suelo*



CONTENIDO

1. COMPONENTE URBANÍSTICO	11
1.1. Vinculo del PUGS con la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora 2023 a 2027.	12
1.1.1. Modelo Territorial Actual	12
1.1.2. Modelo Territorial Deseado.....	13
1.1.3. Categorías de Ordenamiento Territorial (COT)	17
1.2. Delimitación de los Polígonos de Intervención del Cantón Zamora	18
1.2.1. Descripción normativa y delimitación territorial.....	19
1.2.2. Descripción normativa y delimitación territorial para suelo rural.....	22
1.2.3. Descripción normativa y delimitación territorial para suelo urbano.....	54
2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO (TU).....	91
2.1. Descripción Normativa de los Tratamientos Urbanísticos (TU).....	91
2.1.1. Tratamiento Urbanístico para Suelo Rural.....	93
2.1.2. Tratamiento Urbanístico para Suelo Urbano	95
3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (AU).....	98
3.1. Uso de suelo	98
3.1.1. Uso de Suelo General.....	99
3.1.2. Uso de Suelo Especifico	101
3.1.3. Compatibilidad de los Usos de Suelo	191
3.2. Zonificación del Suelo.....	194
3.2.1. Zonificación de Suelos Urbanos - Zamora.....	194
3.3. Ocupación del suelo.....	200
3.3.1. Retiros de Construcción.....	201
3.3.2. Formas de Ocupación del Suelo.....	205
3.3.3. Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB).	206
3.3.4. Edificación del Suelo.....	208
3.3.5. Altura Máxima de Locales y Edificaciones.....	208
3.3.6. Altura de Edificaciones	211
3.3.7. Edificación en Bloques.....	221
3.3.8. Coeficiente de Ocupación de Suelo Total.....	222
3.3.9. Fraccionamiento del Suelo	223
3.3.10. Tipos de Fraccionamiento de Suelo	224
3.3.11. Especificidades Normativas del Fraccionamiento	226
3.3.12. Sistema Vial	232
4. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS - EUE	247
4.1. Suelo Destinado a Espacios Públicos	247
4.1.1. Espacios Públicos - Plataformas	247
4.1.2. Espacios Públicos – Verdes	248
4.2. Suelo Destinado a Equipamiento	249
4.2.1. Equipamientos – Salud / Educación / Seguridad.....	249
4.2.2. Equipamientos – Cultura – Social - Recreación	249
4.2.3. Equipamiento – Administrativo - Servicios.....	250
4.3. Suelo Destinado a Infraestructura Vial	250
4.3.1. Suelo destinado a infraestructura productiva y de servicios.....	250
4.3.2. Suelo a regulación prioritaria y vivienda de interés social	250
4.4. Identificación de los Bancos de Suelo	250

4.4.1.	Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Rurales de Expansión Urbana.	251
4.4.2.	Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Urbanos.....	253
5.	GESTIÓN DEL SUELO	266
5.1.	Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios	266
5.2.	Determinación y Distribución de las Cargas y Beneficios	267
5.3.	Recuperación	268
5.4.	Unidades de Actuación Urbanística (UAU)	268
5.4.1.	Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial.....	269
5.5.	Cooperación entre Partícipes	271
5.5.1.	Derecho de Adquisición Preferente	272
5.5.2.	Anuncio del Proyecto	273
5.5.3.	Concesión Onerosa de Derechos.....	274
5.5.4.	Gestión del Suelo de Asentamientos de Hecho	276
5.5.5.	Cargas de los Propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística	278
5.5.6.	Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo	279
6.	BIBLIOGRAFÍA	290

TABLAS

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial- PIT Rural y Urbano	20
Tabla 2 Polígonos de Intervención Territorial- PIT Rural y Urbano. Continuación I.	21
Tabla 3. Polígono de Intervención Rural de Protección para Áreas Protegidas...23	
Tabla 4. Rural de Protección para Ecosistemas Naturales.....24	
Tabla 5. Rural de Protección para Cursos y Cuerpos de Agua	25
Tabla 6 Rural de Protección para Vías y Carreteras.....26	
Tabla 7 Concesiones Mineras en el Cantón Zamora	30
Tabla 8 Rural de Aprovechamiento Extractivo Minero.....36	
Tabla 9. Rural de Aprovechamiento Industrial.....38	
Tabla 10. Rural de Aprovechamiento Agropecuario:	39
Tabla 11. Rural de Producción Agropecuaria con Limitaciones Moderadas . ¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 12. Rural de Producción Agropecuaria con Limitaciones más Acentuada 40	
Tabla 13. Rural de Producción Agropecuaria con Ligeras Limitación	41
Tabla 14. Rural de Restauración Ambiental	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 15. Rural de Restauración Ecosistemas.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 16. Rural de Expansión Urbana para Desarrollo	45

Tabla 17 Polígono De Intervención Territorial De Protección Cantón Zamora	55
Tabla 18. Urbano de Protección para Conservación	56
Tabla 19. Urbano de Protección para Restauración	57
Tabla 20. Urbano de Consolidación para Mejoramiento Integral	66
Tabla 21. Urbano de Consolidación para Consolidación	67
Tabla 22. Urbano no Consolidado para Desarrollo.....	68
Tabla 23. Urbano de Consolidación para Sostenimiento	78
Tabla 24. Urbano de Consolidación para Renovación	79
Tabla 25. Urbano de Consolidación Mejoramiento Gradual	78
Tabla 26. Tratamientos Urbanísticos	91
Tabla 27. Tratamientos Urbanísticos - PIT.....	92
Tabla 28. Uso de Suelo General.....	99
Tabla 29. Uso de Suelo Específico	101
Tabla 30. Uso de Suelo Residencial.	103
Tabla 31. Uso de Suelo Comercial y de Servicios.	116
Tabla 32 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación I.	117
Tabla 33 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación II.	118
Tabla 34 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación III.	119
Tabla 35. Uso de Suelo Mixto o Múltiple.....	129
Tabla 36. Uso de Suelo Industrial de bajo impacto	131
Tabla 37. Uso de Suelo Industrial de medio impacto	134
Tabla 38 Uso de Suelo Industrial de medio impacto	135
Tabla 39. Uso de Industrial de Alto Impacto.....	138
Tabla 40 Uso de Industrial de Alto Impacto.....	139
Tabla 41. Uso de Suelo Alto riesgo	140
Tabla 42. Uso de Suelo Equipamiento Barrial (EQ).	141
Tabla 43. Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02).....	142
Tabla 44 Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación I	142
Tabla 45 de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación I	143
Tabla 46 Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación II	143
Tabla 47 Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03).	144
Tabla 48 Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03). Continuación.....	144
Tabla 49. Uso de Suelo Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	156

Tabla 50. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)	157
Tabla 51. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)	158
Tabla 52. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)	158
Tabla 53. Actividades del Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE).....	160
Tabla 54. Actividades del Uso de Suelo de Aprovechamiento Extractivo (AE) ..	162
Tabla 55. Actividades del Uso de Suelo de Protección de Riesgos.....	164
Tabla 56. Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora.	191
Tabla 57 Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora. Continuación I.	192
Tabla 58 Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora. Continuación II.	193
Tabla 59. Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural.....	233
Tabla 60 Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural.....	235
Tabla 61 Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural. Continuación.....	235
Tabla 62. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 63 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación I...242	
Tabla 64 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación II.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 65 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación III.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 66 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación IV.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 67 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación V. 243	
Tabla 68 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación VI.244	
Tabla 69 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación VII.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 70 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación VIII.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 71 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación IX.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 72 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación X.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 73 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación XI.¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 74 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación XII.¡Error! Marcador no definido.	

Tabla 75. Rural de Expansión Urbana – Cantón Zamora	251
Tabla 76 Rural de Expansión Urbana – Tarapoa. Cumbaratza	252
Tabla 77 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Rurales de Expansión – Guadalupe- Cumbaratza- San Carlos de las Minas- Imbana- Sabanilla.....	252
Tabla 78. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano– Zamora	253
Tabla 79 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano– Zamora.	254
Tabla 80. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano- Imbana- San Carlos de las Minas - Sabanilla.....	255
Tabla 81 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano- Guadalupe- Cumbaratza-Timbara	255

MAPAS

Mapa 1. Modelo Territorial Deseado Cantón Zamora	15
Mapa 2. Polígonos de Intervención Territorial – Rural de Protección	27
Mapa 3 Polígonos de Intervención Territorial – Suelos Rurales de Aprovechamiento.....	42
Mapa 4 Polígonos de Intervención Territorial – Suelos Rurales de Restauración	43
Mapa 5 Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana Zamora	46
Mapa 6 Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza, Cuzunta Bajo.....	47
Mapa 7. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Guadalupe	47
Mapa 8. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Imbana	49
Mapa 9. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana San Carlos de las Minas	50
Mapa 10. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana -Sabanilla	51
Mapa 11 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzunta.....	58
Mapa 12 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Zamora, Timbara y San Marcos.....	59
Mapa 13 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Guadalupe.	60
Mapa 14 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de San Carlos de las Minas.....	61
Mapa 15 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de La Victoria de Sabanilla.....	62
Mapa 16 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Namirez Bajo y Nambija Bajo.	63
Mapa 17 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Chamico.....	64
Mapa 18 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo Zamora, Timbara y San Marcos.....	69

Mapa 19 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Zamora- Timbara- San Marcos	81
Mapa 20 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Cumbaratza- Quebrada De Cumbaratza- Cuzuntza	82
Mapa 21 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Guadalupe.....	83
Mapa 22 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Piuntza.....	84
Mapa 23 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación San Carlos de las Minas	85
Mapa 24 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Sabanilla.....	86
Mapa 25 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación La Victoria de Imbana.....	87
Mapa 26 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Namirez Bajo Y Nambija Bajo	88
Mapa 27 Uso del Suelo Residencial Zamora, Timbara	104
Mapa 28 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzunta.	105
Mapa 29 Uso de Suelo Residencial Baja- Media- Alta- de Guadalupe	106
Mapa 30 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- San Carlos de las Minas	107
Mapa 31 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- La Victoria de Imbana	108
Mapa 32 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Sabanilla.....	109
Mapa 33 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Timbara	110
Mapa 34 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Namirez Bajo y Nambija Bajo	111
Mapa 35 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Chamicos	112
Mapa 36 Uso de suelo Comercial y de Servicios - Zamora	120
Mapa 37 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Cumbaratza- Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.....	121
Mapa 38 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Guadalupe	122
Mapa 39 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Timbara	123
Mapa 40 Uso de suelo Comercial y de Servicios – San Carlos de las Minas.....	124
Mapa 41 Uso de suelo Comercial y de Servicios – La Victoria de Imbana.....	125
Mapa 42 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Sabanilla	126
Mapa 43 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Namirez Bajo y Nambija Bajo.	127
Mapa 44 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Chamico.....	128
Mapa 45 Uso de suelo Equipamiento Zamora.....	147
Mapa 46 Uso de suelo Equipamiento Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.	148
Mapa 47 Uso de suelo Equipamiento Guadalupe.	149
Mapa 48 Uso de suelo Equipamiento San Carlos de las Minas.....	150

Mapa 49 Uso de suelo Equipamiento Timbara	151
Mapa 50 Uso de suelo Equipamiento La Victoria de Imbana.....	152
Mapa 51 Uso de suelo Equipamiento Sabanilla	153
Mapa 52 Uso de suelo Equipamiento Piuntza	154
Mapa 53 Uso de suelo Equipamiento Chamico.....	155
Mapa 54 Uso de suelo Protección Patrimonio Histórico y Cultural	156
Mapa 55 Uso de suelo Aprovechamiento Extractivo.....	162
Mapa 56 Uso de suelo Protección de Riesgos Zamora – San Marcos - Timbara	164
Mapa 57 Uso de suelo Protección de Riesgos Cumbaratza – Quebrada de Cumbaratza -Cuzuntza Bajo.....	165
Mapa 58 Uso de suelo Protección de Riesgos Namirez Bajo – Nambija Bajo	166
Mapa 59 Uso de suelo Protección de Riesgos Imbana	167
Mapa 60 Uso de suelo Protección de Riesgos Guadalupe	168
Mapa 61 Uso de suelo Protección de Riesgos San Carlos de las Minas.....	169
Mapa 62 Uso de suelo Protección de Riesgos Guaguayme Bajo – Guaguayme Alto	170
Mapa 63 Área de expansión Urbana del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora.	172
Mapa 64 Expansión Urbana del Sector San Carlos de las Minas.....	173
Mapa 65 Expansión Urbana del Sector San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico	174
Mapa 66 Expansión Urbana del sector de Piuntza	175
Mapa 67 Expansión Urbana del Sector de Namirez y Nambija Bajo	176
Mapa 68 Expansión URBANA DEL Sector de la Victoria De Imbana	177
Mapa 69 Expansión Urbana del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto	178
Mapa 70 Expansión Urbana del Sector Guadalupe	179
Mapa 71 Área de Expansión Urbana del Sector de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.....	180
Mapa 72 Uso de Suelo Urbano del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora...	182
Mapa 73 Uso de suelo Urbano del Sector de San Carlos de las Minas	183
Mapa 74 Uso de suelo del Sector de San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico	184
Mapa 75 Uso de suelo Urbano del Sector de Piuntza.....	185
Mapa 76 Uso de suelo Urbano del Sector de Namirez Bajo y Nambija Bajo.....	186
Mapa 77 Uso de Suelo Urbano del Sector de la Victoria de Imbana	187
Mapa 78 Uso de Suelo Urbano del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto	188
Mapa 79 Uso de Suelo Urbano del Sector de Guadalupe	189

Mapa 80 Uso de Suelo Urbano del Sector Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza	190
Mapa 81 Zonificación del suelo – Urbano Zamora.....	195
Mapa 82 Zonificación de Suelos Urbanos – Cumbaratza – Quebrada de Cumbaratza -Cuzunta Bajo.	196
Mapa 83 Zonificación de Suelos Urbanos – La Victoria de Imbana	197
Mapa 84 Zonificación de Suelos Urbanos – San Carlos de las Minas	198
Mapa 85 Zonificación de Suelos Urbanos – San Carlos de las Minas	199
Mapa 63 Área de expansión Urbana del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora.	256
Mapa 64 Expansión Urbana del Sector San Carlos de las Minas.....	257
Mapa 65 Expansión Urbana del Sector San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico	258
Mapa 66 Expansión Urbana del sector de Piuntza	259
Mapa 67 Expansión Urbana del Sector de Namirez y Nambija Bajo	260
Mapa 68 Expansión URBANA DEL Sector de la Victoria De Imbana	261
Mapa 69 Expansión Urbana del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto	262
Mapa 70 Expansión Urbana del Sector Guadalupe	263
Mapa 71 Área de Expansión Urbana del Sector de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.....	264

GRÁFICOS

Gráfico 1. Estructura Tipológica de la Zonificación del Suelo	194
Gráfico 2. Retiros de Construcción	201
Gráfico 3. Formas de Ocupación del Suelo	206
Gráfico 4. Formas de Ocupación del Suelo PB.	207
Gráfico 5. Desvanes o Buhardillas.....	209
Gráfico 6. Pendiente Referencial en Terrenos Regulares e Irregulares	210
Gráfico 7. Pendientes en Terrenos Irregulares Sin Definición de Fondo.....	211
Gráfico 8. Corte de Pendiente Referencial.	211
Gráfico 9. Terrenos Planos.	212
Gráfico 10. Definición de Planta Baja sobre Línea de Fábrica	212
Gráfico 11. Edificaciones con Pendientes Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia Dos Vías.....	213
Gráfico 12. Edificaciones en Línea de Fabrica con Pendiente Positiva.....	214
Gráfico 13 Edificaciones en Línea de Fabrica con Retiro Frontal y Pendiente Positiva	214
Gráfico 14. Edificaciones en Línea de Fábrica y con Pendiente Negativa	215
Gráfico 15. Edificaciones con Retiro Frontal y Pendiente Negativa.....	215

Gráfico 16. Edificaciones Aterrazadas Con Retiro Frontal y Pendiente Positiva	216
Gráfico 17. Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal de Pendiente Positiva.....	217
Gráfico 18. Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal de Pendiente Negativa	217
Gráfico 19. Edificaciones Aterrazadas Bloques Separados Pendiente Positiva	218
Gráfico 20. Edificaciones Aterrazadas de Pendiente Positiva sobre la Rasante de la Vía	218
Gráfico 21. Edificaciones Aterrazadas en Pendientes Negativa	219
Gráfico 22. Edificaciones con Frente a Dos Vías Inclınadas	220
Gráfico 23. Edificaciones con Frente a Dos Vías Inclınadas	220
Gráfico 24. Edificaciones en Bloques Separados	222
Gráfico 25. Edificaciones en bloques de un piso	222
Gráfico 26. Diagrama Gráfico de las Formas de Ocupación del Suelo Total.	223
Gráfico 27. Sección de las Vías Troncales en Áreas Rurales	233
Gráfico 28. Sección de las Vías Interparroquiales en Áreas Rurales.	234
Gráfico 29. Sección de las Vías Vecinales en Áreas Rurales.....	235
Gráfico 30. Sección de las vías Troncales en Áreas Urbana.....	236
Gráfico 31. Sección de las Vías Colectoras en Áreas Urbana.....	237
Gráfico 32. Sección de las Ciclovías en Áreas Urbana	238
Gráfico 33 Sección de las Vías Peatonales y Escalinatas en Áreas Urbana.....	239
Gráfico 34. Sección de las Vías Colectoras en Áreas Urbana.....	267
Gráfico 35. Conceptos del Reajuste de Terrenos	269
Gráfico 36. Conceptos del Fraccionamiento, Partición o División	270
Gráfico 37. Conceptos del Derecho de Adquisición Preferencial.	272
Gráfico 38. Transformación de Clasificación de Suelo.	275
Gráfico 39. Modificación del Uso de Suelo.	276

1. COMPONENTE URBANÍSTICO

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión territorial que se desarrolla paralelamente con la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cantón Zamora – 2023 - 2027 -, la propuesta conjunta de estos instrumentos de diferentes escalas de actuación permite la articulación entre los grandes objetivos territoriales y la norma urbanística que sustenta la regulación y gestión del suelo urbano y rural.

A través de estos instrumentos el GAD Municipalidad de Zamora puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Según el Art. 27 de la LOOTUGS el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo contiene 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 según los objetivos planteados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zamora 2023 - 2027.

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

- a) Delimitación de Polígonos de Intervención Territorial del suelo urbano– PIT;
- b) Asignación de tratamientos y aprovechamiento urbanísticos que les correspondan -TU;
- 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 EUE;
- 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 - AU;
- 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);

1.1. Vínculo del PUGS con la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora 2023 a 2027.

1.1.1. Modelo Territorial Actual

Tomando lo expuesto en el documento de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora 2023 – 2027 (*Véase Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: Modelo Territorial Actual*), el modelo territorial actual evidencia los siguientes aspectos:

PROBLEMATICAS FRENTE A LA EXPANSIÓN URBANA

- Subutilización del suelo urbano / bajas densidades
- Área de bajas densidad poblacional con servicios básicos / suelo servido
- Afectación del patrimonio natural
- Ocupación urbana en zonas con capacidad de cultivos
- Inequidad en el acceso al suelo / especulación en el valor del suelo
- Alta inversión municipal en la provisión de servicios en la periferia
- Fraccionamiento del suelo rural / sin cambio de uso de suelo por parte de la entidad competente
- En las zonas de importancia hídrica están trabajando en extracción de metales pesados / contaminando dichas fuentes
- En zona de importancia hídrica el municipio esta concesionando permisos de aprovechamiento para la extracción de áridos y pétreos / contaminando dichas fuentes porque no cumplen con el propósito asignado, realizando minería ilegal.

MEDIO FÍSICO

- a) Con relación al medio físico existe un gran potencial con la presencia del Parque Nacional Podocarpus que no está siendo aprovechado. Además, las zonas de importancia hídrica se están deforestando. Finalmente, se espera que a futuro debido al cambio climático surjan inundaciones por el aumento de la pluviosidad.

SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA

- b) Con relación al sistema de asentamientos y redes de infraestructura, no existe un adecuado mantenimiento del anillo vial y su capa de rodadura tiene adoquinado en malas condiciones. En el suelo urbano de la cabecera cantonal Zamora en algunos sectores tampoco hay capa de rodadura firme y en las cabeceras cantonales aún hay tramos sin adoquinado (hormigón flexible), en algunos sectores de la cabecera cantonal y parroquiales no cuenta con alcantarillado.

1.1.2. Modelo Territorial Deseado

El modelo territorial deseado del cantón (Véase *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: Modelo Territorial Actual*), se fundamenta en la aptitud del suelo y de sus potencialidades. Se considera las extensas áreas de conservación del Parque Nacional Podocarpus, la aptitud ganadera y agrícola de ciertas zonas planas, el valor de las áreas de protección hídrica de importancia para el consumo humano; y, además, el potencial humano para la planificación institucional. Con relación al sistema de asentamientos se espera un crecimiento concentrado, cuya población tenga acceso a servicios básicos de calidad y unos asentamientos conectados entre sí mediante los sistemas de movilidad conectiva y energía, garantizando el equilibrio socioespacial.

En el modelo de ocupación con la estructura urbana ya consolidada o en formación propone concretar un sistema policéntrico y sus centralidades, de diferentes escalas e influencia, que aprovechen la vocación de los territorios, la mixticidad de usos, el desarrollo orientado al transporte y los diferentes modos de movilidad, la dotación de equipamientos y servicios públicos y la capacidad receptiva del suelo con el fin de densificar o redensificar zonas que actualmente reflejan un bajo aprovechamiento urbanístico y cuentan con un gran potencial de desarrollo. La contención del área urbana y la configuración de su límite son primordiales para evitar que el suelo rural de producción o de protección se urbanice.

La estructura rural se fortalece mediante los vínculos de las parroquias rurales para planificar zonas de desarrollo y promover la soberanía alimentaria de las comunidades rurales relacionadas a las actividades agroproductivas y turísticas. Las microrregiones rurales sostenibles se proyectan como zonas de desarrollo social, ambiental y económico donde se promueva una red económica sostenible. Los nodos articuladores de microrregión se refieren a las parroquias con mayor desarrollo económico y productivo que hacen las veces de cabeza de la microrregión y se relacionan internamente con los nodos parroquiales (cabeceras parroquiales); hacia Zamora con las centralidades urbanas y externamente mediante conexiones intracantonales, e interprovinciales.

El territorio deseado está representado gráficamente y refleja el sistema territorial propuesto, a través del comportamiento y estrategias de desarrollo planteadas de los componentes: biofísicos, socio-cultural, económicos, políticos, asentamientos humanos y movilidad; define las vinculaciones, redes de conectividad, el sistema de asentamientos humanos, zonas productivas y de desarrollo, zonas de conservación y protección ambiental, uso y gestión del suelo, territorializa la visión, objetivos, y las estrategias de planificación propuestas, la subdivisión del territorio en zonas de desarrollo para su aplicación, que se explica a través de representación gráfica de estructuras espaciales, el sistema territorial propuesto para el cantón Zamora es un sistema polinuclear, que se estructura de la superposición de los siguientes sistemas o componentes.

Aspectos del modelo territorial deseado:

“Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027.”

- Biofísico, área de protección natural, áreas de manejo especial, por vulnerabilidad, Áreas de mitigación de impactos como soporte del modelo territorial
- Socio-cultural, configura un sistema servicios sociales de calidad buscando el bienestar y desarrollo social.
- Económico, con la estructuración de un sistema de económico competitivo y equilibrado, que ofrece oportunidades de actividades turísticas y de uso productivos.
- Asentamientos humanos y su superficie de expansión, su jerarquización y organización polinuclear en búsqueda de un equilibrio territorial - priorización de intervención en infraestructura.

Para la construcción del modelo territorial deseado, se han desarrollado en primer lugar las categorías de ordenación territorial (COT que proviene de la subclasificación del suelo).

Incrementar la dotación de espacios de sano esparcimiento y equipamiento urbano en el cantón, Durante la administración 2023-2027 se implementará el equipamiento urbano en el cantón Zamora.

Mejorar las condiciones de los habitantes a través de la apertura y mantenimiento de calles en barrios, y en los sectores urbano marginal, incremento de cobertura eléctrica y ampliación de transporte terrestre. Durante la administración 2023-2027 se incrementará en un 30 % de la apertura de calles y mejoramiento de terrenos y el transporte en el cantón

Mejorar la calidad de vida de los zamoranos mediante el mejoramiento de servicio de agua potable y ampliación de cobertura de alcantarillado fluvial y sanitario. Durante la administración 2023-2027 se incrementará progresivamente hasta llegar a 100% la dotación de agua potable

Incluir de manera justa, equitativa a toda la población diversa del cantón Zamora, dando mayor realce a los grupos vulnerables y de atención prioritaria, garantizando el acceso a la salud digna de toda la población. Centro de salud tipo implementado en coordinación con el ente rector de salud.

Fomentar el deporte, la recreación y vida sana de la población a través de programas de interacción y formación deportiva, espacios físicos adecuados y seguros

La conservación de los bosques y áreas de alto valor natural con miras hacia el turismo ecológico y deportivo en el área borde del Parque Nacional Podocarpus. Además, se reforestan áreas de conservación municipal de importancia hídrica y se crean zonas de protección para evitar desbordamientos y la destrucción de las orillas por minería ilegal de los Río Zamora, Jambue y Bombuscaro

Garantizar espacios seguros y habitables para comunidades y barrios en zona de riesgos, se implementará la reubicación al menos de dos sectores identificados con mayor riesgo.

COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

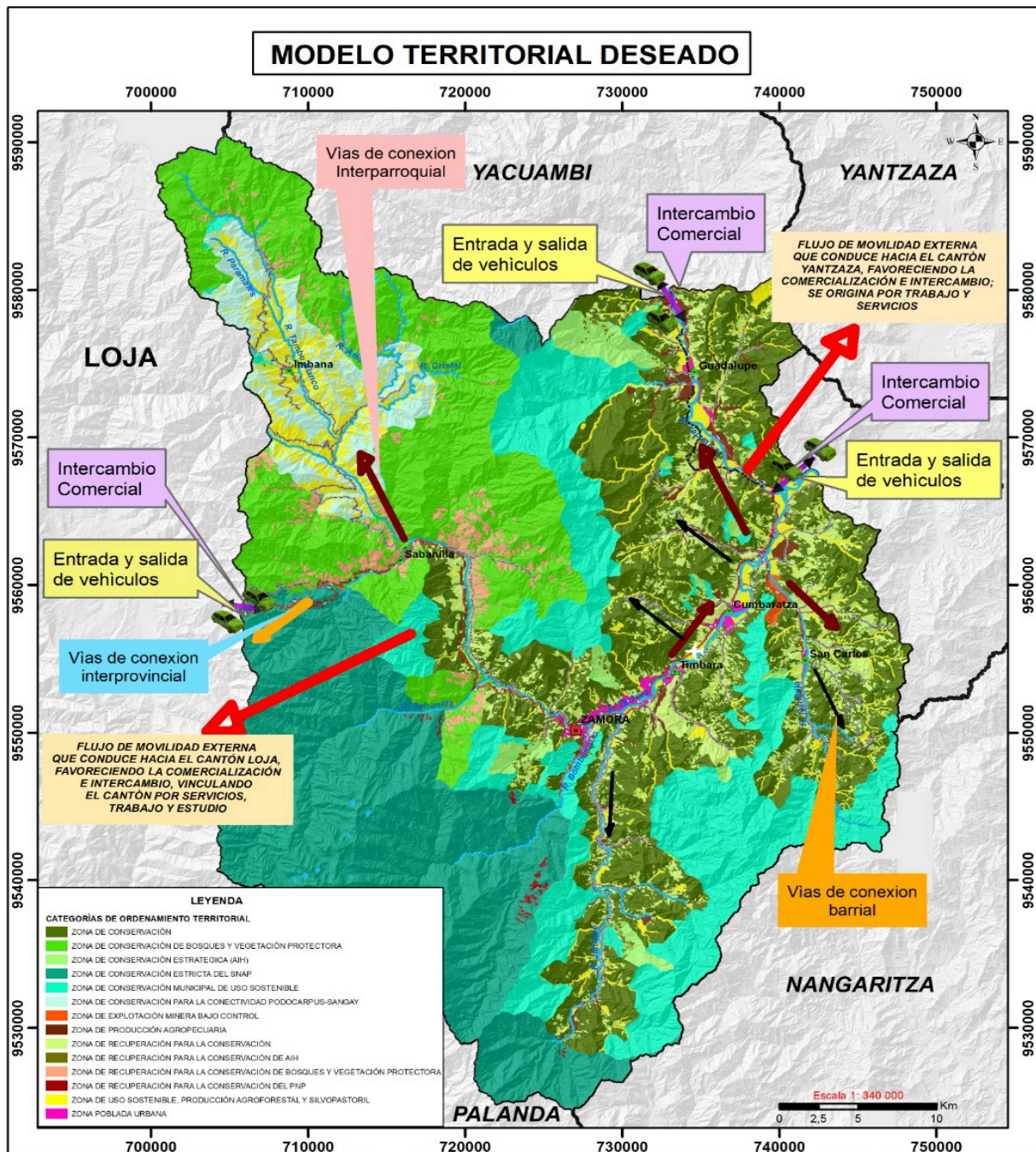
Regular los diferentes centros poblados y barrios no legalizados, se contará de un 60% de barrios y sectores regularizados.

Fomentar el desarrollo económico mediante la gestión de proyectos productivos. Durante la administración 2023-2027 el GADM Zamora fortalecerá en un 25% la actividad productiva y los emprendimientos en el cantón

Fomentar la participación en procesos de protección, conservación, recuperación, promoción y educación ambiental, canje de ozono y cambio climático, que permita garantizar los derechos de la naturaleza y la vida.

Con respecto al suelo productivo se plantean sistemas silvopastoriles que incluyan mejoramiento de pastos para la ganadería y combinarlos con la producción agrícola de cacao, arroz, plátano, yuca dentro de las zonas permitidas para estas actividades. Además, se espera complementar esta producción primaria con un primer nivel de industrialización para pequeña industria procesadora de alimentos.

Mapa 1. Modelo Territorial Deseado Cantón Zamora



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Aprovechamiento del Suelo

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determinan las posibilidades de utilización de suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos por el artículo 20 de Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo

Uso General.

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

Uso específico.

Uso específico son aquellos que detallan y particulariza las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señala en forma específica.
- 3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4. 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.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

1.1.3. Categorías de Ordenamiento Territorial (COT)

En el documento de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Zamora 2023 – 2027 se determinan como categorías de ordenamiento territorial general la subclasificación del suelo rural según el Art. 19 de la LOOTUGS¹; por lo tanto, en base a la aptitud agrícola de su territorio, conflictos de uso, uso actual del suelo, normativa de áreas protegidas tanto nacionales como municipales, normativa de zonas de protección hídrica y zonas de riesgos se establece en la figura 3 las categorías de ordenación territorial que coinciden con la **subdivisión de suelo rural que son: rural de protección, rural de aprovechamiento, rural de producción, rural de expansión urbana. La sub clasificación urbano son: urbano no consolidado, urbano consolidado y suelo urbano de protección planteado en el componente estructurante del PUGS.**

A partir de esta subclasificación del suelo se determinan las categorías de ordenamiento territorial específicas, estas son el insumo principal para la definición de los polígonos de intervención territorial del suelo rural. **En el mapa 3 se ilustra el mapa con las COT y en la Tabla 1 se describe cada una de ellas.**

1.2. Delimitación de los Polígonos de Intervención del Cantón Zamora

Polígonos de Intervención Territorial -PIT

Según el Art. 41. De la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) se identifican a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el mismo, en base a los cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, sino, además, se suman las intenciones de planificación que mantendrán o moldearán dichas características, a través de los tratamientos urbanísticos (TU) (conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación, desarrollo, preservación, conservación y restauración

Siguiendo los criterios de la LOOTUGS y considerando lo sugerido por Pauta (2019), se establecen dos categorías de criterios para la definición de PIT urbanos y sus correspondientes variables territoriales:

- Geográficos y ambientales y
- Morfológicos urbanos.

Las variables utilizadas para cada criterio están condicionadas a la información existente facilitada por la Municipalidad del Cantón Zamora

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

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

En este sentido, los polígonos de intervención territorial corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidos a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

- Geomorfológico;

COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

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

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

La escala de definición de los polígonos de intervención territorial ha sido establecida en 1:5.000 para la clasificación del suelo urbano y la escala 1: 270.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural (a excepción de aquellos de transformación agro-urbana y de expansión urbana; que también se han definido a la escala 1:5.000).

1.2.1. Descripción normativa y delimitación territorial

En base a la caracterización homogénea los polígonos han sido definidos y propuestos desde las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT); cumpliendo desde luego con los criterios que han sido enunciados anteriormente y que son requeridos desde normativa técnica rectora. **En el Cantón, se distinguen 7 COT en el Polígono Rural** (Rural de Protección, Rural de Aprovechamiento Extractivo, Rural de Producción y Rural de Expansión) **y en el Polígono Urbano 3 COT** (Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidación y Suelo urbano de Protección).

Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano y rural

Para suelo Urbano:

- Tratamiento de conservación. b) Tratamiento de consolidación. c) Tratamiento de desarrollo. d) Tratamiento de mejoramiento integral. e) Tratamiento de renovación. f) Tratamiento de sostenimiento.

Para suelo Rural:

- a) Tratamiento de conservación. b) Tratamiento de desarrollo. c) Tratamiento de mitigación. d) Tratamiento de promoción productiva. e) Tratamiento de recuperación

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial- PIT Rural y Urbano

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL DEL CANTÓN ZAMORA					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	COT SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT			
		CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA (TU)	SUPERFICIE	
				(Ha)	%
RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	PIT-RU-PAP-01	Rural de protección para conservación de áreas protegidas	45.034,16	23,69%
		PIT-RU-PEN-02	Rural de protección para recuperación ecosistemas naturales	40.048,48	21,07%
		PIT-RU-PCA-03	Rural de protección para conservación de cursos y cuerpos de agua	3.336,98	1,75%
		PIT-RU-PVC-04	Rural de protección para recuperación de vías y carreteras	1670,00	0,87%
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-RU-AR-01	Rural de aprovechamiento para recuperación	46,40	0,02%
		PIT-RU-AM-02	Rural de aprovechamiento mitigación	4.634,30	2,43%
	RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT-RU-PAM-01	Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas	2.798,68	1,48%
		PIT-RU-PALC-02	Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas	1.583,05	0,84%
		PIT-RU-PALL-03	Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones	67.669,23	35,59%
	RURAL DE EXPANSIÓN	PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para desarrollo	3.855,25	2,02%
Subtotal				170676,53	89,78%

Tabla 2 Polígonos de Intervención Territorial- PIT Rural y Urbano. Continuación I.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO DEL CANTÓN ZAMORA					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	COT SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	POLÍGONOS DE INTERVECIÓN TERRITORIAL - PIT - URBANO			
		CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA (TU)	SUPERFICIE	
				(Ha)	%
URBANO	URBANO DE PROTECCIÓN	PIT-UR- UDP-01	Urbano de protección para preservación	14891,88	7,83%
		PIT-UR-UPC-02	Urbano de protección para conservación	136,62	0,07%
		PIT-UR-PR-03	Urbano de protección para restauración	1.580,00	0,87%
	URBANO NO CONSOLIDADO	PIT-UR-MI-01	Urbano en consolidación para mejoramiento integral	65,82	0,03%
		PIT-UR-CC-02	Urbano en consolidación para consolidación	158,76	0,08%
		PIT-UR-CD-03	Urbano en consolidación para desarrollo	43,75	0,02%
	URBANO CONSOLIDADO	PIT-UR-CCO-01	Urbano consolidado para conservación	276,92	0,14%
		PIT-UR-CS-02	Urbano consolidado para sostenimiento	49,72	0,02%
		PIT-UR-CR-03	Urbano consolidado para renovación	2.221,92	1,16%
	subtotal				15.623,47
Total, Cantón Zamora				190101,92	100%

En base a los criterios antes señalados se definen además los polígonos de intervención Territorial para cada COT previamente descrita, siendo **un total de 17 polígonos de intervención territorial rural** (4 PIT Rurales de Protección, 2 PIT Rurales de Aprovechamiento, 3 PIT Rurales de producción, 1 PIT Rurales de Expansión) **y 8 polígonos urbanos** (3 PIT Urbano de Protección, 3 PIT Urbano no Consolidado y 2 PIT Urbano Consolidado).

1.2.2. Descripción normativa y delimitación territorial para suelo rural

PIT Para Suelo Rural de Protección

El suelo de protección es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en suelo urbano, rural o de expansión, que, por su característica geográfica, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública, en el cantón Zamora. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifique su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sean aplicable, se ha determinado 5 polígonos de intervención territorial rural de protección; los cuales se han codificado y normado de la siguiente forma:

- PIT-RU-PAP-01- Rural de protección para conservación de áreas protegidas
- PIT-RU-PEN-02-Rural de protección para recuperación ecosistemas naturales
- PIT-RU-PCA-03- Rural de protección para para conservación de cursos y cuerpos de agua
- PIT-RU-PVC-04- Rural de protección para recuperación de vías y carreteras

PIT-RU-PAP--01- Rural de protección para áreas protegidas. – Las áreas protegidas son creadas para conservar áreas de enorme valor que se encuentran bajo algún tipo de amenaza. Cada área protegida es creada para garantizar la conservación de un eco sistema y la conservación de vida silvestre en un paisaje determinado como en la Reserva de producción faunística Zamora, en la delimitación del patrimonio de Áreas Naturales del estado (PANE) y los bosques protectores, definidas como el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, cuya regulación está a cargo del Ministerio de Ambiente. El manejo de estas áreas protegidas integrara a la participación de la población asentada en su interior incluso antes de su creación, para la implementación de las medidas e intervenciones contempladas en sus planes de manejo.

Las áreas de protección serán determinantes para el ordenamiento territorial y se establecerán como suelos de protección, restringiendo total y obligatoriamente el desarrollo urbanístico.

Tabla 3. Polígono de Intervención Rural de Protección para Áreas Protegidas

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PAP-01	Rural de protección para conservación de áreas protegidas	45.034,16	23,69
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RESERVA / INTANGIBLE			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01 AG01 AC01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-02-1			

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

PIT-RU-PEN-02- Rural de protección para ecosistemas naturales. – Garantizar el uso sostenible y equitativo de los recursos sin degradar el medio ambiente ni poner en riesgo la salud o la seguridad. Prevenir y controlar la degradación de la tierra, el agua, la vegetación y el aire que corresponden ecosistemas de bosques nativos que han sido degradados por la introducción de vegetación. Dentro de esta categoría se implantarán prácticas agroforestales que consisten en la combinación de árboles y ganado bovino, buscando la estabilidad ambiental, social y económica recuperando el suelo degradado.

Las áreas de protección para ecosistemas serán determinantes para el ordenamiento territorial y se establecerán como suelos de protección, restringiendo total y obligatoriamente el desarrollo urbanístico.

Tabla 4. Rural de Protección para Ecosistemas Naturales

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PEN-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	40.048.48	21,07%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO FORESTAL - FR			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
FR01	AG01 AC01 PR01	RS01 EQ01 PE01 AE01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-02-1 A-10002-1			

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

PIT-RU-PCA-03- Rural de protección para cursos y cuerpo de aguas. Los ríos y arroyos son sistemas de agua con movimiento constante unidireccional sobre la superficie terrestre. Se reabastecen de agua con la precipitación y los escurrimientos superficiales, los mantos freáticos y el deshielo de las altas montañas. Forman parte del **ciclo hidrológico**. Por su parte, los lagos y lagunas (incluyendo presas y bordos) son sistemas con poco movimiento que se abastecen de arroyos, ríos y mantos freáticos.

El PIT-RU-PCA-03 permitirá la gestión y conservación d áreas que se localizan a lo largo de cursos de agua, cuencas y riberas de ríos y cuencas de agua que por sus condiciones representan amenazas de crecidas e inundaciones. El objetivo es mitigar los riesgos de asentamientos humanos y /o zonas agro productivas a estas áreas y conformar corredores verdes que contribuyan a la autodepuración de las aguas.

Las áreas de protección para curso y cuerpos de agua serán determinantes para el ordenamiento territorial y se establecerán como suelos de protección, restringiendo total y obligatoriamente el desarrollo urbanístico.

Tabla 5. Rural de Protección para Cursos y Cuerpos de Agua

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PCA-03	Rural de protección para cursos y cuerpos de agua	3.336,98	1,75
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO ACUÍCOLA - AC			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AC01	AG01 FR01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
NO APLICAN -1			

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

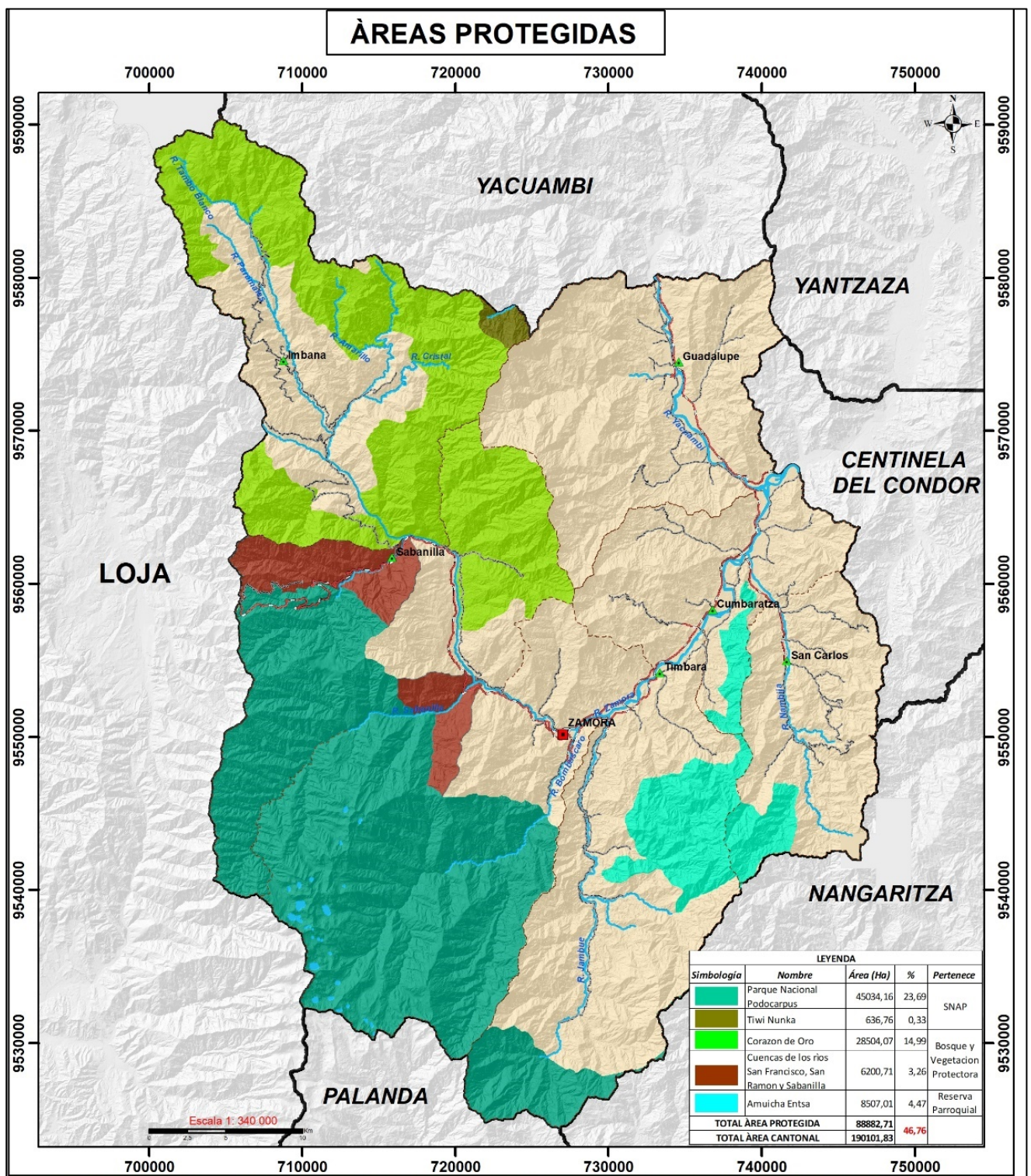
PIT-RU-PVC-04- Rural de protección para vías y carreteras. - Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación, cuya anchura y dimensiones fija la Secretaría, del Sistema Nacional de Infraestructura vial, para las carreteras y troncales nacionales la cual no deberá ser menor a 25 metros a cada lado del eje del camino. Dentro de esta franja no se podrá construir viviendas.

Tabla 6 Rural de Protección para Vías y Carreteras

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PVC-04	Rural de protección para recuperación de vías y carreteras	1.670	0.87%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROVISIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
NO APLICA			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
NO APLICA	NO APLICAN	NO APLICAN	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
NO APLICAN -1			

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Mapa 2. Polígonos de Intervención Territorial – Rural de Protección



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

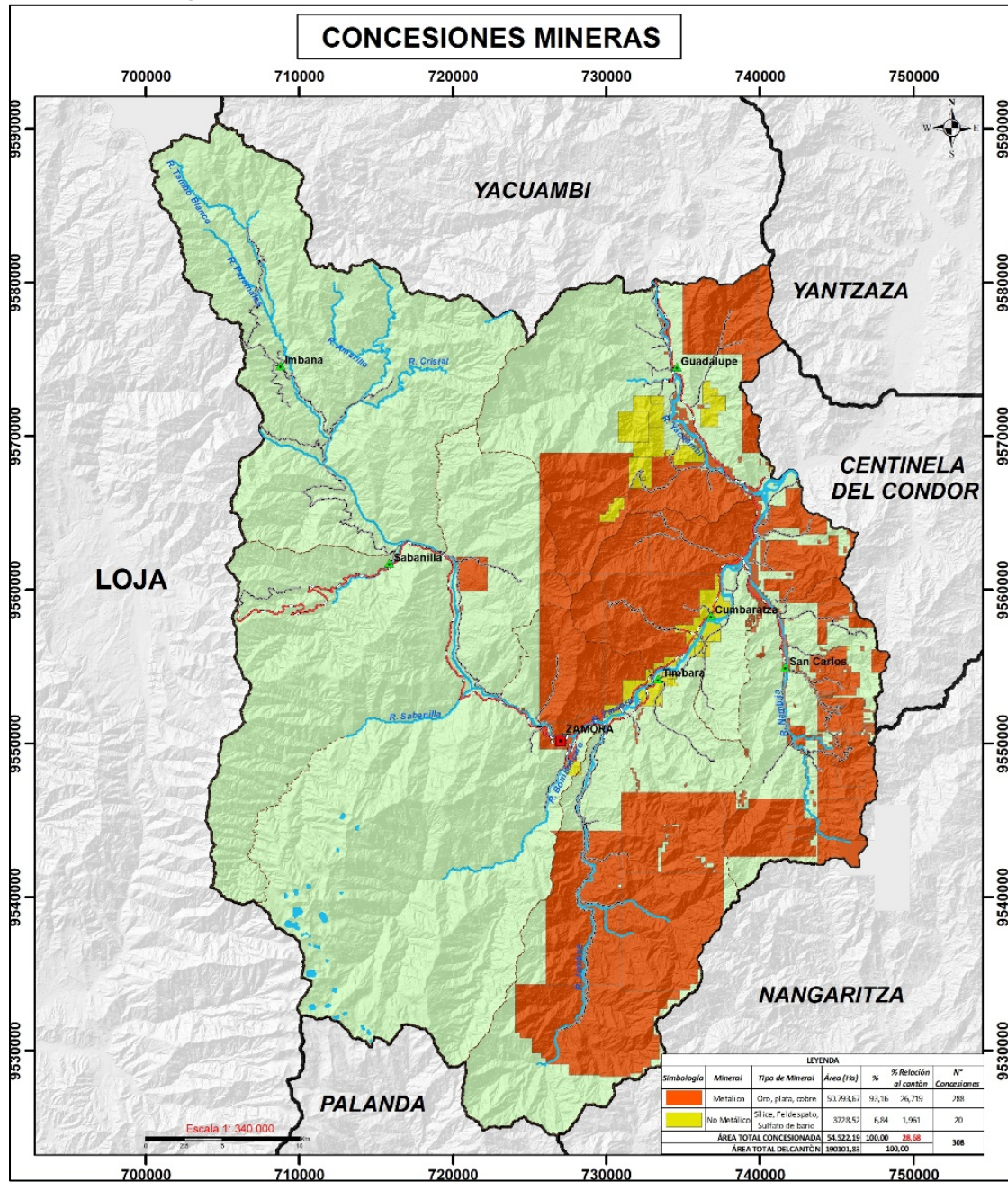
PIT Para Suelo Rural de Aprovechamiento

Es el suelo rural destinado por las autoridades competentes, de conformidad por la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovable, garantizando los derechos de naturaleza. En el cantón Zamora se ha determinado 2 polígonos de intervención de aprovechamiento.

PIT-RU-AR-01 Rural de aprovechamiento para recuperación: Se refiere a áreas rurales que han sido degradadas debido a actividades productivas o extractivas y requieren un proceso de restauración para recuperar sus funciones ecológicas y paisajísticas. El concepto se aplica a suelos rurales destinados a actividades como la agricultura, la ganadería o la extracción de recursos naturales, que han sufrido deterioro ambiental. La recuperación busca restaurar el equilibrio de los ecosistemas naturales, garantizando la sostenibilidad de las actividades y la protección de los recursos naturales, según la legislación ambiental y agraria.

Dentro de esta clasificación se propone el que para los suelos recuperados se complemente en un desarrollo a futuro el cambio de uso de suelo para el desarrollo industrial es decir , comprenden zonas rurales urbanas que por sus características territoriales son estratégicas para la implantación de actividades industriales productivas o logísticas de distintos impactos, que pueden estar o no relacionadas entre sí, que deberán permitir una buena accesibilidad desde corredores colectores, arteriales o expresos garantizando la conectividad hacia los centros de acopio y distribución comercial terrestres, garantizando los derechos de la naturaleza. Además, en estas áreas se localizarán los polígonos para las zonas de tolerancia y serán las únicas áreas en donde se podrán otorgar permisos de funcionamiento para moteles y centros de diversión para adultos.

Mapa 3 Polígonos de Intervención Territorial – Rural de Protección



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Tabla 7 Concesiones Mineras en el Cantón Zamora

IDENTIFICACIÓN / REPRESENTANTE	CUMBARATZA	SAN CARLOS DE LAS MINAS	TIMBARA	ZAMORA
10A				1
ECUADORFORTESCUE S.A.				1
PEQUEÑA MINERIA				1
AGUAS VIVAS 08			1	
DURAN ORTEGA MARCOS BENITO			1	
GRAN MINERIA			1	
AGUAS VIVAS 10			1	
ORTEGA DURAN CLAUDIO RUBEN			1	
GRAN MINERIA			1	
AGUAS VIVAS 11			1	
ORTEGA ERRAEZ NELIDA GEORGINA			1	
GRAN MINERIA			1	
AGUAS VIVAS 13			2	
DURAN ORTEGA DALI ELIZABETH			1	
GRAN MINERIA			1	
QUIZHPE CHAVEZ MARIA LIDIA			1	
Libre aprovechamiento			1	
AGUAS VIVAS 14			1	
CANDO ROMERO JHONATHAN JOSE			1	
Libre aprovechamiento			1	
AGUAS VIVAS 15			1	
ROMERO SERRANO LUCIA DE LOS ANGELES			1	
Libre aprovechamiento			1	
AGUAS VIVAS 16			1	
CANDO PACHECO JUAN MANUEL			1	
Libre aprovechamiento			1	
AGUAS VIVAS 17			1	
CANDO ALVERCA JHOANNA LUCIA			1	

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

Libre aprovechamiento			1	
ALLISON				1
LOOR REYES ANA LUCIA				1
Libre aprovechamiento				1
ANAHI				1
CARRION ASTUDILLO SILVANA MICAELA				1
PEQUEÑA MINERIA				1
BOXA			1	
MERINO GONZALES FANNY VERONICA			1	
GRAN MINERIA			1	
EL ARENAL			2	
ANDRADE ORDOÑEZ VICTOR ALFONSO			1	
GRAN MINERIA			1	
FUENLABRADA CIA. LTDA.			1	
GRAN MINERIA			1	
EL AVENTURERO			1	
MONTAÑO GONZALEZ HUGO VINICIO			1	
GRAN MINERIA			1	
EL CHAPARRAL				1
ALDAZ BUITRON JOSÉ GABRIEL				1
Libre aprovechamiento				1
EL COLIBRI			2	
CALDERON RODRIGUEZ ROSINGER BERNARDO			2	
GRAN MINERIA			1	
PEQUEÑA MINERIA			1	
EL GUAMBO	1			
REYES CUEVA VIDAL RAMIRO	1			
GRAN MINERIA	1			
EL RECREO			1	
TORO TINOCO JUAN FRANCISCO			1	
GRAN MINERIA			1	
FEDERACION TUNANTZA			1	

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

GUALAN MEDINA LUIS ANTONIO			1	
GRAN MINERIA			1	
GABRIELA			1	
GUAMAN MOROCHO MARIA DEL ROCIO			1	
Libre aprovechamiento			1	
ISABEL				1
REYES MARQUEZ ROILAN				1
Libre aprovechamiento				1
JESUS			1	
ORTEGA VASQUEZ MANUEL DE JESUS			1	
GRAN MINERIA			1	
JUAN CAMANEY 2				1
REYES CUEVA FABIAN OTALIO				1
Libre aprovechamiento				1
LA CACETA				1
GALVEZ MARQUEZ SEBASTIAN GONZALO				1
Libre aprovechamiento				1
LA ESPERANZA			1	
VICENTE PINZON NUMAN			1	
Libre aprovechamiento			1	
LA PONDEROSA			1	
MERINO GONZALES FRANCISCO DAVID			1	
GRAN MINERIA			1	
MANO ABIERTA			1	
MERINO GONZALEZ LUIS ALBERTO			1	
GRAN MINERIA			1	
MARIA				1
RAMON CUENCA CELIA MARIA				1
GRAN MINERIA				1
MORALES			1	
MORALES MARQUEZ FABRICIO DEIBY			1	
Libre aprovechamiento			1	

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

OMEGA				1
EXPLOTACION MINERA DEL SUR EXPLOSUR C. A.				1
GRAN MINERIA				1
ORM 1	1			
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIA RURAL DE CUMBARATZA	1			
PEQUEÑA MINERIA	1			
PISTA	1			
CAMACHO DAVILA GALO ANIBAL	1			
GRAN MINERIA	1			
PITUCA II			1	
GONZALEZ SARMIENTO FANNY TERESA			1	
GRAN MINERIA			1	
PONDEROSA			1	
GUALAN CALVA LUIS MICHAEL			1	
Libre aprovechamiento			1	
RAMSES	1			
TELLO CANO VICTOR LEONARDO	1			
GRAN MINERIA	1			
REINA DEL CISNE			1	
VALLADAREZ ASTUDILLO MARIA FERNANDA			1	
Libre aprovechamiento			1	
REINA VICTORIA 7			1	
CABRERA DELGADO SANTIAGO FERNANDO			1	
Libre aprovechamiento			1	
ROBIN				1
DUCHITANGA SANCHEZ CARMEN ELICIA				1
GRAN MINERIA				1
ROMMEL BAIRON GALVEZ RAMON				1
GALVEZ RAMON ROMMEL BAIRON				1
Libre aprovechamiento				1
SARANGO VALVERDE				1

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

SARANGO VALVERDE CRISTIAN LAURO				1
Libre aprovechamiento				1
SEGUNDO LEONARDO ZAMBRANO GODOY		1		
ZAMBRANO GODOY SEGUNDO LEONARDO		1		
GRAN MINERIA		1		
SEGUNDO MIGUEL MACAS MACAS			1	
MACAS MACAS SEGUNDO MIGUEL			1	
GRAN MINERIA			1	
SELENA I	1			
ORDÓÑEZ REYES FREDI ORLANDO	1			
GRAN MINERIA	1			
TIGRE DORADO			1	
MERINO GONZALEZ CARLOS FELIPE			1	
Libre aprovechamiento			1	
TIMBARA		1		
GREEN ROCK RESOURCES GRR SA		1		
Libre aprovechamiento		1		
TIMBARA 2				1
GREEN ROCK RESOURCES GRR SA				1
PEQUEÑA MINERIA				1
TIMBARA 3				1
GREEN ROCK RESOURCES GRR SA				1
PEQUEÑA MINERIA				1
TIMBARA 4				1
GREEN ROCK RESOURCES GRR SA				1
PEQUEÑA MINERIA				1
VERONICA 1			1	
PINEDA PACHECO SONIA VERONICA			1	
GRAN MINERIA			1	
ZAMBRANO GODOY DANNY ALBERTO			1	
ZAMBRANO GODOY DANNY ALBERTO			1	
GRAN MINERIA			1	

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

ZAMORA JAMBUE				1
CONSTRUCTORA Y CONSULTORA UWI S.A.				1
GRAN MINERIA				1
Total general	5	2	31	16

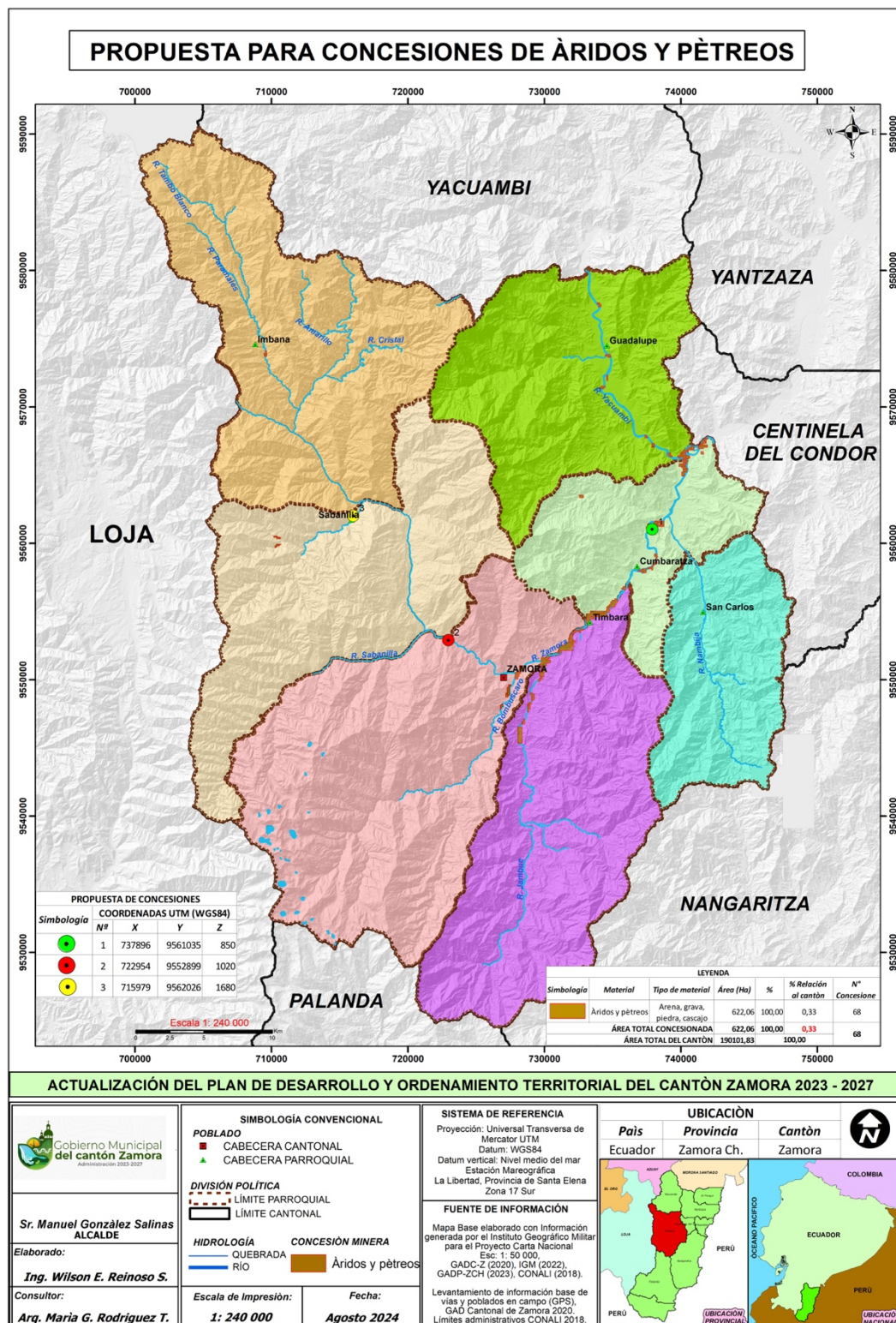
Tabla 8 Rural de Aprovechamiento Extractivo Minero

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE APROVECHAMIENTO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-AR-01	Rural de aprovechamiento para recuperación	46,40	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RECUPERACIÓN / DESARROLLO INDUSTRIAL			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO INDUSTRIAL - IN			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
IN01	IN02, IN03 AE01	CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02 MM01 AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

PIT-RU-AM-02 Rural de aprovechamiento mitigación: El término "rural de aprovechamiento para mitigación" se refiere a las áreas rurales designadas para actividades que minimizan los impactos negativos de la actividad humana, como la explotación de recursos naturales o la agricultura, promoviendo prácticas sostenibles y la protección del entorno, es suelo rural destinado para la explotación de los recursos naturales no renovables, responsable el Gobierno Nacional por su gestión y manejo con la legislación vigente; específicamente de los polígonos de protección de las concesiones mineras otorgadas por la agencia de Regulación y Control Minero ARCOM; en péticos la competencia lo tiene el departamento de Ambiente del GADM Zamora quien autoriza la explotación de canteras. En la tabla 7, se muestran los polígonos extractivos minero existentes:

Mapa Lugares para Áridos y Pétreos



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Tabla 9. Rural de Aprovechamiento Industrial

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE APROVECHAMIENTO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-AM-02	Rural de aprovechamiento mitigación	4.634,30	2,43%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
MITIGACIÓN / DESARROLLO MINERO			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO - AE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AE01	N01 PR01	RS01 EQ01 AG01 FR01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01, PE01 AC01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

2.5.4.3. PIT Para Suelo Rural de Producción

Es el suelo rural destinado a actividades agropecuarias, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial rurales de producción; los cuales se han codificado y normado de la siguiente manera:

- PIT-RU-PAM-01- Rural de promoción productiva agropecuaria con limitaciones moderadas
- PIT-RU-PALC-02- Rural de promoción productiva agropecuaria con limitaciones más acentuadas
- PIT-RU-PALL-03- Rural de promoción productiva agropecuaria con ligeras limitaciones

PIT-RU-PAM-01 Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas: Son suelos de mediana estabilidad estructural, poca expresividad del horizonte "A", alto contenido de limo, mal drenaje y salinidad. De acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a las CUT IV. Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene limitaciones moderadas para desarrollo de cultivos subtropicales.

Tabla 10. Rural de Aprovechamiento Agropecuario:

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PAM-01	Rural de promoción productiva agropecuaria con limitaciones moderadas	2.798,68	1,48%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCION PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ03 PP01

ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES	
A-10002- 5 A-02-1	

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

PIT-RU-PDC-PALC-02- Rural de producción con limitación más acentuada: Son suelos de baja estabilidad estructural, un nivel de retención de nutrientes y de humedad relativa, las áreas de producción de cultivos de acuerdo con la actitud agrícola correspondiente a los CUT III. Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene limitaciones más acentuadas para el desarrollo de cultivos subtropicales.

Tabla 11. Rural de Producción Agropecuaria con Limitaciones más Acentuada

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PRODUCCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PALC - 02	Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas	1.583,05	0,84%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCIÓN PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-10002-5 A-5002-10-1			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

PIT-RU-PALL-03- Rural de producción con ligera limitación: Son suelos de alta estabilidad estructural, que van de la clase I a la clase IV. La clase I es considerada la mejor y se supone que carece prácticamente de limitaciones un nivel de retención de nutrientes y de humedad alta, las áreas de producción de cultivos de acuerdo con la actitud agrícola correspondiente a los CUT II.

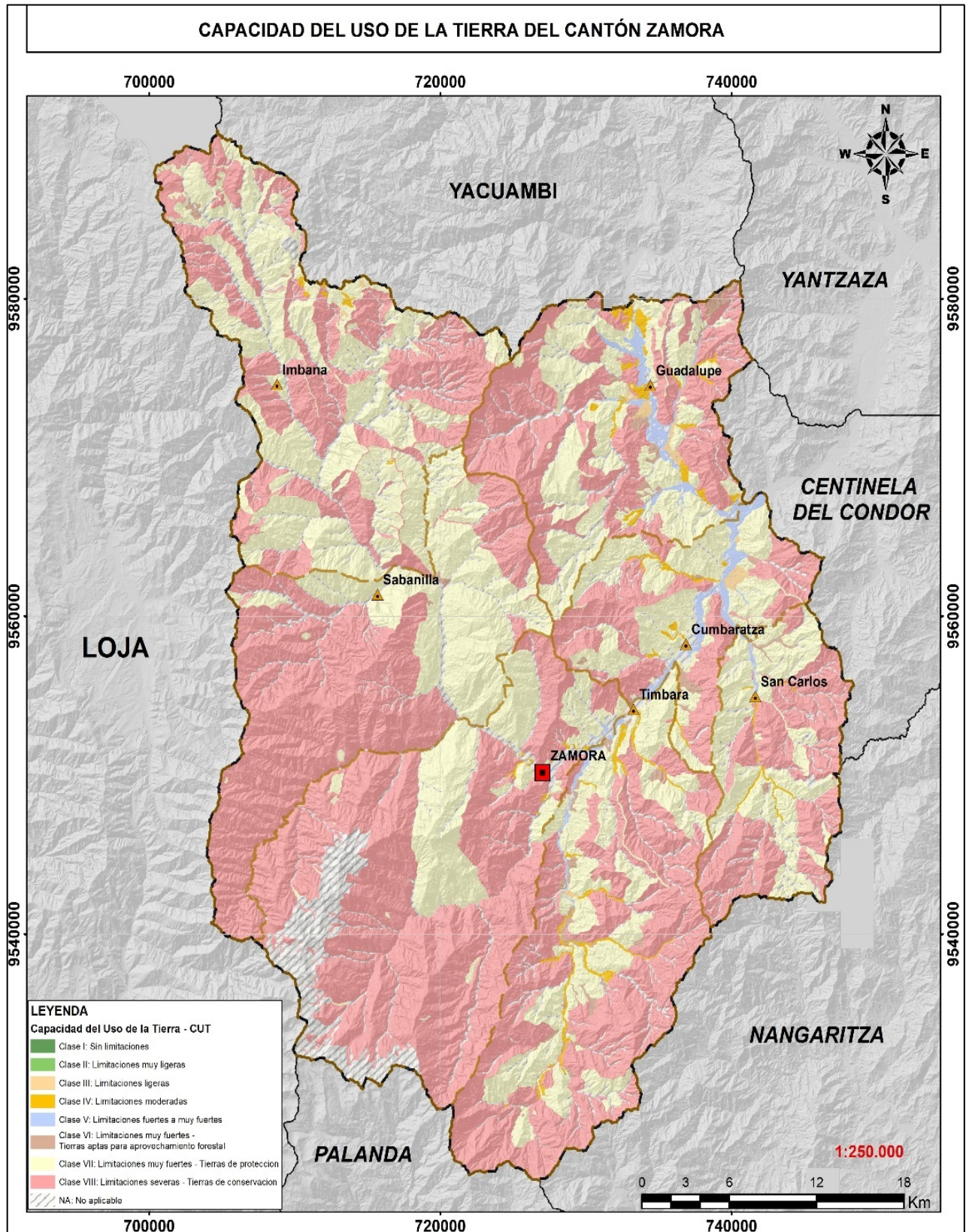
Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene ligeras limitaciones para el desarrollo de cultivos subtropicales.

Tabla 12. Rural de Producción Agropecuaria con Ligeras Limitación

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PRODUCCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PALL-03	Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones	67.669,23	35,59%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCIÓN PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AG01	RS01	RS02	RS03
	CS01	C02	CS03, CS04, CS05
	EQ01	EQ02	MM01
	FR01	PE01	IN01, IN02, IN03
	AC01	AE01	EQ03
	PR01		PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

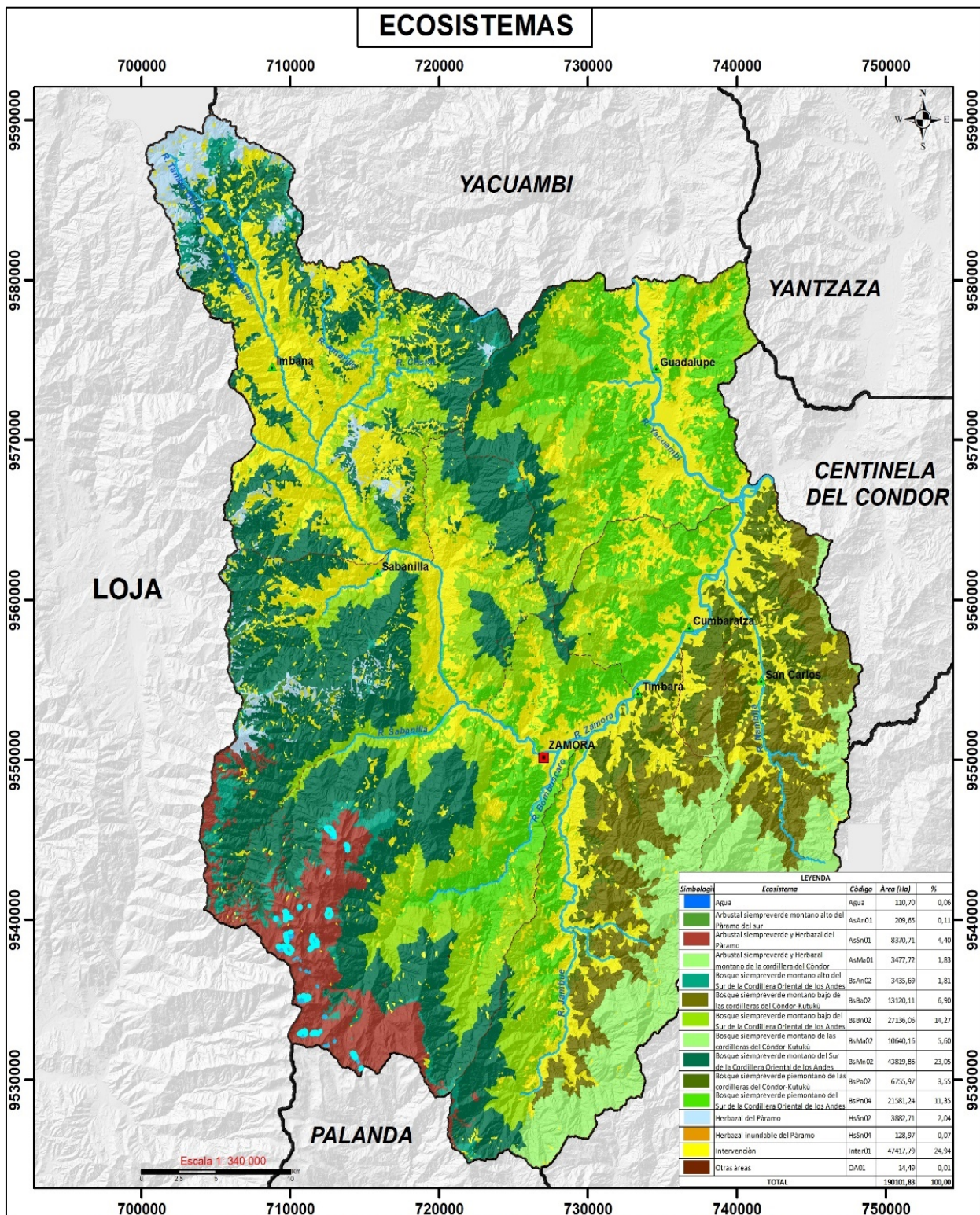
Mapa 3 Polígonos de Intervención Territorial – Suelos Rurales de Aprovechamiento



Fuente: MAG-MAATE

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 4 Polígonos de Intervención Territorial – Suelos Rurales de Restauración



Fuente: MAG-MAATE

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT Para Suelo Rural de Expansión

Es el suelo rural que podrá ser habitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en la cual el GADM Zamora considera que es posible que se habitara hacia el futuro. Se ha determinado 2 polígonos de intervención territorial rural de expansión urbana los cuales se ha codificado de la siguiente manera:

A. PIT-RU-EXP-UD-01 – Rural de expansión urbana para desarrollo

Es el suelo rural que podría ser habilitado para uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, cabe recalcar que este suelo será siempre colindante con el suelo urbano de la parroquia o Cantón. Sin embargo, la determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o parroquia, como lo establece el Artículo 13 literal b) del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, y Uso y Gestión del Suelo.

“b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.”

El Ministerio de Agricultura y Ganadería mediante acuerdo ministerial 214, Acuerda establecer el procedimiento para el cambio de uso de suelo:

En el Artículo 2.- “De la solicitud de cambio de uso de suelo: los Gobiernos Autónomos y Descentralizados Municipales y Metropolitanos presentaran la solicitud del cambio de la clasificación del suelo rural a suelo de expansión urbana, dirigida a la Subsecretaría de tierras Rurales y Territorios Ancestrales”.

En el Artículo 3, sobre los requisitos que deben presentar, de la norma *ibidem* son:

- Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital Datum WGS 84, Zona 17 Sur, coordenadas UTM.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) identificando las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) en formato Shapefile o PDF.
- Información cartográfica digital del PDOT.
- Certificado de intersección con el Sistema Nacional de áreas protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (VBP) emitida por la Autoridad Nacional Ambiental.
- Certificado de playa y bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura.
- Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.
- Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Zamora que respalde el cambio de uso de suelo, en observancia a lo dispuesto en el art. 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales.

Tabla 13. Rural de Expansión Urbana para Desarrollo

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE EXPANSIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE EXPANSIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para desarrollo	3.855,25	2,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
DESARROLLO DE EXPANSIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO RESIDENCIAL - RS			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04 EQ03 AG01 PE01	CS05 IN01, IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-1002-60/C-202-70/F-303-75/C-502-60/D-202-70/F-304-75			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

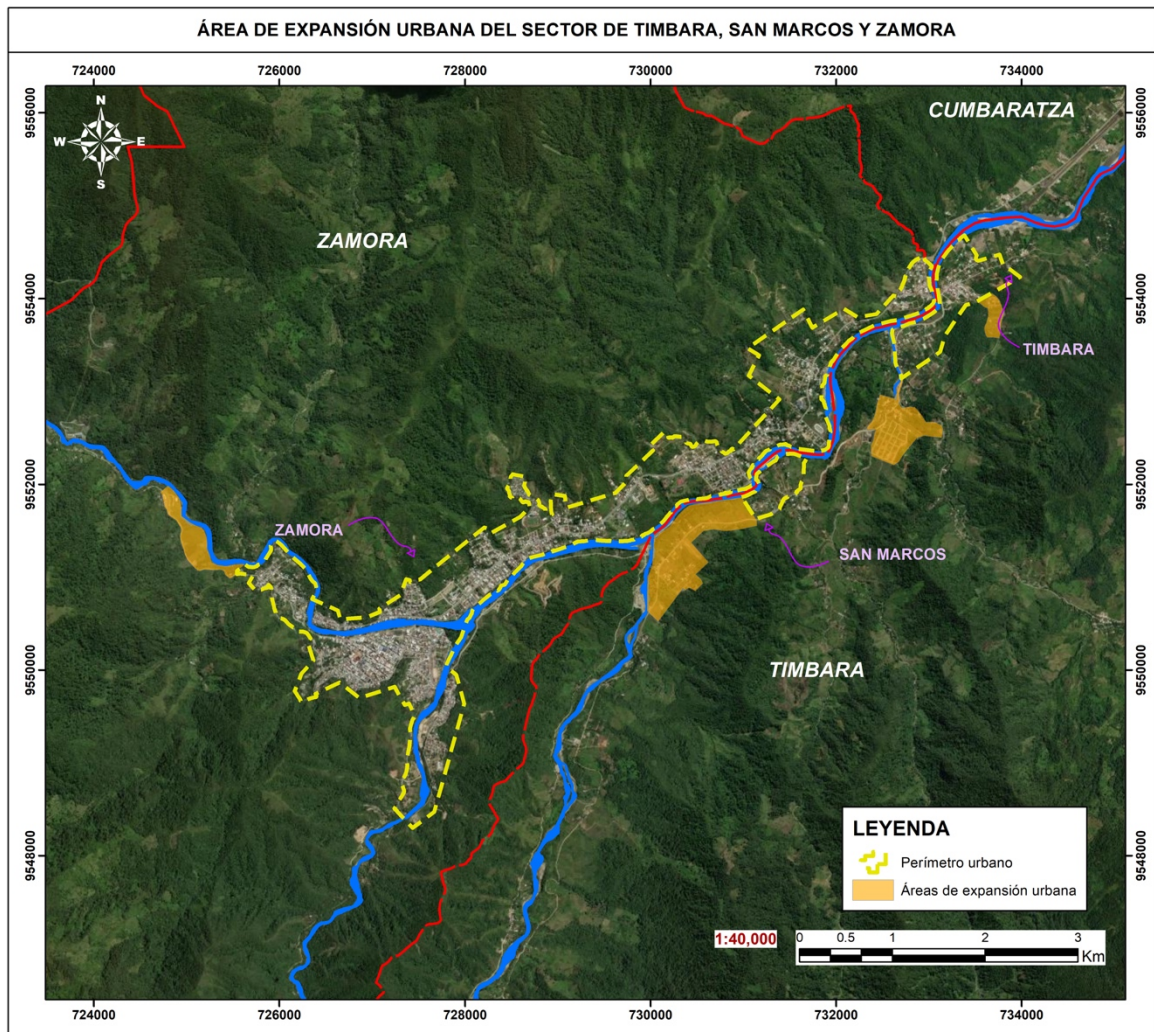
PIT – Rurales de Expansión – Zamora: En el perímetro urbano del cantón Zamora Parroquia Zamora, dentro de las áreas rurales de expansión urbana se han propuesto 1 polígonos de intervención territorial: PIT-RU-EXP-01 (Ver mapa)

PIT – Rurales de Expansión – Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzunta Bajo En el perímetro urbano del cantón Zamora Parroquia Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratzaé y Cuzunta Bajo, dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, estos centros poblados cuentan con gran cantidad de lotes vacantes o suficiente espacio que requiere ser densificado. (Ver mapa)

PIT – Rurales de Expansión - Guadalupe En el perímetro urbano del cantón Zamora Parroquia Guadalupe, dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha

propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 5 Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana Zamora



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 6 Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza, Cuzunta Bajo.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 7. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Guadalupe

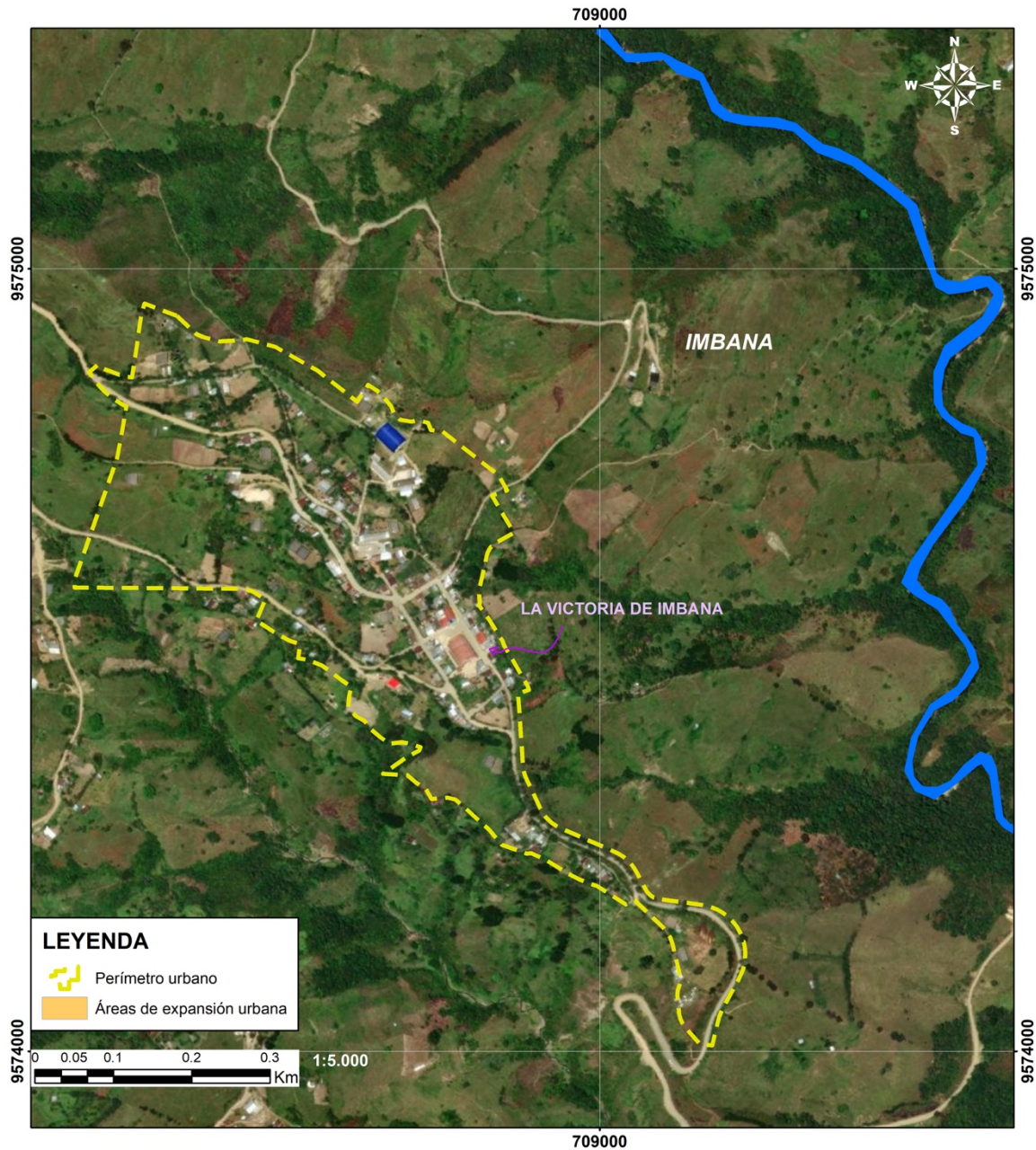


Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales de Expansión Imbana - En el perímetro urbano del cantón Zamora Parroquia Imbana, dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 8. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Imbana

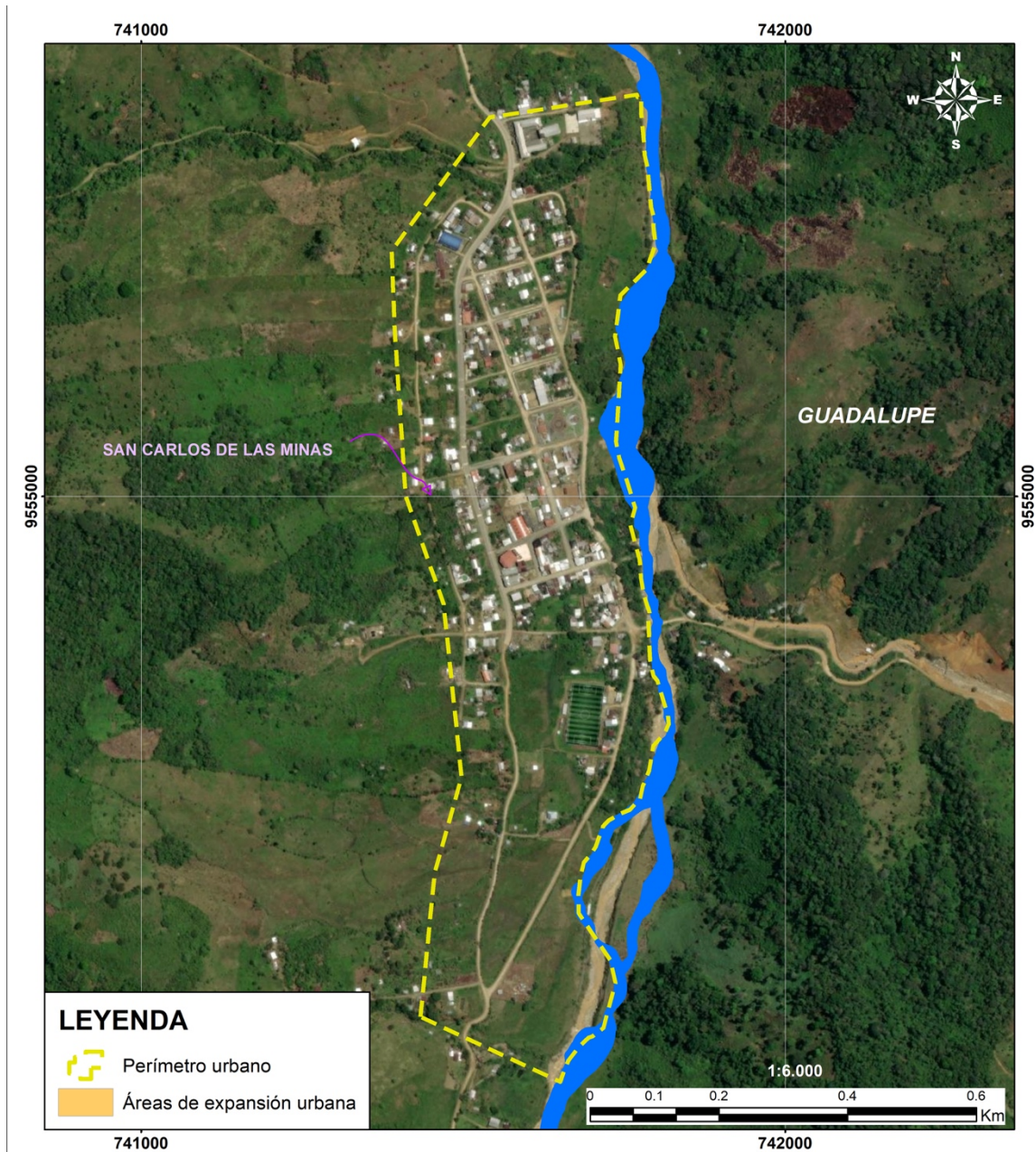


Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales De Expansión – San Carlos de las Minas: En el perímetro urbano del cantón Zamora Parroquia San Carlos de las Minas , dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 9. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana San Carlos de las Minas

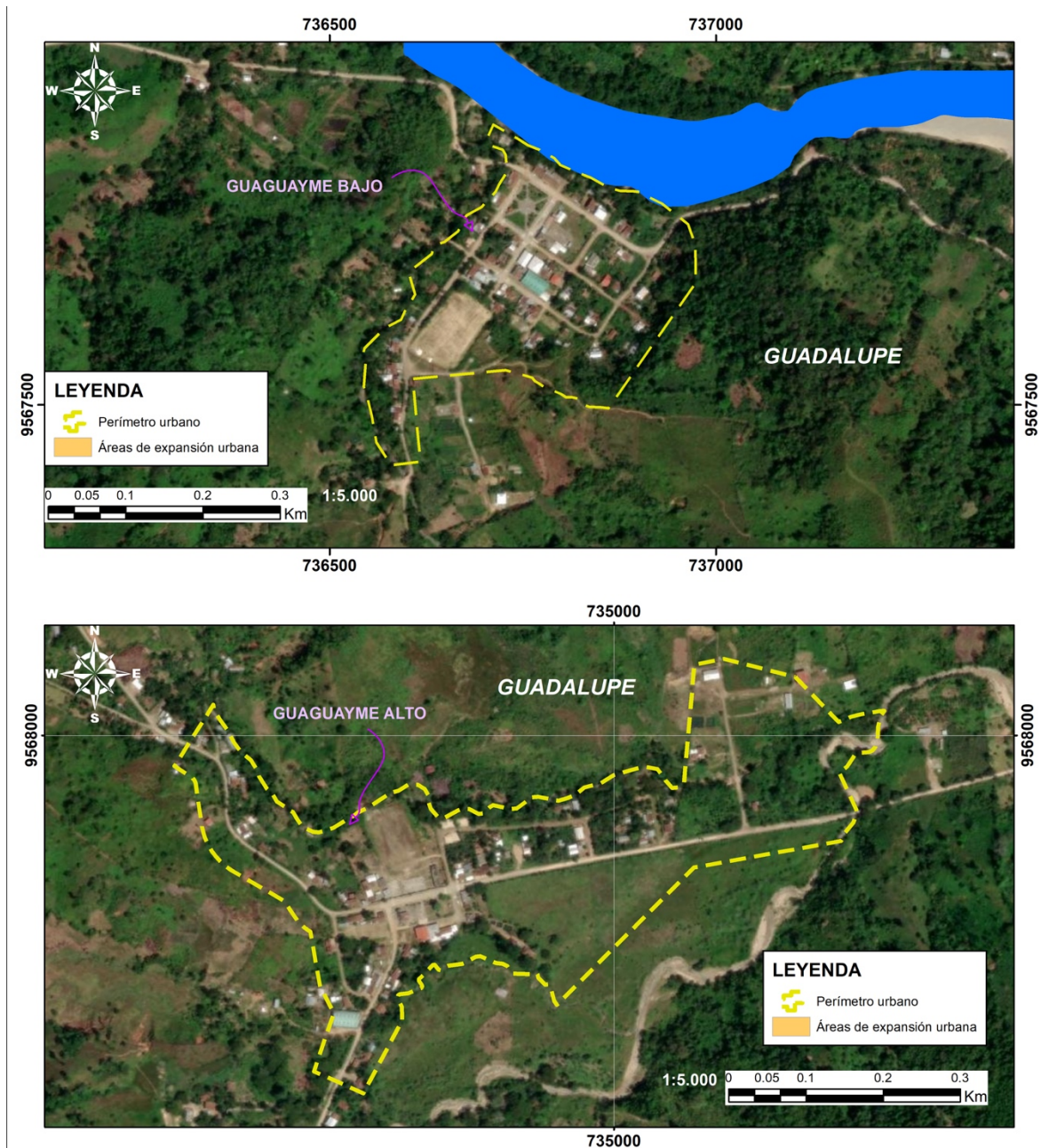


Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales De Expansión – Guaguayme Bajo y Alto: En el perímetro urbano del cantón Zamora, dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 10. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Urbana Guaguayme Alto y Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales De Expansión – Namirez Bajo – Nambija Bajo : En el perímetro urbano del cantón Zamora , dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 11. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Namirez Bajo-Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales De Expansión – Piuntza : En el perímetro urbano del cantón Zamora , dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 12. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Piuntza

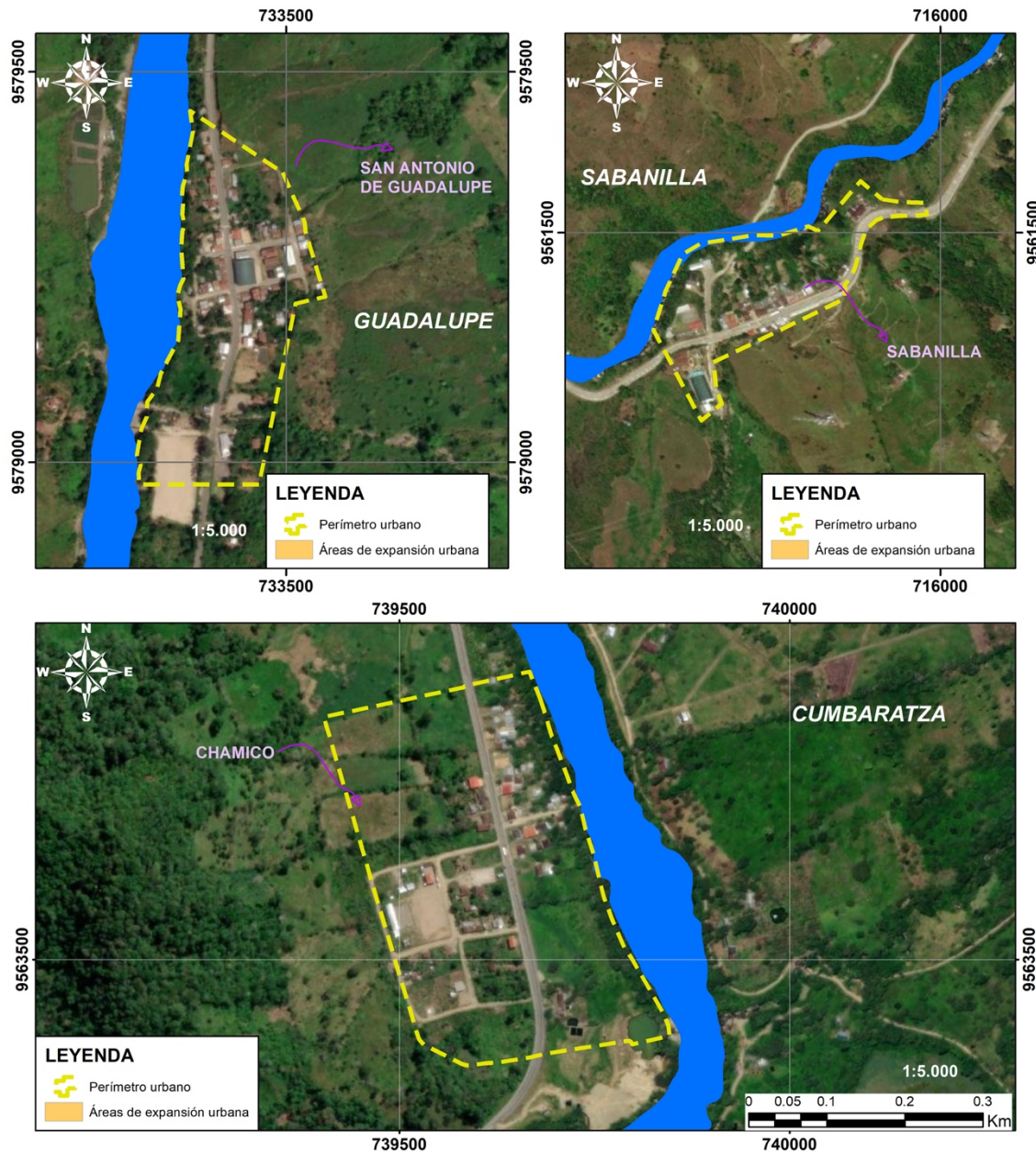


Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT – Rurales De Expansión – San Antonio de Guadalupe- Sabanilla-Chamico : En el perímetro urbano del cantón Zamora , dentro de las áreas rurales de expansión urbana no se ha propuesto polígonos de expansión, este centro poblado cuenta con áreas suficientes que requieren ser densificadas (Ver Mapa).

Mapa 13. Polígonos de Intervención Territorial de Expansión Puntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

1.2.3. Descripción normativa y delimitación territorial para suelo urbano

Para la definición de los PITs urbano del cantón Zamora se ha seguido los criterios geomorfológicos, morfológicos urbanos y ambientales considerados para la delimitación de los polígonos de intervención territorial, que permiten delimitar el área el cantón que poseen características homogéneas y portanto requieren una normativa urbanística similar que garantice una mezcla de usos que fomente los derechos al hábitad y la

ciudad determinando los siguientes polígonos que se han codificado y normado de la siguiente manera:

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

PIT Para Suelo Urbano de Protección

En el numeral 3 del artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el 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".

PIT-UR-UDP-01- Urbano de protección para preservación: Polígono de preservación es sinónimo de delimitación de protección que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales 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

Tabla 14 Polígono De Intervención Territorial De Protección Cantón Zamora

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO DE PROTECCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UDP - 01	Urbano de protección para preservación	14.891,88	7,83%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PRESERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PP			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01, EQ02, EQ03	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01

		AG01 AC01	IN01, IN02, IN03 PP01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-2002-40			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

PIT-UR-UPC-02 -Urbano de protección para conservación: Polígono de protección es sinónimo de delimitación de protección, perímetro de protección, zona de protección o entorno de protección. Todos estos términos aluden al mismo fin: proteger el espacio urbano, que, como elemento patrimonial, contiene en él a los demás componentes materiales e inmateriales que conforman el patrimonio, que deben ser protegidas para su conservación de sus características, de conformidad a la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional vigente.

Tabla 15. Urbano de Protección para Conservación

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO DE PROTECCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-PUPC-02	Urbano de protección para conservación	136,62	0,07%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01, EQ02, EQ03 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 PP01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-2002-40			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

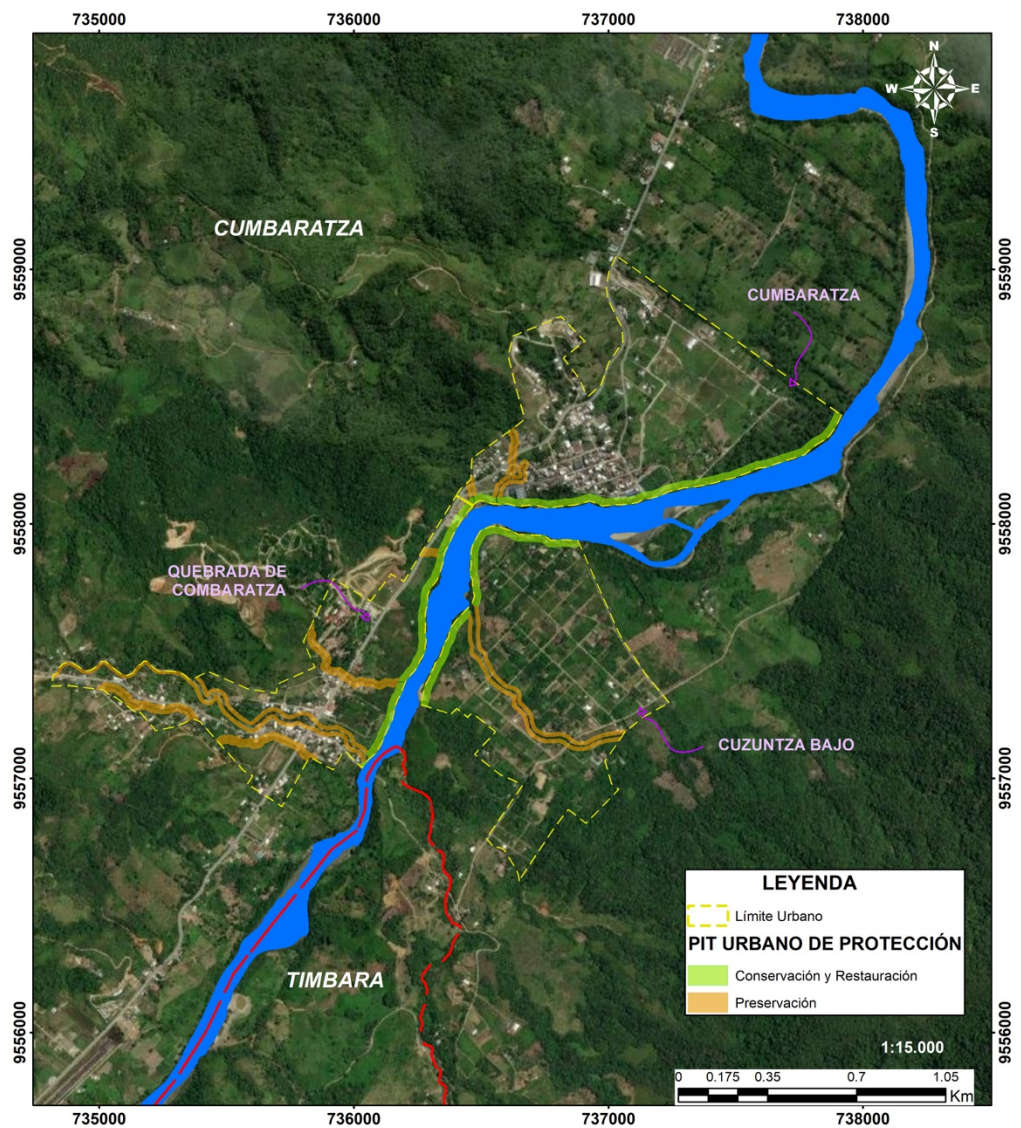
PIT-UR-PR-03- Urbano de protección para restauración: Asignado a PITs que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/ o paisajístico, debido a afectaciones antrópicas o naturales, y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales y cursos y cuerpos de agua por presentan factores de riesgo para los asentamientos humano.

Tabla 16. Urbano de Protección para Restauración

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO DE PROTECCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-PR-03	Urbano de protección para restauración	1.580,00	0,87%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

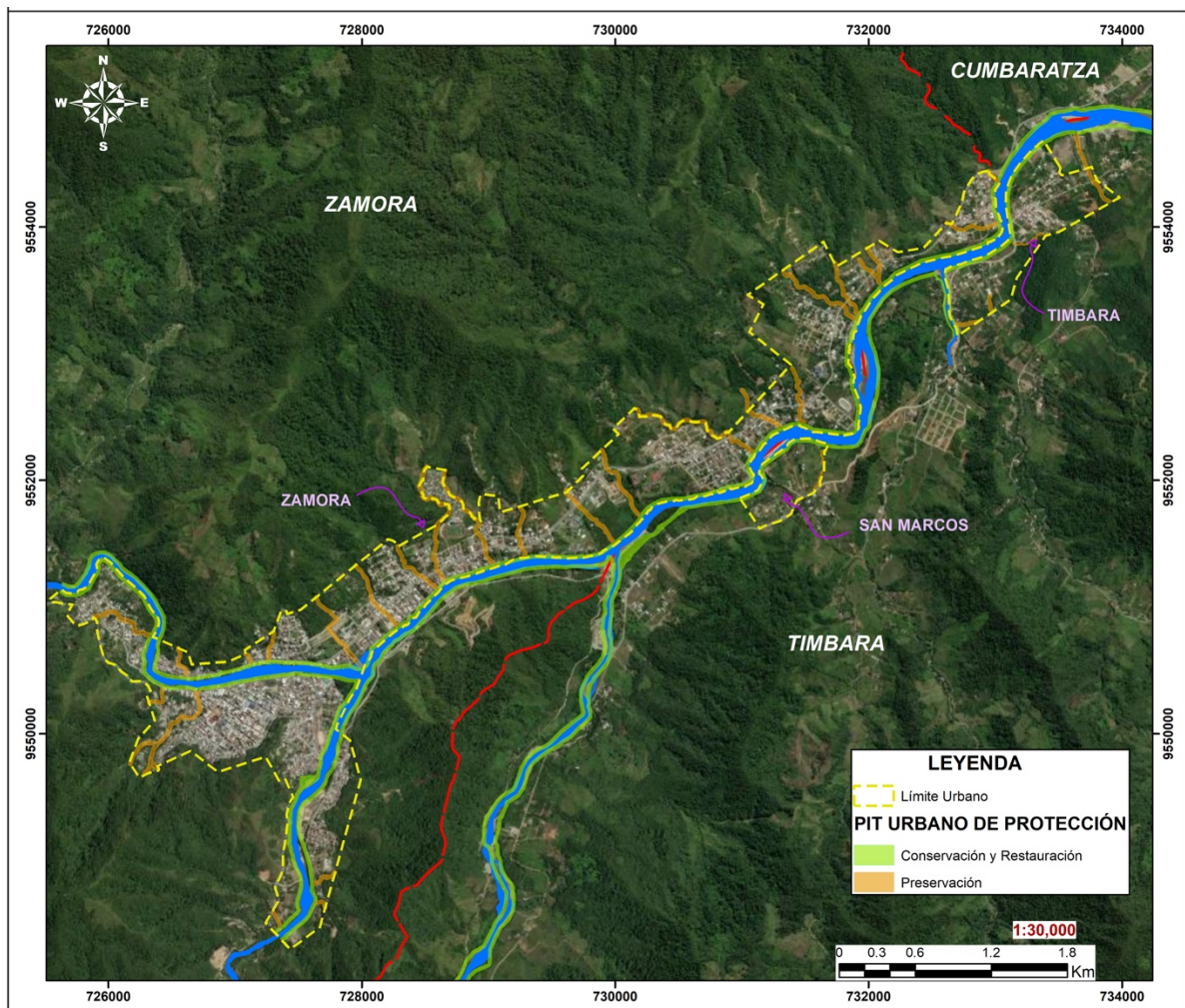
Mapa 14 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzunta



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 15 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Zamora, Timbara y San Marcos.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

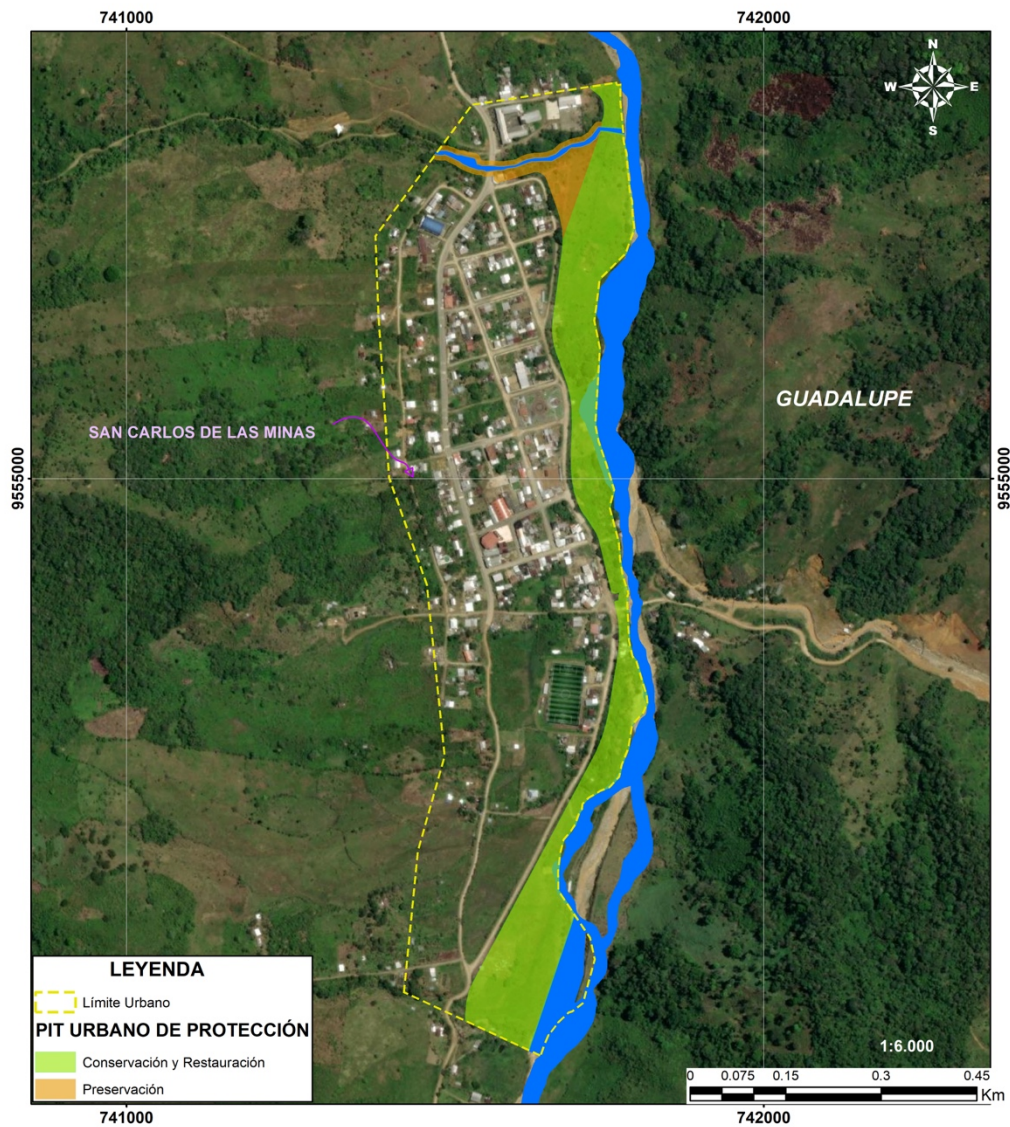
Mapa 16 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Guadalupe.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

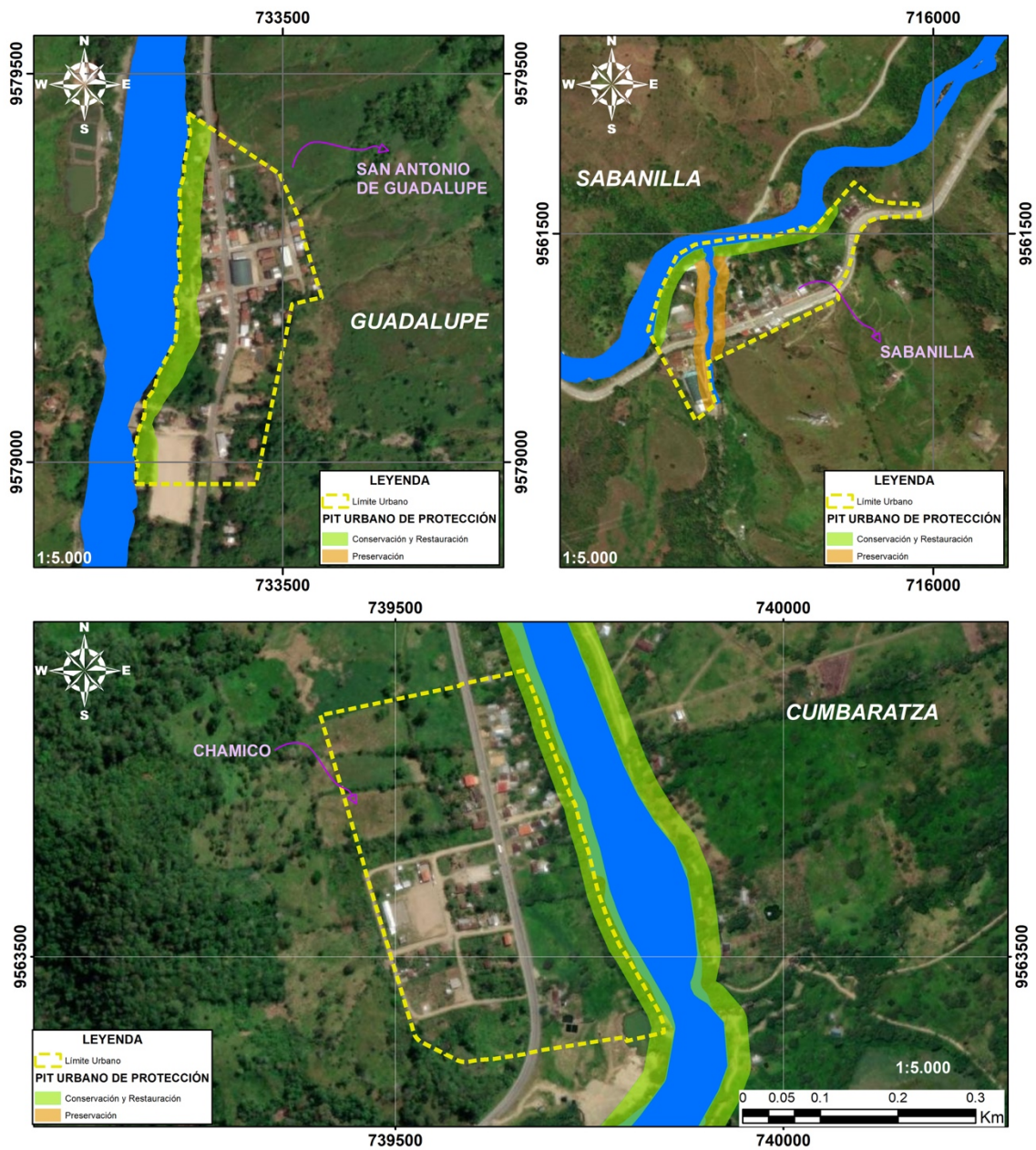
Mapa 17 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de San Carlos de las Minas.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

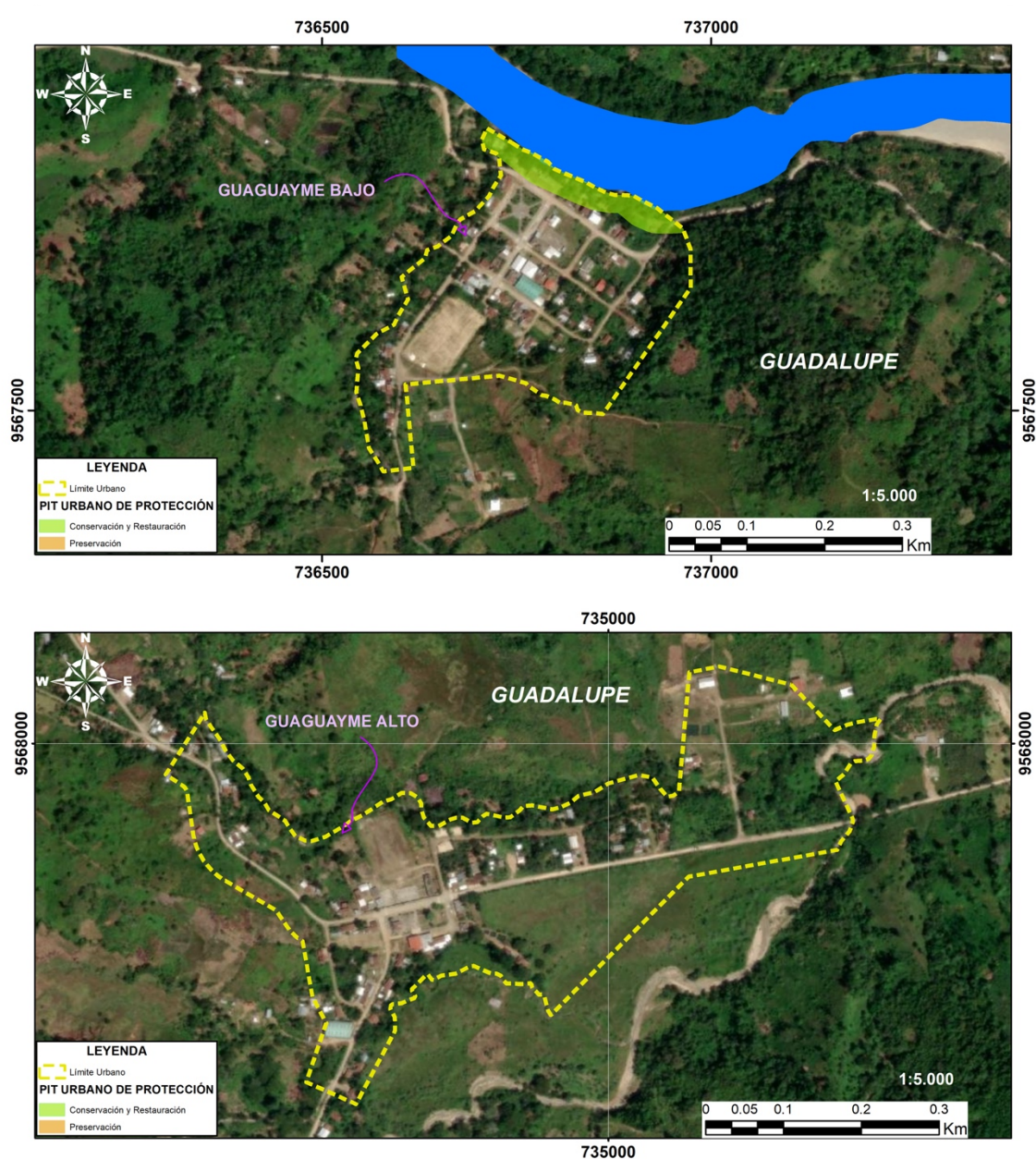
Mapa 18 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Guadalupe- Sabanilla - Cumbaratza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 19 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

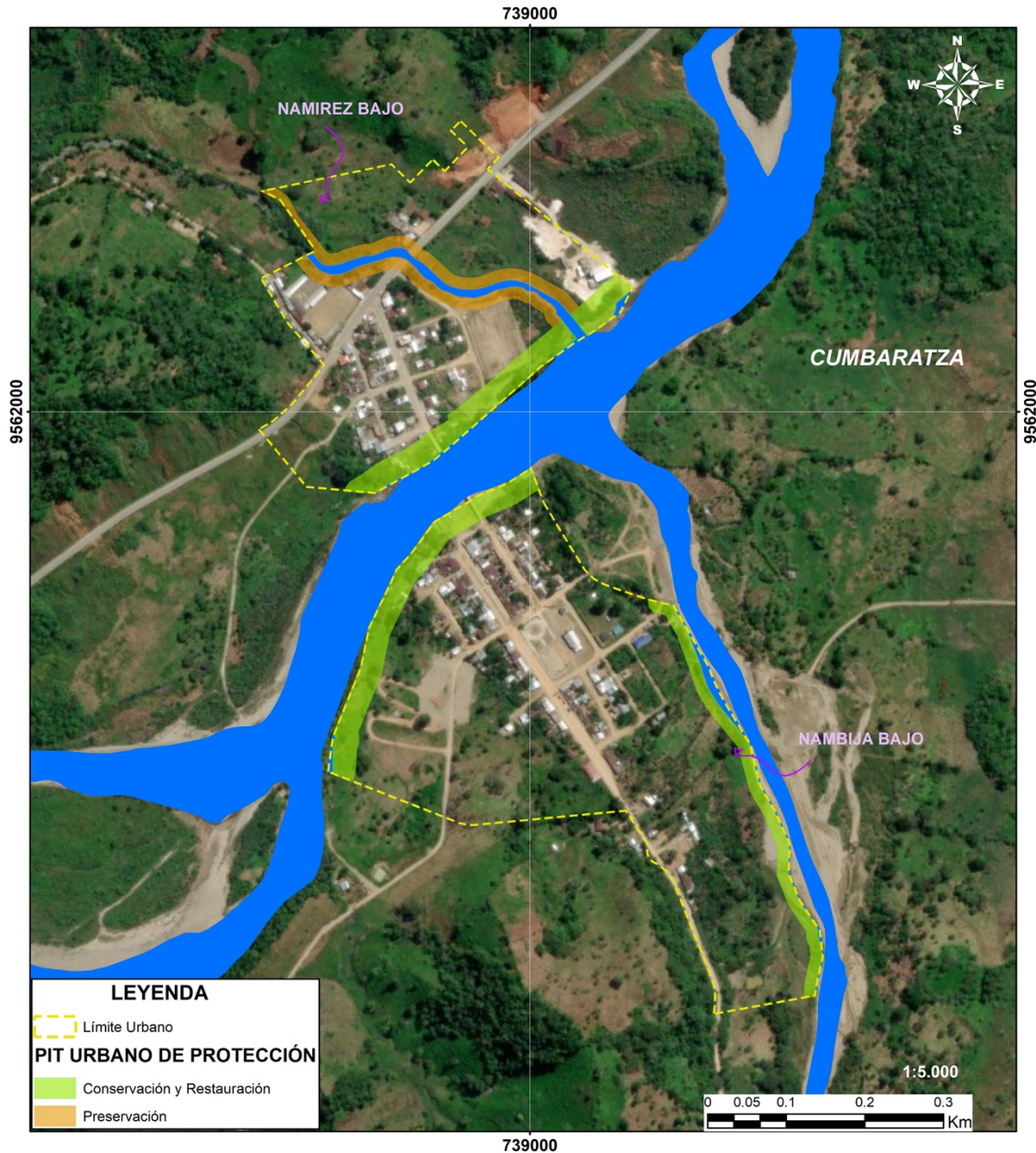
Mapa 20 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 21 Polígono de Intervención Urbana Protección Preservación- Conservación de Namire Bajo – Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

PIT Para Suelo Urbano no Consolidado

En el numeral 2 del Artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece sobre el 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" se han codificado y normado de la siguiente manera:

COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

- PIT-UR- MI-01 – Urbano no consolidado para mejoramiento integral;
- PIT-UR-CC-02 – Urbano en consolidación para consolidación
- PIT-UR-CDC-03– Urbano en consolidación para desarrollo

PIT-UR-MI-01 – Urbano en Consolidación para Mejoramiento Integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físicoespacial, regularización predial o urbanización.

Tabla 17. Urbano de Consolidación para Mejoramiento Integral

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-MI-01	Urbano en consolidación para mejoramiento integral	65,82	0,03%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
MEJORAMIENTO INTEGRAL			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO MIXTO-MM			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
C-202-70/C-502-60/F-303-75/D-202-70/F-202-75/F-304-75			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

PIT-UR-CC-02 – Urbano no consolidado para 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.

Tabla 18. Urbano de Consolidación para Consolidación

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CC-02	Urbano en consolidación para consolidación	158,76	0,08%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSOLIDACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO RESIDENCIAL - RS			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS02	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04, CS05 EQ03 AG01 PE01 IN01	IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
C-202-70/C-502-60/F-304-75/D-202-70/F-303-75/			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

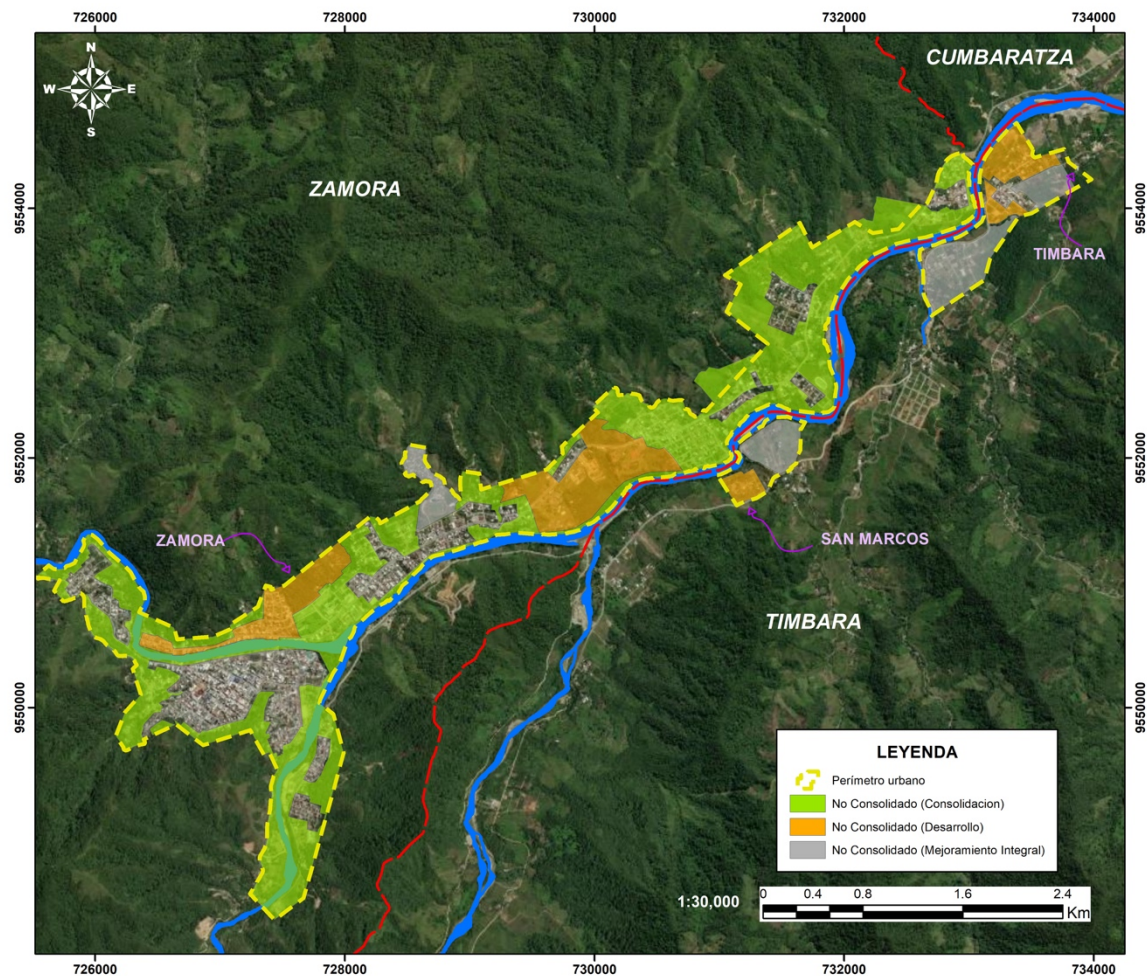
PIT UR -CD-03 – Urbano en consolidación para desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con el objetivo de alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Tabla 19. Urbano no Consolidado para Desarrollo

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CD-03	Urbano en consolidación para desarrollo	43,75	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
DESARROLLO			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO RESIDENCIAL - RS			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04 EQ03 AG01 PE01 IN01	CS05 IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-502-50/C-202-70/F-202-75/F-303-75/F-304-75/			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

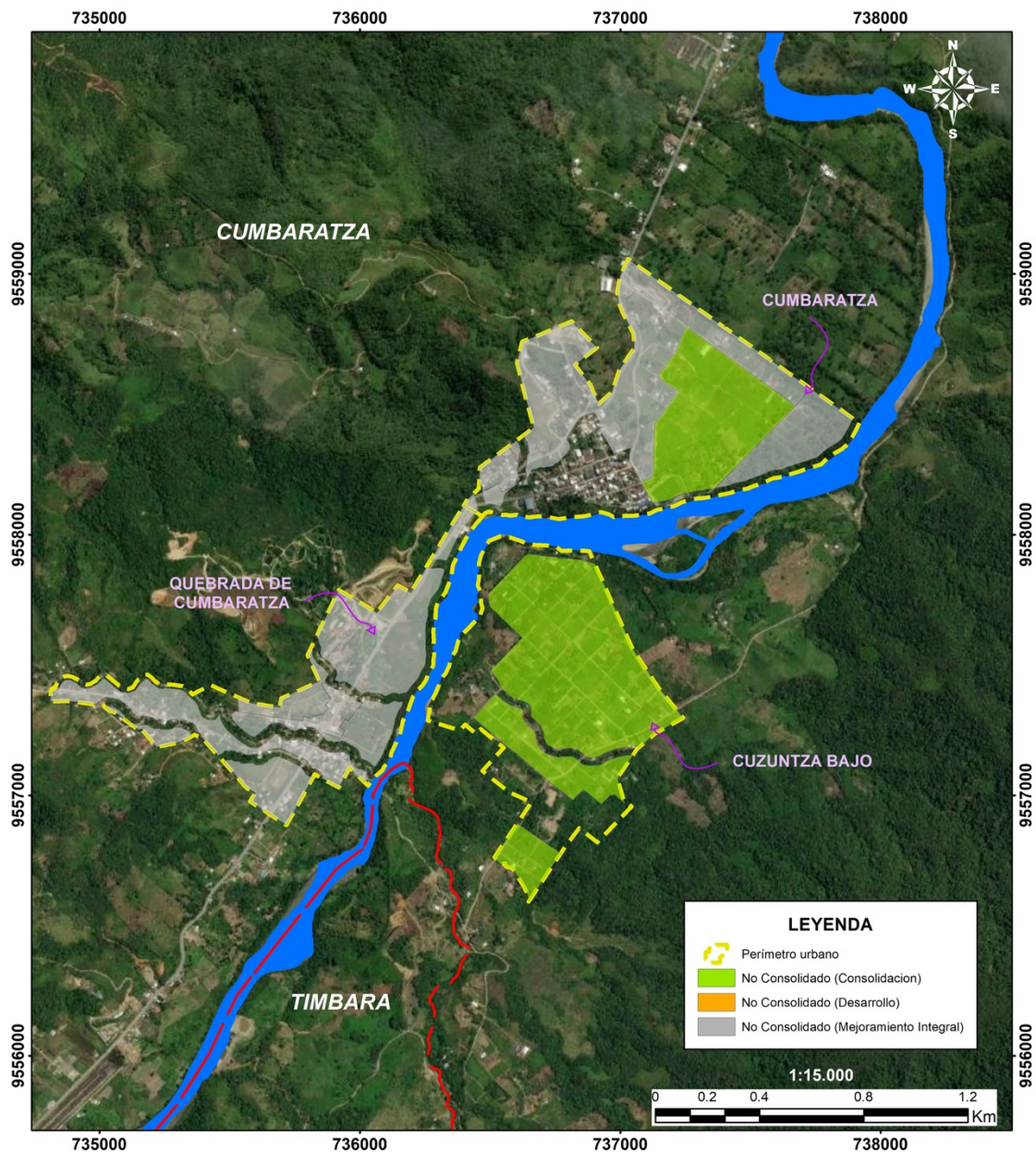
Mapa 22 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo Zamora, Timbara y San Marcos.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

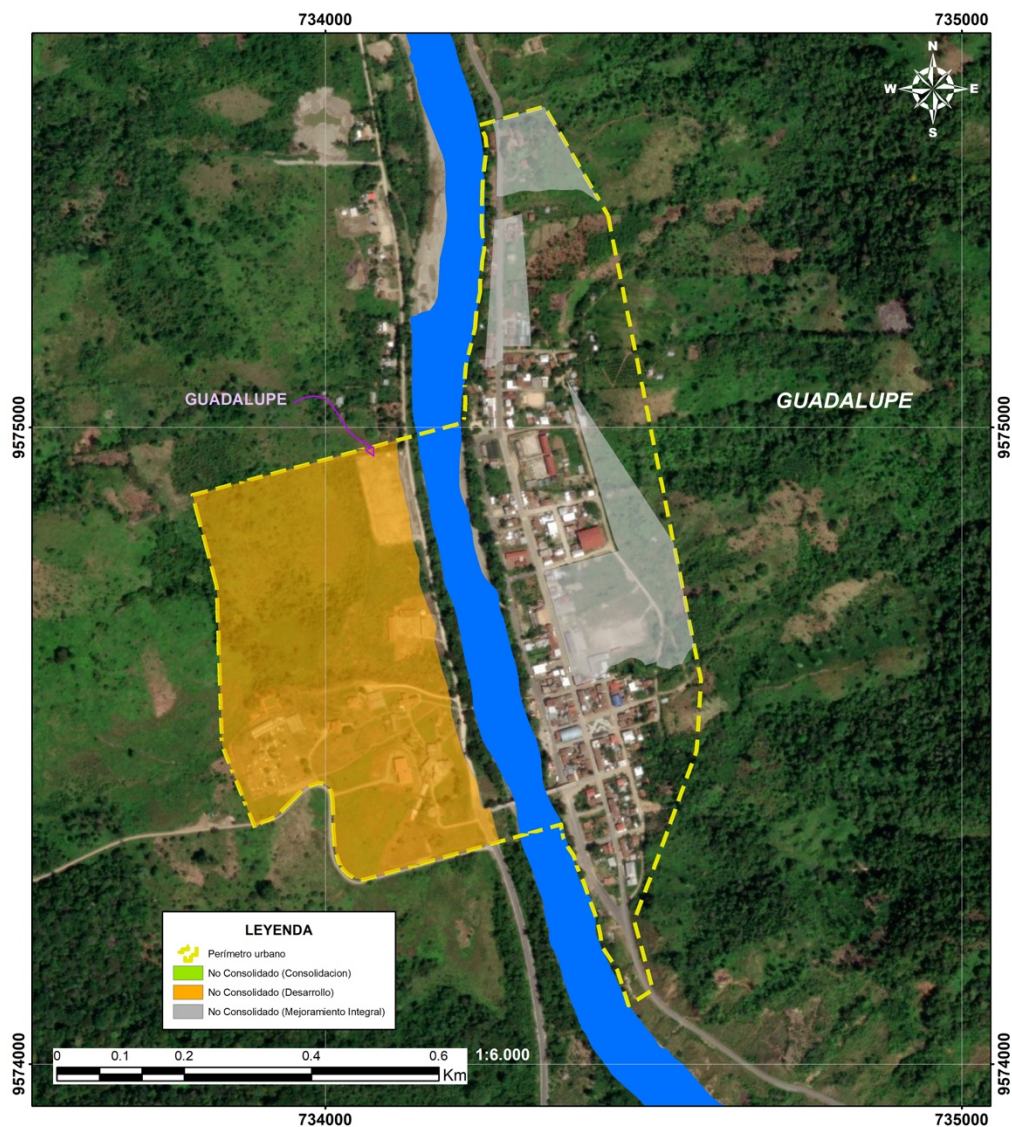
Mapa 23 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo Cumbaratza, Cuzutza y Quebrada de Cumbaratza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

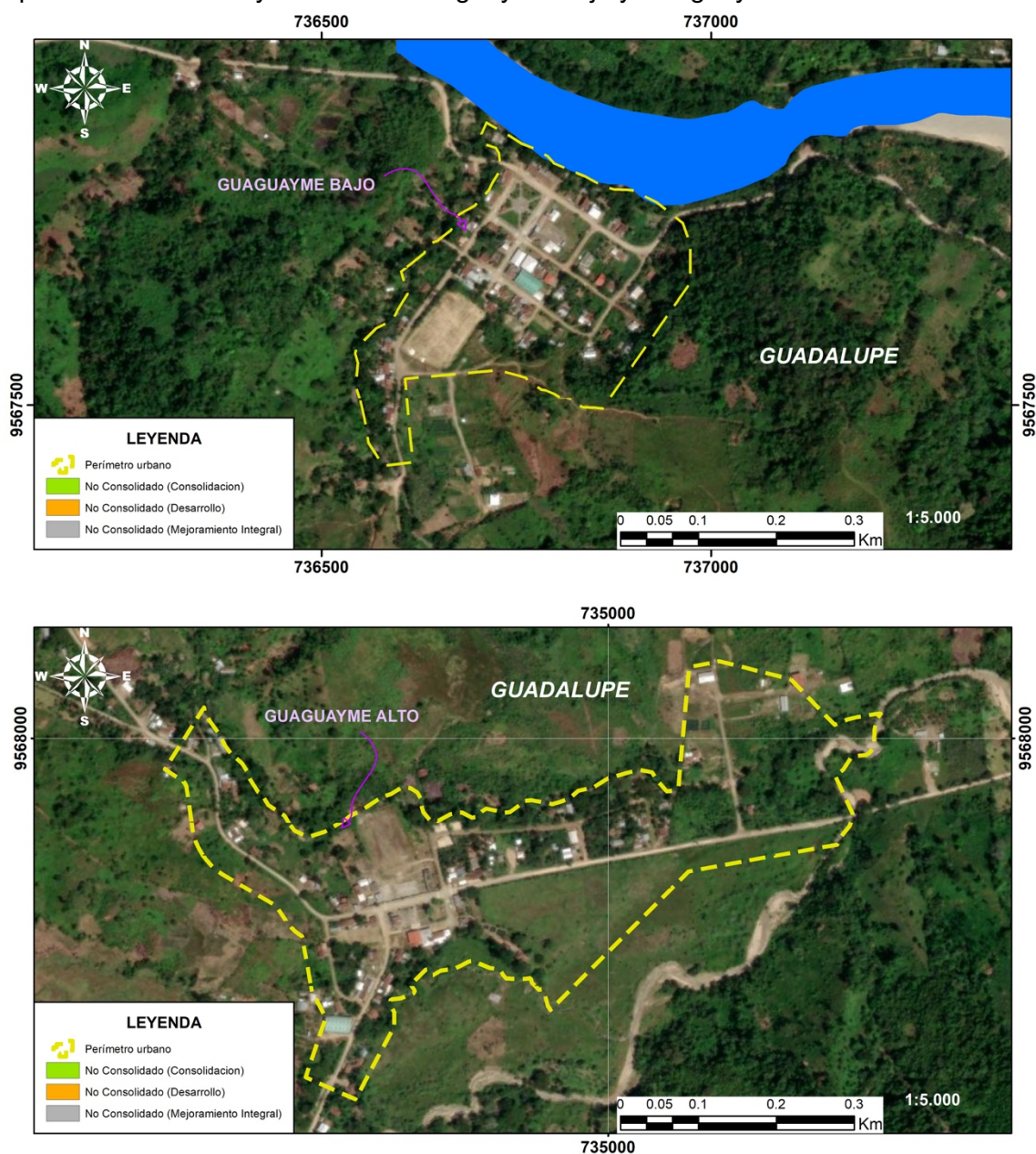
Mapa 24 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral
– para Consolidación y Desarrollo Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

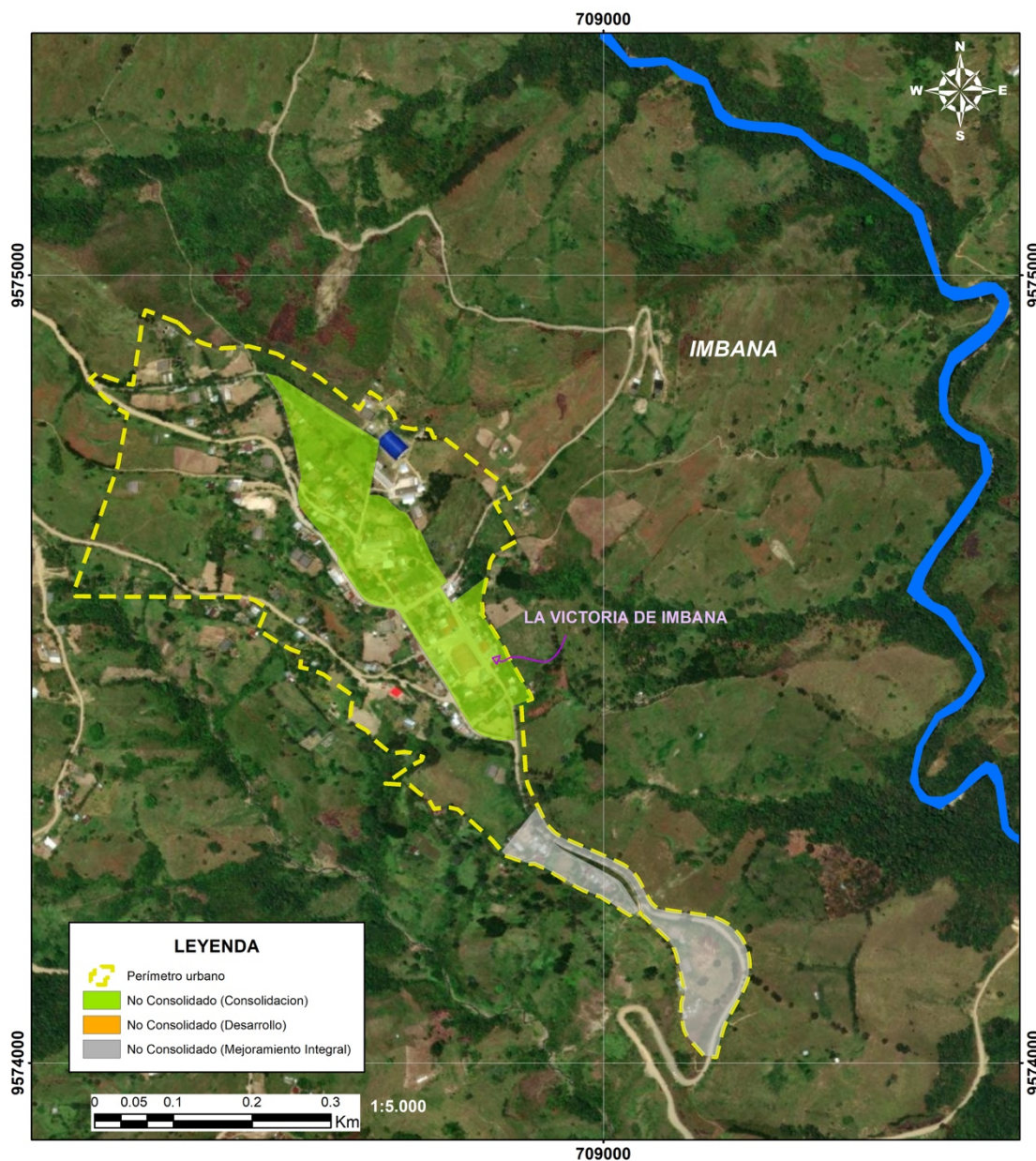
Mapa 25 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 26 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral
– para Consolidación y Desarrollo La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

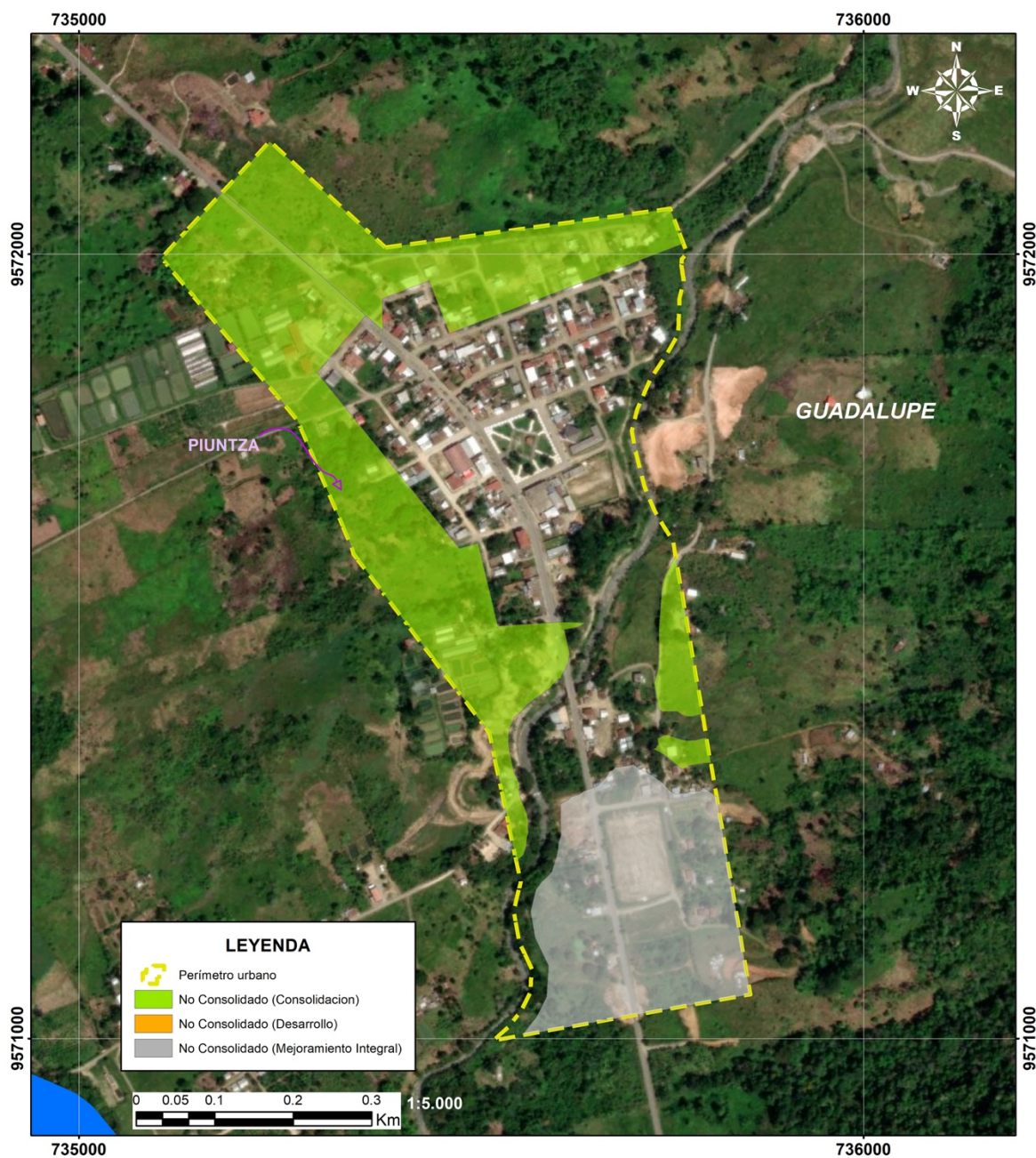
Mapa 27 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo Namirez Bajo – Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

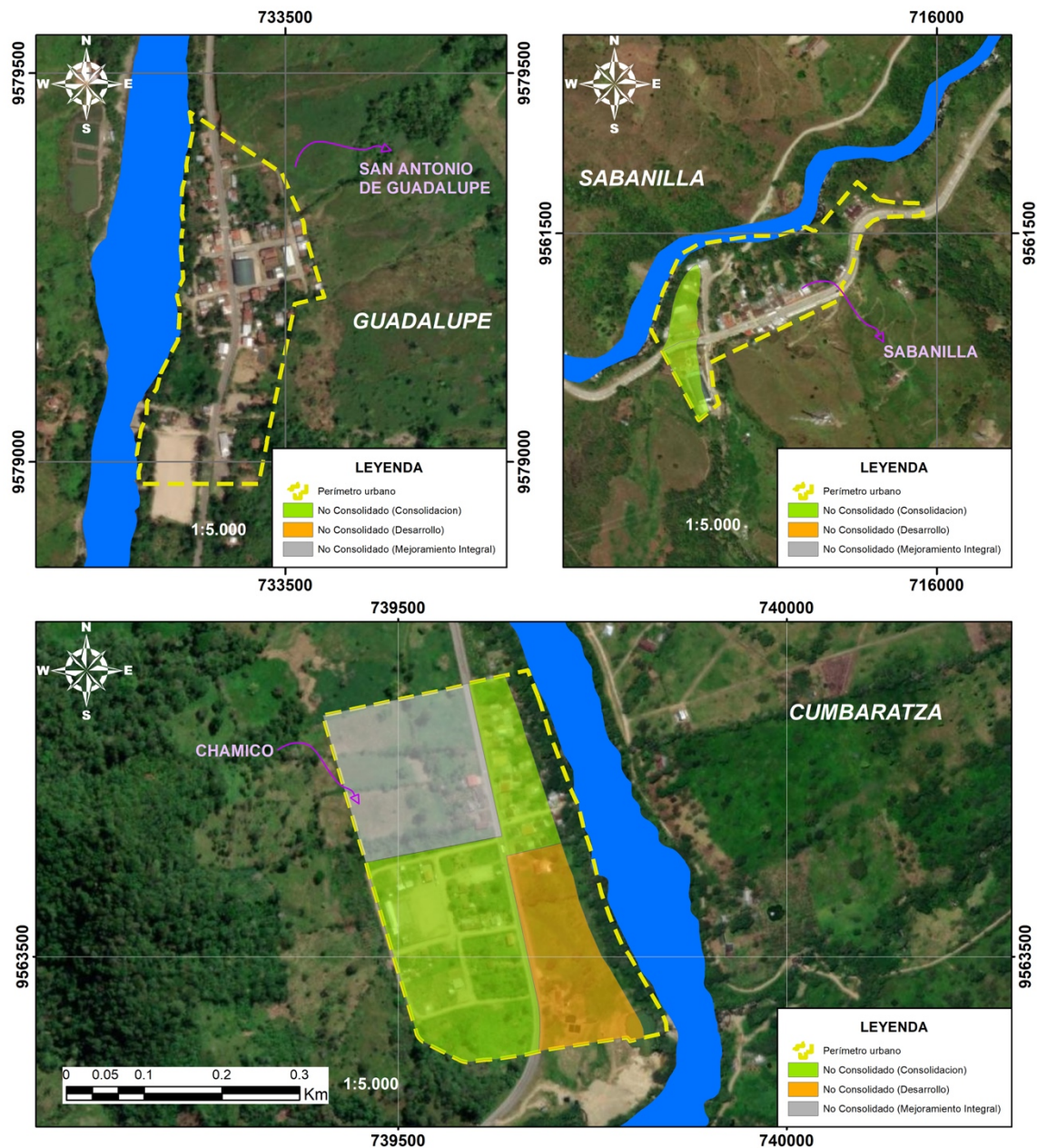
Mapa 28 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral
– para Consolidación y Desarrollo Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

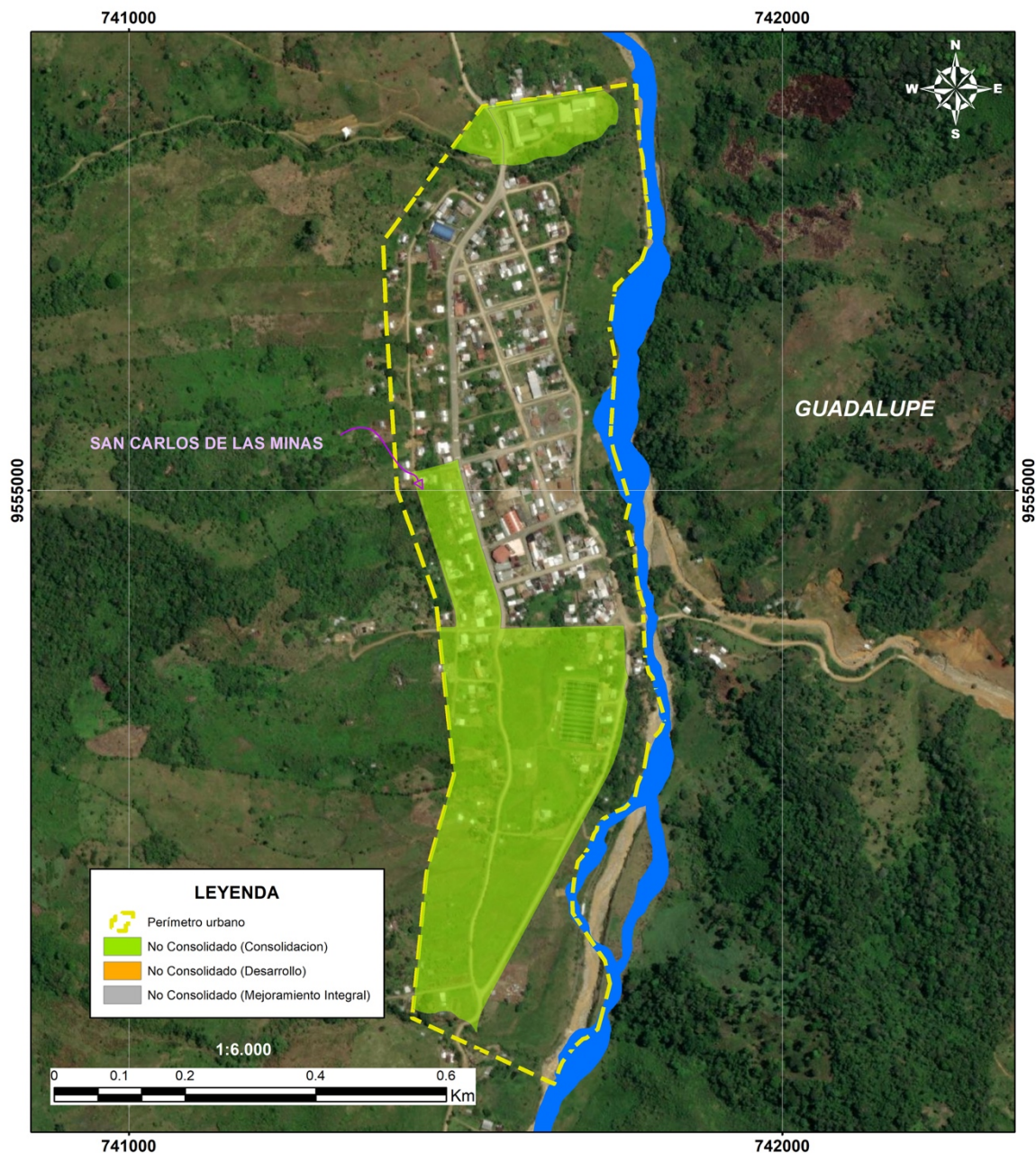
Mapa 29 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral – para Consolidación y Desarrollo San Antonio de Guadalupe- Chamico- Sabanilla



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 30 Polígono de Intervención Urbana no Consolidado para Mejoramiento Integral
– para Consolidación y Desarrollo San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

PIT Para Suelo Urbano Consolidado

En el numeral 1 del artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el 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".

PIT-UR-CCO-01- Urbano consolidado para conservación: Se aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana.

Tabla 20. Urbano de Consolidación Mejoramiento Gradual

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO CONSOLIDACIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CCO-01	Urbano consolidado para conservación	276,92	0,14%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO MIXTO-MM			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
F-303-75			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

PIT-UR-CS-02 – Urbano de consolidación para sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.

Tabla 21. Urbano de Consolidación para Sostenimiento

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
--	--	--	--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CS-02	Urbano consolidado para Sostenimiento	49,72	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
SOSTENIMIENTO			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO MIXTO-MM			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	N01, IN02 AG01 PE01	N03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
C-202-70/F-303-75/F-304-75/			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

PIT-UR-CR-03– Urbano de consolidación para renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Tabla 22. Urbano de Consolidación para Renovación

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZONIFICACIÓN			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CR-03	Urbano consolidado para renovación	2.221,92	1,16%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RENOVACIÓN			

USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO MIXTO-MM			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
F-303-75			

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

PIT – Urbanos – Zamora: En Zamora dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01;

PIT – Urbanos – Cumbaratza: En Cumbaratza dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01

PIT – Urbanos – Guadalupe En Guadalupe dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01

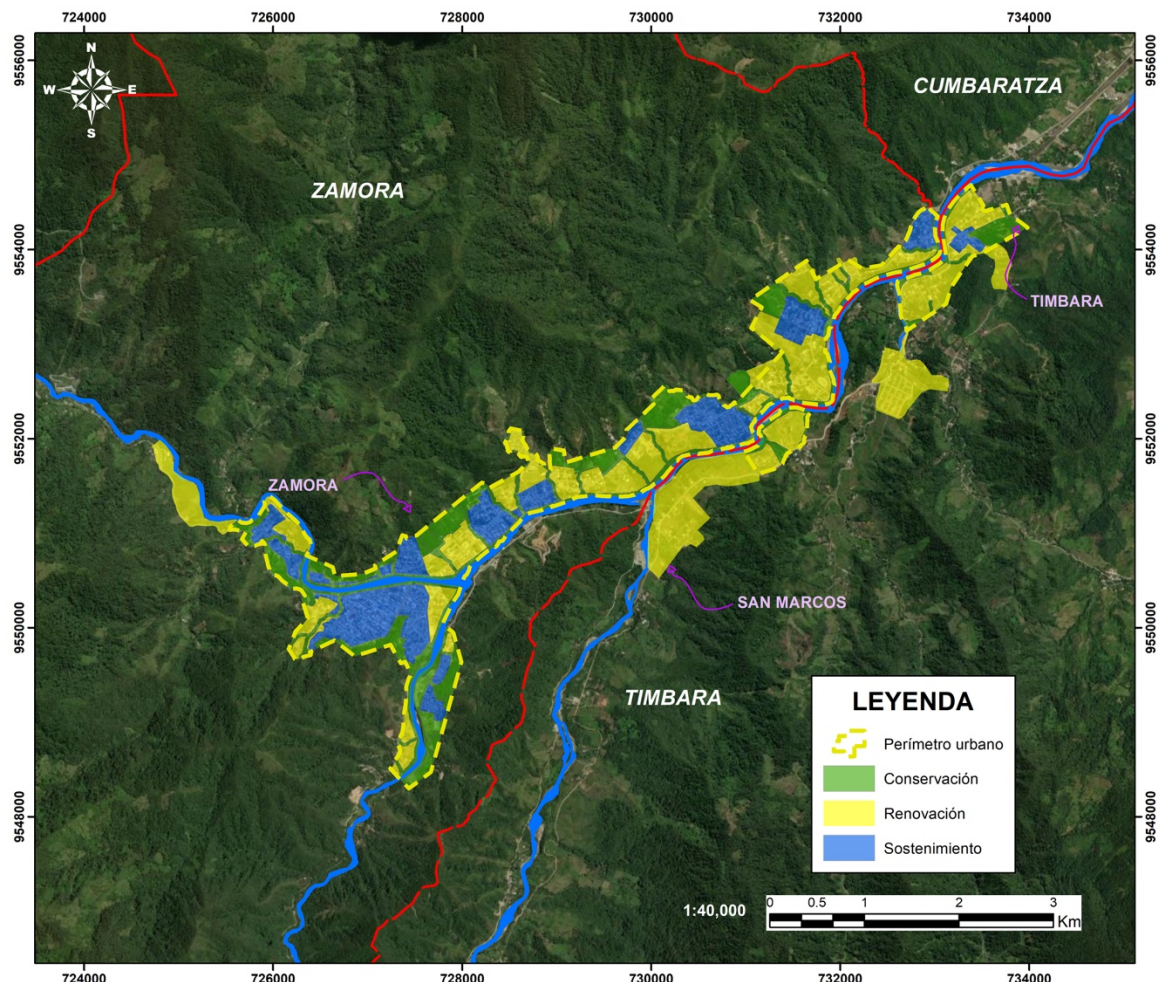
PIT – Urbanos – San Carlos de las Minas. - En San Carlos de las Minas dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01

PIT – Urbanos – Timbara. - En Timbara dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-

02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01

PIT – Urbanos – Sabanillas. - En Timbara dentro del perímetro urbano se han propuesto los siguientes polígonos de intervención territorial: Urbano protección PIT-UR-UDP-01; PIT-UR-UPC-02; PIT-UR-PR-03; Urbano no Consolidado PIT-UR-MI-01; PIT-UR-CC-02; PIT-UR-CD-03; y Urbano consolidado, PIT-UR-CCO-01, PIT-UR-CS-02; PIT-UR-CR-03. Además, se muestran los polígonos de intervención territorial de expansión urbana: PIT-RU-EXP- Desarrollo-01

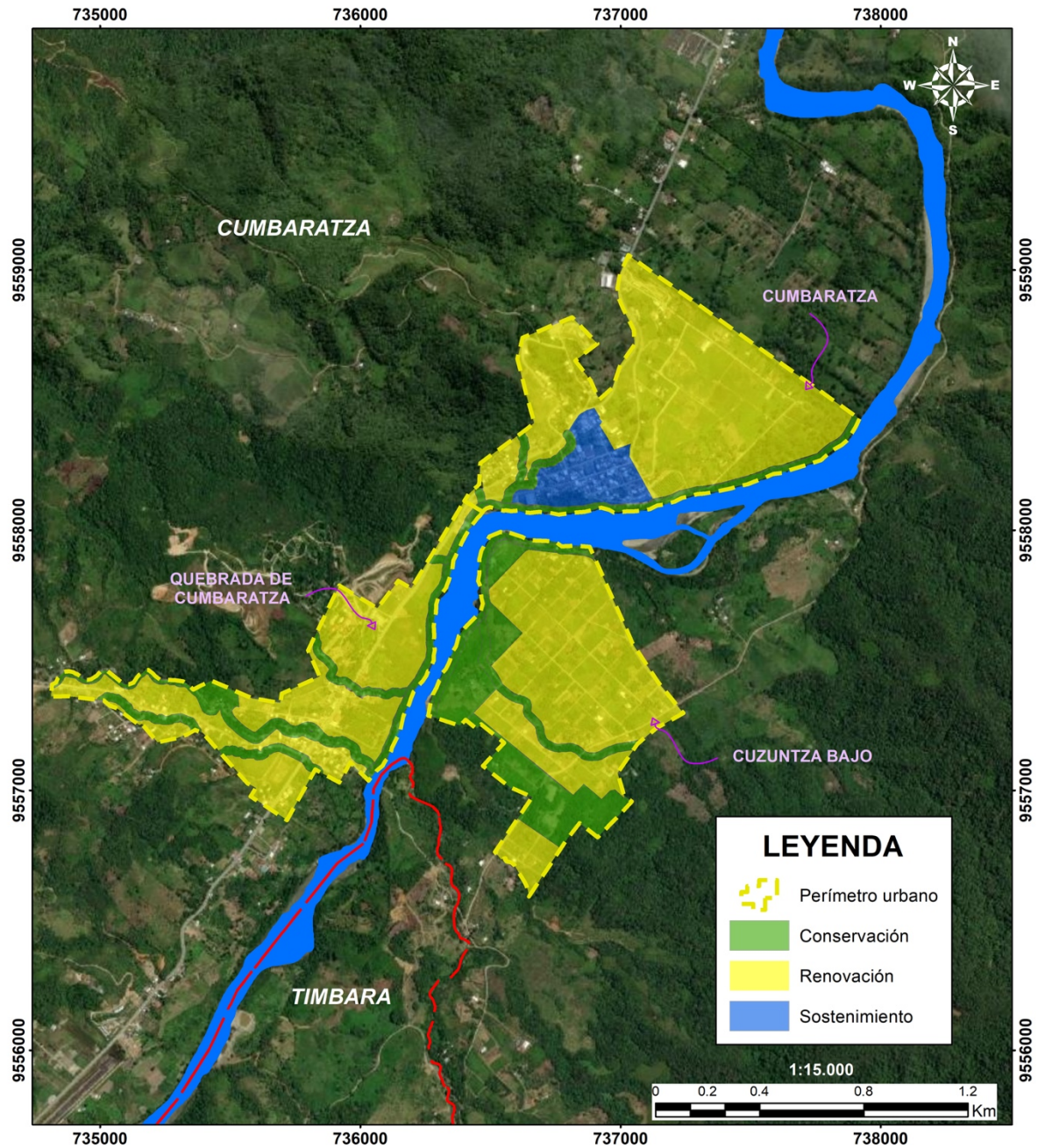
Mapa 31 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Zamora- Timbara- San Marcos



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

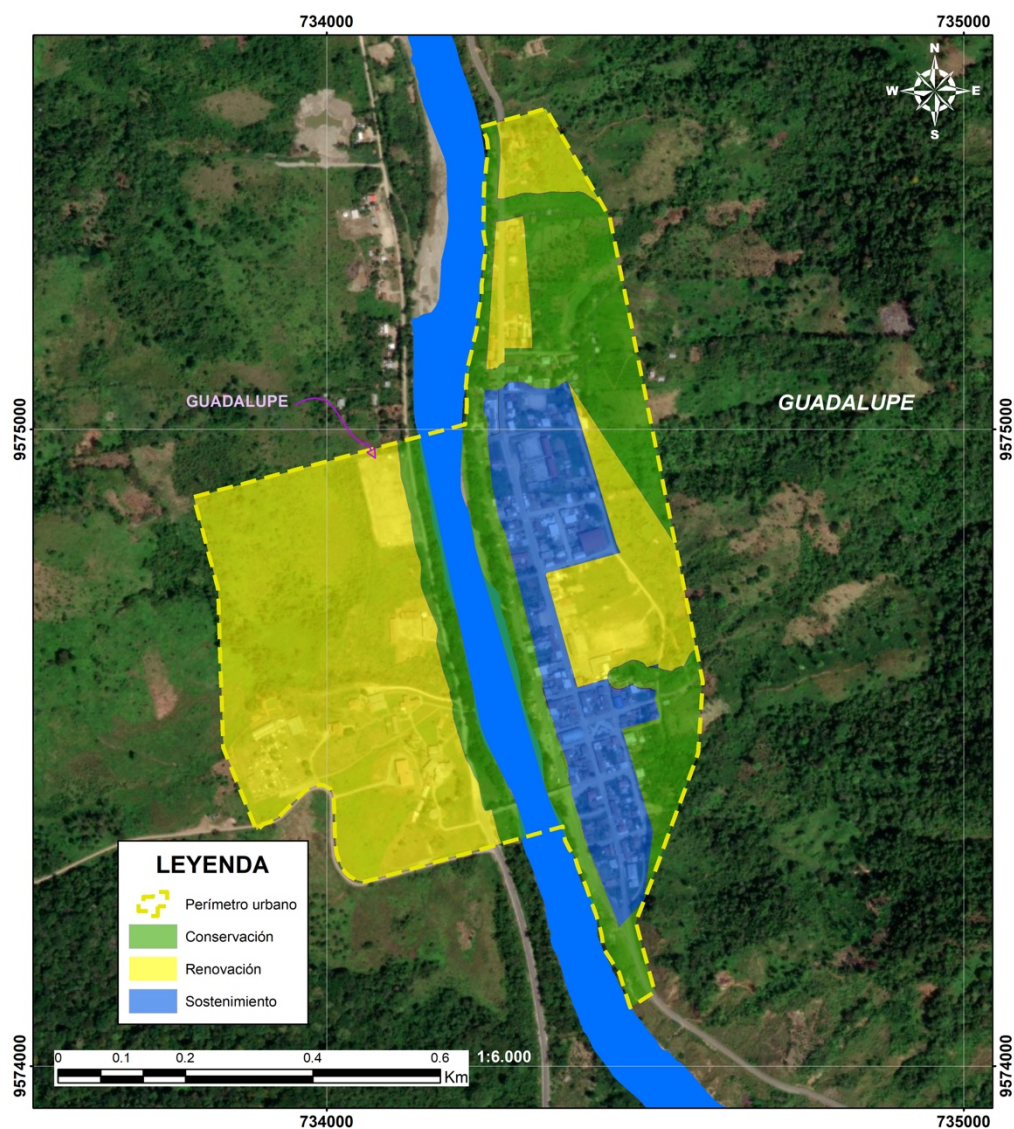
Mapa 32 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Cumbaratza-Quebrada De Cumbaratza- Cuzuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

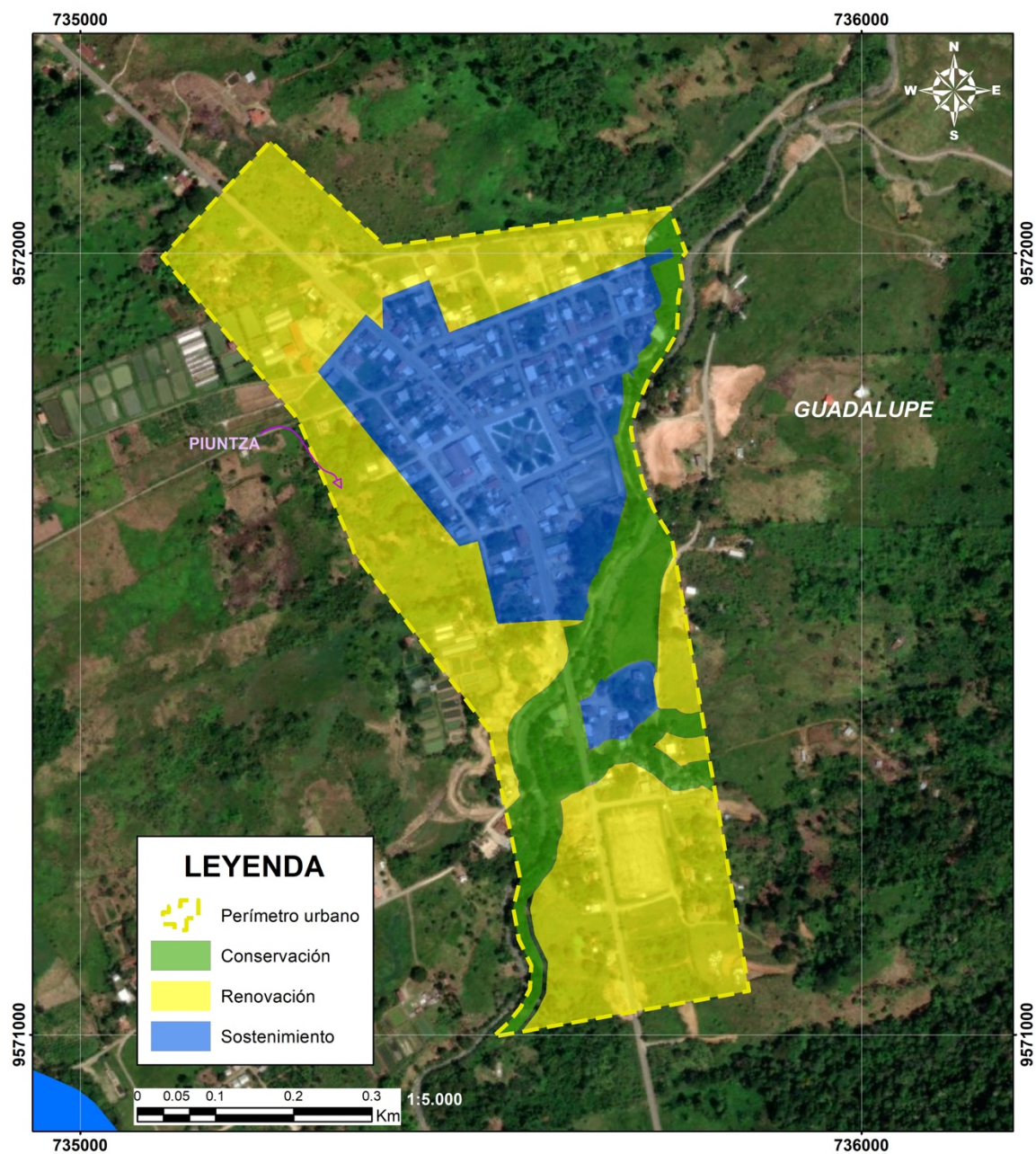
Mapa 33 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

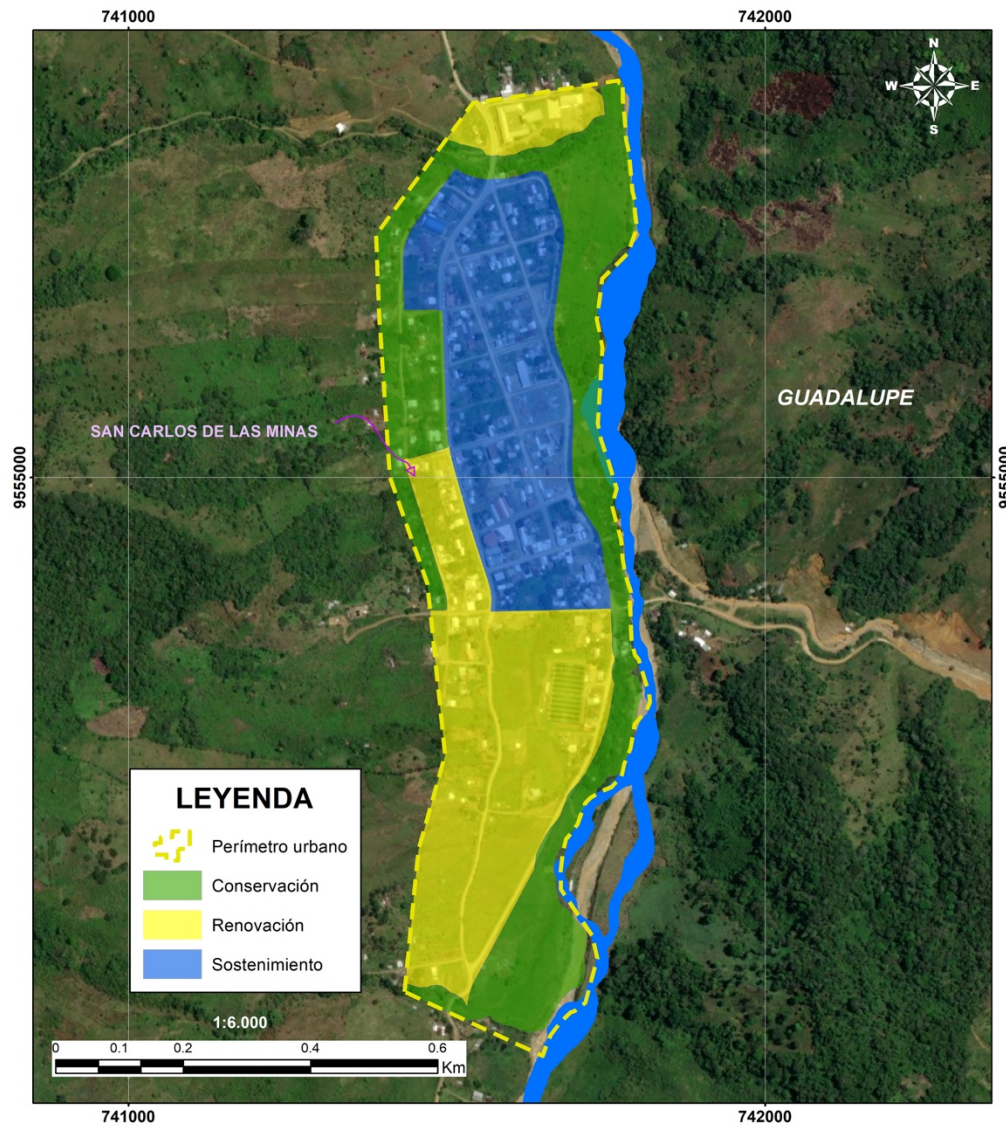
Mapa 34 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

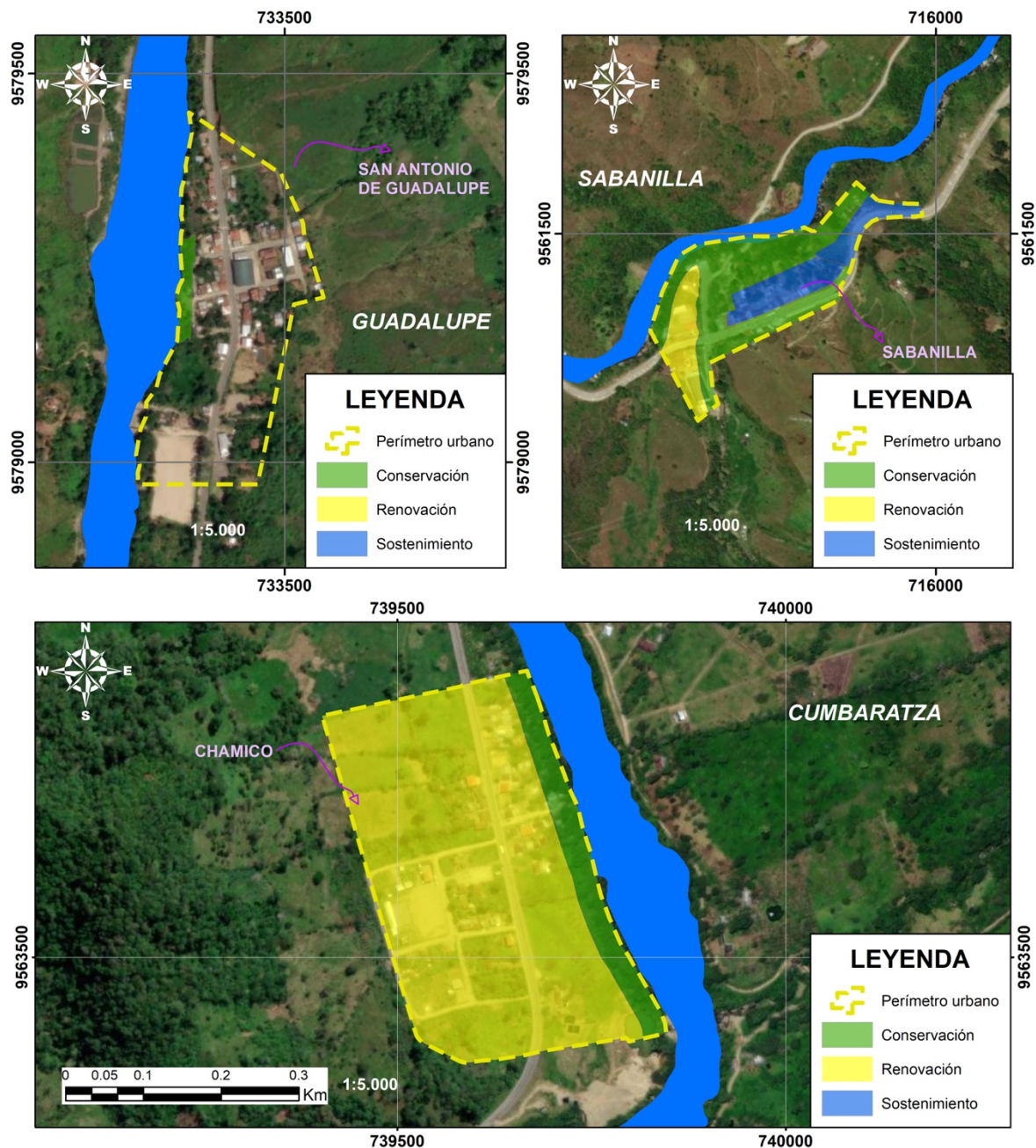
Mapa 35 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

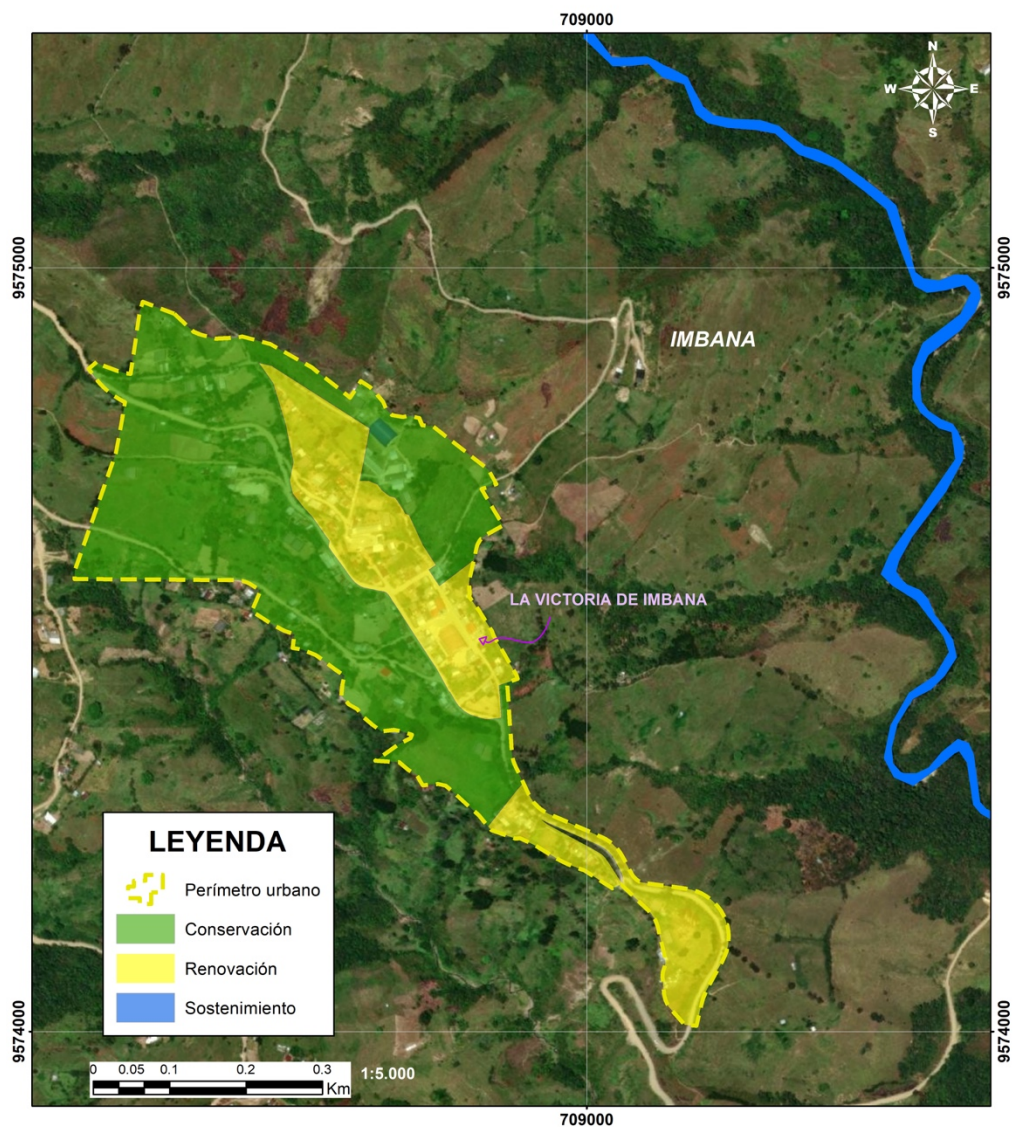
Mapa 36 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación San Antonio de Guadalupe- Sabanilla- Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

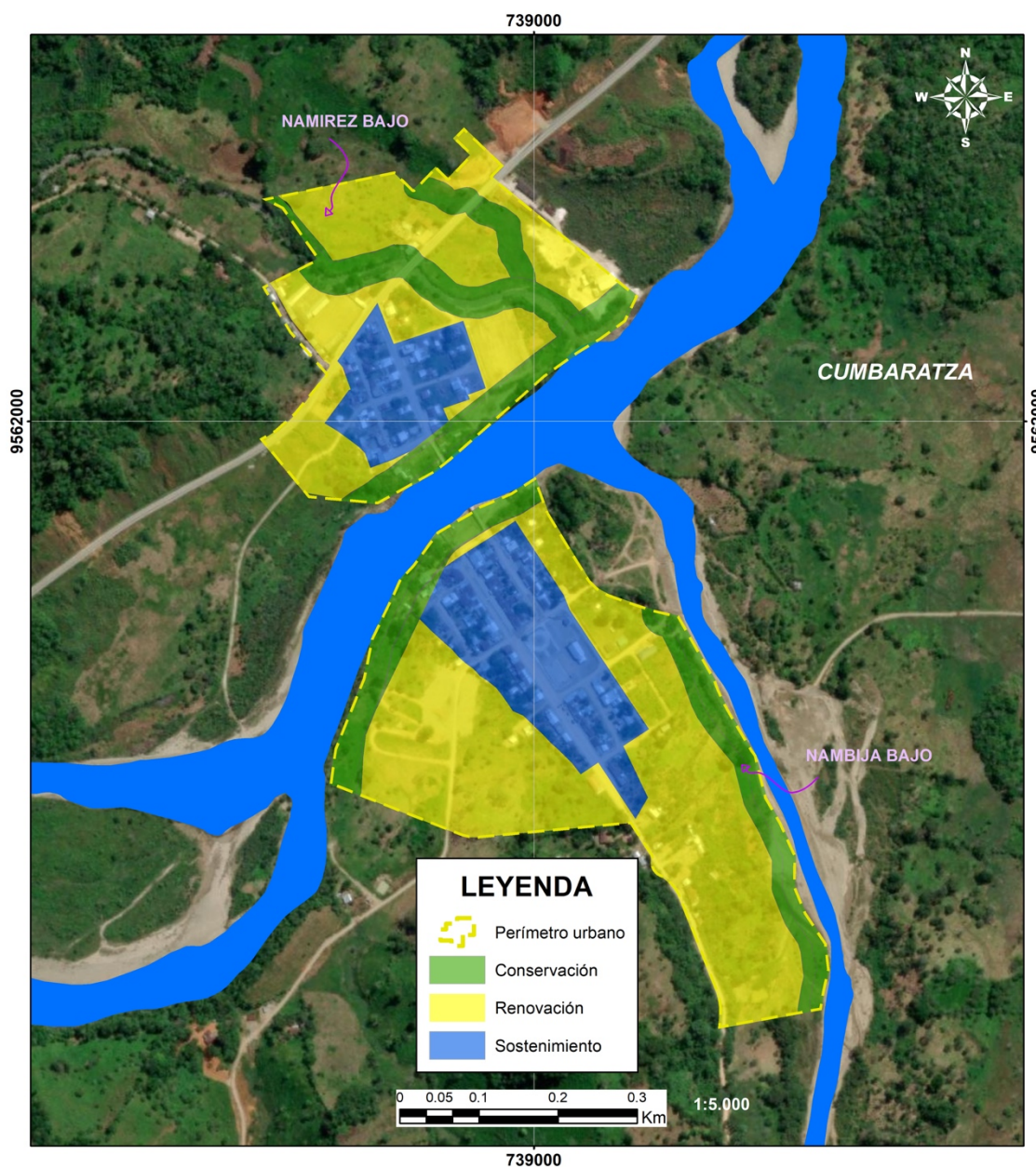
Mapa 37 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

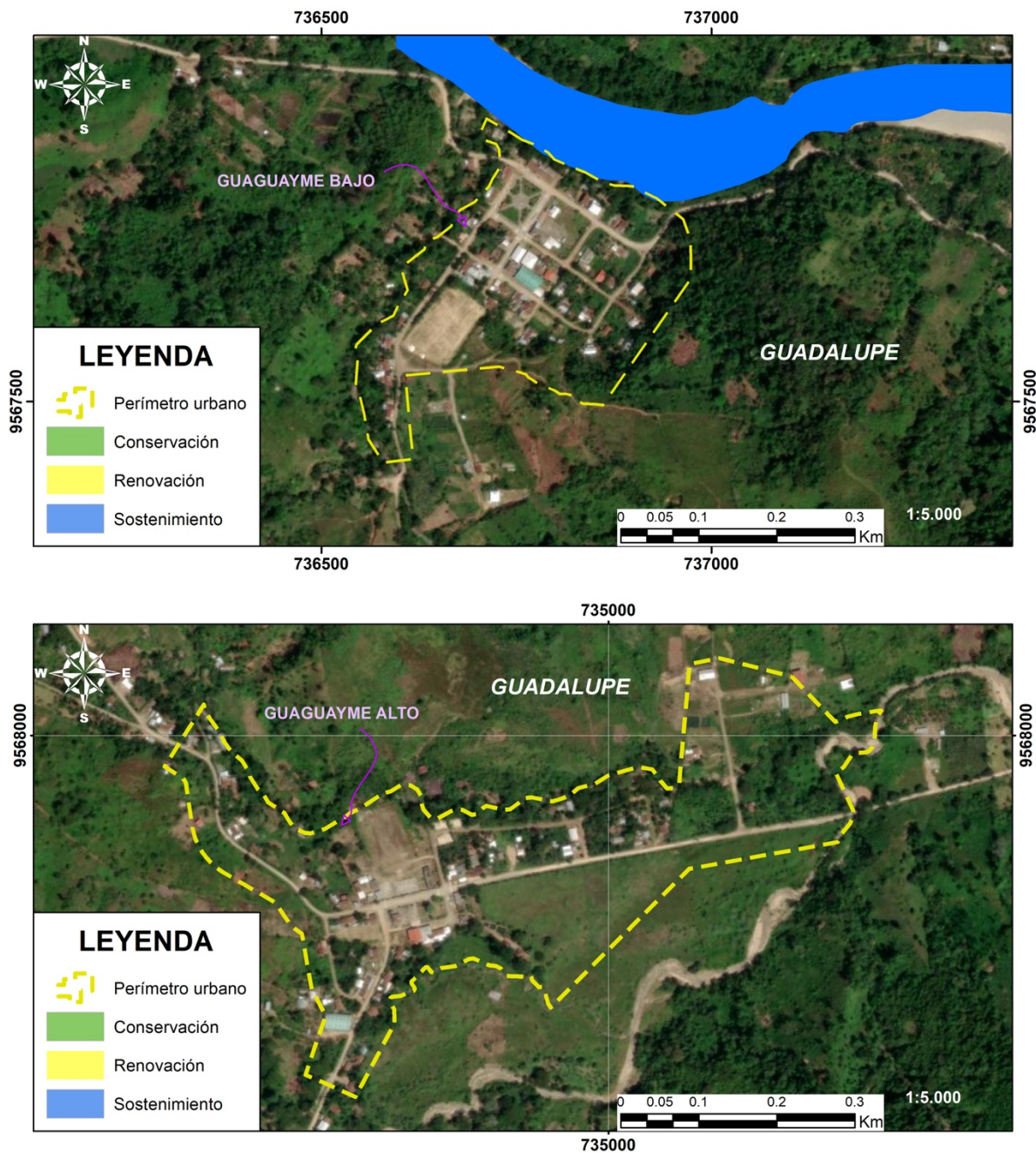
Mapa 38 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Namirez Bajo Y Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

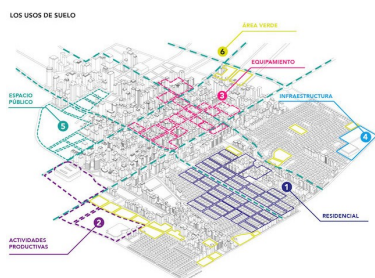
Mapa 39 Polígono De Intervención Territorial En Consolidación Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Actualización
del Plan de Uso y Gestión
del Suelo del Cantón Zamora



**TRATAMIENTO
(TU)LANEAMIENTO**



2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO (TU)

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial en función de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa. nacional y metropolitana vigente.

Los tratamientos urbanísticos han sido determinados de acuerdo con lo descrito en el literal 15 y el literal 16 del artículo 4 y el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo que determinan los tratamientos urbanísticos para suelo rural y los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.

Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio. Se aplica un (1) tratamiento urbanístico por cada polígono de intervención. En el Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del GADM Zamora . Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística. Para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible en suelo rural. El Plan de Uso y Gestión del Suelo asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:

Tabla 23. Tratamientos Urbanísticos

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
Urbana	Consolidado (Alto, Medio, Bajo)	Conservación
		Sostenimiento
		Renovación
	No Consolidado	Consolidación
		Desarrollo
		Mejoramiento Integral
	Protección	Preservación
		Conservación
		Recuperación
Rural	Expansión Urbana	Desarrollo
	Protección	Conservación
		Conservación
		Reserva
		Provisión
	Producción	Promoción Productiva
		Promoción Productiva
		Promoción Productiva
	Aprovechamiento Extractivo	Recuperación
		Mitigación

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

2.1. Descripción Normativa de los Tratamientos Urbanísticos (TU)

De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Cada polígono de intervención territorial deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico, Uso y Gestión del Suelo y en base al incremento los tratamientos urbanísticos adicionales

efectuado, se han definido los tratamientos urbanísticos rurales y los tratamientos urbanísticos urbanos que se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 24. Tratamientos Urbanísticos - PIT

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	CODIFICACIÓN PIT	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
DEL SUELO	DEL SUELO		
RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	PIT-RU-PAP-01	Conservación / Recuperación
		PIT-RU-PEN-02	Recuperación
		PIT-RU-PCA-03	Conservación / Recuperación
		PIT-RU-PVC-04	Recuperación
	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-RU-AR-01	Mitigación / Desarrollo Industrial
		PIT-RU-AM-02	Recuperación
	RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT-RU-PAM-01	Promoción Productiva
		PIT-RU-PALC-02	Promoción Productiva
		PIT-RU-PALL-03	Promoción Productiva
	RURAL DE EXPANSIÓN	PIT-RU-EXP-01	Desarrollo
URBANO	URBANO DE PROTECCIÓN	PIT-UR-UDP-01	Preservación
		PIT-UR-UPC-02	Conservación
		PIT-UR-PR-03	Restauración
	URBANO NO CONSOLIDADO	PIT-UR-MI-01	Mejoramiento Integral
		PIT-UR-CC-02	Consolidación
		PIT-UR-CD-03	Desarrollo
	URBANO CONSOLIDADO	PIT-UR-CCO-01	Conservación
		PIT-UR-CS-02	Sostenimiento
		PIT-UR-CR-03	Renovación

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

2.1.1. Tratamiento Urbanístico para Suelo Rural

En el área rural se han determinado 12 tratamientos urbanísticos rurales que se han subclasificado en rural de protección, rural de aprovechamiento, rural de producción, rural de restauración, rural de transición y rural de expansión:

2.1.1.1. Tratamiento Urbanístico para suelo rural de protección

Para suelo rural del cantón Zamora se han determinados 5 tratamientos urbanísticos.

1. **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.
2. **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.
3. **Ocupación restringida en suelo de protección:** Se aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse.
4. **Reserva.** Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor ambiental con el fin de orientar acciones que permitan garantizar la reserva natural, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
5. **Intangible.** Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor ambiental con el fin de orientar acciones que permitan garantizar área natural intangible, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
6. **Preservación.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socio culturales o por presentar factores de riesgo en las áreas que estén asentados pueblos, comunidades engrave peligro de extinción.

2.1.1.2. Tratamiento Urbanístico para suelo rural de aprovechamiento extractivo

En suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los siguientes tratamientos:

- **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- **Mitigación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

2.1.1.3. Tratamiento Urbanístico para suelo rural de producción

Es el suelo rural destinado a actividades ganaderas, forestal y de aprovechamiento turístico privilegiando aquellas actividades que garantice la soberanía alimentaria, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra registrada la construcción y el fraccionamiento.

En suelo rural de producción se aplicarán los siguientes tratamientos:

- a) **Ocupación restringida en suelo de producción:** Se aplica para los asentamientos humanos con lotes menores al lote mínimo permitido por la normativa establecida en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el acuerdo Ministerial 214 expedido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. El objetivo de este tratamiento es orientar la restricción del fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad en áreas de producción, a fin de promover el equilibrio entre la residencia y la producción agrícola.
- b) **Ocupación sostenible:** Se aplica para zonas que a pesar de ser rurales no presentan una capacidad de producción intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma establecida en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el acuerdo Ministerial 214 expedido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería . , cuyo objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible de la soberanía alimentaria.
- c) **Promoción productiva:** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, para privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

2.1.1.4. Tratamiento Urbanístico para suelo rural de restauración

Consiste en recuperar la composición y las funciones de los suelos afectados por la actividad humana, como en actividades extractivas, taludes, depósitos u o tros.

- A. **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.

2.1.1.5. Tratamiento Urbanístico para suelo rural de expansión

Es el suelo rural que proda ser habitado para uso urbano de conformidad con el Plande Uso y Gestión del S uelo .

En suelo rural de expansión se aplican los siguientes tratamientos:

- **Desarrollo de expansión:** 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. Tomando en consideración la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el acuerdo Ministerial 214 expedido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

2.1.2. Tratamiento Urbanístico para Suelo Urbano

En el área urbana se han determinado 9 tratamientos urbanísticos que se han subclasificado en urbano de protección, urbano no consolidación y urbano consolidado:

2.1.2.1. Tratamiento Urbanístico para suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado se aplican los siguientes tratamientos en el cantón Zamora determinándose 3 tratamientos urbanísticos:

1. **Protección urbanística:** Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.
2. **Sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.
3. **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

2.1.2.2. Tratamiento Urbanístico para suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se aplican los siguientes tratamientos, se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación:

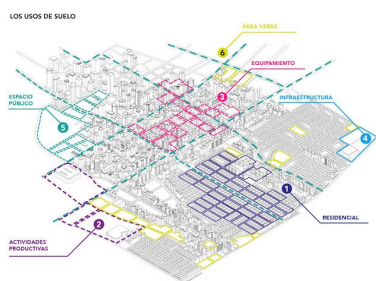
1. **Mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físicoespacial, regularización predial o urbanización.
2. **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.
3. **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, con el objetivo de alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

2.1.2.3. Tratamiento Urbanístico para suelo urbano de protección

En suelo urbano de protección se aplican los siguientes tratamientos, se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación:

- Preservación:
 - **Conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas 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.
 - **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas 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.

Actualización
del Plan de Uso y Gestión
del Suelo del Cantón Zamora



**APROVECHAMIENTO
URBANÍSTICO (AU)**



3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (AU)

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo, por medio de la asignación normativa del uso, la ocupación y la edificabilidad en función de su clasificación y subclasificación, en este instrumento y demás instrumentos complementarios de planificación y gestión.

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

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

1. Usos del suelo;
2. Uso de suelo general
3. Zonificación del suelo;
4. Ocupación del suelo;
5. Edificabilidad del suelo;
6. Fraccionamiento del suelo; y,
7. Determinación de la normativa urbanística.

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

3.1. Uso de suelo

El uso es la destinación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas. Los usos de suelo pueden ser de carácter general o de carácter específico, es decir, pueden contener una subclasificación.

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

Determinándose los siguientes usos:

1. Uso de suelo General;
2. Usos de suelos específicos; y,
3. Compatibilidad de los usos de suelo

3.1.1. Uso de Suelo General

El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el Polígono de Intervención Territorial. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y, por tanto, en el licenciamiento de actividades económicas.

Tabla 25. Uso de Suelo General

USOS DEL SUELO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO
	<i>Uso Residencial</i>	RS
	<i>Uso Comercial y de Servicios</i>	CS
	<i>Uso Mixto o Múltiple</i>	MM
	<i>Uso Industrial</i>	IN
	<i>Uso Equipamiento</i>	EQ
	<i>Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural</i>	PP
	<i>Uso Agropecuario</i>	AG
	<i>Uso Forestal</i>	FR
	<i>Uso Acuícola</i>	AC
	<i>Uso de Protección Ecológica</i>	PE
	<i>Uso de Aprovechamiento Extractivo</i>	AE
	<i>Uso de Protección de Riesgos</i>	PR

Fuente: Equipo Consultor- PUGS.

1. **Residencial- (RS):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente. La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad determinados por este plan u otros instrumentos de planificación.
2. **Uso Comercial y de Servicios – (CS):** El **uso comercial y de servicios** se destina para las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
3. **Uso Mixto o Múltiple – (MM):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
4. **Uso Industrial – (IN):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria

especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.

5. **Uso Equipamiento –(EQ.):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales; los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón Zamora, independientemente de su carácter público o privado.
6. **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural –(PP):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana. en función de parámetros normativos que establezca la autoridad nacional correspondiente.
7. **Uso Agropecuario – (AG):** Se destina a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
8. **Uso Acuícola – (AC):** Se destina a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.
9. **Uso de Protección Ecológica – (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del Cantón, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones de este plan.
10. **Uso de Aprovechamiento Extractivo – AE:** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.
11. **Uso de Protección de Riesgos. –(PR):** Se destina al suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios

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

3.1.2. Uso de Suelo Específico

Usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos específicos determinados en este plan están orientados por la definición de tratamientos urbanísticos. La aplicación de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas en los usos específicos, se establecen a través de la asignación de equipamientos, comercios y servicios compatibles al funcionamiento del uso específico principal. Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

Tabla 26. Uso de Suelo Específico

USOS DEL SUELO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USO DE SUELO ESPECÍFICO	CÓDIGO
	<i>Uso Residencial</i>	RS	Residencial de baja densidad	RS01
			Residencial de media densidad	RS02
			Residencial de alta densidad	RS03
	<i>Uso Comercial y de Servicios</i>	CS	Comercial por menor	CS01
			Comercial por mayor	CS02
			Servicios y Oficinas	CS03
			Estacionamientos	CS04
			Comercial condicionado	CS05
	<i>Uso Mixto o Múltiple</i>	MM	Mixto o Múltiple	MM01
	<i>Uso Industrial</i>	IN	Industrial de bajo impacto	IN01
			Industrial de medio impacto	IN02
			Industrial de alto impacto	IN03
	<i>Uso Equipamiento</i>	EQ	Equipamiento barrial	EQ01
			Equipamiento sector zonal	EQ02
			Equipamiento de ciudad	EQ03

Tabla 27. Uso de Suelo Específico. Continuación.

USOS DEL SUELO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USO DE SUELO ESPECÍFICO	CÓDIGO
	<i>Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural</i>	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01
	<i>Uso Agropecuario</i>	AG	Agropecuario	AG01
	<i>Uso Forestal</i>	FR	Forestal	FR01
	<i>Uso Acuícola</i>	AC	Acuícola	AC01
	<i>Uso de Protección Ecológica</i>	PE	Protección Ecológica	PE01
	<i>Uso de Aprovechamiento Extractivo</i>	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01
	<i>Uso de Protección de Riesgos</i>	PR	Protección de riesgos	PR01

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

3.1.2.1. **Uso Residencial**

Los tipos específicos de uso residenciales se clasifican en:

- 1. Residencial Urbana de Baja Densidad (RS01):** Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Son zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.

Condiciones de implantación en zonas RS01

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

- 2. Residencial de Media Densidad (RS02):** Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad (RUM) neta. Aplica en suelos urbanos consolidados que permite actividades económicas, comerciales y equipamiento para el barrio o en un sector de mayor área dentro de la ciudad, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

Condiciones de implantación en zonas RS02

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

3. **Residencial de Alta Densidad (RS03):** Son zonas urbanas de uso residencial de alta densidad (RUA) neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.

Los usos residenciales urbanos podrán ser asignados como uso específico principal, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.

Condiciones de implantación en zonas RS03

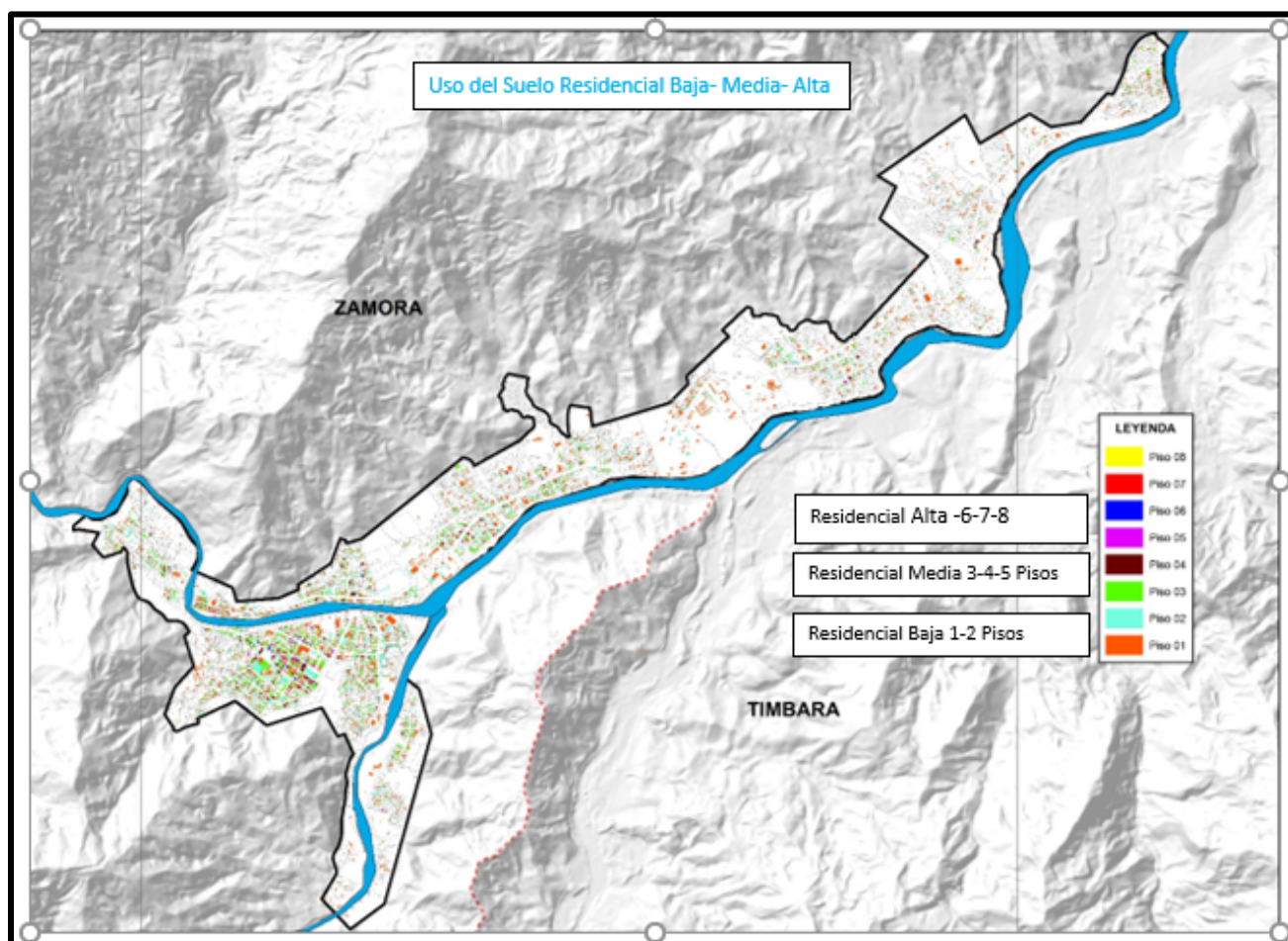
Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos

Tabla 27. Uso de Suelo Residencial.

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL	RS	Uso Residencial de baja densidad	RS01	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
		Uso Residencial de media densidad	RS02	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
		Uso Residencial de alta densidad	RS03	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE COMERCIOS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE NIVEL BARRIAL, SECTORIAL Y ZONAL

Fuente: Equipo Consultor- PUGS

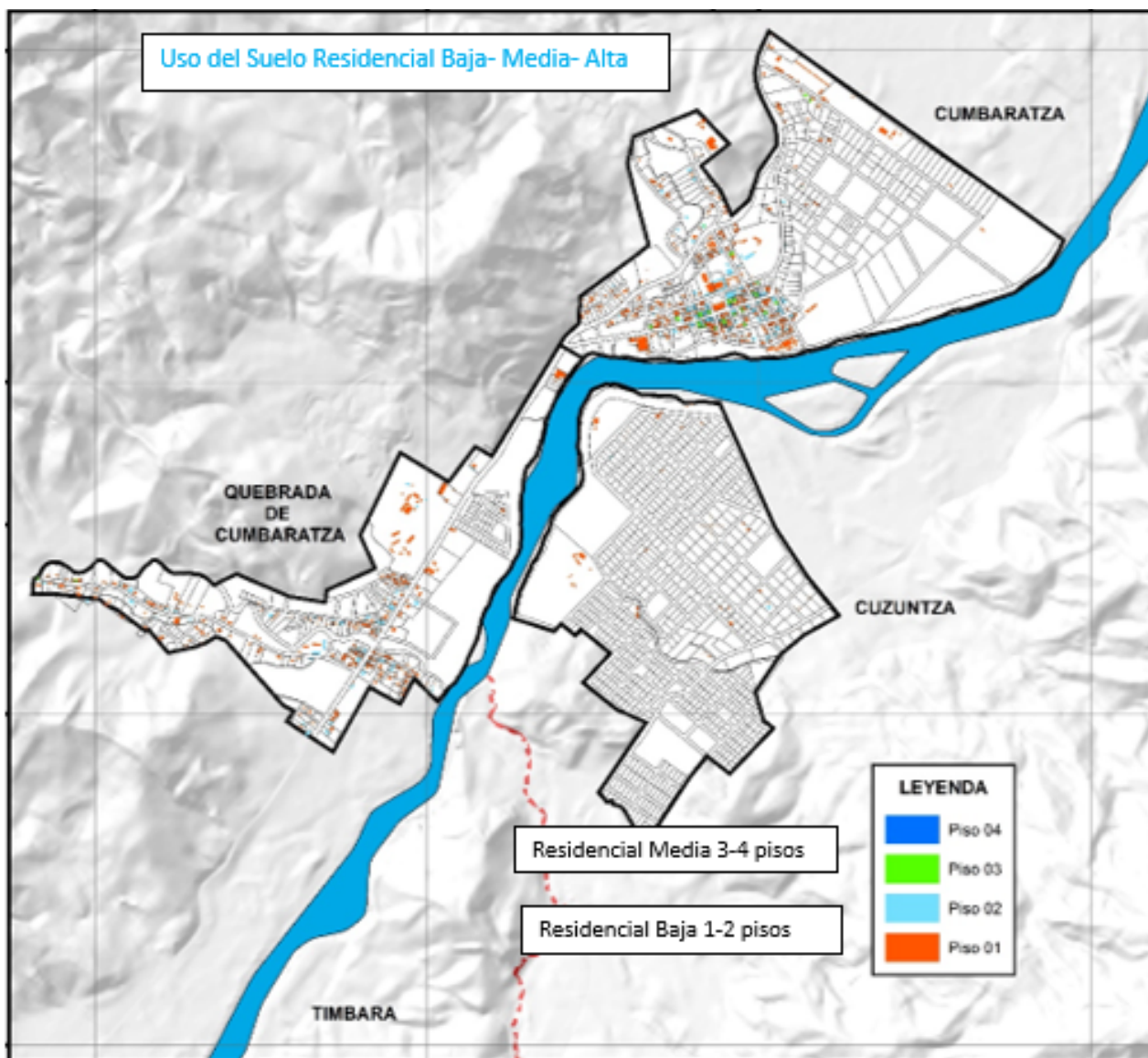
Mapa 40 Uso del Suelo Residencial Zamora, Timbara



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

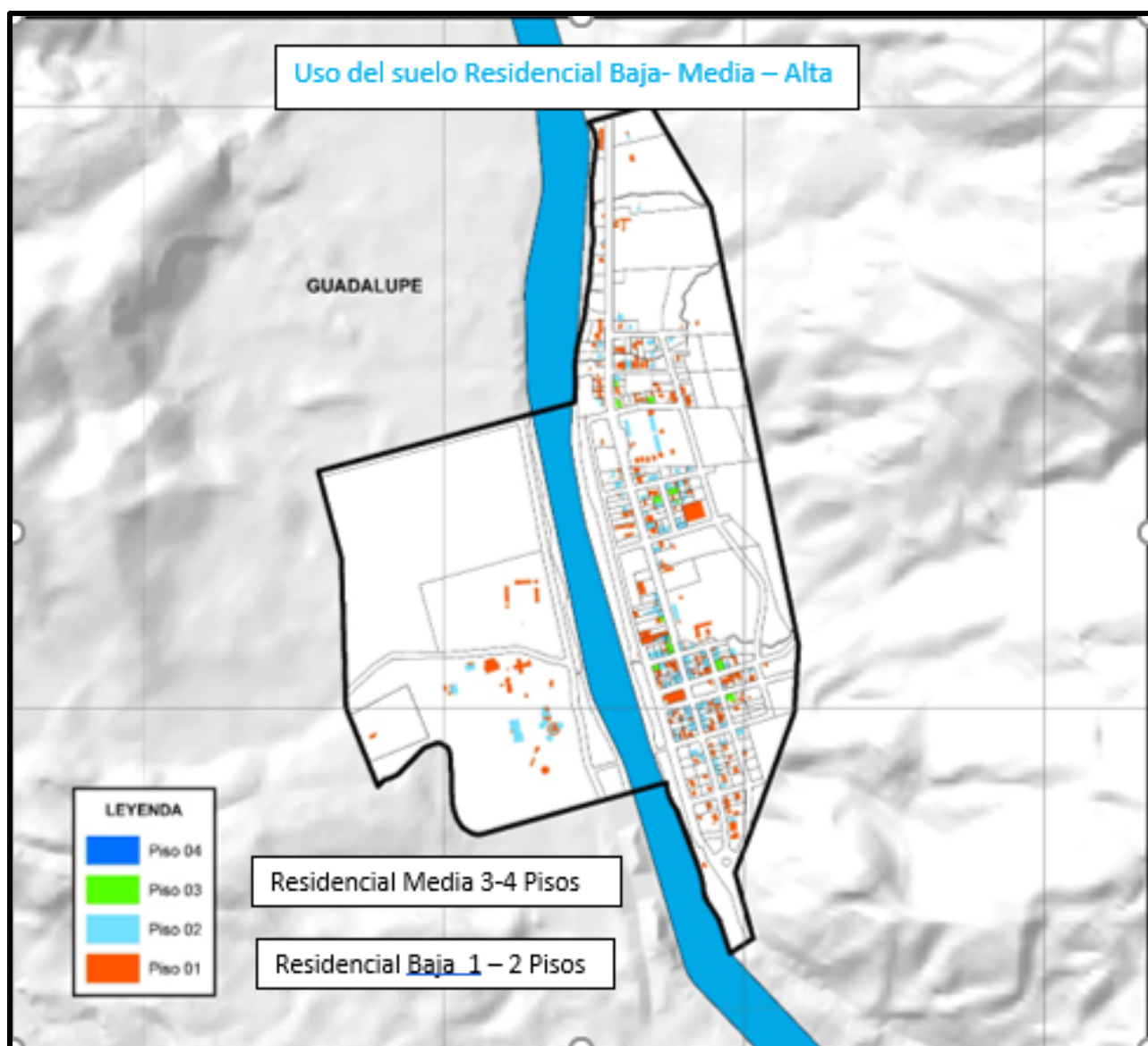
Mapa 41 *Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzunta.*



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

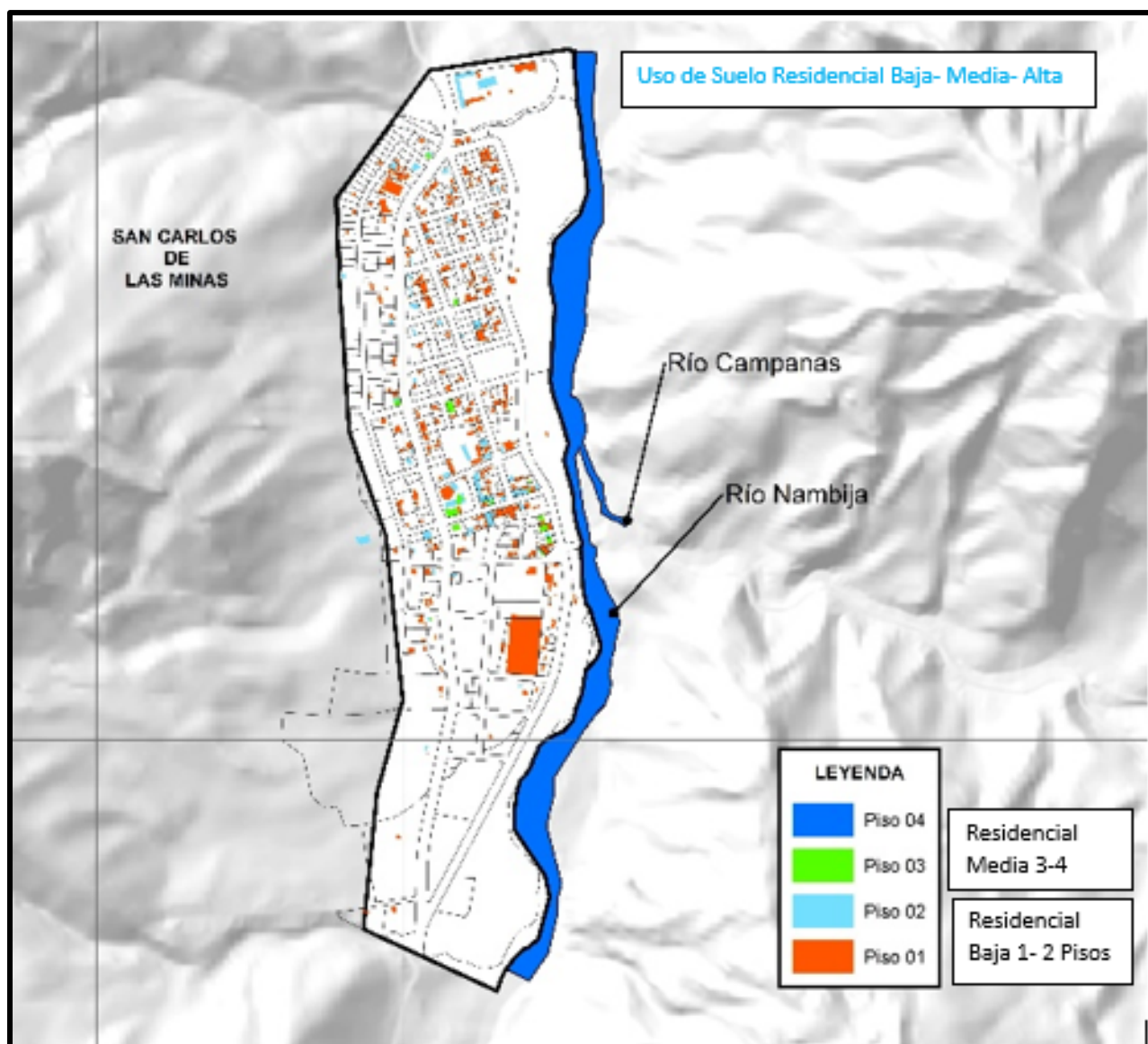
Mapa 42 Uso de Suelo Residencial Baja- Media- Alta- de Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

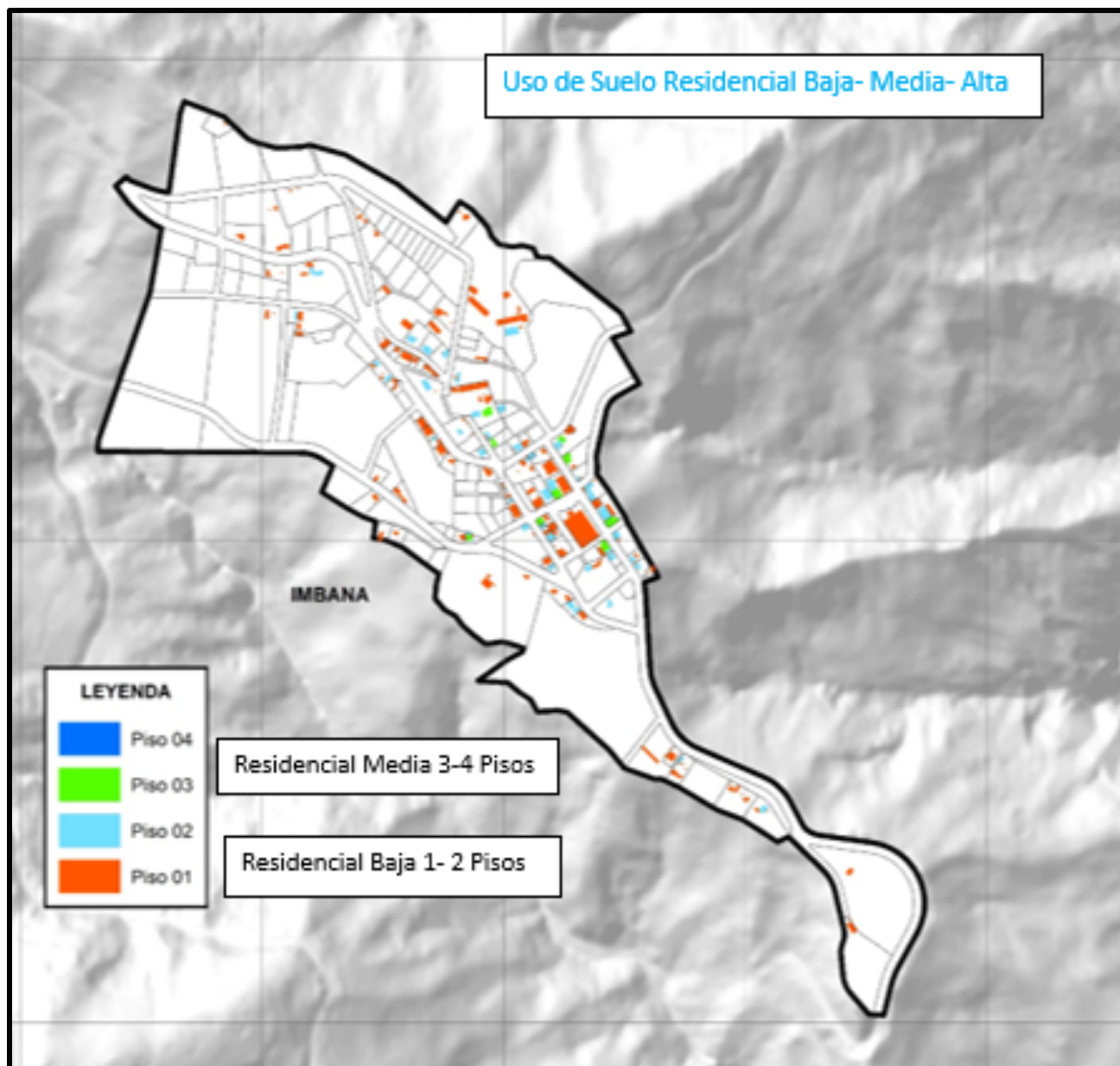
Mapa 43 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

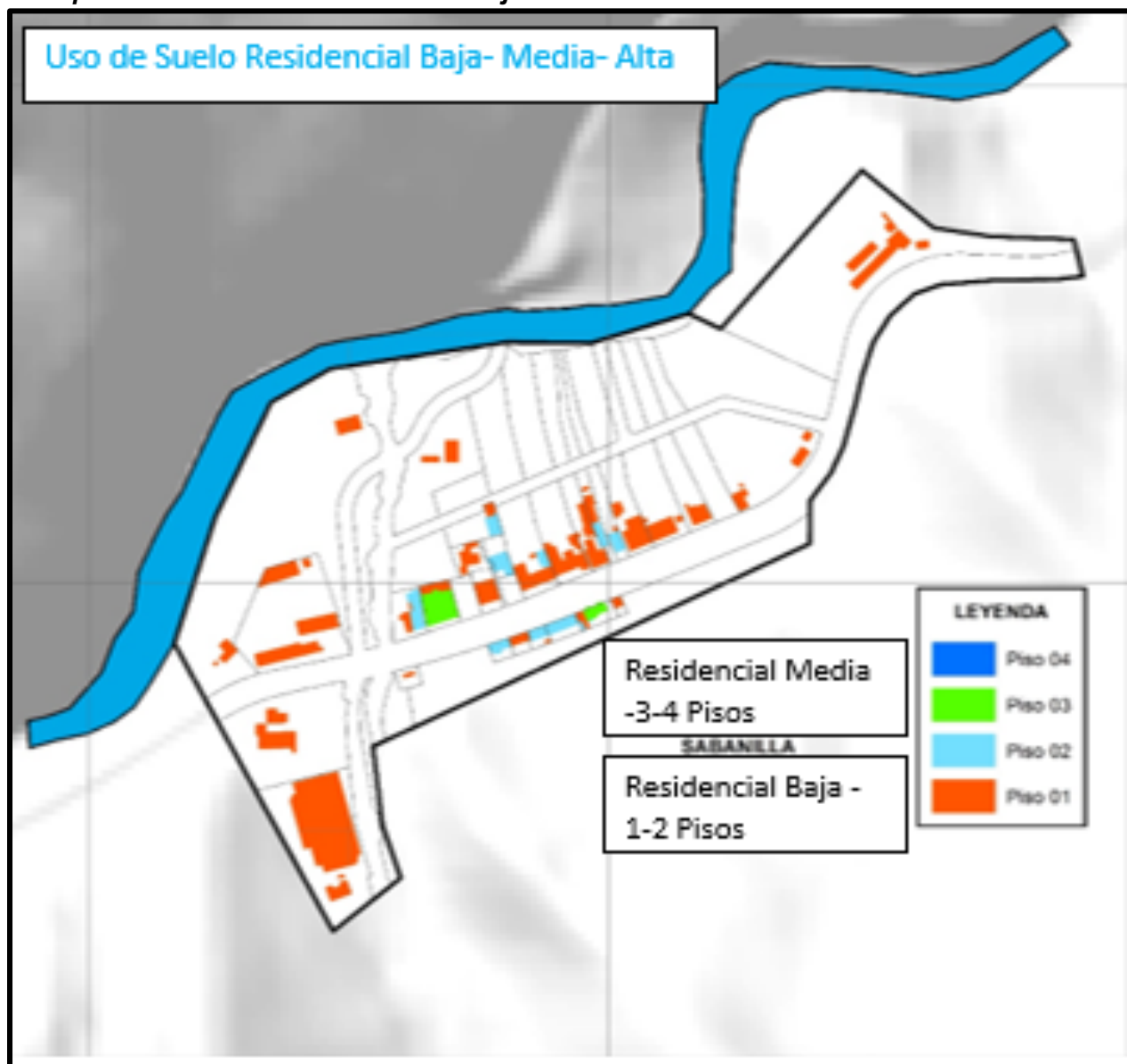
Mapa 44 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

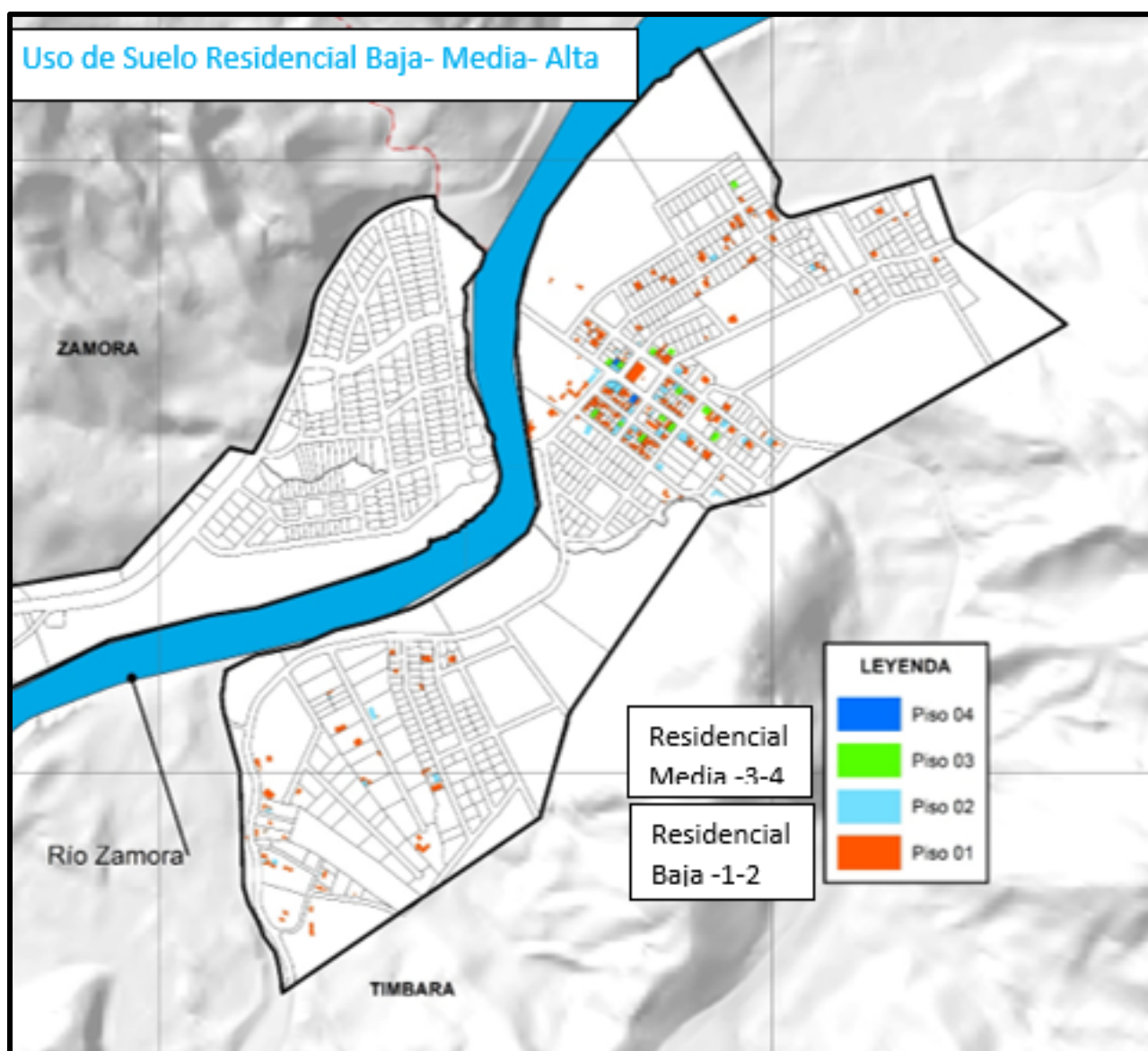
Mapa 45 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Sabanilla



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

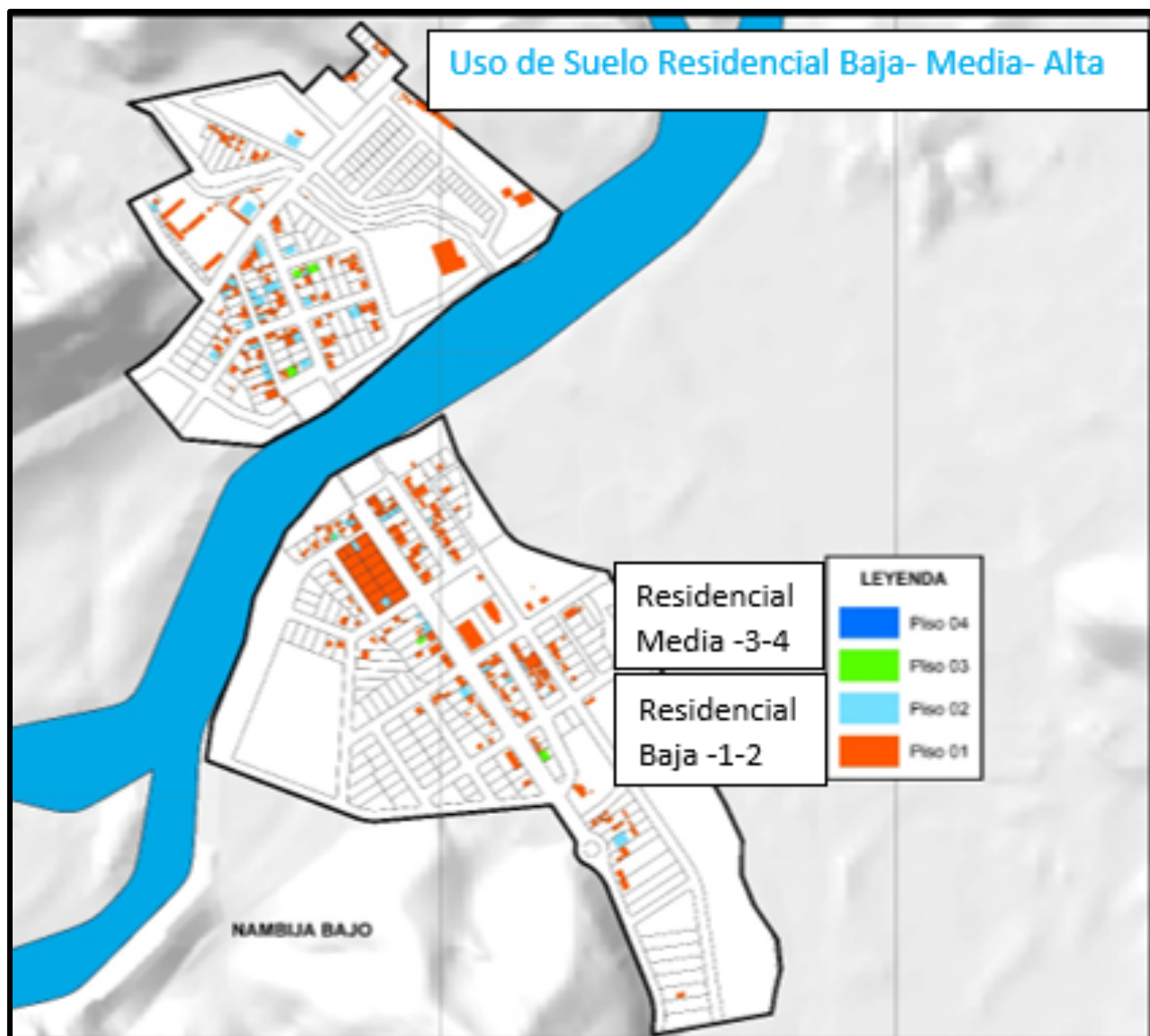
Mapa 46 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Timbara



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

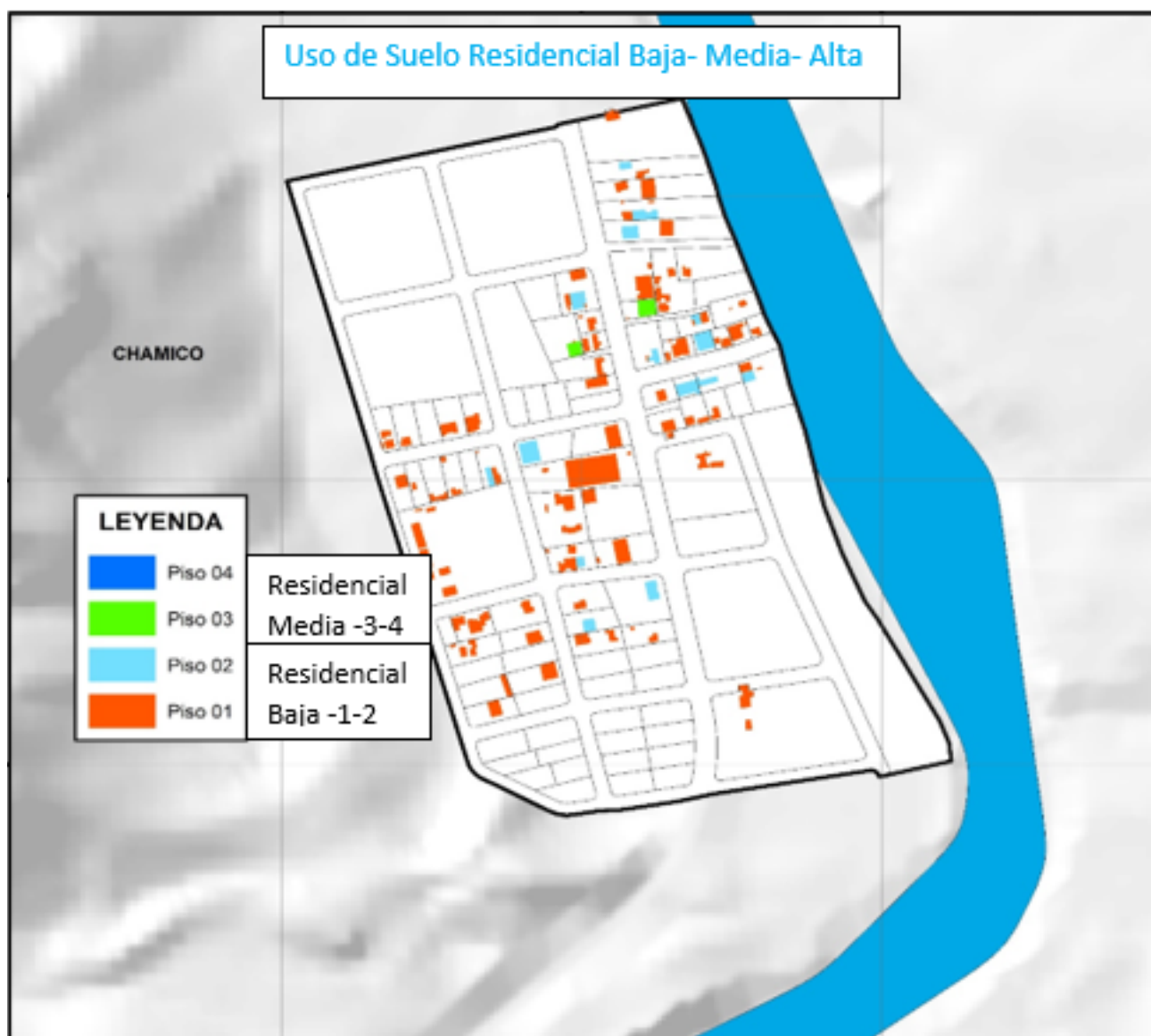
Mapa 47 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Namirez Bajo y Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 48 Uso de suelo Residencial Baja- Media- Alta- Chamicos



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

3.1.2.2. Uso Comercial y de Servicios (CS)

Son zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas, destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto, se subclasifican en:

1. **Comercial Por Menor (CS01):** Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo directo y bienes de primera necesidad nivel comunal, barrial o sectorial.

COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

1. **Comercial Por Mayor (CS02):** Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo al por mayor como grandes almacenes, supermercados, etc.
2. **Servicios y Oficinas (CS03):** Se aplica al suelo que alberga zonas destinadas al uso de oficinas públicas y privadas y prestación de servicios.
3. **Estacionamientos (CS04):** Se aplica al suelo que alberga zonas específicas para parqueaderos de automóviles en áreas abiertas o áreas edificadas para al público en general.
4. **Comercial Condicionado (CS05):** Se aplica al suelo que alberga zonas en las que se encuentran instalaciones de usos comerciales y de servicios de índole condicionada a áreas residenciales y/o establecimientos educativos y de salud.

Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la autoridad técnica municipal, previo informe de la dirección municipal de ambiente y de la dirección municipal de obras públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la legislación ambiental local vigente y las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades residenciales dentro de este uso de suelo podrán ocupar el 30% del COS total, mientras que, el uso de comercios y servicios especializados podrá ocupar el 60% del COS total.

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios

- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado no podrán ubicarse a menos de 1000 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación, de salud barriales, sectoriales, zonales y de proyectos de vivienda catalogados como de interés social.
- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado no podrán ubicarse a menos de 300 metros de distancia de equipamientos de servicios bienestar social barriales, sectoriales, zonales y equipamientos religiosos.
- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas que formen parte o estén integrados a hoteles que cuenten con la debida autorización municipal.
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la ordenanza ambiental.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en la

comisaría municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del ministerio de turismo, la dirección municipal de ambiente, y normas de arquitectura y urbanismo.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la dirección municipal de planificación y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza municipal vigente, previamente a la autorización por parte del concejo municipal.
- Las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los centros de diversión correspondientes a comercial condicionado existentes.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 1. Una distancia mínima de 3000 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
 2. Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
 3. Una distancia de 150 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 4. A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 5. A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
 6. A 1.000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta ordenanza.
 7. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.
- 1. Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la dirección de planificación emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando presenten:

2. Certificado Ambiental emitido por la dirección municipal de ambiente;
 3. Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Zamora;
 4. Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos; y,
 5. Informe de movilidad emitido por la entidad de movilidad competente.
2. Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 3. Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los centros de revisión y control vehicular.
 4. Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

Tabla 28. Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

Usos Del Suelo Comercial Y De Servicios - Cs Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Comercial Y De Servicios	Cs	Comercial Por Menor	Cs01	Panadería; Bazar Y Similares; Abarrotes; Carnicerías; Frigoríficos Con Venta De Embutidos; Fruterías; Confiterías; Venta De Colorante Y Aditivos Alimenticios; Farmacias; Boticas; Venta Al Por Menor De Insumos Médicos; Venta Al Por Menor De Productos Naturistas; Venta Al Por Menos De Productos De Aseo; Pequeñas Ferreterías; Venta De Revistas Y Periódicos; Papelería; Fotocopiadoras; Venta Al Por Menor De Partes Y Piezas Eléctricas; Floristería; Heladerías; Venta De Comida Rápida; Bar Institucional; Alquiler De Videos; Delicatesen; Micro Mercados; Venta Al Por Menor De Jugos; Cafeterías; Restaurantes Con Venta Restringida De Bebidas Alcohólicas; Quioscos; Teñido De Prendas; Actividades De Serigrafía; Costureras; Servicio De Bordado; Confección De Varias Prendas; Sastrerías; Venta De Muebles; Depósito De Distribución Al Detal (Venta De Gas Hasta 250 Cilindros De 15kg; Zapaterías; Servicio De Limpieza Y Mantenimiento; Lavado De Alfombras Y Tapices; Recepción De Ropa Para Lavado; Salones De Belleza; Peluquerías; Venta Y Embotellado Unipersonal; Tapicería Automotriz; Mueblerías; Venta De Repuestos Y Accesorios Para Automóvil; Venta De Llantas; Venta De Ropa; Licorerías; Almacenes De Zapatos; Artefactos Y Equipos De Iluminación; Venta De Electrodomésticos; Artículos Para El Hogar En General; Venta De Discos; Venta De Aparatos Y Accesorios Para Videojuegos; Artículos De Cristalería; Artículos De Porcelana Y Cerámica; Venta De Telas Y Cortinas; Venta De Alfombras; Venta De Pinturas; Vidrieras Y Espejos; Ferreterías Medianas; Venta Al Por Menor De Accesorios; Partes Y Piezas De Computadora; Ópticas; Librerías; Artículos De Oficina; Venta De Bicicletas; Venta De Motocicletas; Distribuidora De Flores; Venta De Mascotas; Venta; Alimentos Y Accesorios Para Mascotas; Jugueterías; Joyerías; Relojerías; Venta Al Por Menor De Materiales De Reciclaje; Venta De Antigüedades Y

Tabla 29 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación I.

Usos Del Suelo Comercial Y De Servicios - Cs Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Comercial Y De Servicios	Cs	Comercial Por Menor	Cs01	Regalos; Cátering; Cabinas Telefónicas; Internet; Café-Net Y Similares; Copiadora De Llaves; Copiadora De Documentos; Artículos De Decoración; Galerías De Arte; Salas De Belleza; Baños; Turco Y Sauna; Centros De Reacondicionamiento Físico Y Servicios Y Vinculados Con La Salud Y La Belleza; Centro De Cosmetología Y Masajes Terapéuticos; Venta De Muebles Y Accesorios De Baño; Venta De Artesanías; Bodega De Artículos De Reciclaje; Centros Comerciales De Hasta 1000m2 De Área Útil; Almacenes Por Departamentos; Comisariatos Institucionales; Venta Al Por Menor De Balanceados; Sex Shop; Comercialización De Implantes Para El Cuerpo Humano; Venta Al Por Menor De Químicos; Venta Al Por Menor De Productos Agropecuarios; Patio De Comidas.
		Comercial Por Mayor	Cs02	Pistas De Patinaje; Ferias Temporales; Espectáculos Teatrales; Recreativos; Espectáculos Deportivos; Actividades Vinculadas Con La Construcción De Edificaciones O De Infraestructura; Comercialización De Materiales; Talleres De Mecánicos Pesados; Distribuidora De Llantas Y Servicios; Centro Ferretero; Comercialización De Materiales Y Acabados De La Construcción; Depósito De Distribución Gas Desde 501 Hasta 1000 Cilindros 15kg; Casas De Empeño; Mudanzas; Centros De Lavado En Seco; Agencias Y Patios De Vehículos (Con Taller En Local Cerrado); Venta Y Renta De Maquinaria Liviana En General; Bodega De Productos Perecibles; Bodegas Comerciales De Productos No Perecibles; Venta Al Por Mayor De Cerveza; Bodega De Almacenamiento Sin Tratamiento De: Envases Vacíos Y Limpios De Químicos Tóxico; Plásticos De Invernadero; Llantas Usadas;

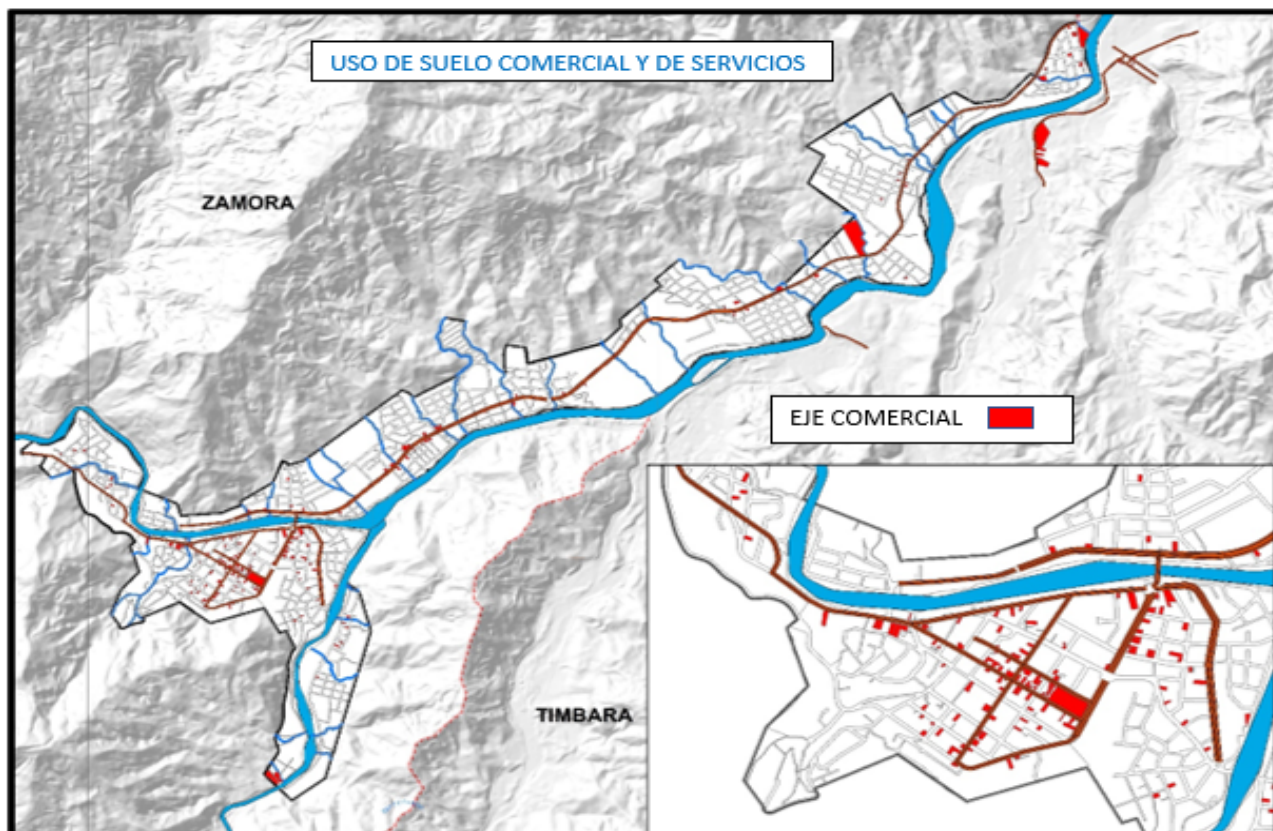
Tabla 30 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación II.

Usos Del Suelo Comercial Y De Servicios - Cs Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Comercial Y De Servicios	Cs	Comercial Por Mayor	Cs02	; Equipos Electrónicos Sin Desembalaje; Aceites Vegetales Usados En Procesos De Frituras; Venta Al Por Mayor De Muebles De Oficina; Bodega De Productos (Elaborados; Empaquetados Y Envasados Que No Impliquen Alto Riesgo); Distribuidora E Insumos Alimenticios Y Agropecuarios; Mercados Tradicionales; Centros De Comercio Popular; Establecimiento De Carga Y Encomiendas; Comercios Agrupados En General Hasta 5000m2 De Área Útil.
		Servicios Y Oficinas	Cs03	Reparación De Electrodomésticos; Radiotécnico; Reparación De Relojes Y Reparación De Joyas; Servicios De Papelería E Impresión; Consignación De Gaseosas; Agencias De Viajes; Entrega De Correspondencia Y Paquetes; Sucursales Bancarias; Cajas De Ahorro; Cooperativas Financieras; Alquiler De Automotores; Alquiler De Disfraces; Renta De Artículos En General; Renta De Vehículos; Alquiler De Andamios; Alquiler De Equipos De Amplificación E Iluminación; Diseño Gráfico; Talleres Fotográficos; Consultorios Médicos; Consultorios Psicológicos; Tatuajes Y/O Piercing; Fisioterapia; Laboratorios Médicos; Laboratorios Dentales; Consultorios Veterinarias; Salas De Baile Y Danza Académico; Organización De Fiestas Infantiles; Lavanderías; Peluquerías Caninas; Mecánica De Precisión; Recarga De Extintores; Edificaciones De Oficinas Públicas; Privadas Y Corporativas; Servicio De Hospedaje En Hosterías; Casas De Huéspedes; Pensiones Y Hoteles.
		Estacionamientos	Cs04	Patios De Estacionamientos; Edificios De Estacionamientos; Estacionamiento De Camionetas

Tabla 31 Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación III.

Usos Del Suelo Comercial Y De Servicios - Cs Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Comercial Y De Servicios	Cs	Comercial Condicionado	Cs05	Lavadoras De Autos Y Lubricadoras; Cambios De Aceite; Vulcanizadoras; Mecánicas De Motos; Gasolineras Y Estaciones De Servicio; Tanques De Oxígeno Y Otros Gases; Fibra De Vidrio Depósito De Distribución De Gas Desde 251 Hasta 500 Cilindros 15kg; Patio De Venta De Vehículos Livianos; Refrigeración; Mecánica General; Chapistería; Electricidad Automotriz; Discotecas; Karaokes; Actividades De Entretenimiento; Exhibición De Filmes O Videocintas; Alquiler De Videojuegos; Bares; Cantinas; Billares; Galleras; Licorerías; Moteles.

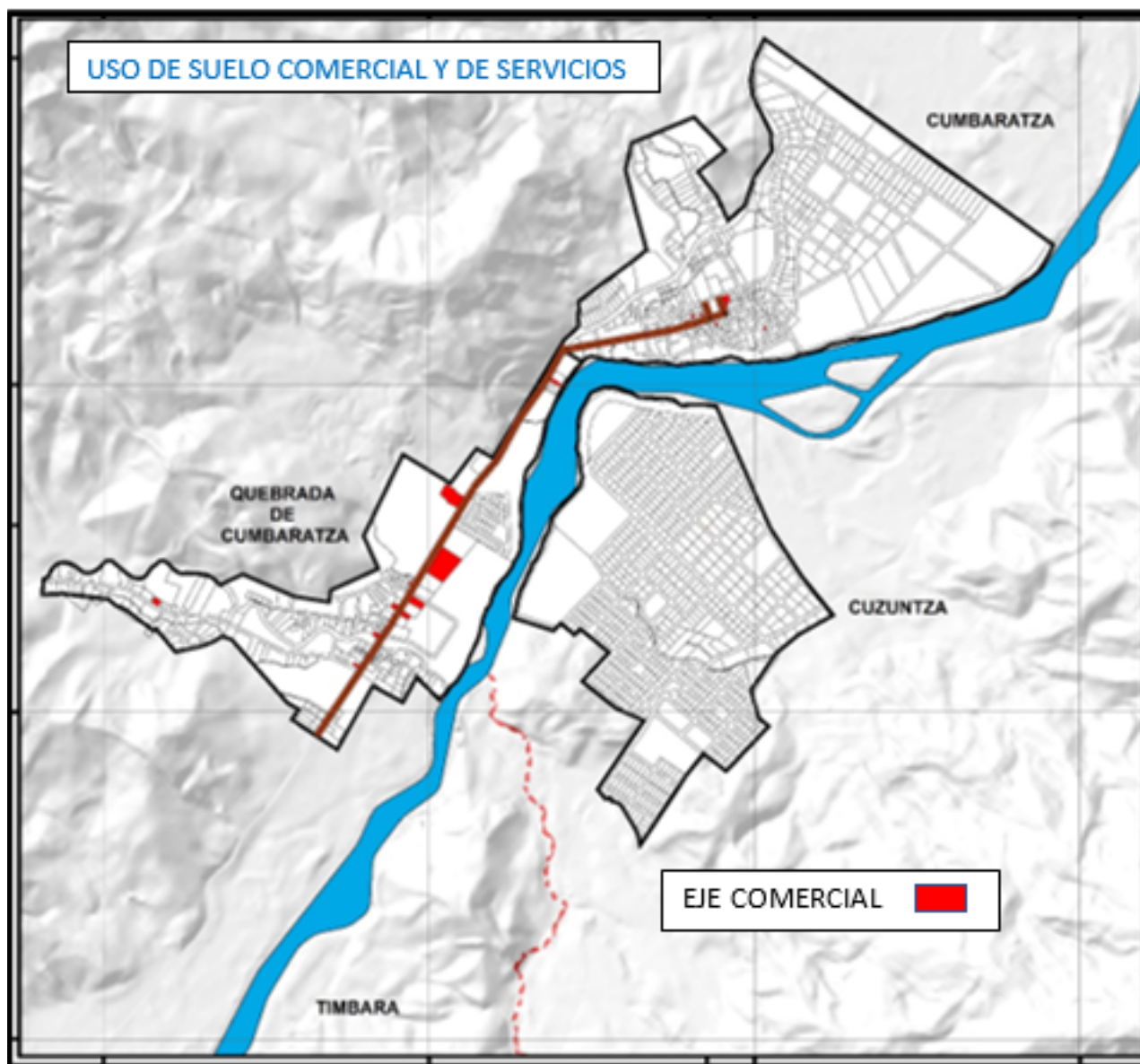
Mapa 49 Uso de suelo Comercial y de Servicios - Zamora



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

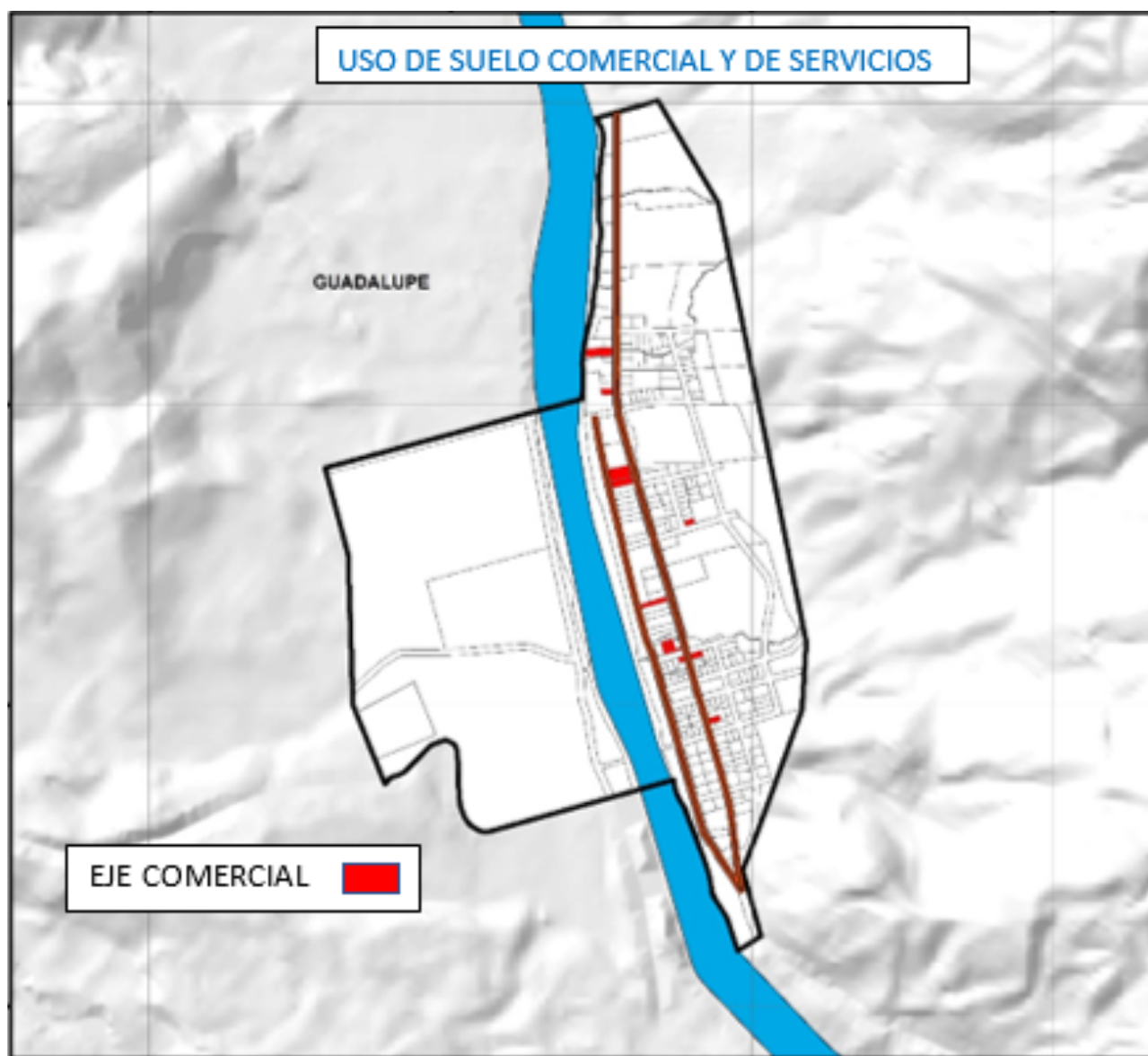
Mapa 50 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Cumbaratza- Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

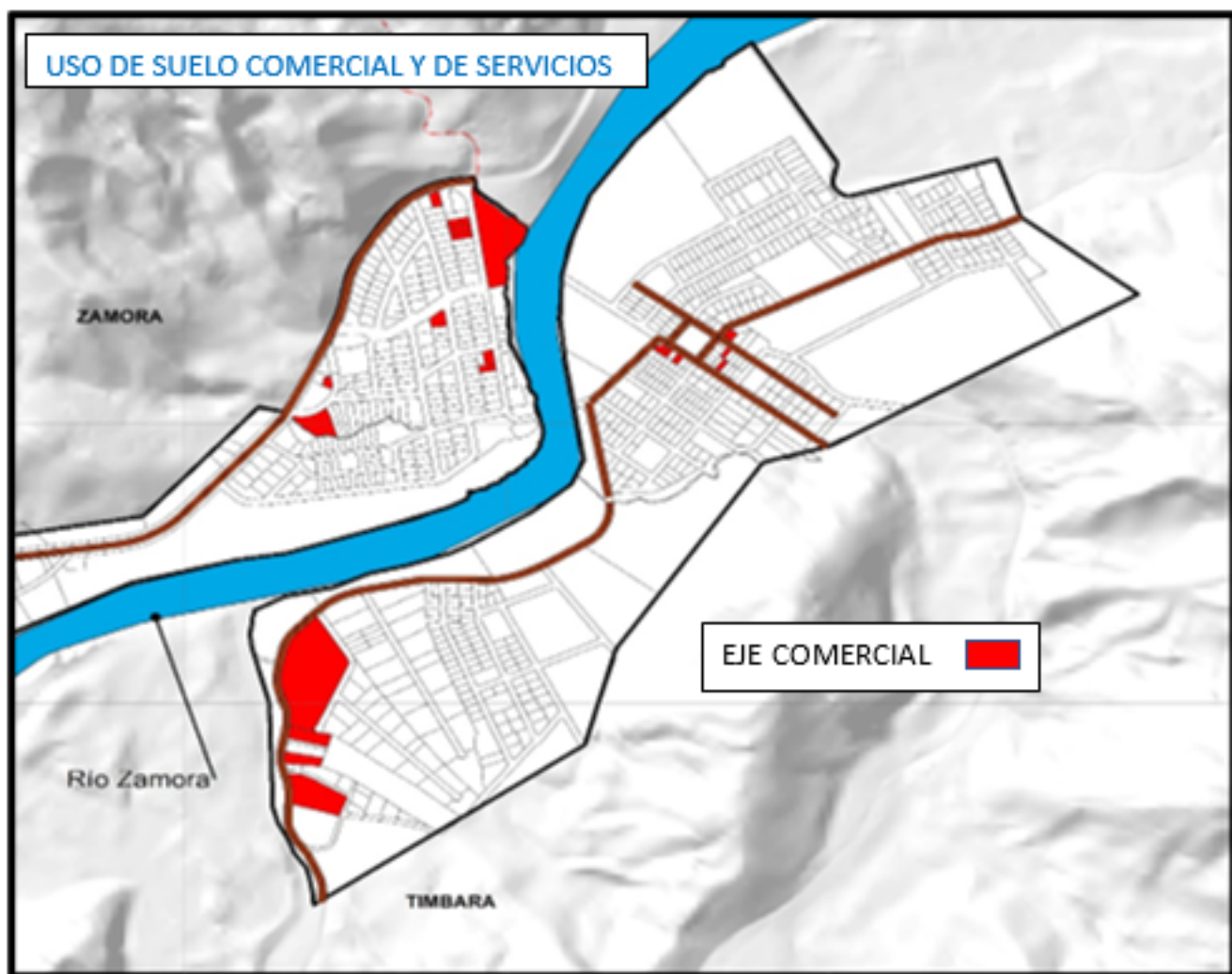
Mapa 51 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

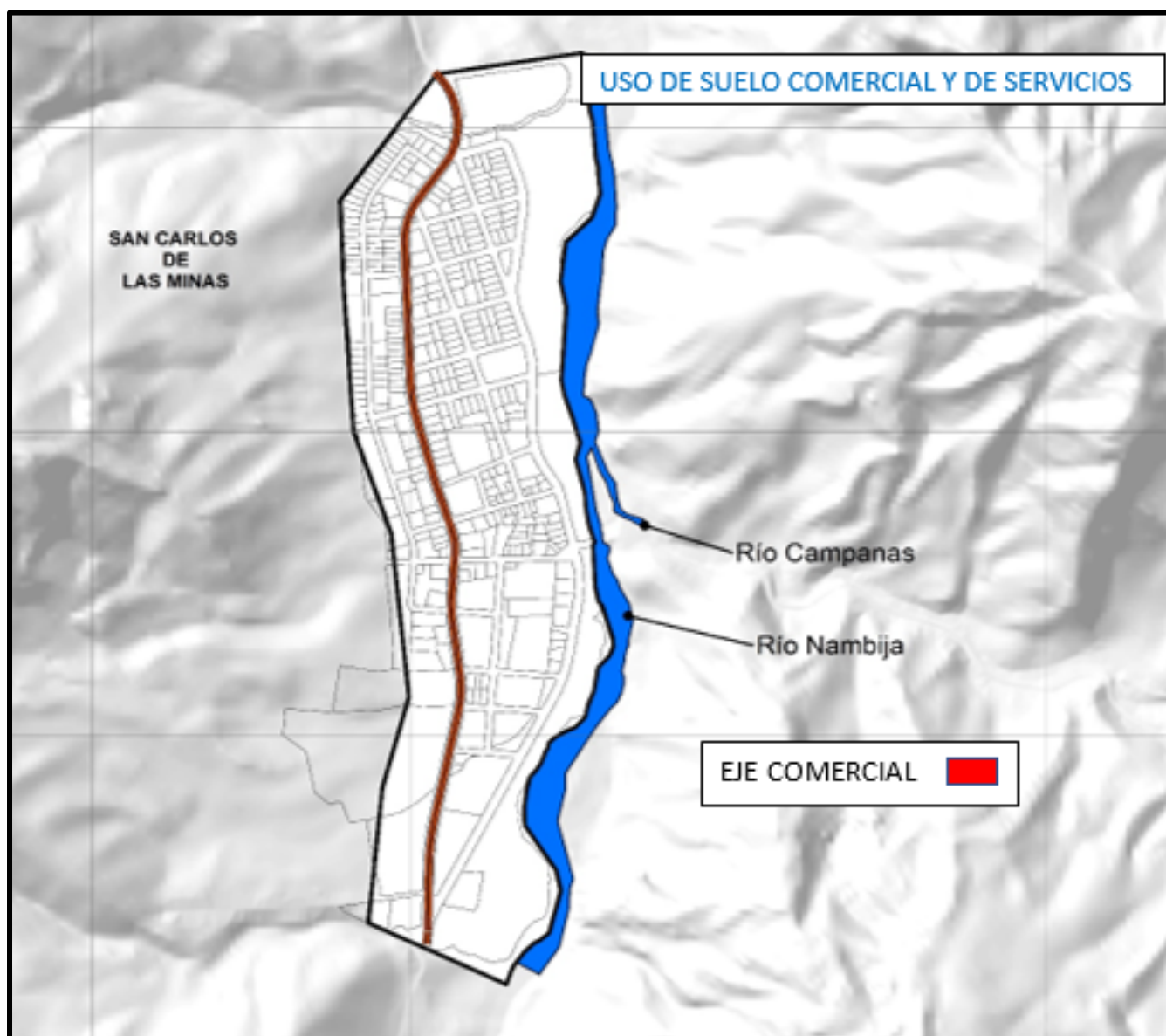
Mapa 52 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Timbara



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 53 Uso de suelo Comercial y de Servicios – San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

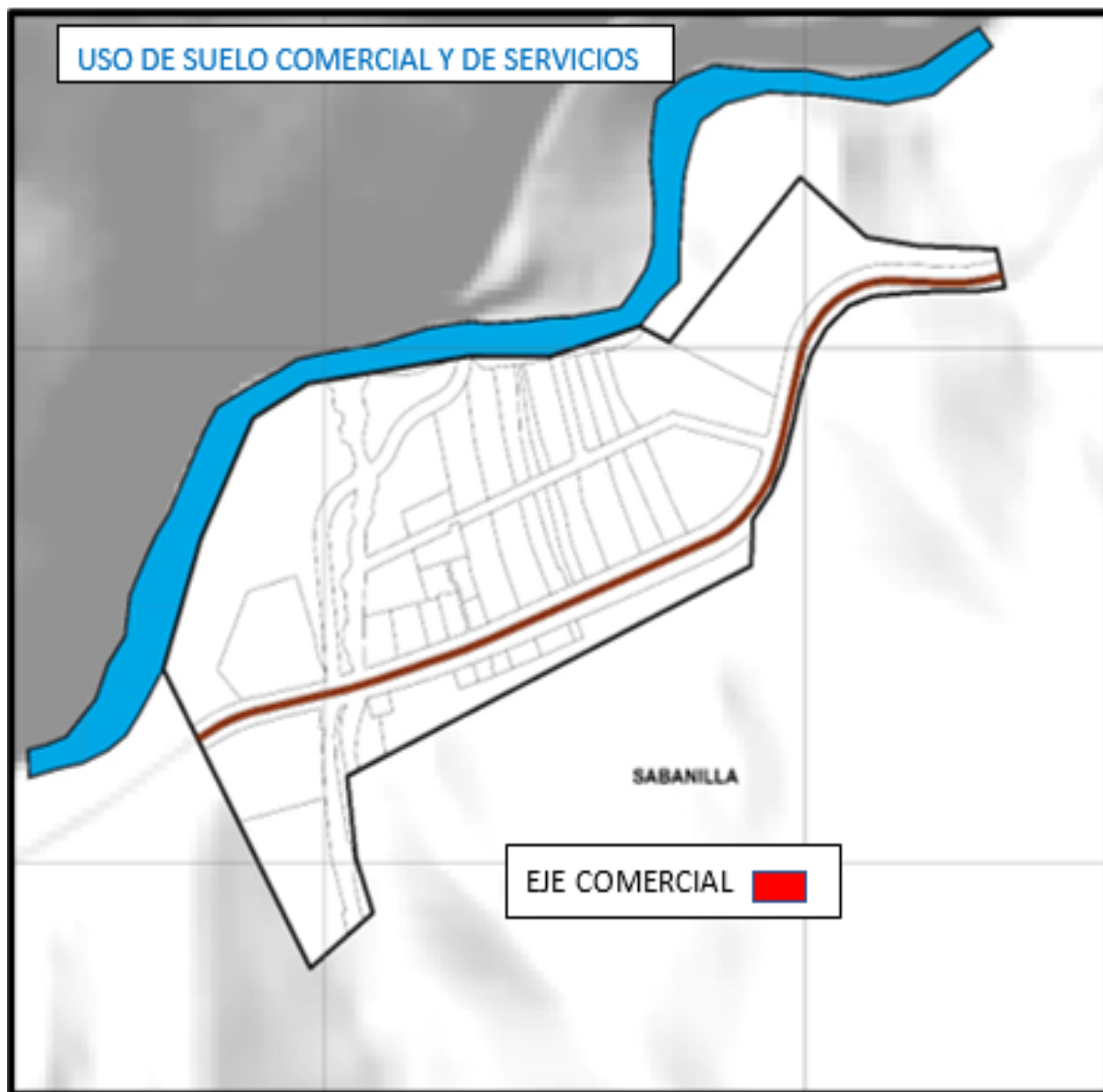
Mapa 54 Uso de suelo Comercial y de Servicios – La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

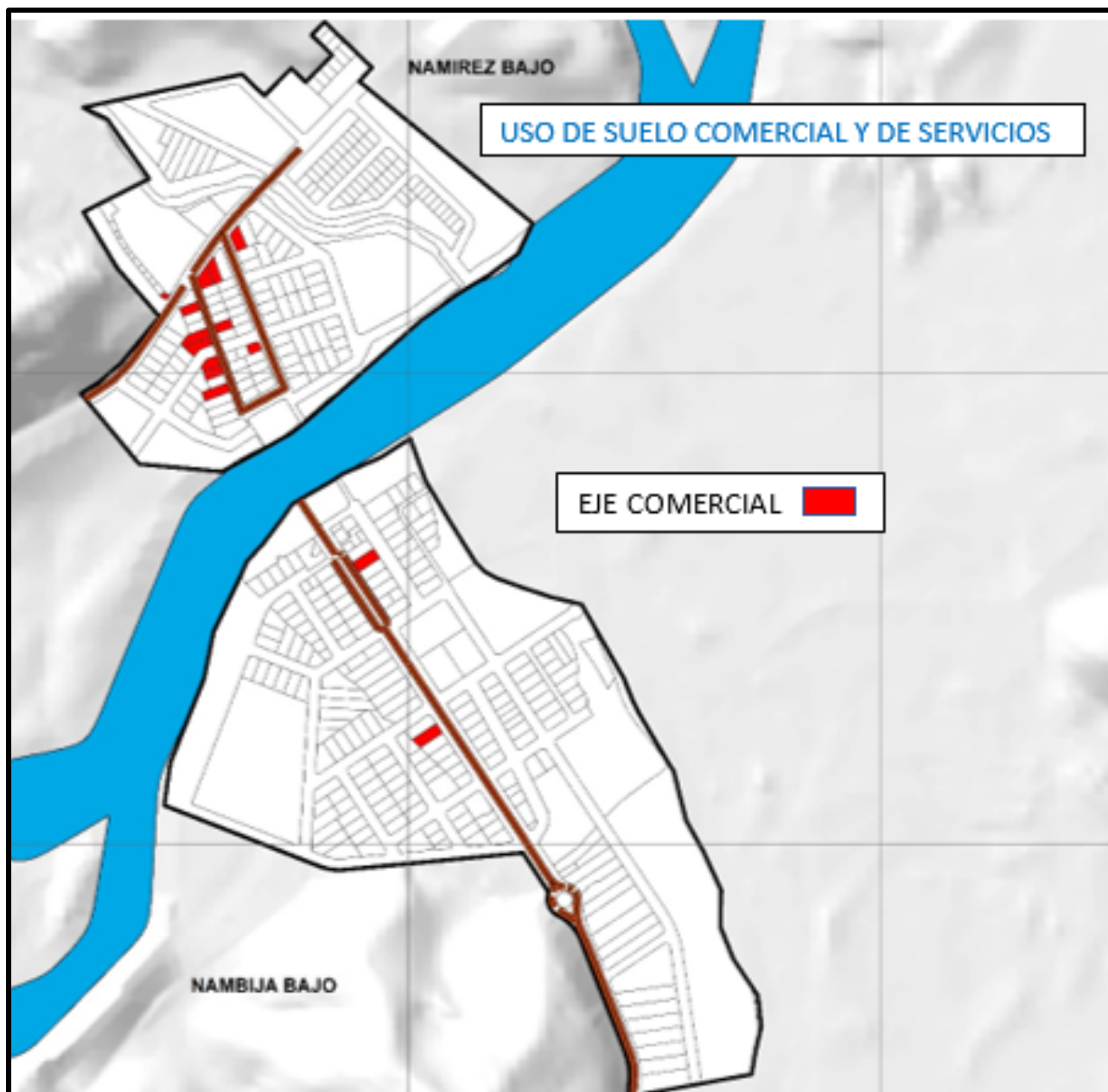
Mapa 55 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Sabanilla



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

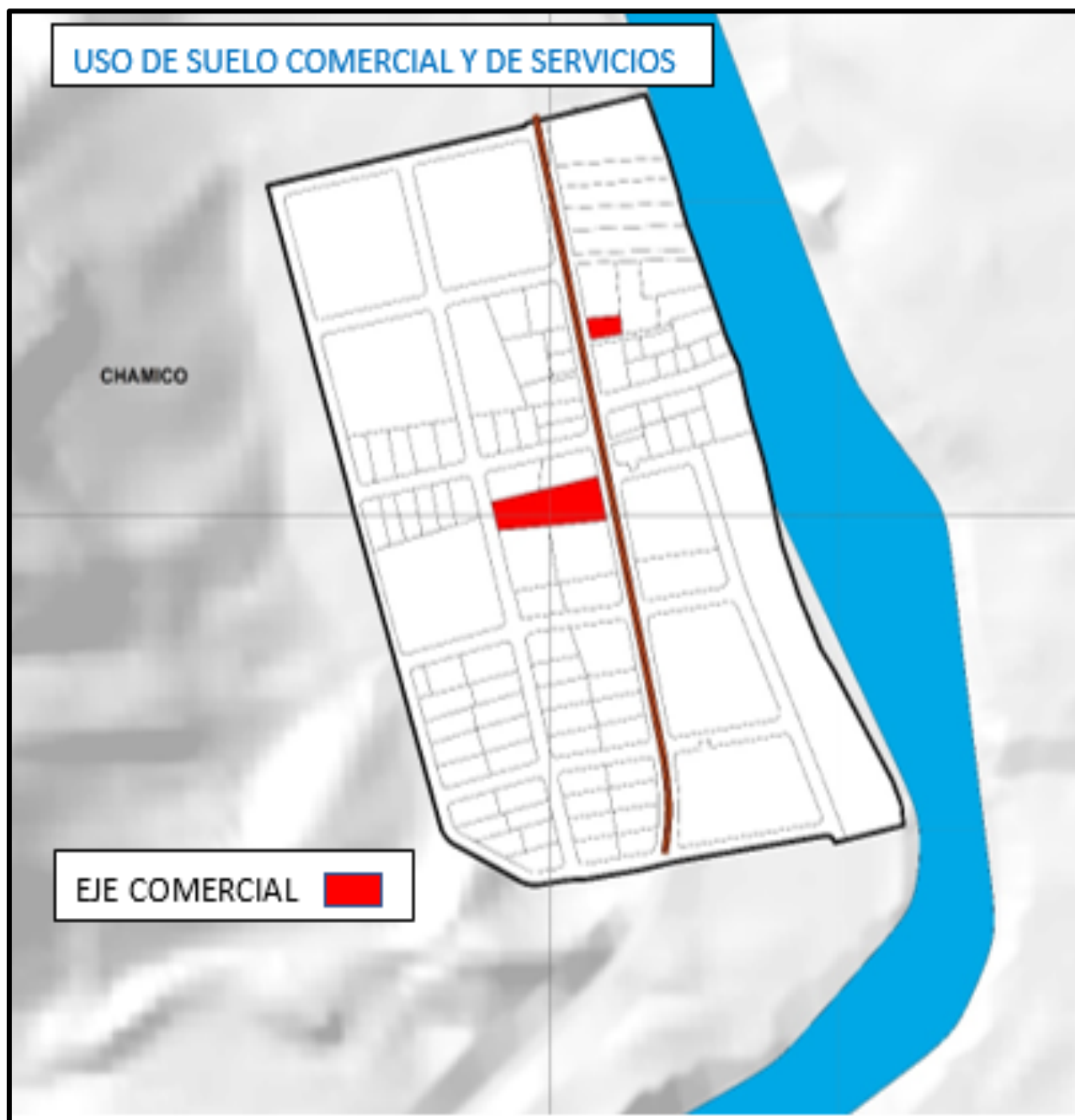
Mapa 56 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Namirez Bajo y Nambija Bajo.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 57 Uso de suelo Comercial y de Servicios – Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

3.1.2.3. Uso Mixto o Múltiple (MM)

Son zonas urbanas que promueven la alta multiplicidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos

urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten.

Tabla 32. Uso de Suelo Mixto o Múltiple

Usos del suelo mixto o múltiple – Mm cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Mixto o múltiple	Mm	Mixto o múltiple	Mm01	Usos diversos de carácter barrial, zonal y de ciudad compatibles en los cuales está presente el uso residencial

3.1.2.4. **Uso Industrial (IN)**

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IN01):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades de usos de suelo.
- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,
- **Establecimientos especializados de servicios:** Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Condiciones de implantación en zonas IN01

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación

ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativas municipal.

Tabla 33. Uso de Suelo Industrial de bajo impacto

Usos Del Suelo Industrial – In01 Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	In	Industrial De Bajo Impacto	In01	Manufactureras De Mermeladas; Artesanal (Manufacturas); Industria Panificadora; Manufacturas De Confités; Manufacturas De Salsas; Producción De Bebidas Alcohólicas Artesanal (Sin Destilación); Artesanal; Embotellamiento Industrial Con Agua Potable; Taller De Costura O Ropa En General; Tapicerías (Artesanal); Taller De Bordados (Artesanal); Taller De Alfombras (Artesanal); Taller De Artículos De Cuero En Pequeña Escala; Talabarterías Artesanal; Confección De Maletas; Maletines Y Similares; Taller De Calzado En Pequeña Escala (Artesanal); Artesanal En Pequeña Escala; Cerrajería; Ensamblaje De Productos (Gabinetes; Puertas; Mallas; Entre Otros) (Artesanal) Sin Fundición; Aleación Y Galvanoplastia; Carpinterías De Reparación De Muebles; Estructuras De Aluminio En Forma Artesanal; Servicio De Torno; Imprentas Artesanales; Encuadernación; Adhesivos (Excepto La Manufactura De Los Componentes Básicos);Empacadoras De Jabón O Detergentes Manufacturas (Artesanal) Sin Proceso De Saponificación; Productos De Cera (Artesanal); Cerámica En Pequeña Escala; Armado De Máquinas De Escribir; Calculadoras; Fabricación De Instrumentos De Precisión (Ópticos);Instrumentos De Precisión (Relojes) Artesanales; Accesorios Plásticos Cubre Lluvias Y Similares; Motocicletas De Reparto Y En General; Fabricación De Motocicletas Y Repuestos; Fabricación De Bicicletas; Taller De Orfebrería Y Joyería; Instrumentos Musicales (Artesanal); Artículos Deportivos (Pelotas; Guantes; Raquetas); Confección De Paraguas; Persianas; Toldos; Fabricación De Coches (De Niño O Similares); Carpintería; Ebanistería. Industria De Remoción De Tierra (Relacionado Con La Construcción); Taller De Soldadura; Taller Metalmecánico.

- b) Actividad Industrial de Medio Impacto (IN02):** Son zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia. Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano y rural.

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

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

Condiciones de implantación en zonas IN02

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

"Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027."

- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativas municipales.
- En estas zonas se podrán implantar casas de cita; cabarets, prostíbulos; centros de tolerancia; centros de diversión para adultos.

Tabla 34. Uso de Suelo Industrial de medio impacto

Usos Del Suelo Industrial – In02 Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	In	Industrial De Medio Impacto	In02	Fabricación De Láminas Asfálticas; Pirotecnia Artesanal; Procesamiento Industrial De Alimentos Cárnicos Naturales Y Refrigerados; Producción De Lana Sin Tinturado; Procesamiento De Frutas; Producción Y Comercialización De Productos Lácteos; Molinos Industriales De Granos; Procesamiento De Cereales Y Alimentos Infantiles; Fabricación De Alimentos Para Animales (Domésticos; Ganado Vacuno; Aves); Fabricación Y Refinación De Azúcar; Fabricación De Chocolate; Fabricación De Confites; Fabricación De Café Molido. Destilación; Mezcla; Fabricación De Bebidas Alcohólicas; Embotellamiento Industrial Con Agua Sin Potabilizar; Hielo Seco (Dióxido De Carbono O Natural); Fabricación De Productos De Yute Y Cáñamo (Sin Tinturado); Fabricación De Muebles; Fabricación De Telas - Sin Tinturado; Fabricación De Guantes De Caucho - Sin Tinturado; Fabricación De Pielles Artificiales (Proceso Seco); Fabricación De Artículos De Cuero; Fabricación De Artículos De Plástico; Fabricación De Calzado De Caucho; Aserradero; Fabricación De Puntales; Andamios; Fabricación De Cajas De Madera; Fabricación De Palillos De Madera; Fabricación De Productos De Corcho; Fabricación De Papel; Fabricación De Cartón Y Artículos; Editoriales E Industrias Conexas; Imprenta Industriales (Impresión; Litografía Y Publicación De Diarios; Revistas; Mapas; Guías); Fabricación De Productos Farmacéuticos Medicamentos; Fabricación De Productos Veterinarios; Industria De Proceso De Saponificación; Fabricación De Ceras Artificiales; Fabricación De Perfumes; Fabricación De Cosméticos; Fabricación De Películas Fotográficas; Fabricación De Artículos De Plástico Sin Polimerización Y Tinturado; Producción De Artefactos Eléctricos; Fabricación De Vidrio; Fabricación De Rótulos Para Publicidad; Producción De Artefactos Eléctricos; Fabricación De Productos De Cerámica; Fabricación De Productos De Porcelana; Tanques; Bloqueras; Fabricación De Baldosas; Fabricación De Productos De Cal; Fabricación De Productos De Yeso;

Tabla 35 Uso de Suelo Industrial de medio impacto

Usos Del Suelo Industrial – In02 Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	In	Industrial De Medio Impacto	In02	Fabricación De Losetas De Recubrimiento; Fabricación De Productos De Cemento; Sistemas De Encofrados Para La Construcción; Fabricación De Muebles Y Accesorios Metálicos (Son Fundición; Aleación Y Galvanoplastia); Industria Metalmecánica; Fabricación De Centrales Frigoríficos; Fabricación De Aire Acondicionado; Fabricación De Maquinaria Para Especies Menores; Electrodomésticos Y Línea Blanca; Producción De Conductores Eléctricos Y Tuberías Plásticas; Producción De Artefactos Eléctricos; Fabricación De Productos De Grafito; Fabricación De Discos; Cintas Magnéticas; Casetes; Producción De Instrumentos Y Suministros De Cirugía General Y Dental; Producción De Aparatos Ortopédicos; Producción De Aparatos Protésicos; Fabricación De Motocicletas De Deportes; Fabricación De Muebles De Madera E Industrial; Fabricación De Colchones Sin Polimerización; Fabricación De Juguetes De Madera; Laboratorios De Investigación Experimentación O De Pruebas (Industriales); Fabricación De Cetonas O Quinonas; Fabricación De Elementos Químicos; Fabricación De Tubos; Fabricación De Electrodomésticos; Fabricación De Instrumentos Y Aparatos De Navegación (Aérea); Fabricación De Máquinas O Aparatos Laser Excepto Diodos De Laser; Fabricación De Aparatos Y Equipos Relacionados Con La Fotografía Y Cinematografía; Fabricación De Aeronaves De Ala Giratoria Para Todo Uso; Construcción Y Reparación De Botes; Salvavidas A Remo Y Canoas; Fabricación De Piezas Y Partes De Turborreactores; Fabricación De Monedas (Incluso De Curso Legar) Sean O No De Metales Preciosos; Casas De Cita; Cabarets, Prostibulos; Centros De Tolerancia.

- c) Actividad Industrial de Alto Impacto (IN03):** Son zonas urbanas que corresponden a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento. No es compatible con la residencia. Su localización deberá ser particularizada.

Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano.

Condiciones de implantación en zonas IN03

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

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarbúrficas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativas municipales.

Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales

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

Tabla 36. Uso de Industrial de Alto Impacto

Usos Del Suelo Industrial – In03 Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	In	Industrial De Alto Impacto	In03	Fabricación De Cemento; Faenamientos De Animales - Mataderos; Camal; Planteles Avícolas; Procesamiento De Pescado; Crustáceos Y Otros Productos Marinos; Elaboración De Aceites Y Grasas Vegetales; Procesamiento De Gelatinas; Industria Con Destilación; Producción De Alcoholes Etílicos Rectificados; Desnaturalizados Para Uso Industrial; Producción De Bebidas Alcohólicas Fermentadas Pero No Destiladas: Sidra; Aguamiel; Perada; Vino De Arroz; De Bayas; Etc. Elaboración De Bebidas No Alcohólicas; Destilación; Mezcla; Fabricación De Bebidas De Alcohólicas; Industria Tabacalera; Devanado De Seda (Con Tinturado); Procesamiento De Productos Fibras Artificiales; (Con Tinturado); Tinturado De Textiles Y Pielles -Industriales Con Tinturado; Curtiembre; Procesamiento De Madera (Con Fundición; Aleación Y Galvanoplastia); Fabricación De Otras Sustancias Químicas Orgánicas; Producción Y Comercialización De Fertilizantes; Abonos; Fabricación De Caucho Natural O Sintético; Fabricación De Elementos Inorgánicos; Fabricación De Insecticidas; Fabricación De Raticidas; Fabricación De Fungicidas; Fabricación De Herbicidas; Producción Y Comercialización De Plaguicidas; Fabricación De Pinturas Barnices; Lacas; Resinas; Sintéticas; Fabricación De Tinta; Fabricación De Jabón - Industrial Con Procesos De Saponificación; Fabricación De Detergentes; Fabricación De Betunes Y Cremas Para El Calzado (Procesos Con Reacción Química); Fabricación De Productos De Plástico Con Polerización Y Tinturado; Ladrilleras; Hormigoneras; Procesamiento De Pétreos; Fabricación De Asfalto O Productos De Asfálticos; Fabricación De Productos Primarios De Hierro Y Acero; Fabricación O Procesamiento De Productos Estructurales (Varilla; Vigas; Rieles); Fabricación O Procesamiento De Productos Estructurales; Fabricación De Productos Metálicos; Fabricación De Maquinaria Agrícola; Maquinaria Para Especies Mayores;

Tabla 37 Uso de Industrial de Alto Impacto

Usos Del Suelo Industrial – In03 Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Industrial	In	Industrial De Alto Impacto	In03	Fabricación De Maquinaria Para La Construcción; Fabricación Y Montaje De Vehículos Motorizados; Fabricación Y Montaje De Camiones; Fabricación De Colchones Con Polimerización; Planta De Tratamiento Y Energía Eléctrica; Centrales Termoeléctrica; Bodegas De Chatarra Con Balanza Alto Rango Para Pallets Y/O Básculas De Alto Rango Para Vehículos Bodega De Baterías Y Materiales Contaminados Con Productos Peligrosos; Petróleo O Productos Del Petróleo (Almacenamiento; Manejo Y Refinado); Gas Licuado De Petróleo (Almacenamiento; Envasado); Fabricación De Plaguicidas; Fabricación De Ácido Sulfúrico; Ácido Fosfórico; Ácido Nítrico; Ácido Clorhídrico; Pícrico; Fabricación De Abonos; Explosivos Y Accesorios (Fabricación Y Almacenamiento; Importación Y Comercialización Cumpliendo La Disposiciones De La Materia); Fabricación De Recuperación De Baterías De Automotores; Manejo Y Almacenamiento De Desechos Radioactivos; Incineración De Residuos; Fabricación De Máquinas Que Utilizan Rayos Láser U Otros Haces De Luz O Fotones; Ondas Ultrasónicas; Impulsos Magnéticos O Arcos De Plasma; Fabricación De Tanques U Otros Equipos De Combate; Fabricación De Armas Pesadas; Fabricación De Lanza Proyectiles Y Lanzacohetes; Fabricación De Tubos; Fabricación De Diodos; Transistores Y Dispositivos Semiconductores Similares; Fabricación De Electrodomésticos; Fabricación De Aparatos De Meteorología; Fabricación De Tractores Para Semirremolques De Circulación Por Carreteras; Mantenimiento; Reacondicionamiento Y Reparación De Embarcaciones; Fabricación De Locomotoras De Ferrocarril; Fabricación De Monedas; Actividades De Almacenamiento Y Depósito De Gases; Petróleo Y Substancias Químicas; Fabricación De Artefactos De Aeronaves.

- d) Actividad Industrial de Alto Riesgo (IN04):** Son zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.

Los usos industriales de mediano y alto impacto, así como el de alto riesgo, podrán ser asignados como uso específicos principales, compatibles, complementarios o prohibidos dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

Dentro del uso de suelo asignado como industrial de alto riesgo no se permite la actividad residencial.

Tabla 38. Uso de Suelo Alto riesgo

Usos del suelo Industrial alto riesgo – in04 Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Industrial	I	Industrial de alto riesgo	In04	Aquellas en las que sus trabajadores están expuestos a radiaciones ionizantes, sustancias o mezclas causantes de toxicidad aguda y en particular a agentes cancerígenos, mutagénicos o tóxicos; las actividades de fabricación, manipulación y utilización de explosivos, incluidos

Condiciones de implantación general para usos industriales

Las edificaciones para uso industrial de alto riesgo, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como IAI e IAR, que, por su nivel de impacto y peligrosidad, requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda en la actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en la normativa nacional aplicable.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que

generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia.

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador y a la Legislación Ambiental vigente.

3.1.2.5. Uso de Equipamiento (EQ)

Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado. Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan, en relación a las actividades que se desarrollen en el mismo.

Se subcategorizan en:

- **Equipamiento Barrial (EQ01):** Los **equipamientos** barriales cumplen un importante papel en el desarrollo de las ciudades, ya que ofrecen un espacio donde las personas encuentran esparcimiento.

Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población

Tabla 39. Uso de Suelo Equipamiento Barrial (EQ).

Usos del suelo Equipamiento – EQ Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento barrial	Eq01	Educación: escolar (nivel básico); preescolar; bibliotecas barriales; Salud: subcentro de salud Social: centros infantiles; casas cuna y guarderías; centros de estimulación temprana Recreación: parques infantiles; parque barrial; parques de recreación pasiva; parque sectorial Culto: centro de culto hasta 200 puestos; capillas Seguridad: unidades de vigilancia de policía (upc); unidades de control del medio ambiente; Transporte y movilidad: parada de buses; estación de taxis; parqueaderos públicos motorizados y no motorizados; alquiler de caballos en sitio Espacios públicos: baterías sanitarias; lavanderías públicas

- **Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02):** Esta escala corresponde a los equipamientos que presentan servicios mediana y baja complicidad. Debido al tipo de servicio y a la magnitud de la infraestructura requerida, se consideran de medio impacto urbano y social.

Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.

Tabla 40. Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02).

Usos Del Suelo Equipamiento – Eq Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento sectorial o zonal	Eq02	Educación: colegios secundarios; unidades educativas (niveles básico y bachillerato); instituciones de educación especial; centros e institutos tecnológicos superiores; centros de investigación y experimentación - forma parte de una institución pública o privada; representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/ o virtuales; escuelas talleres; centros artesanales y ocupacionales; centros de capacitación laboral; institutos técnicos; institutos de idiomas; cursos y capacitación; academia de artes marciales; agencias de modelos; centro de enseñanza de idiomas; centro de enseñanza para conductores de no profesionales; centros de enseñanza para conductores profesionales; centro de nivelación académica; centro de interpretación de la naturaleza

Tabla 41 Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación I

Usos del suelo equipamiento – eq cantón zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento sectorial o zonal	Eq02	Cultura: museo ecológico; puntos de información; teatros de hasta 300 puestos; auditorios de hasta 300 puestos; cines de hasta 300 puestos; bibliotecas; museos de artes popular; sala de exposiciones; galerías públicas de arte; centros de promoción popular; centros culturales; centros de documentación. Recreación: jardines botánicos; miradores observatorios; canchas deportivas excepto canchas de fútbol; alquiler de canchas de vóley; gimnasios: con equipos básicos (incluye sala de aeróbicos); coliseos y polideportivos; estadios; parque de diversión; plaza de toros; alquiler de canchas de fútbol en césped sintético; piscinas; termas de balnearios; centro de espectáculos; parque zonal; centros recreativos y/o deportivos públicos o privados; karting.

Tabla 42 de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación I

Usos del suelo equipamiento – Eq cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento sectorial o zonal	Eq02	Salud: centro de rehabilitación; clínicas (máximo 15 camas de hospitalización); centros de salud; unidad de emergencia; consultorios médicos desde 6 unidades de consulta; hospital del día; hospitales entre (15 a 25 camas); asilo de ancianos; orfanatos; centro de formación juvenil y familiar; Centros de reposo; albergues de asistencia social. Culto: iglesias hasta 500 puestos; templos Seguridad: estación de bomberos; cuartel de policía; centro de detención provisional; penitenciarias Servicios públicos: correos; agencias municipales; oficinas de agua potable; energía eléctrica; teléfonos; sede de gremios y federaciones de profesionales; organismos internacionales; Venta de ataúdes tanatopraxia; funerarias y salas de velación sin crematorios; cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones;

Tabla 43 Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación II

Usos del suelo equipamiento – eq02 cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento sectorial o zonal	Eq02	Fosas nichos; criptas; osarios; con o sin crematorio y columbarios; adscritos al cementerio. (área min. 2 ha.) Trasporte y movilidad: centros de revisión vehicular; estacionamiento de buses de urbanos; centros de revisión vehicular; terminales de transferencia de transporte público; transporte terrestre turístico; estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. Infraestructura de servicios: estación de bombeo; tanques de almacenamiento de agua; estación radioeléctricas; centrales fijas y de base de servicios de fijo y móvil; terrestre de radio comunicación; plantas potabilizadoras; subestaciones eléctricas; antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones; planta de tratamiento y energía eléctrica; depósito de desechos industriales.

- **Equipamiento de Ciudad (EQ03):** Los equipamientos básicos urbanos de una ciudad son los edificios y espacios públicos donde se ofrece servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades básicas de sus habitantes, por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Esta ubicados en la centralidad cantonal.

Tabla 44 Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03).

Usos Del Suelo Equipamiento – Eq Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento de ciudad	Eq03	Educación: universidades y escuelas politécnicas; centros de documentación. Cultura: casas de la cultura; teatros mayores a 300 puestos; auditorio mayores a 300 puestos; cines mayores a 300 puestos; museos; cinematecas; hemerotecas. Salud: hospital de especialidades; hospital general (más de 25 camas de hospitalización); Social: centro de protección de menores. Recreación: jardín botánico; zoológicos; parque de ciudad; parque de fauna y flora silvestre; teleférico; estadio (más de 2500 personas); plazas de toros (más de 1000 personas). Culto: catedral; centro de culto religioso más de 500 puestos; convento monasterios.

Tabla 45 Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03). Continuación

Usos Del Suelo Equipamiento – Eq Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Equipamiento	Eq	Equipamiento de ciudad	Eq03	Seguridad: instalaciones militares; cuarteles; cárceles; centro de rehabilitación social. Administración: alcaldía; sedes principales de entidades públicas; centros administrativos nacionales; centros administrativos provinciales; centros administrativos distritales Servicios: parques cementerios o camposantos con salas de velaciones; fosas nichos; criptas; osarios; con o sin crematorio y columbarios; adscritos al cementerio. (área min. 5 ha.) Transporte y movilidad: aeropuertos civiles y militares; estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros; terminales de buses interprovinciales por carretera; terminales de carga por carretera. Infraestructura de servicios: tratamiento de desechos sólidos y líquidos; plantas procesadoras; incineración; lagunas de oxidación; rellenos sanitarios; botaderos.

Clasificación de equipamientos por tipologías.

Equipamiento de Servicios Sociales

Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- 1. Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- 2. Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- 3. Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- 4. Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- 5. Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
- 6. Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Equipamiento de Servicios Públicos

Relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- 1. Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- 2. Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- 3. Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales;
- 4. Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- 5. Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y
- 6. Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Lineamientos para la localización de los equipamientos:

- La localización y distribución de los equipamientos, especialmente en equipamientos públicos, será homogénea en el territorio, deberá

garantizar la cobertura y accesibilidad de todos sus habitantes. Se realizará de acuerdo a las diversas tipologías y escalas existentes.

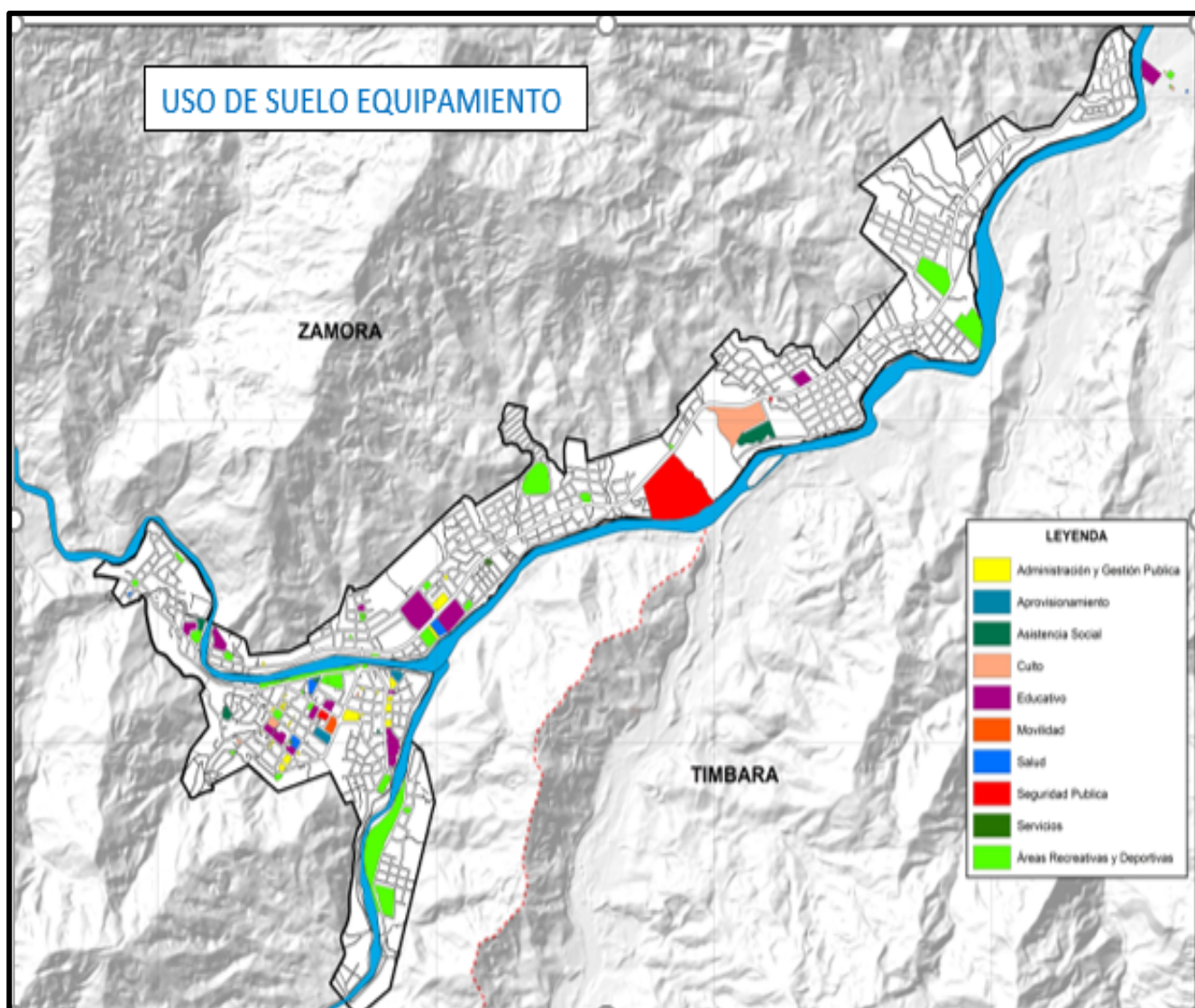
- Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- Para la determinación de los equipamientos deberá considerarse la accesibilidad y conectividad vial.
- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta no mitigable de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la disponibilidad de servicios básicos.

Condiciones de implantación de uso equipamiento

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

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

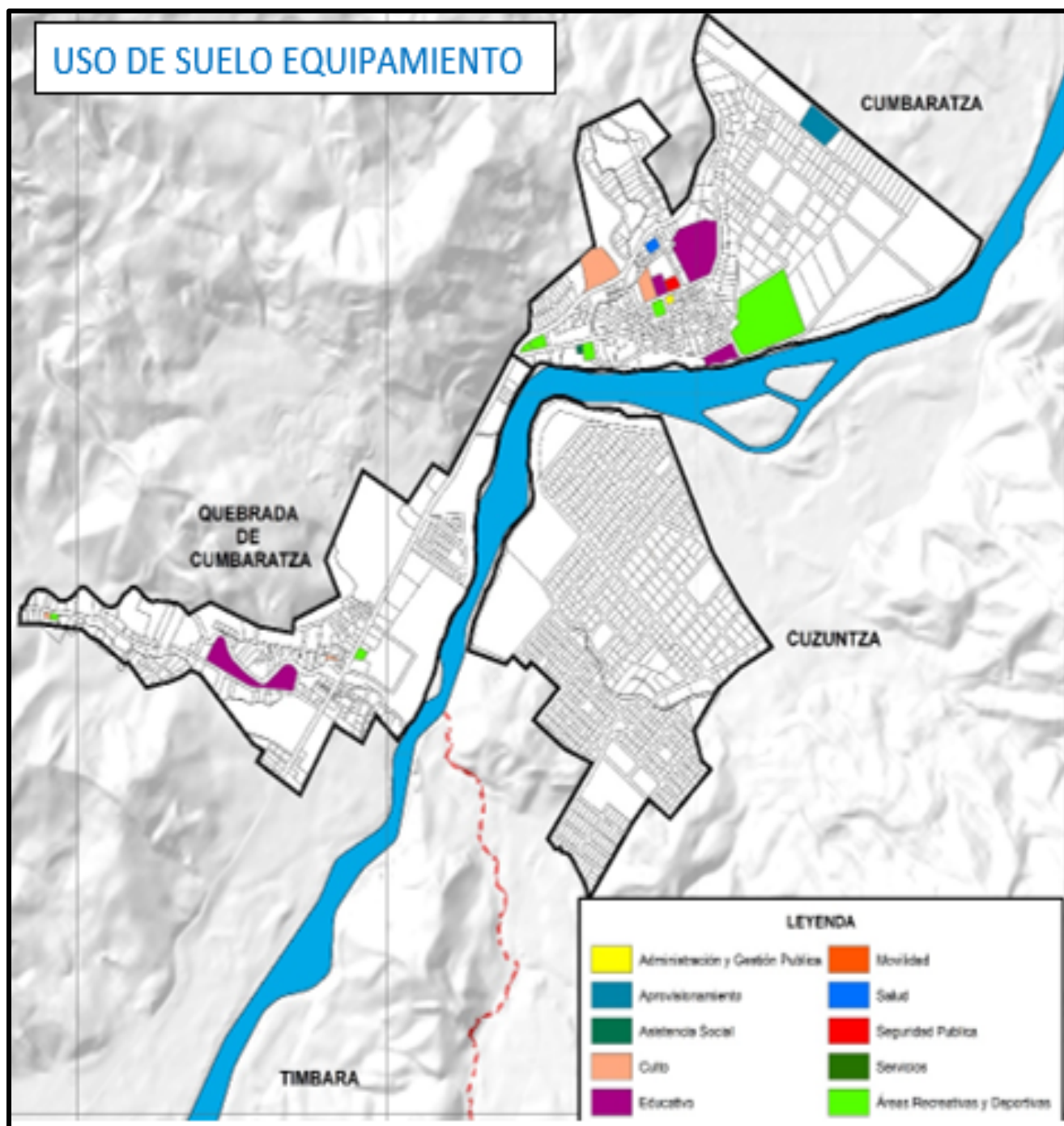
Mapa 58 Uso de suelo Equipamiento Zamora.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

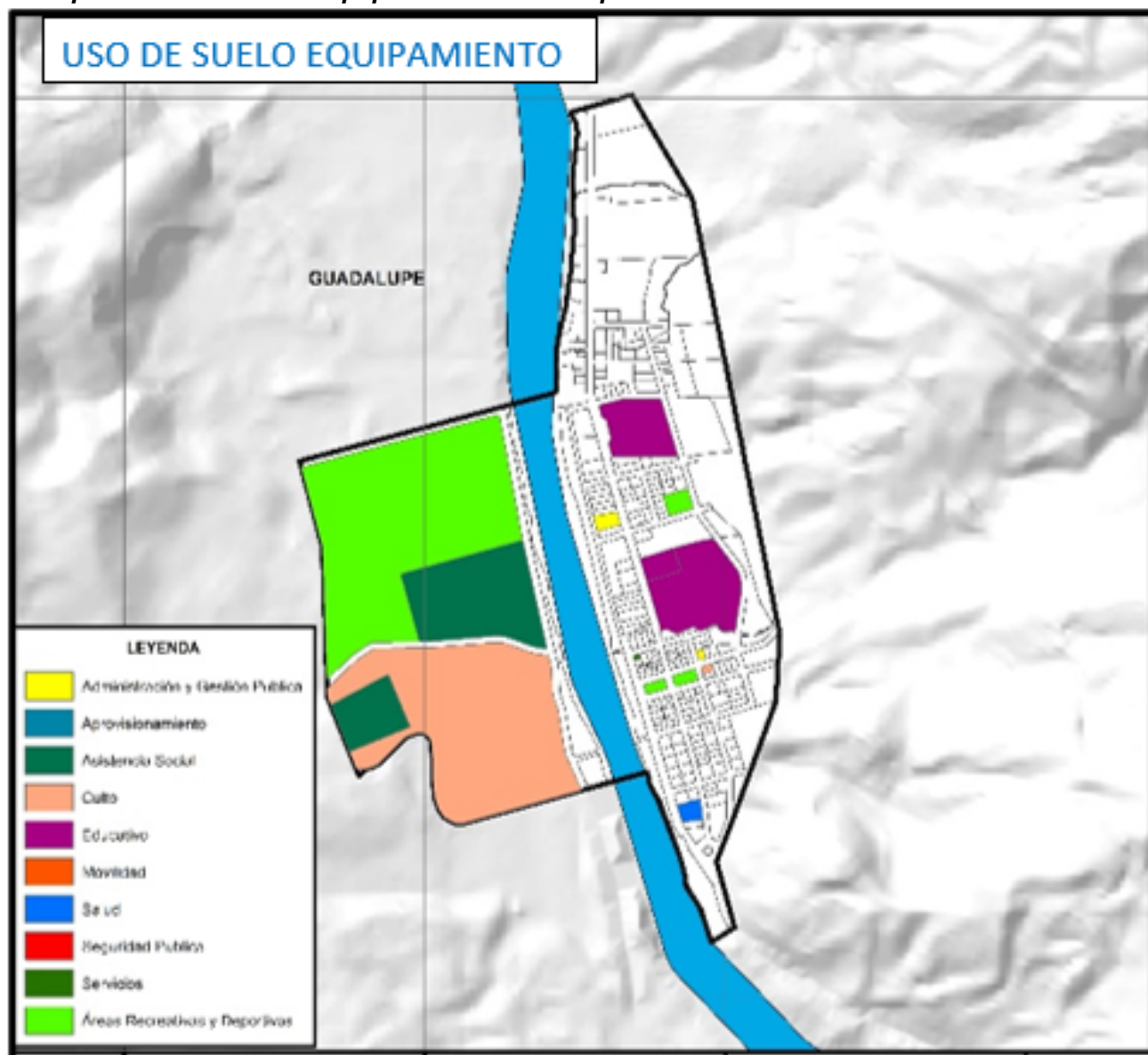
Mapa 59 Uso de suelo Equipamiento Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

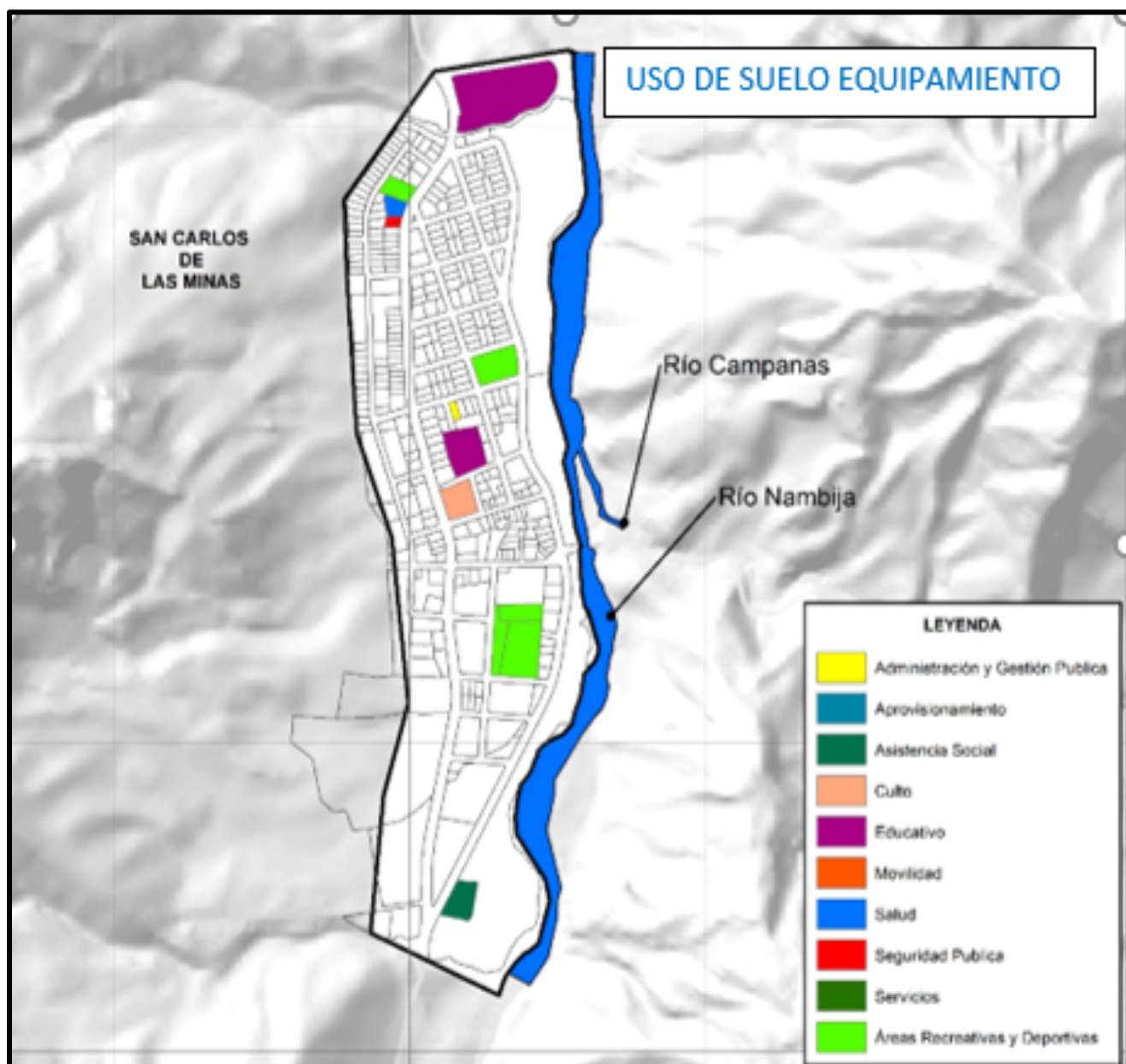
Mapa 60 Uso de suelo Equipamiento Guadalupe.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

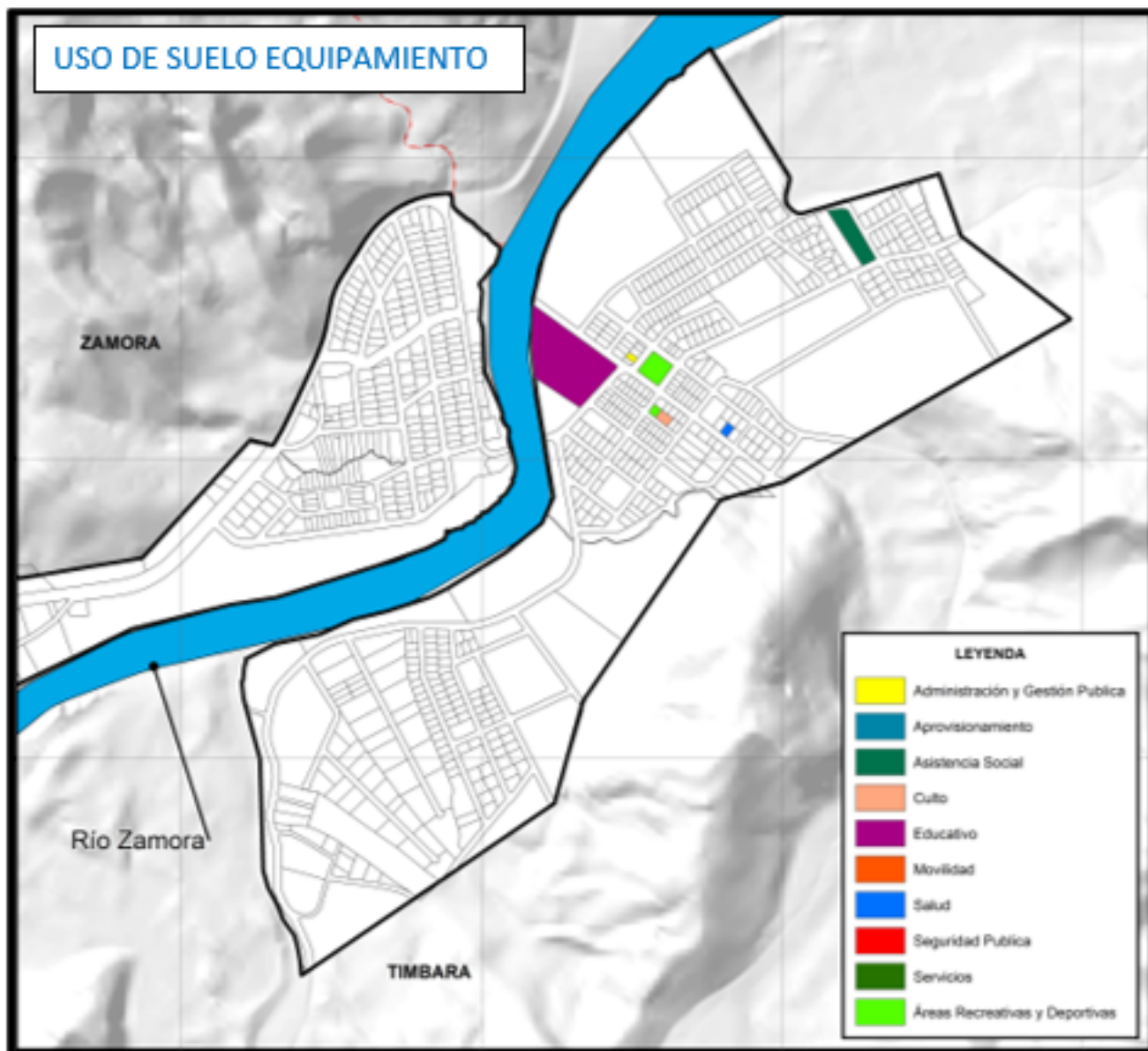
Mapa 61 Uso de suelo Equipamiento San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

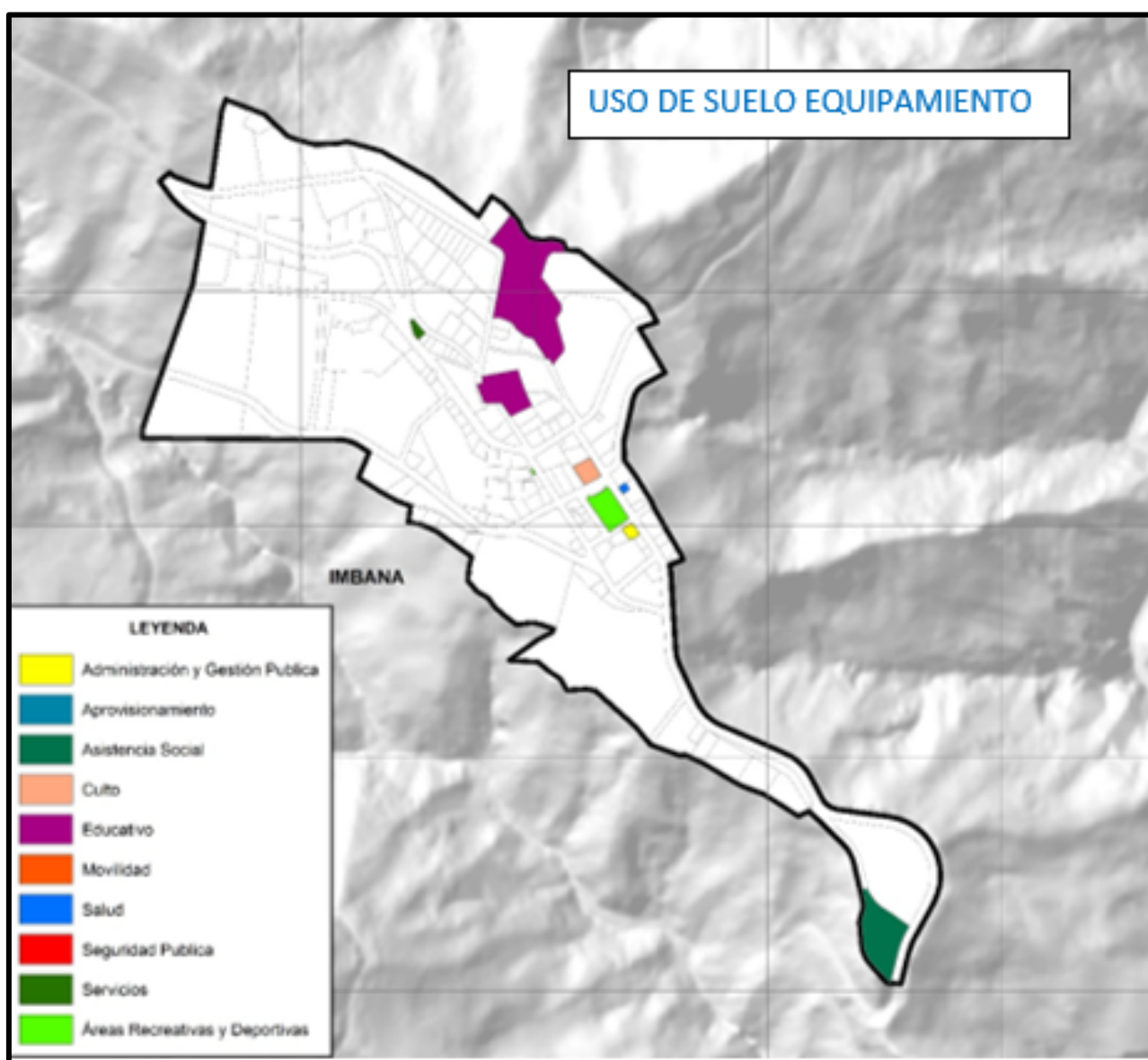
Mapa 62 Uso de suelo Equipamiento Timbara



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

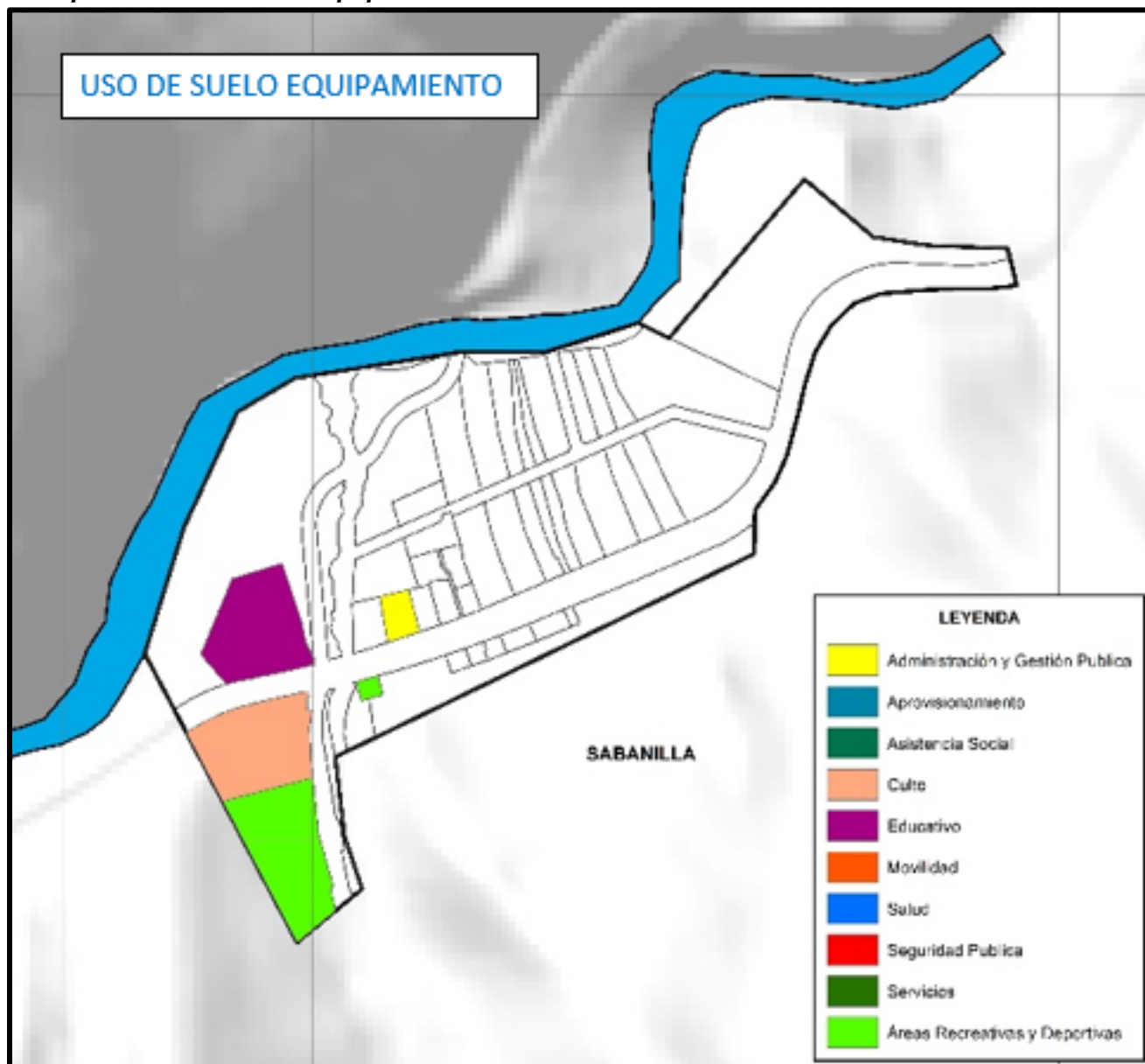
Mapa 63 Uso de suelo Equipamiento La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

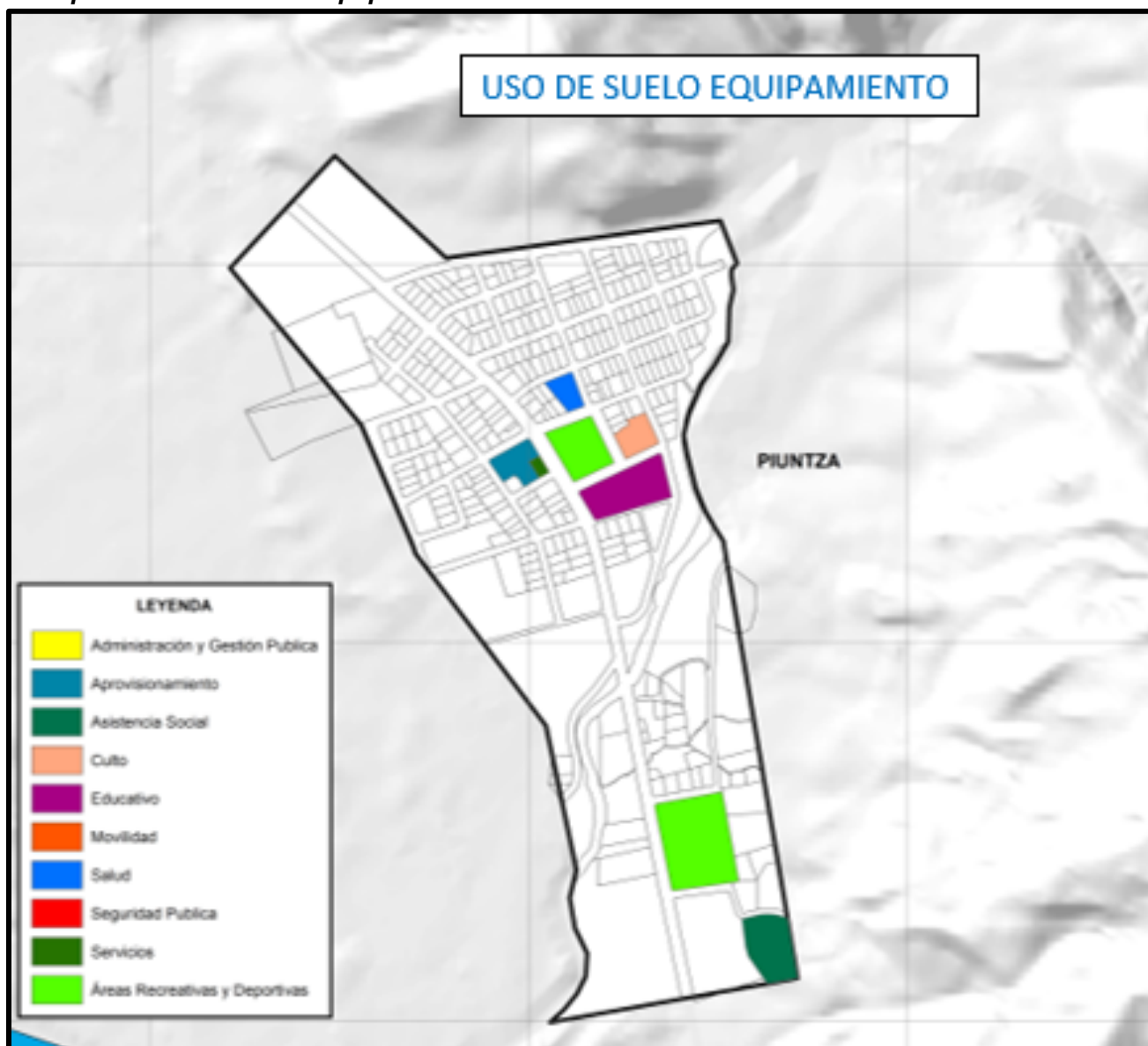
Mapa 64 Uso de suelo Equipamiento Sabanilla



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

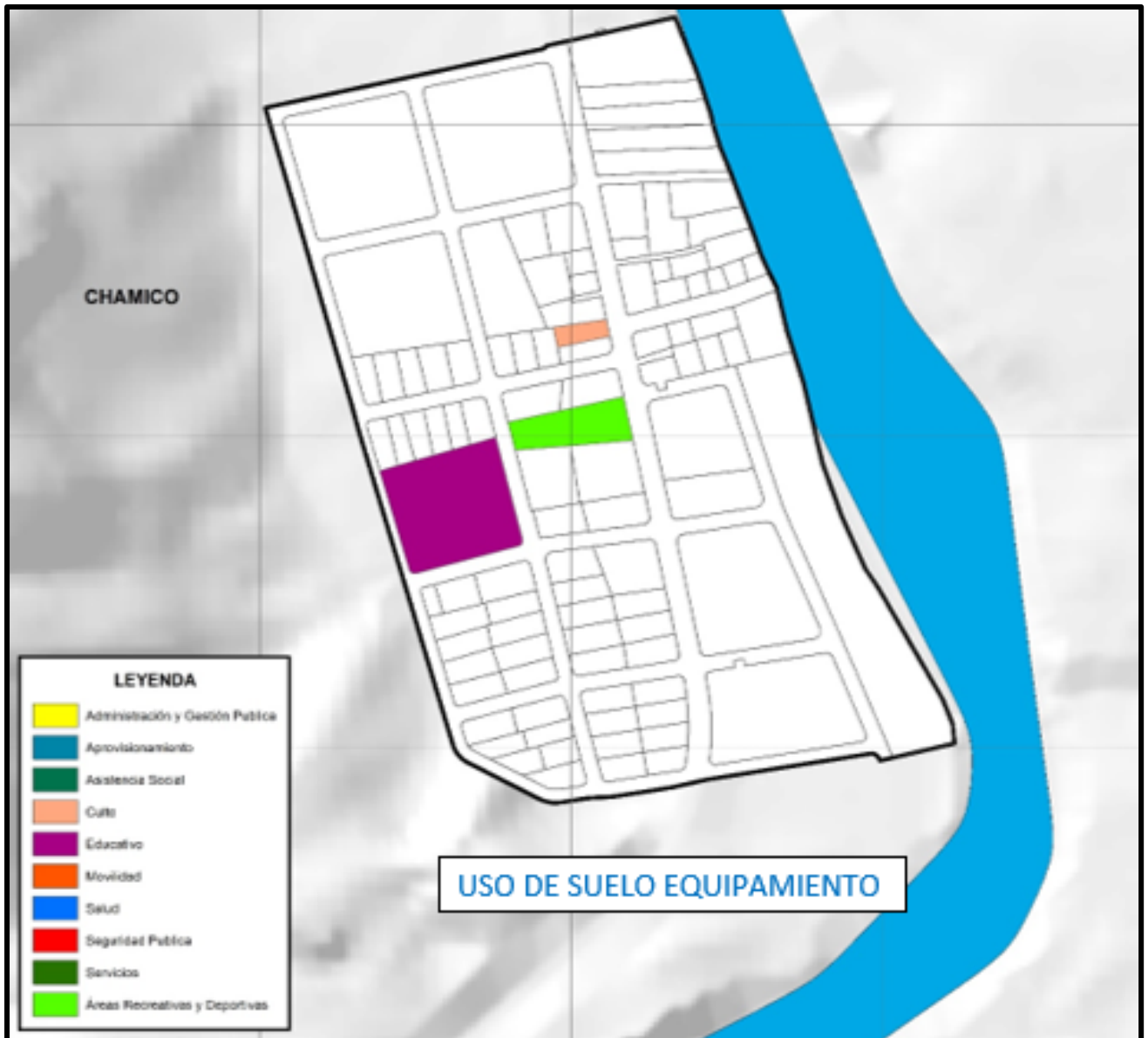
Mapa 65 Uso de suelo Equipamiento Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 66 Uso de suelo Equipamiento Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

3.1.2.6. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PP)

Son zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario patrimonial y/o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establece sus usos complementarios, restringidos y prohibidos

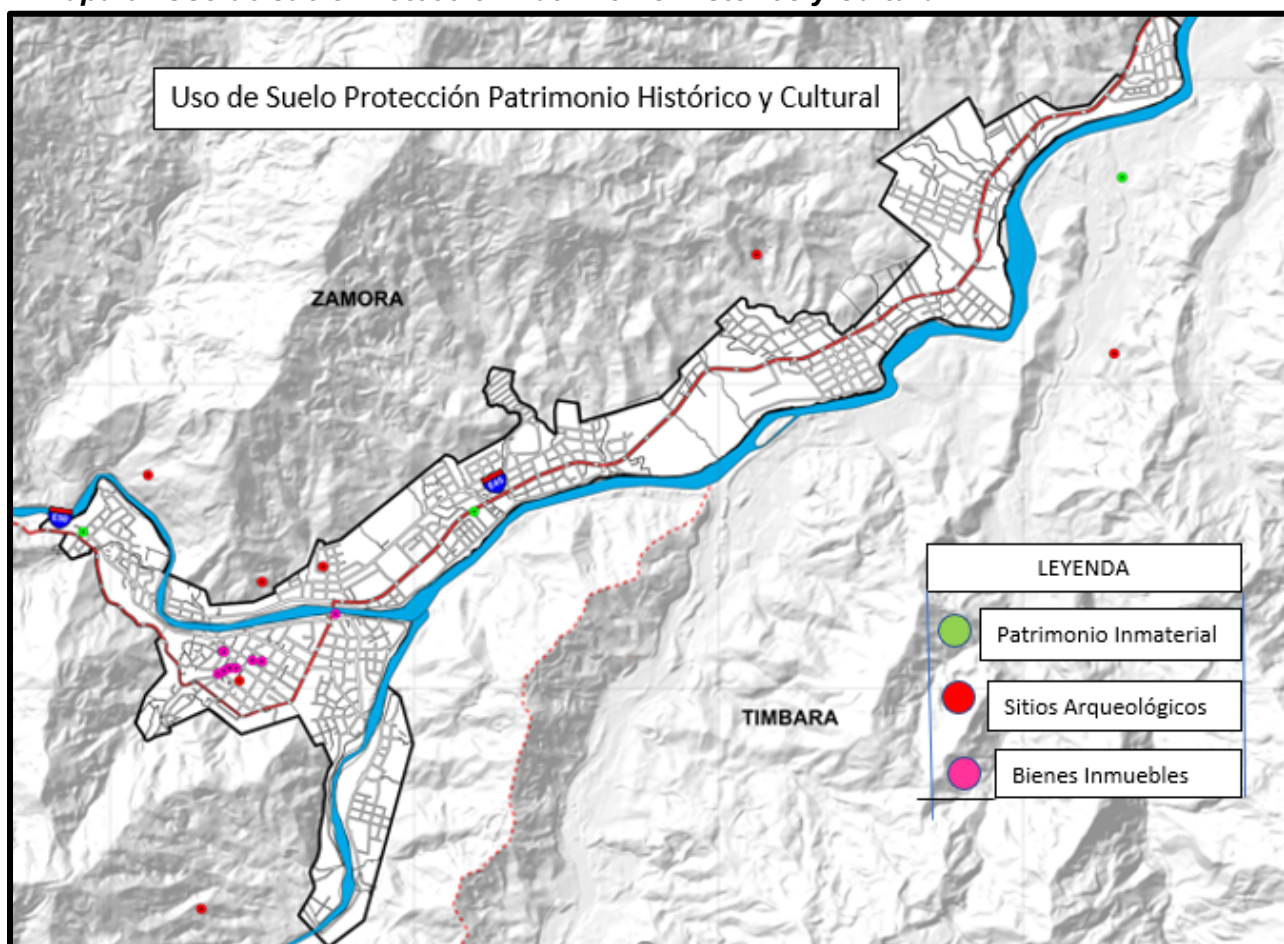
Condiciones de implantación en zonas PP01

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

Tabla 46. Uso de Suelo Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Usos Del Suelo Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural - Pp Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural	Pp	Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural	Pp01	Áreas Históricas, Hitos, Arquitectónicos Urbanos Y Territoriales Y Zonas Arqueológicas

Mapa 67 Uso de suelo Protección Patrimonio Histórico y Cultural



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.1.2.7. Uso Agropecuario (AG01)

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

Condiciones de implantación en zonas AG01

La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional, a través del Reglamento a la Ley de Orgánica Tierras Rurales Territorios Ancestrales en su "Art.3.- Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industria".

Tabla 47. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)

Usos del suelo Agropecuario- Ag Cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Agropecuarios	Ag	Agropecuarios	Ag01	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición; granja de producción controlada, Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos; huertos hortícolas, frutícolas, almacenamiento de abonos vegetales, granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores).

3.1.2.8. Uso Forestal (FR)

Este tipo de actividad busca aprovechar los recursos naturales que ofrecen el suelo. Las áreas de uso forestal se destinan a perímetros en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera.

Condiciones de implantación en las zonas FR01

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

Tabla 48. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)

Usos del suelo forestal – fr cantón Zamora				
Uso general	Código	Usos específicos	Código	Actividades
Forestal	Fr	Forestal	Ag01	Explotación forestal; terrenos y bosques dedicados a tala de árboles; viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

3.1.2.9. Uso Acuícola (AC)

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

Condiciones de implantación las zonas AC01

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

Tabla 49. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)

Usos Del Suelo Acuícola Ac Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Acuícola	Ac	Acuícola	Ac01	Explotación Piscícola; Predios Y Aguas Dedicadas A La Pesca Y Demás Actividades; Pesca Exclusivamente Deportiva.

3.1.2.10. Uso de Protección Ecológica (PE)

Son zonas de suelo urbano o rural destinadas a la conservación del patrimonio natural. El uso de protección ecológica permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), el Santuario de Vida Silvestre, Áreas de intervención especial y recuperación (AIER), Bosques y Vegetación Protectora, y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del presente Plan.

Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, a vivienda unifamiliar.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica

- Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Municipal vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
- Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
- En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, que contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
- Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades. e) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.

- No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los treinta grados (30°).
- No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ. 7) Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán remitirse al cuadro de compatibilidades

Condiciones de implantación en las zonas PE01

Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de las ordenanzas municipales referentes al ambiente.

Tabla 50. Actividades del Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE)

Usos Del Suelo Protección Ecológica - Pe Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección Ecológica	Pe	Protección Ecológica	Pe01	Corresponde A Las Áreas Naturales Protegidas Que Forman Parte Del Sistema Nacional De Áreas Protegidas O Aquellas Que Por Su Valor Natural Deban Ser Conservadas.

3.1.2.11. Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE)

Son zonas destinadas a la prospección, exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Aprovechamiento Extractivo -AE01: Las áreas de uso de suelo de aprovechamiento extractivo se destinan al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Condiciones de implantación en las zonas AE01

- Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR), deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.
- Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades. Aquellas zonas con uso de suelo Recurso

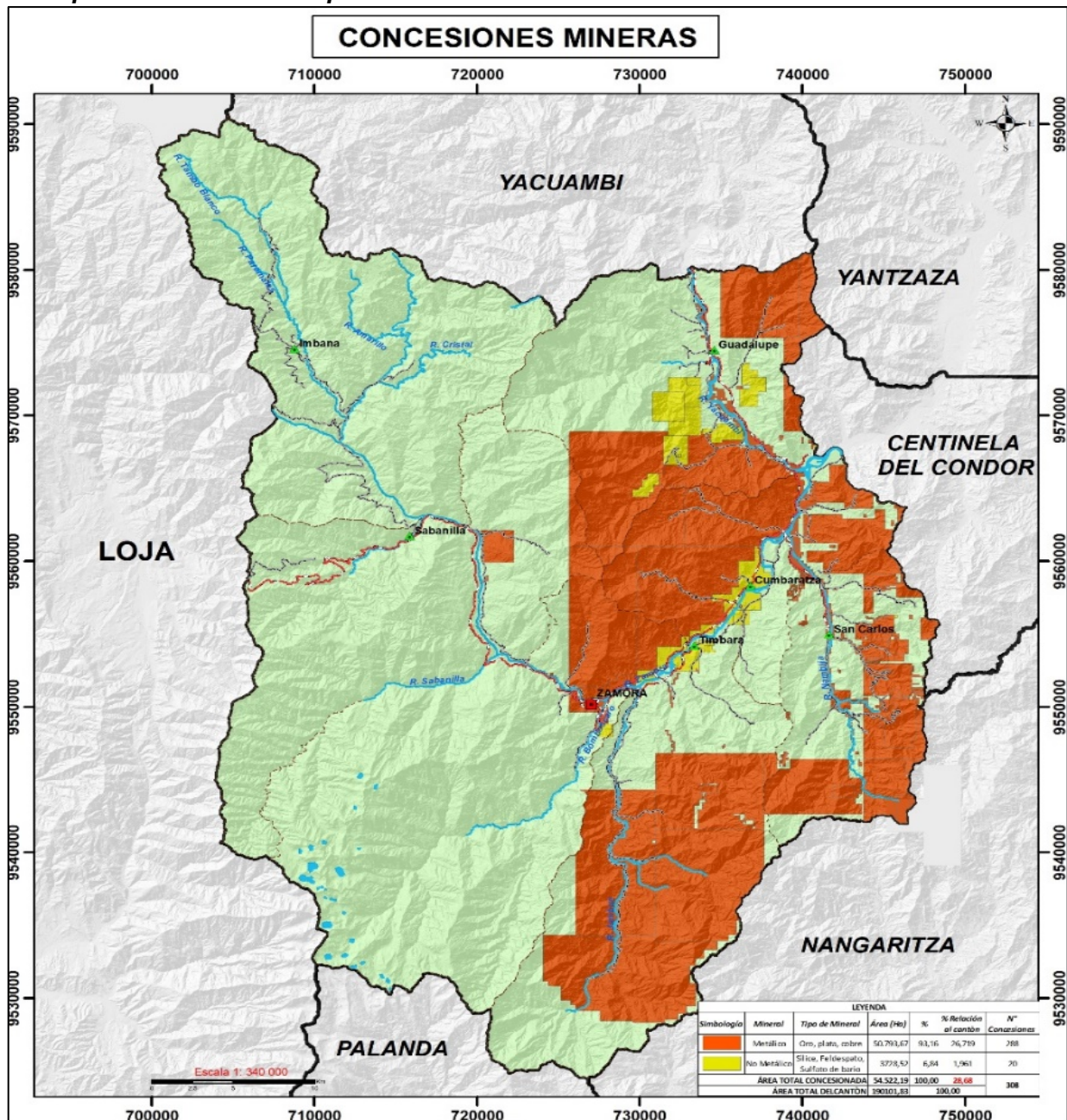
Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

- Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.
- Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que generen la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial

Tabla 51. Actividades del Uso de Suelo de Aprovechamiento Extractivo (AE)

Usos Del Suelo Aprovechamiento Extractivo –Ae Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Aprovechamiento Extractivo	Ae	Aprovechamiento Extractivo	Ae01	Actividad Minera Dedicada A La Extracción De Minerales Metálicos Y No Metálicos Como Insumos Para La Industria De La Construcción O Las Artesanías (Canteras); Fabricación De Asfalto.

Mapa 68 Uso de suelo Aprovechamiento Extractivo.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.1.2.12. Uso de Protección de Riesgo (PR)

Protección de Riesgos – PR01

En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.
- Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 70% equivalente a 31.5° (grados) y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en esta normativa. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 70% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal

Condiciones de implantación en las zonas PR01

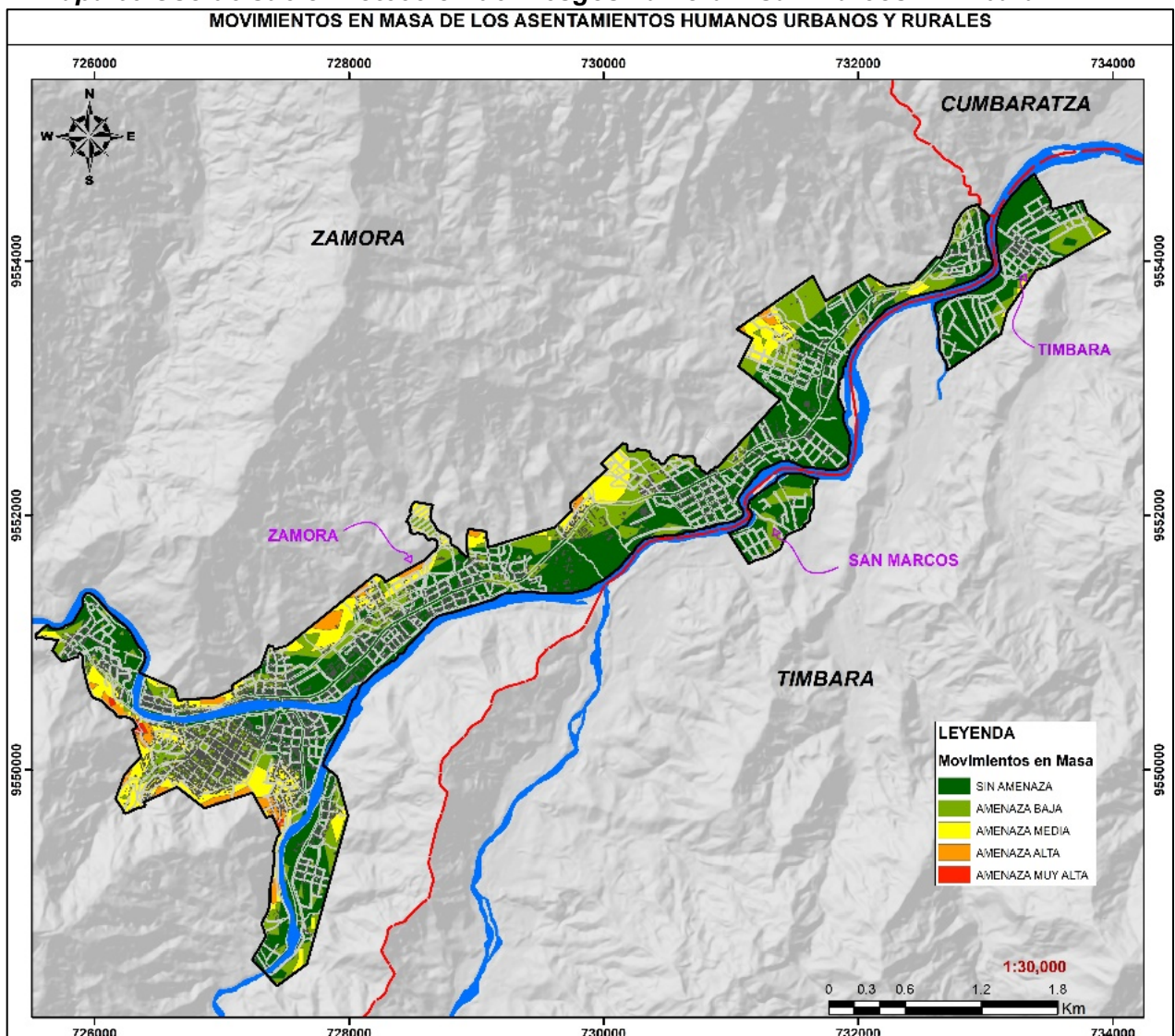
Los predios que se encuentre en zonas de riesgo ZR, y los proyectos nuevos, ampliatorios o de remodelación correspondientes a esta tipología, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Estudio geotécnico de estabilidad del suelo, que establezca la capacidad portante del suelo y el estado actual de las edificaciones existentes y la factibilidad de construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones.
2. Los detalles constructivos de muros de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, necesarios para la ejecución del proyecto de edificación.
3. En pendientes mayores a los 30°, solo se permitirá construir cuando el estudio de estabilidad de suelo y la solución estructural sean aprobados por la municipalidad.
4. Las construcciones nuevas permitidas deberán respetar los parámetros de zonificación asignados.
5. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la autoridad técnica municipal, previo informe favorable de la unidad de gestión de riesgos municipal.

Tabla 52. Actividades del Uso de Suelo de Protección de Riesgos

Usos Del Suelo Protección De Riesgo - Pr Cantón Zamora				
Uso General	Código	Usos Específicos	Código	Actividades
Protección De Riesgos	Pr	Protección De Riesgos	Pr01	Infraestructura Para La Provisión De Servicios Públicos Domiciliarios O Áreas De Amenaza Y Riesgo No Mitigable, Su Uso Está Destinado A La Protección En La Que Se Tiene Restringida La Posibilidad De Urbanizarse.

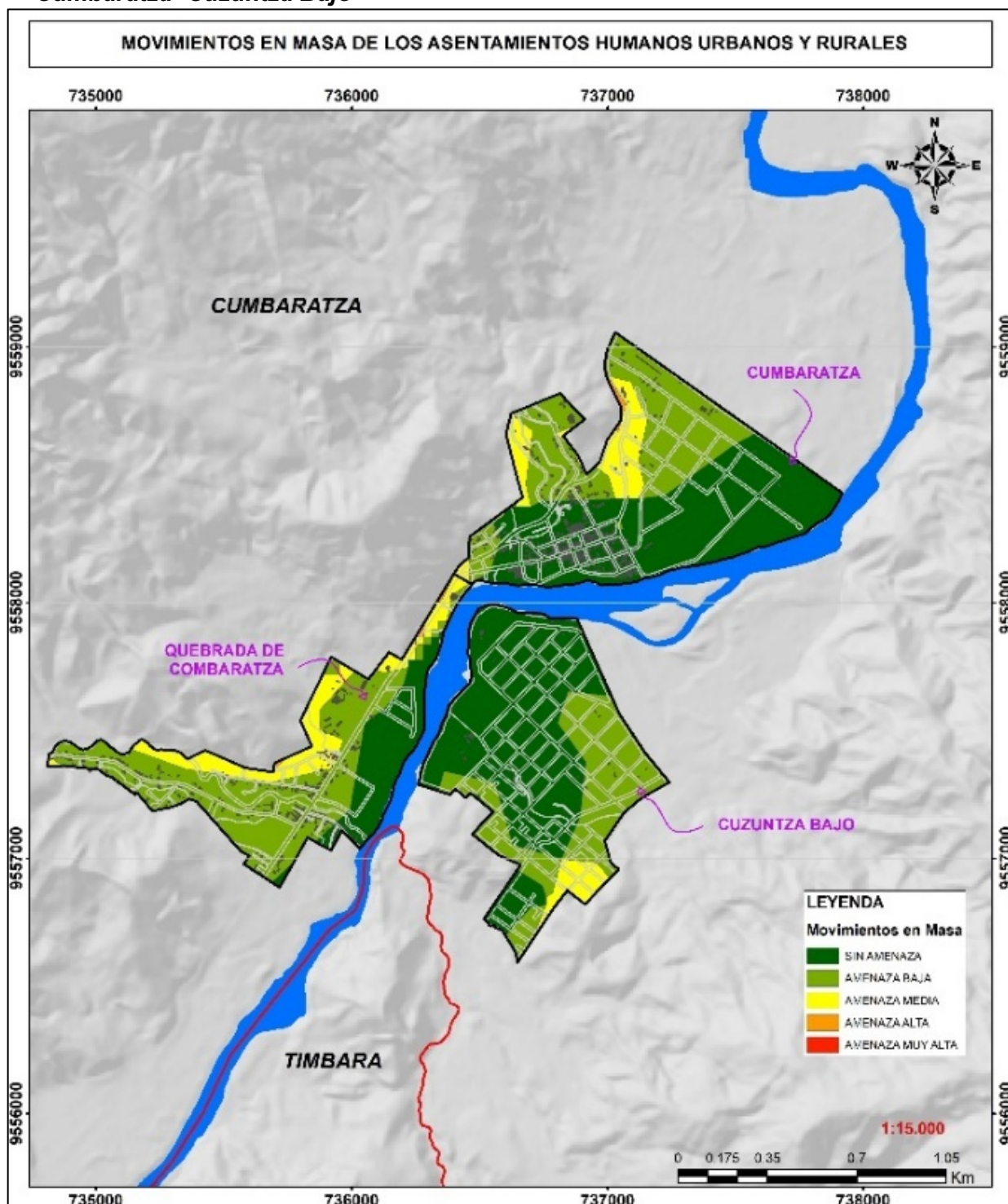
Mapa 69 Uso de suelo Protección de Riesgos Zamora – San Marcos - Timbara



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

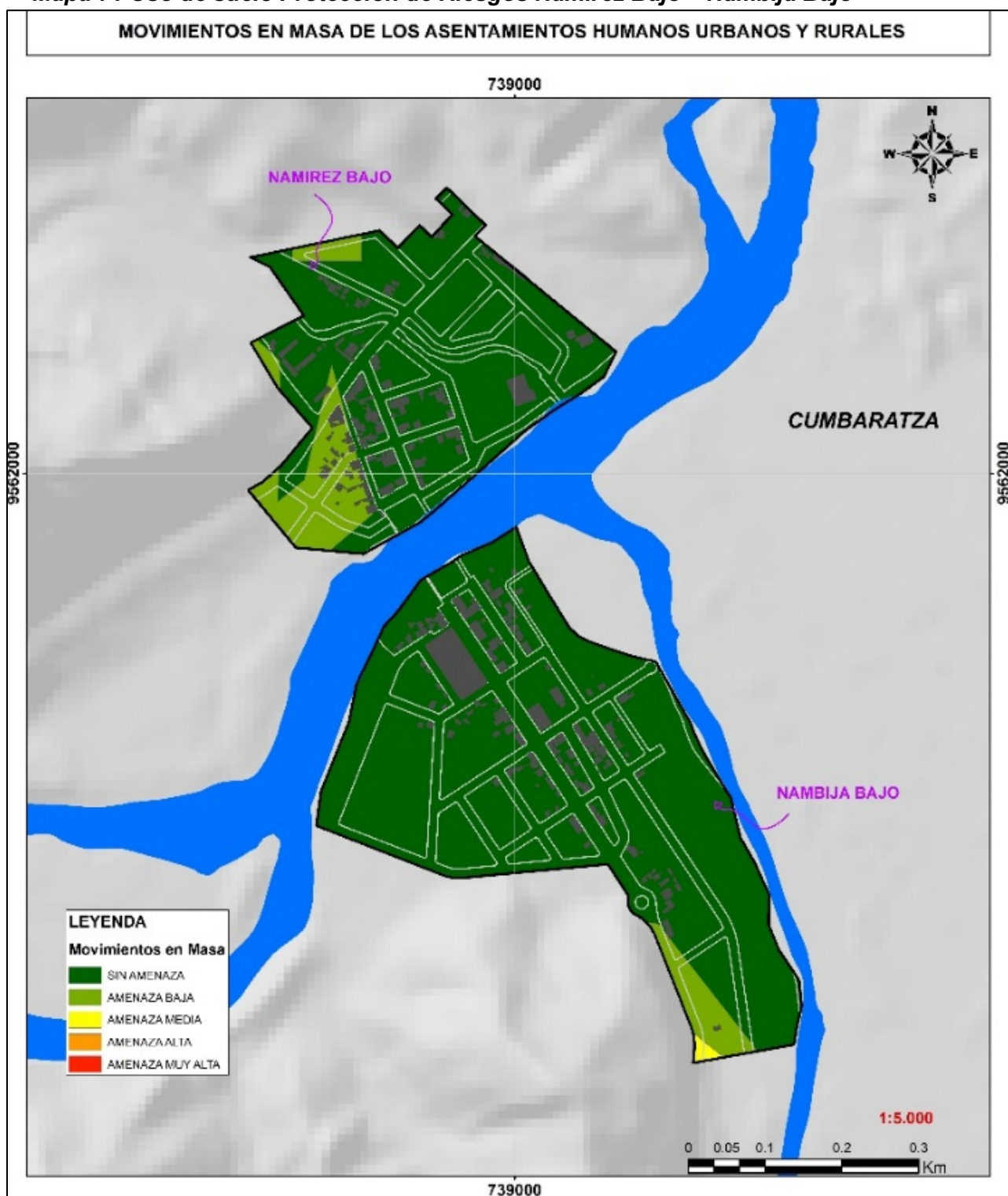
Mapa 70 Uso de suelo Protección de Riesgos Cumbaratza – Quebrada de Cumbaratza -Cuzuntza Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

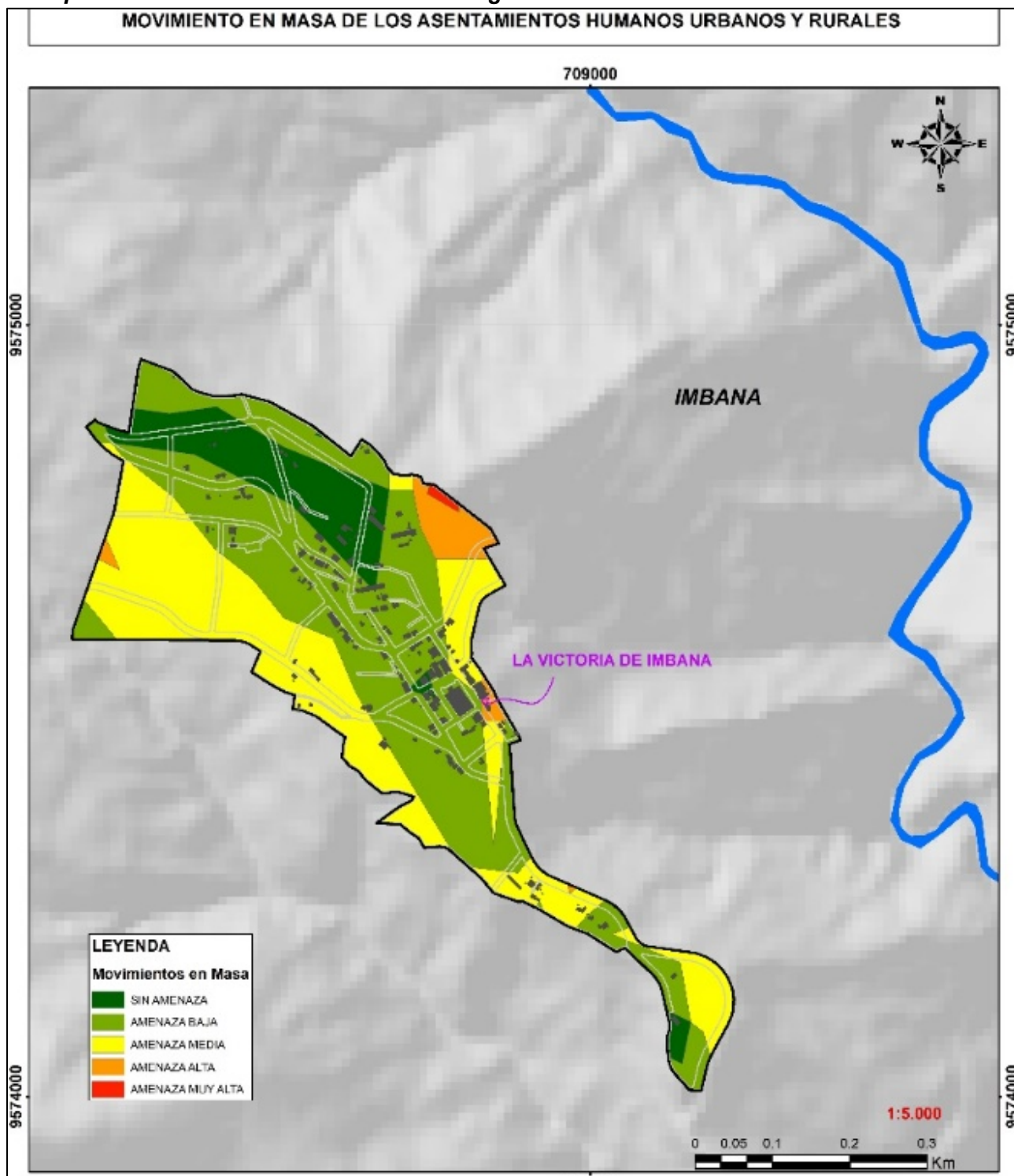
Mapa 71 Uso de suelo Protección de Riesgos Namirez Bajo – Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

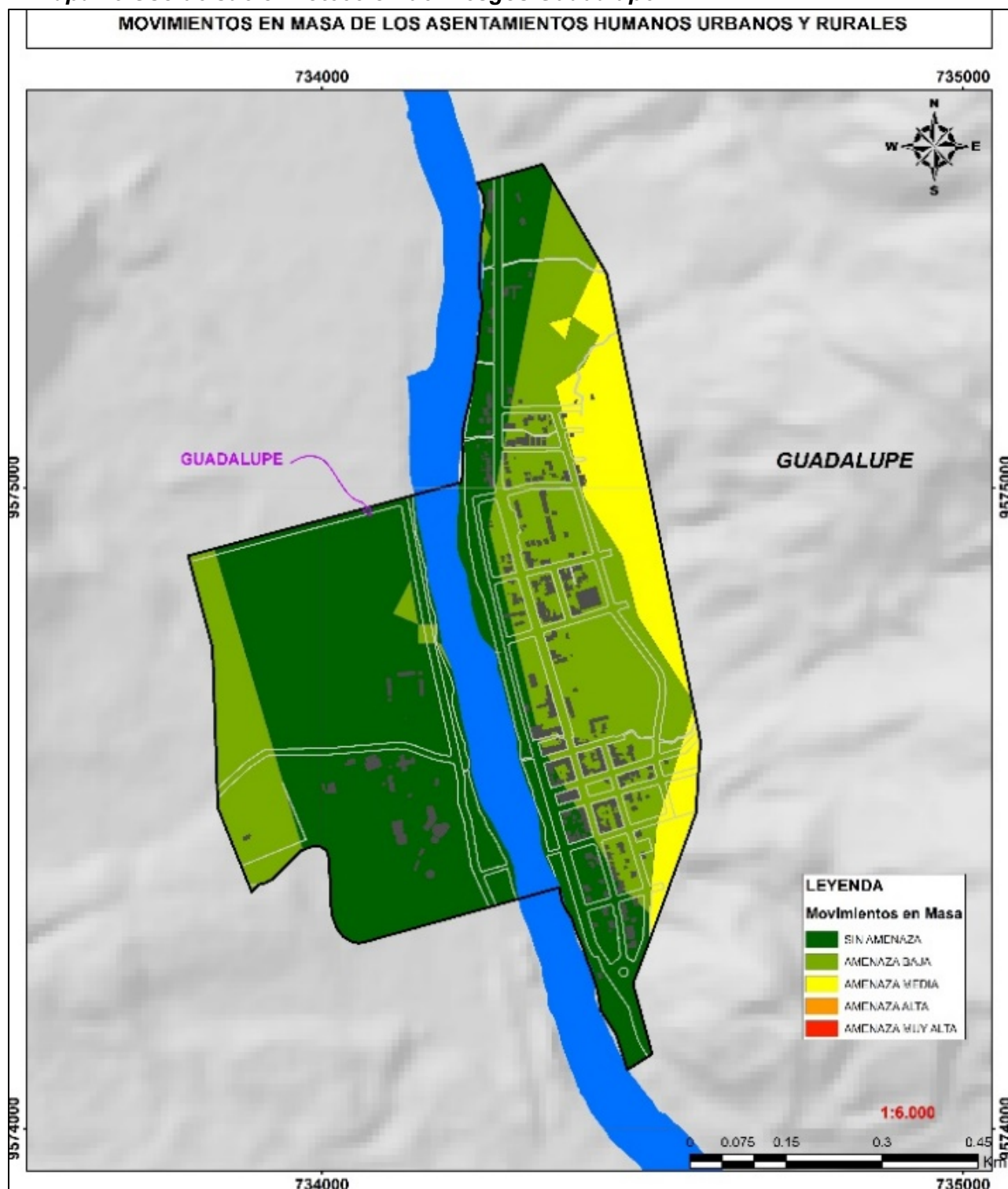
Mapa 72 Uso de suelo Protección de Riesgos Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

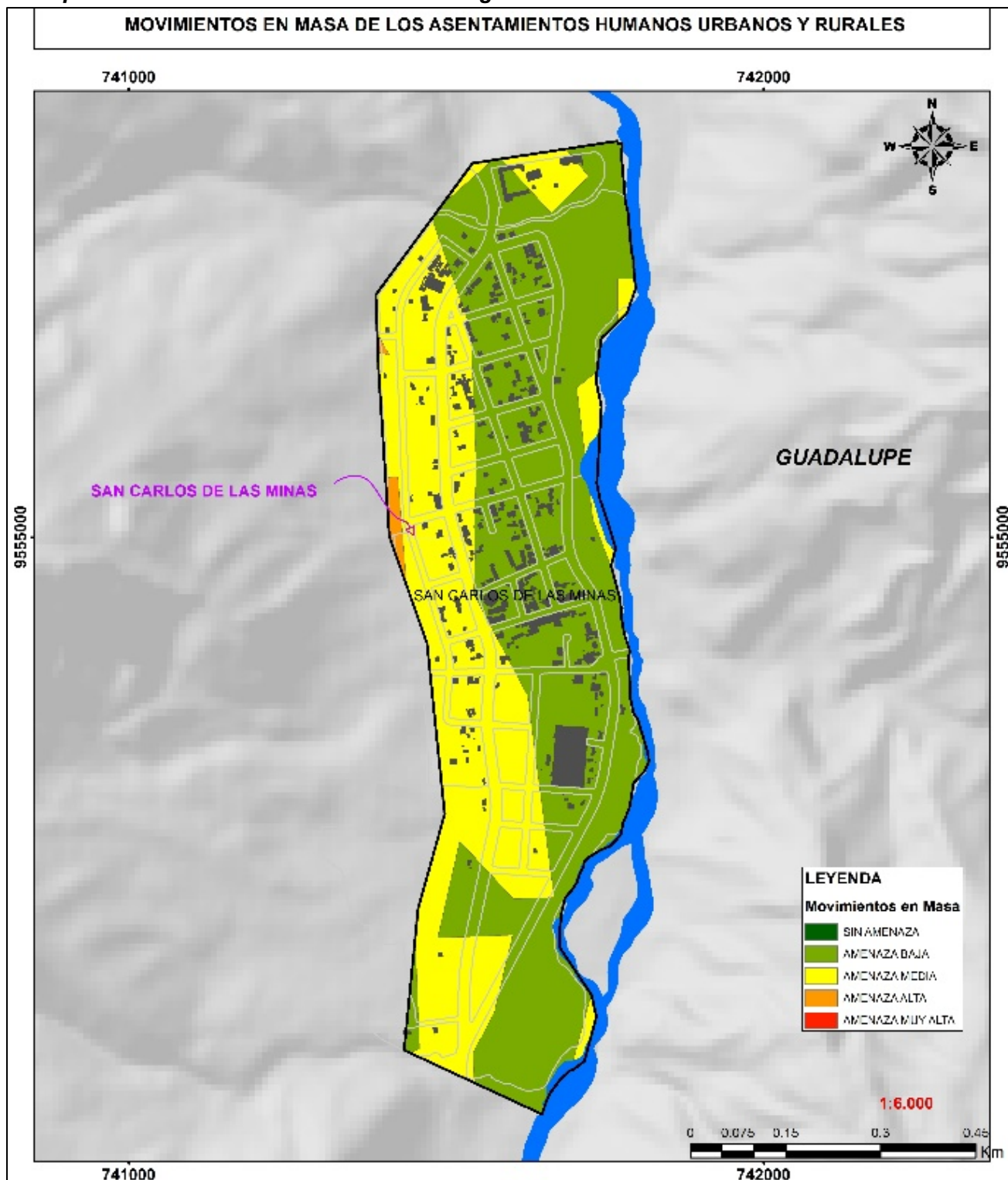
Mapa 73 Uso de suelo Protección de Riesgos Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

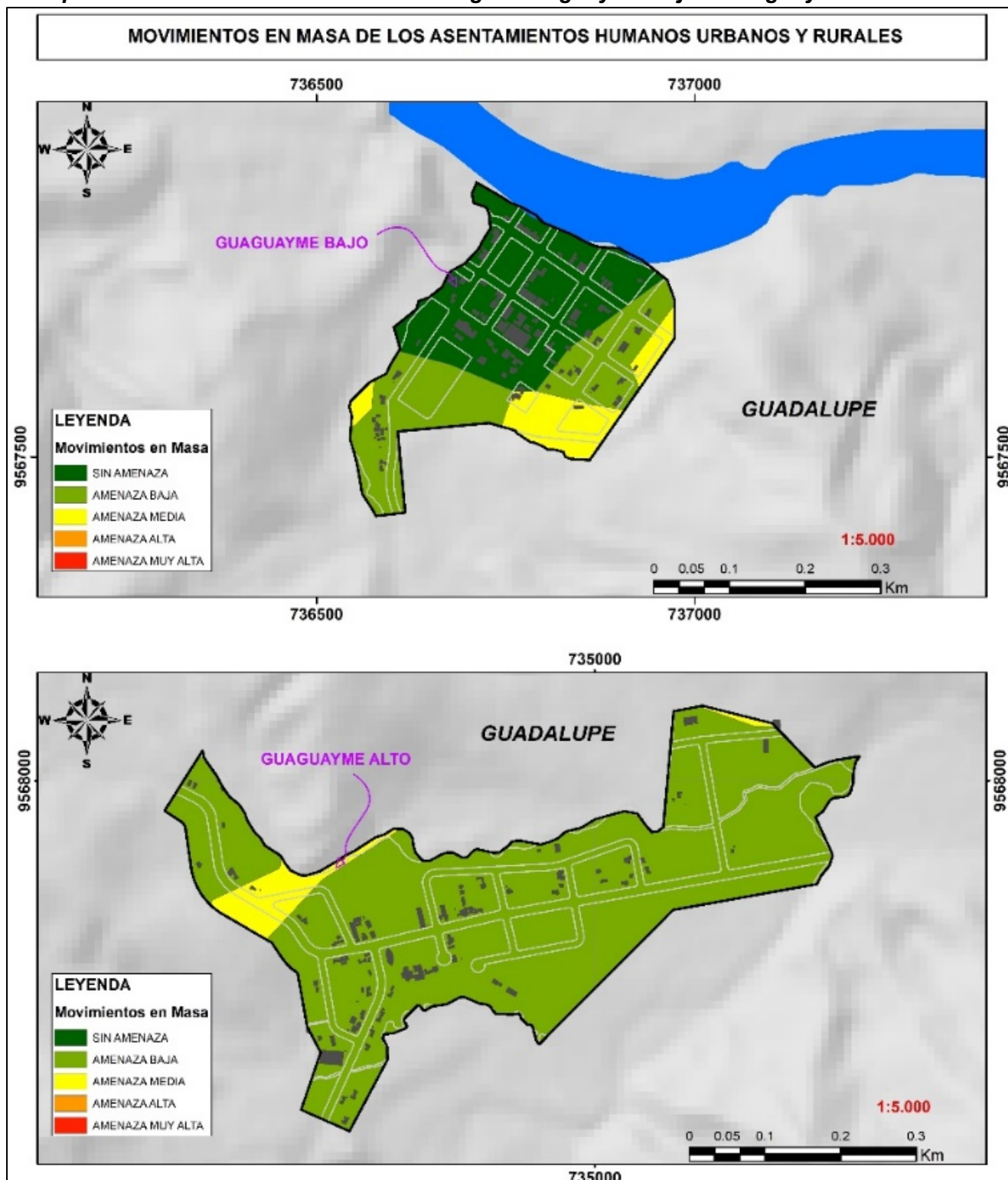
Mapa 74 Uso de suelo Protección de Riesgos San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 75 Uso de suelo Protección de Riesgos Guaguayme Bajo – Guaguayme Alto



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.1.2.13. Usos de Suelo Rurales

En las áreas rurales del cantón se ha propuesto lo siguientes usos de suelo: uso de protección; uso forestal; uso acuícola; uso agropecuario; uso de aprovechamiento extractivo; uso industrial; uso de protección de riesgos.

3.1.2.13.1. Usos de Suelo Rural de Expansión Urbana

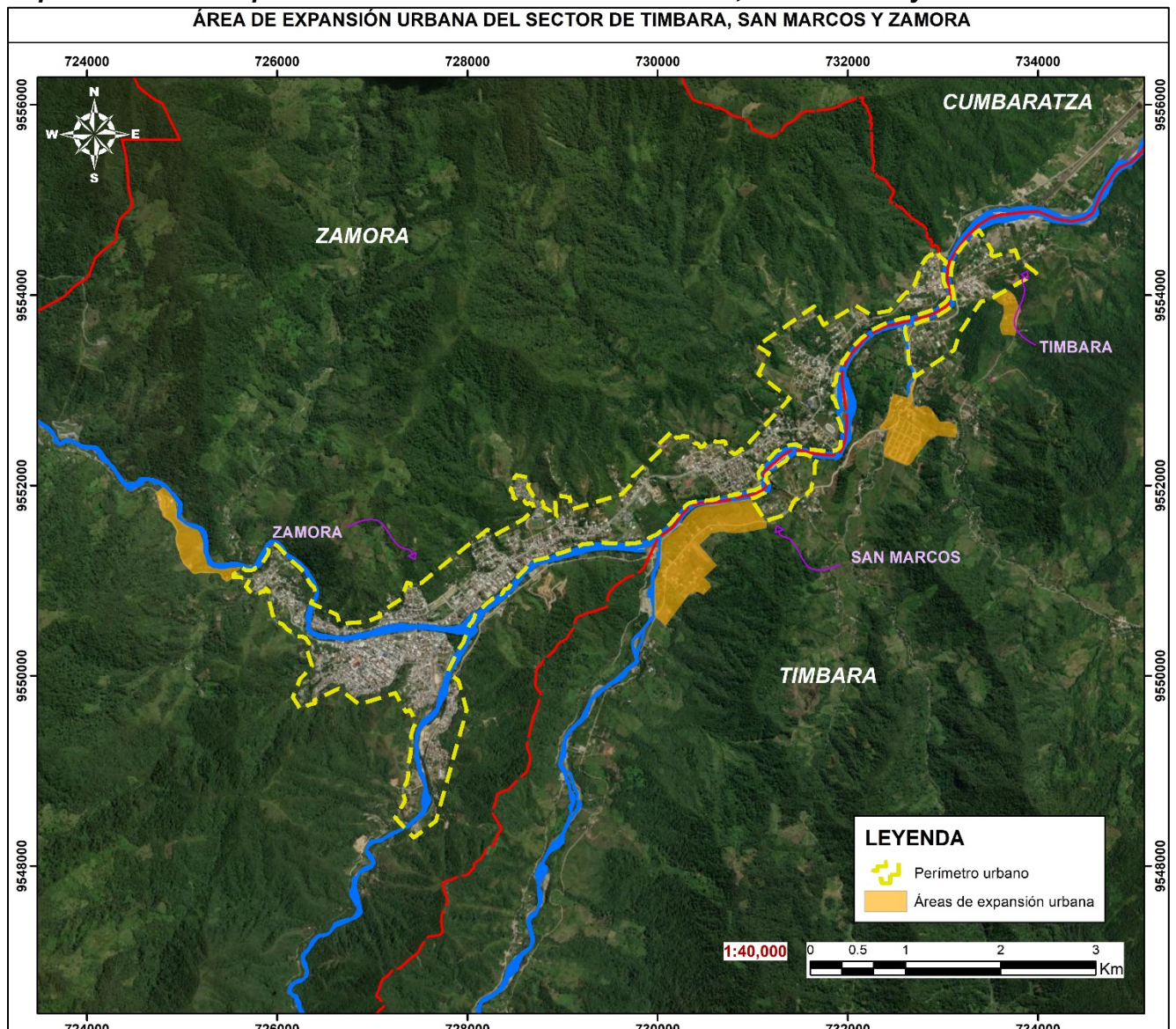
Suelo Rural de Expansión Urbana- Zamora

En el área rural de expansión urbana de **Zamora** se han propuesto los siguientes usos del suelo principales: uso mixto o múltiple; y, uso agropecuario.

Suelo Rural de Expansión Urbana- Cumbaratza / Guadalupe / Timbara / San Carlos de las Minas / Imbana / Sabanilla

En el área rural de expansión urbana de Cumbaratza, Guadalupe, Timbara, San Carlos de las Minas, Imbana y Sabanillas no se ha propuesto ningún uso de suelo ya que las parroquias indicadas cuentan con espacio suficiente para la densificación y el nuevo equipamiento urbano que necesitara.

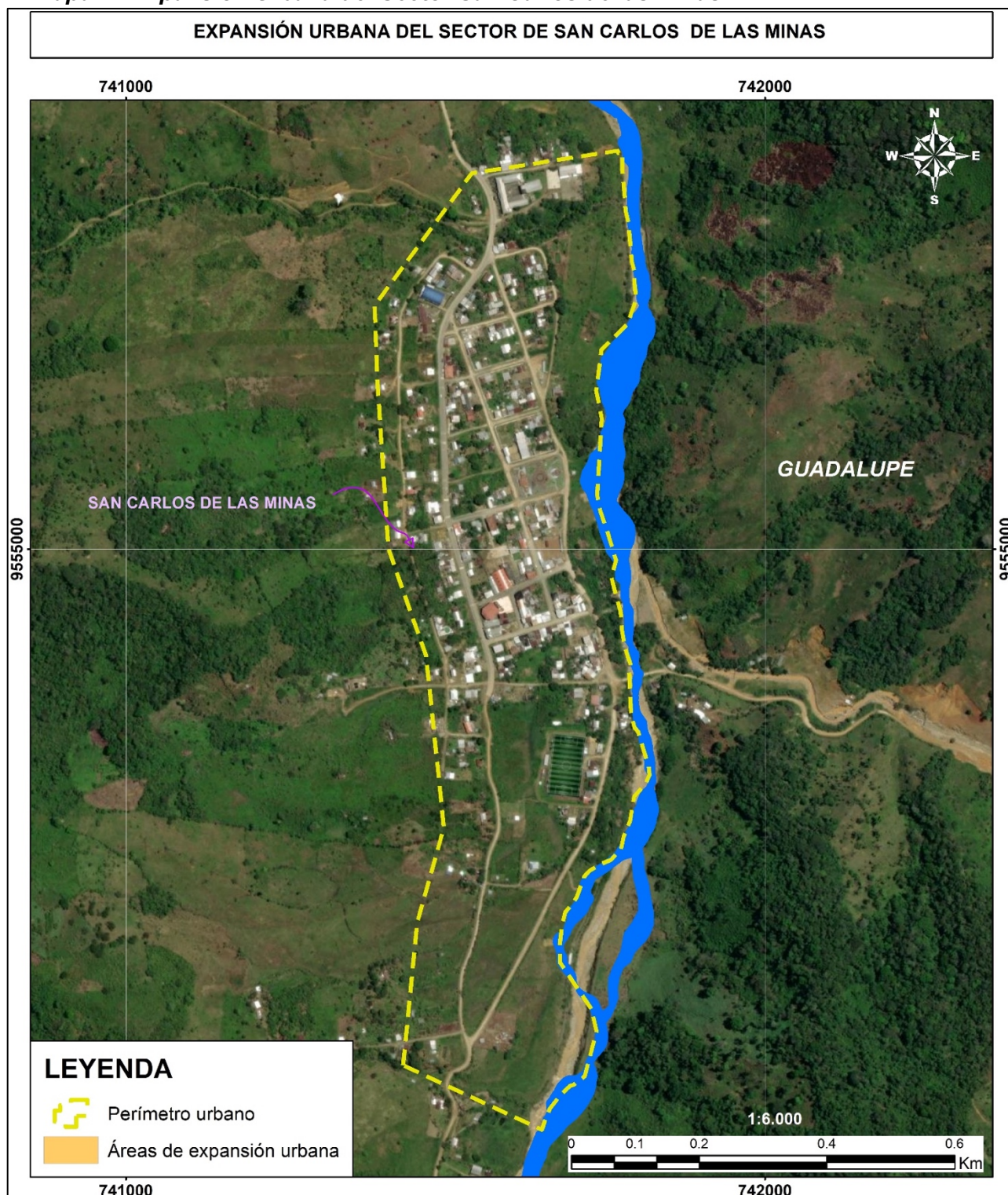
Mapa 76 Área de expansión Urbana del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

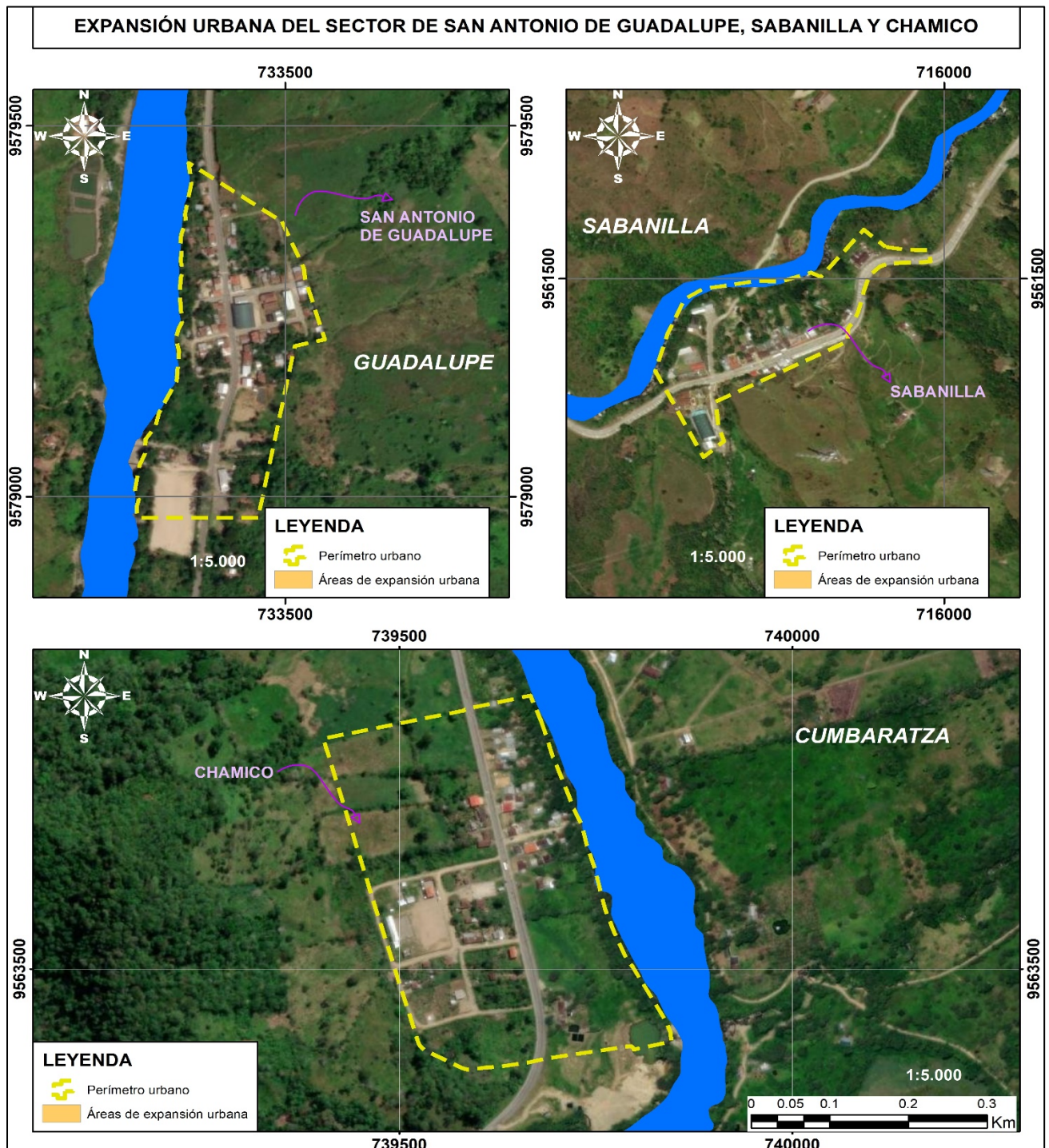
Mapa 77 Expansión Urbana del Sector San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

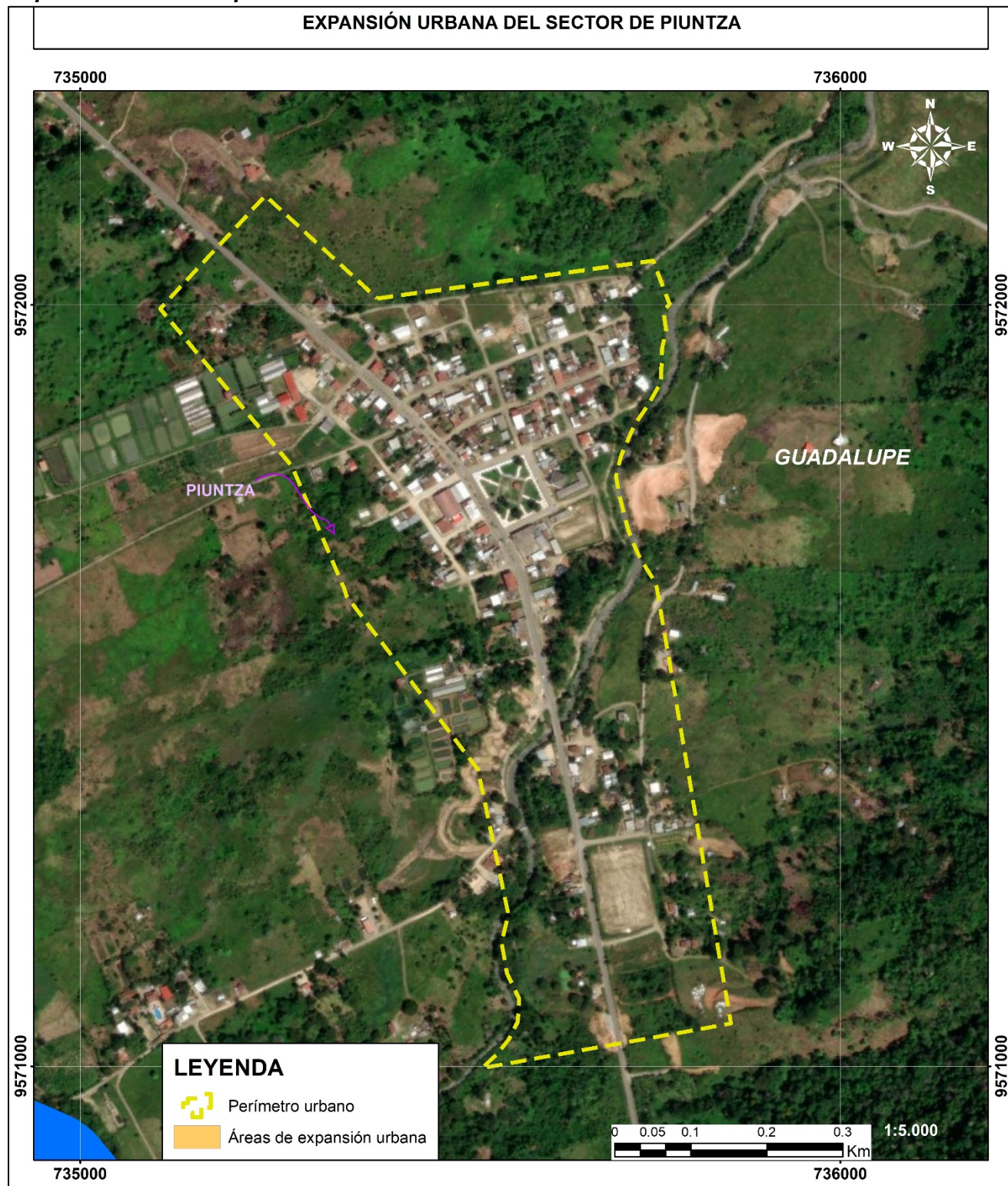
Mapa 78 Expansión Urbana del Sector San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 79 Expansión Urbana del sector de Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

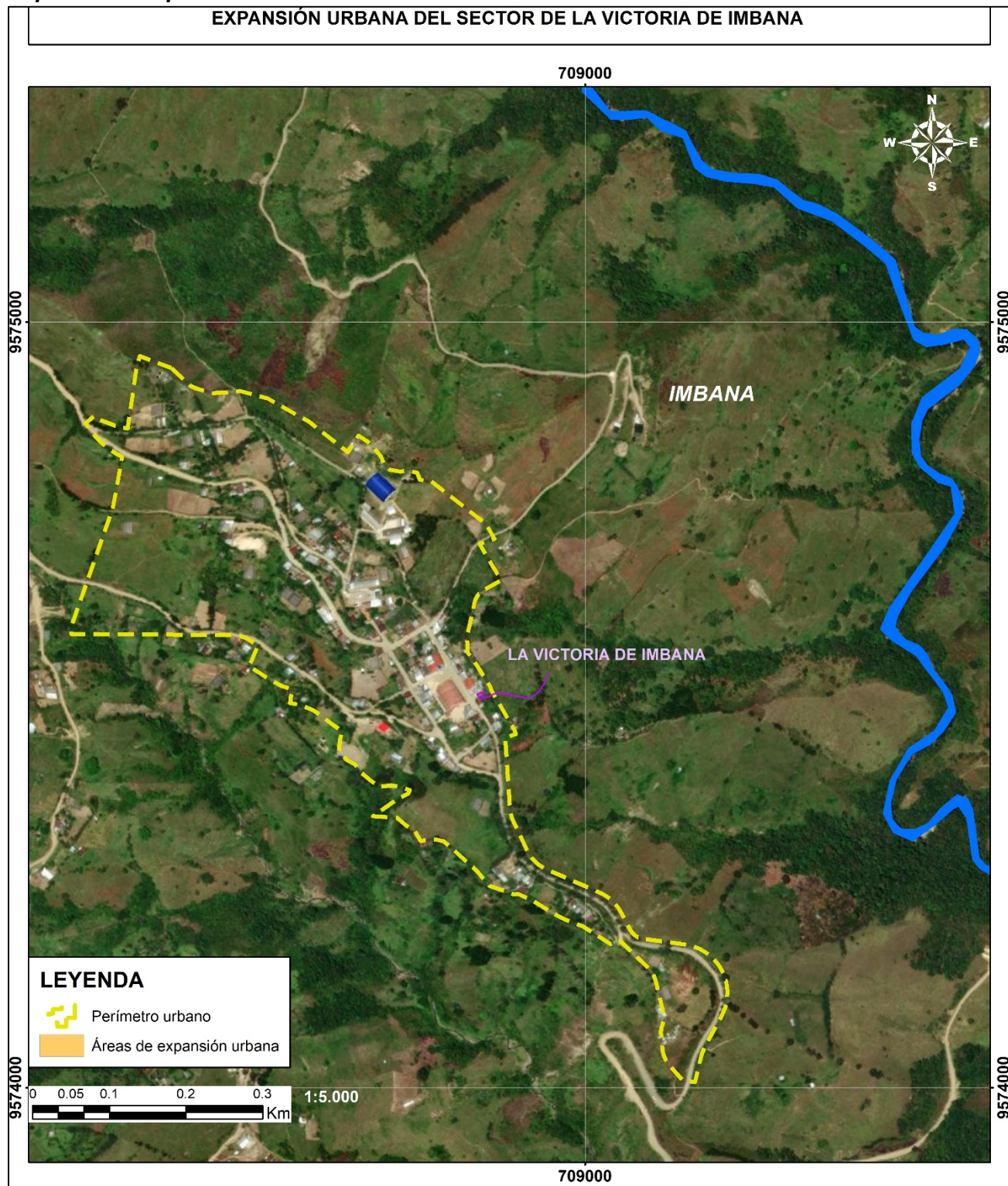
Mapa 80 Expansión Urbana del Sector de Namirez y Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

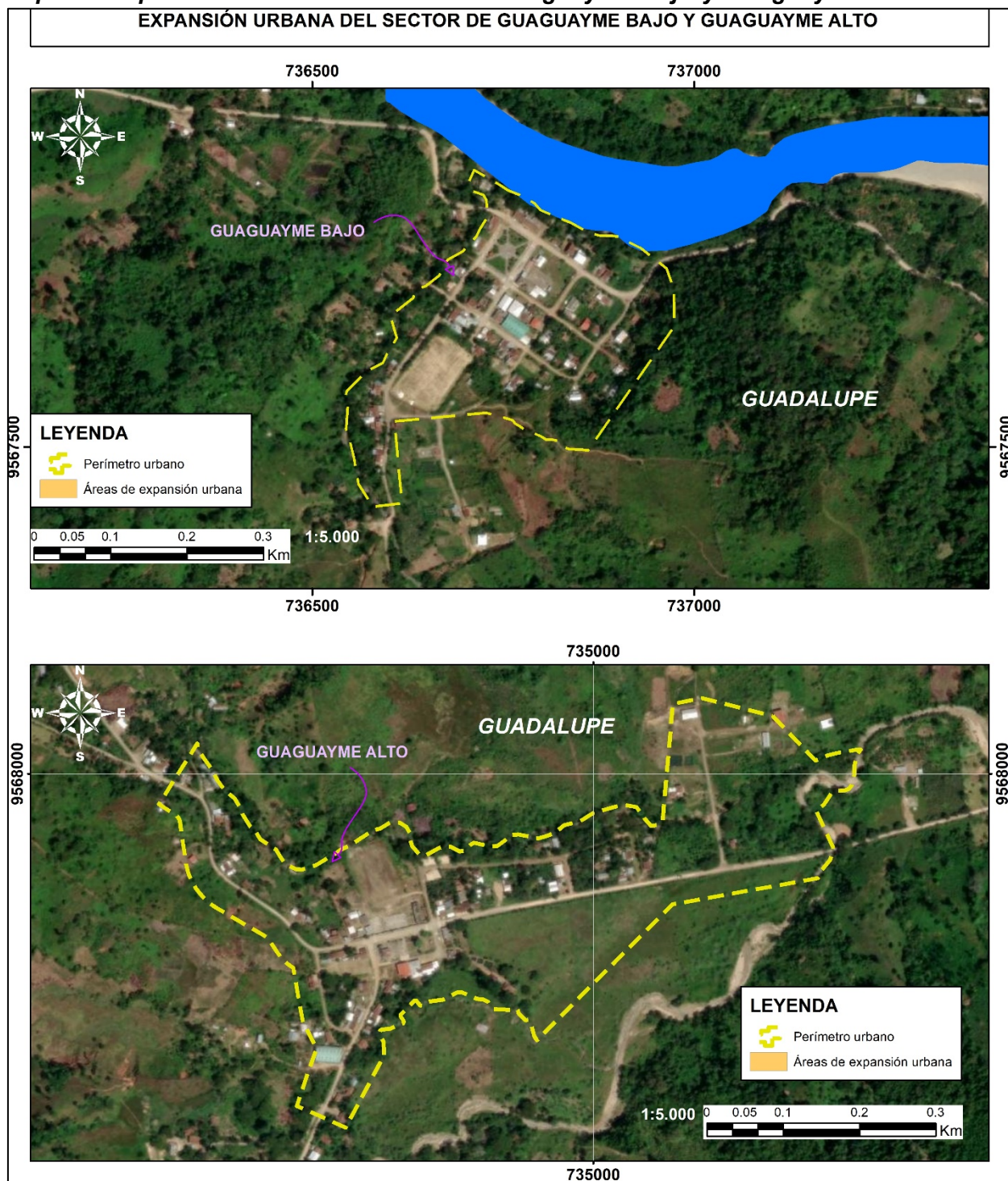
Mapa 81 Expansión URBANA DEL Sector de la Victoria De Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 82 Expansión Urbana del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 83 Expansión Urbana del Sector Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 84 Área de Expansión Urbana del Sector de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.1.2.13.2. Uso de Suelo Urbanos

Usos de Suelo Urbano - Zamora

En el área urbana de **Zamora** se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Mapa Usos de Suelo Urbano – Zamora – Timbara – San Antonio

Fuente: Equipo Consultor

Usos de Suelo Urbano – Cumbaratza

En el área urbana de **Cumbaratza** se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Usos de Suelo Urbano – Guadalupe

En el área urbana de Guadalupe, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Usos de Suelo Urbano – Timbara

En el área urbana de **Timbara**, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Usos de Suelo Urbano – San Carlos de las Minas

En el área urbana de San Carlos de las Minas, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Usos de Suelo Urbano – Imbana

En el área urbana de Imbana, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

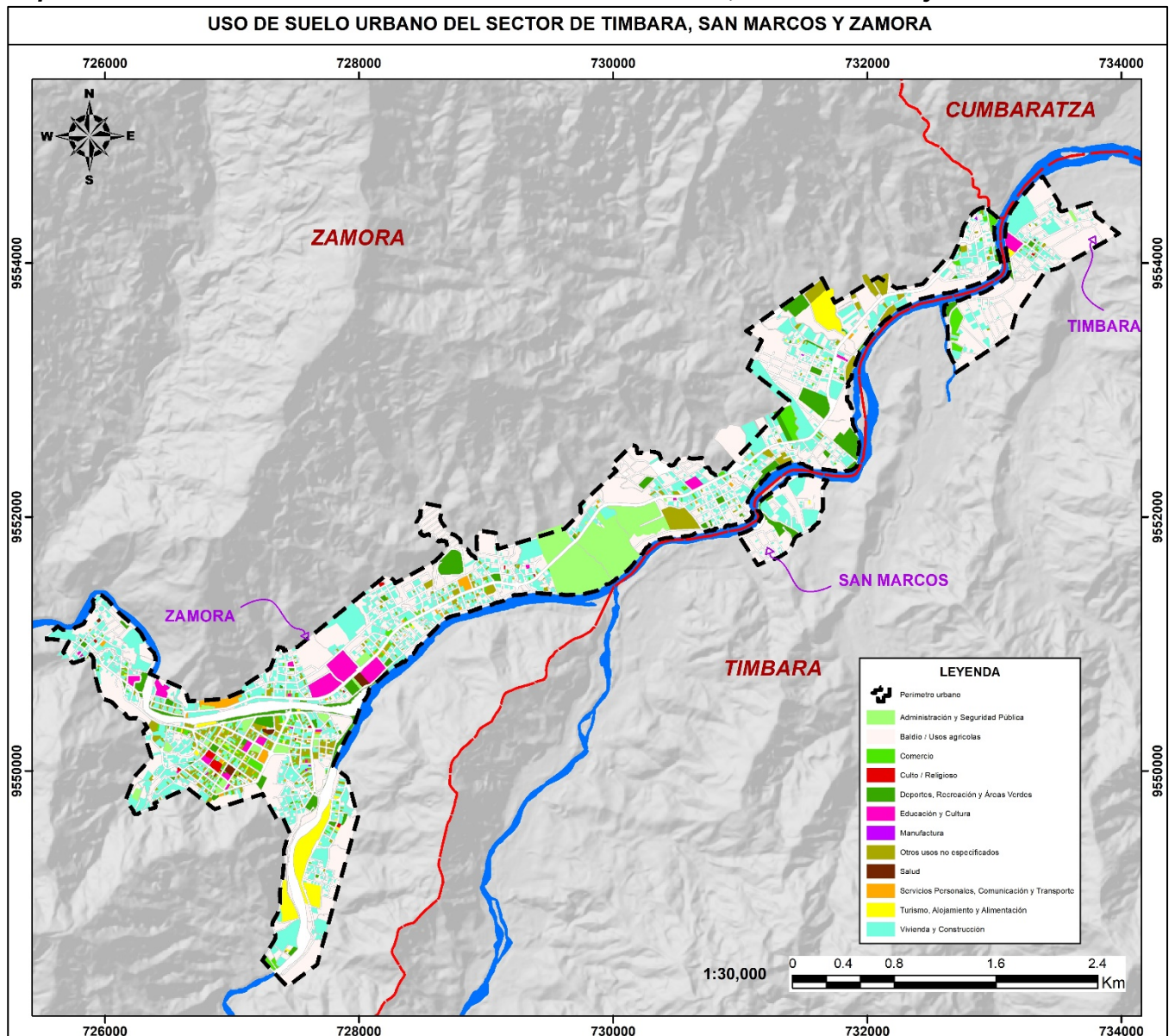
Uso de Suelo Urbano - Sabanilla

En el área urbana de Sabanilla, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

Uso de Suelo Urbano – Nambija Bajo – Namirez Bajo

En el área urbana de Nambija Bajo- Namirez Bajo, se han propuesto los siguientes usos del suelo: uso residencial; uso comercial y de servicios; uso mixto o múltiple; uso equipamiento; y uso de protección ecológica.

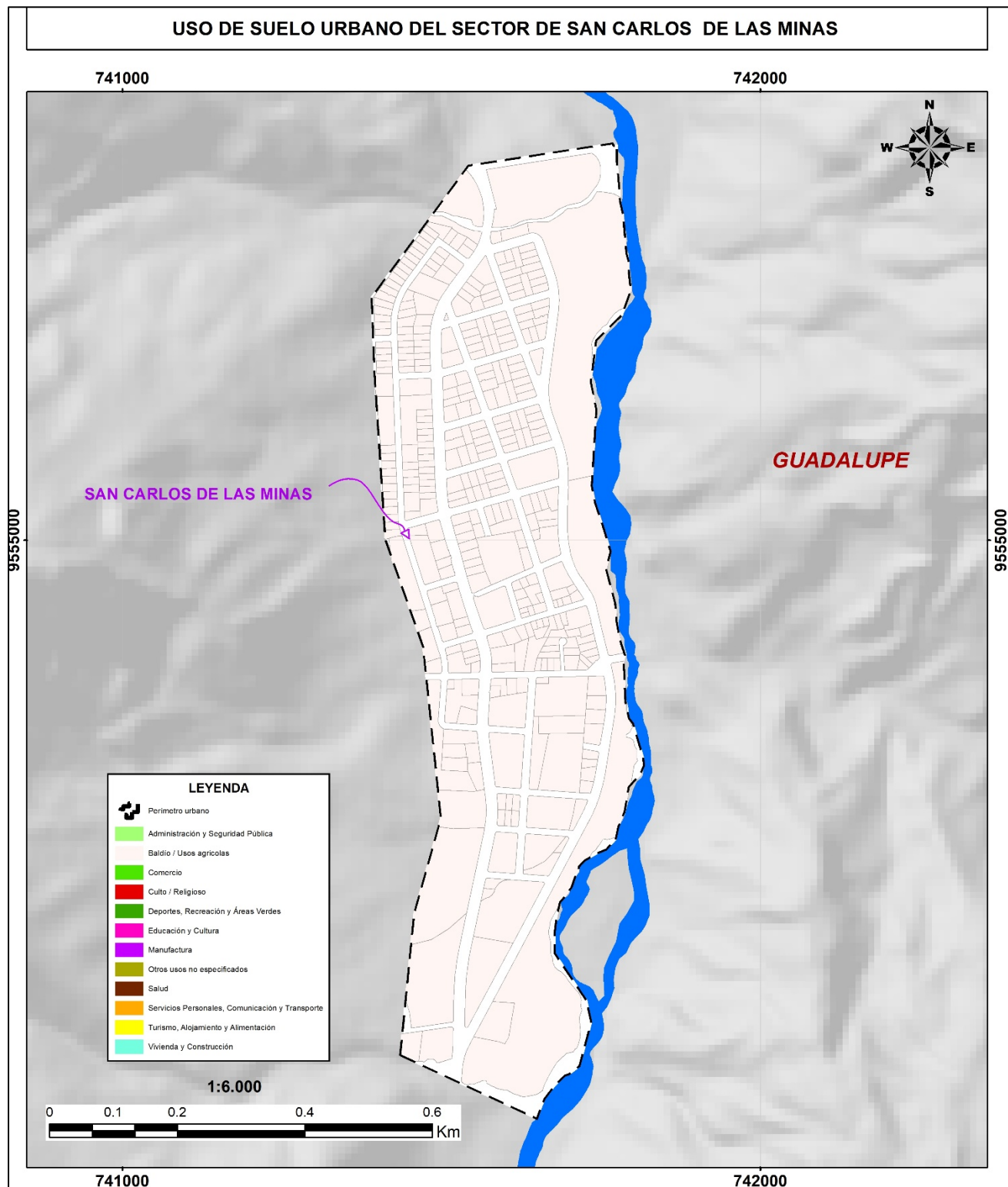
Mapa 85 Uso de Suelo Urbano del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

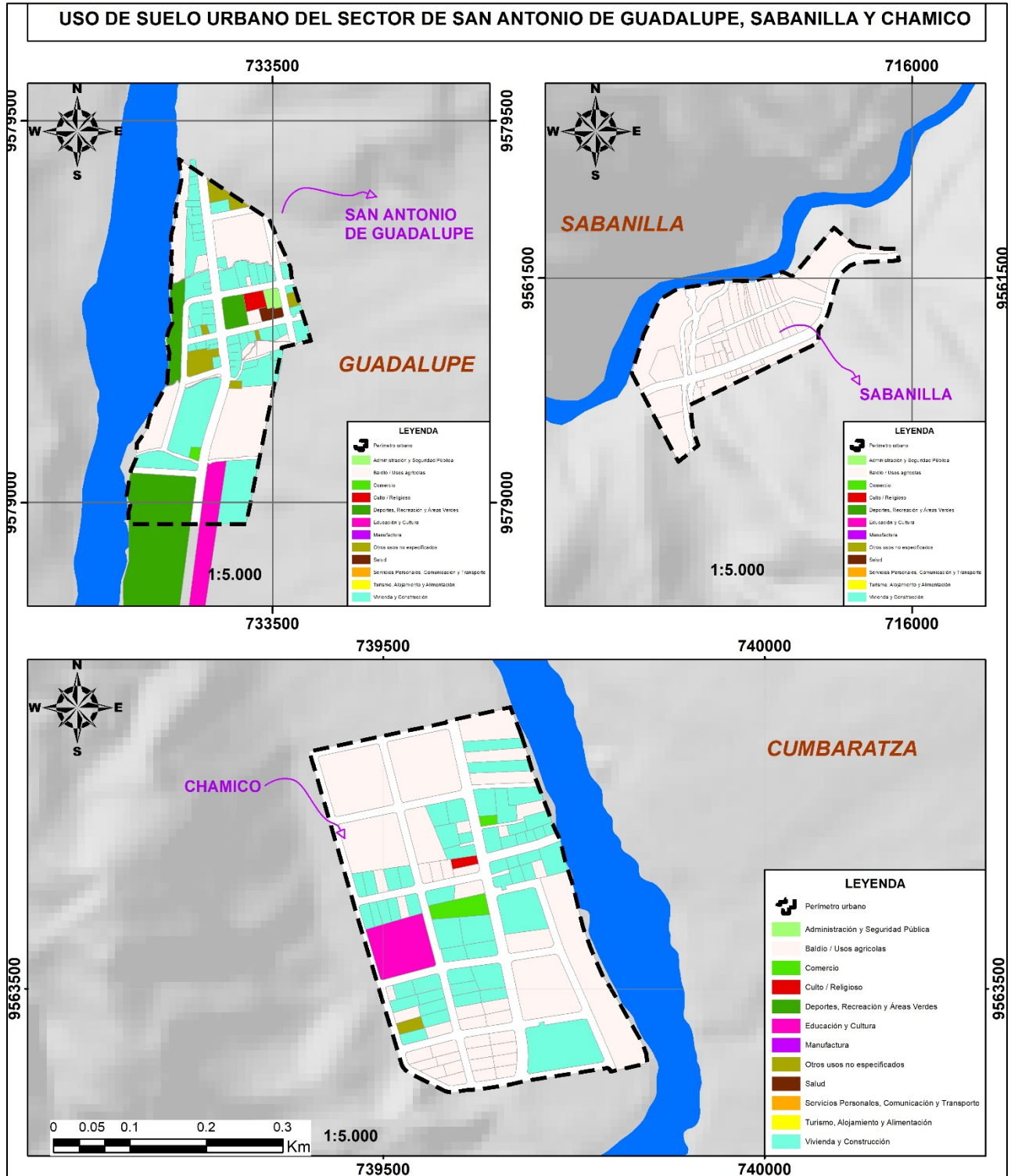
Mapa 86 Uso de suelo Urbano del Sector de San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

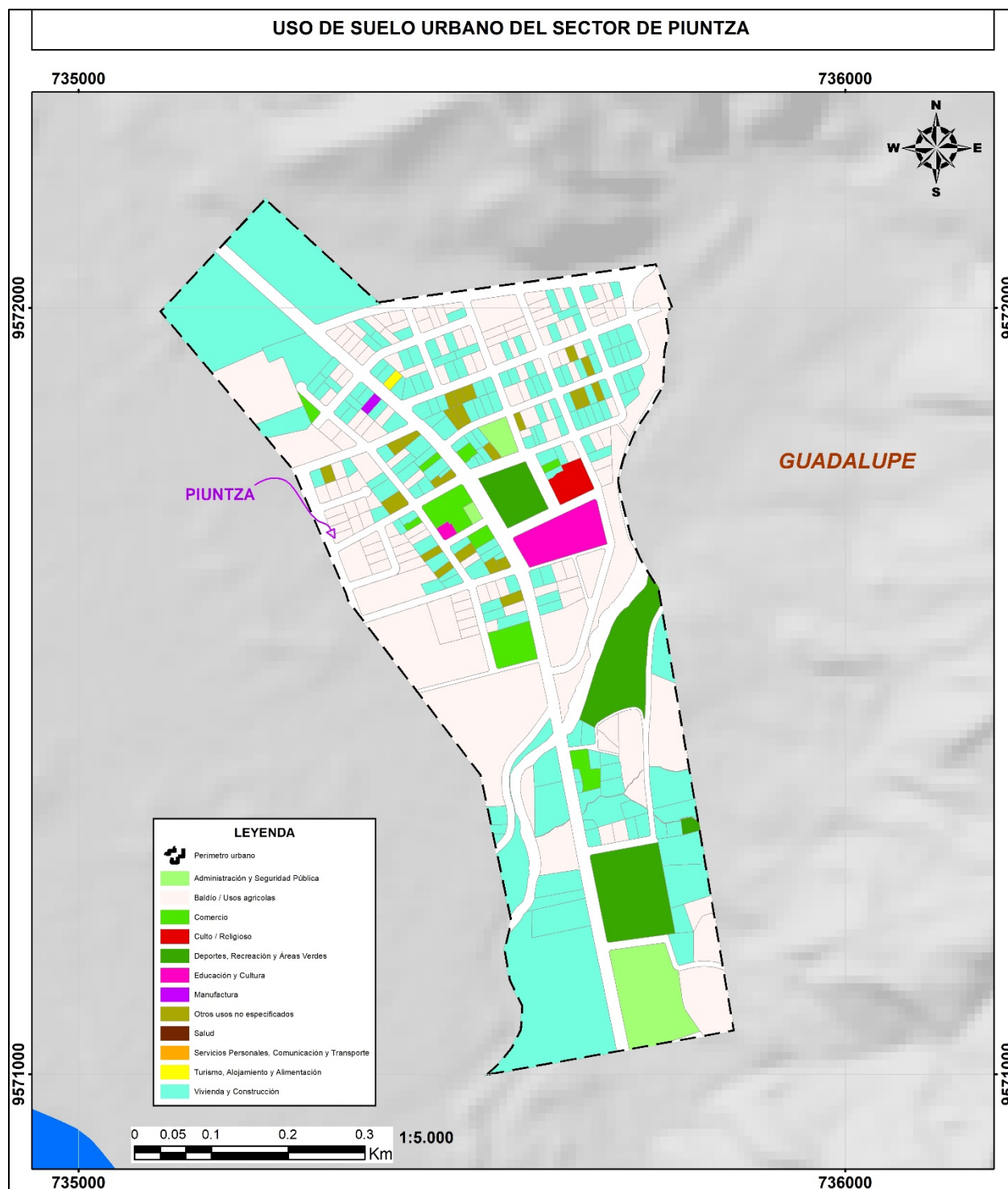
Mapa 87 Uso de suelo del Sector de San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

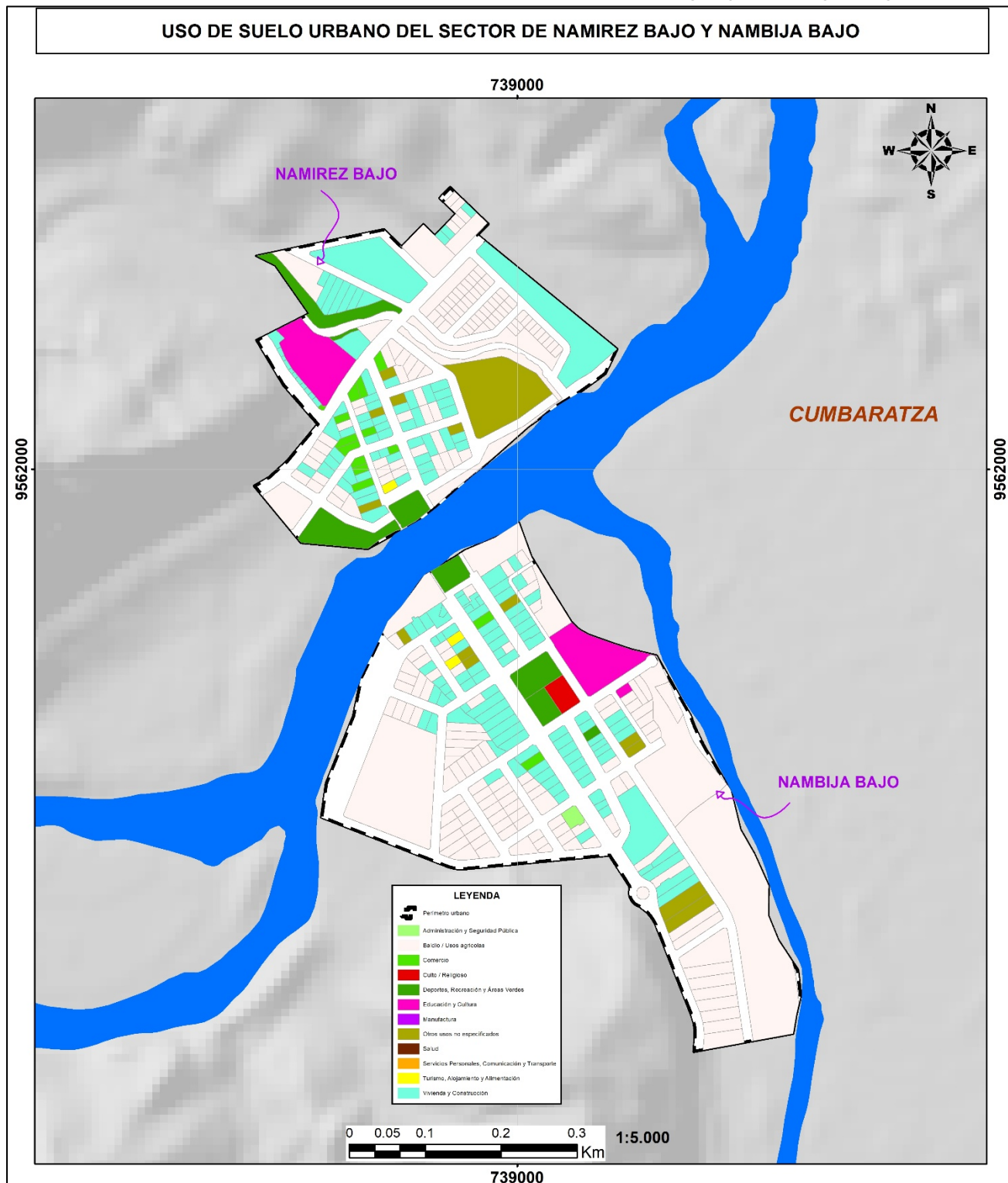
Mapa 88 Uso de suelo Urbano del Sector de Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

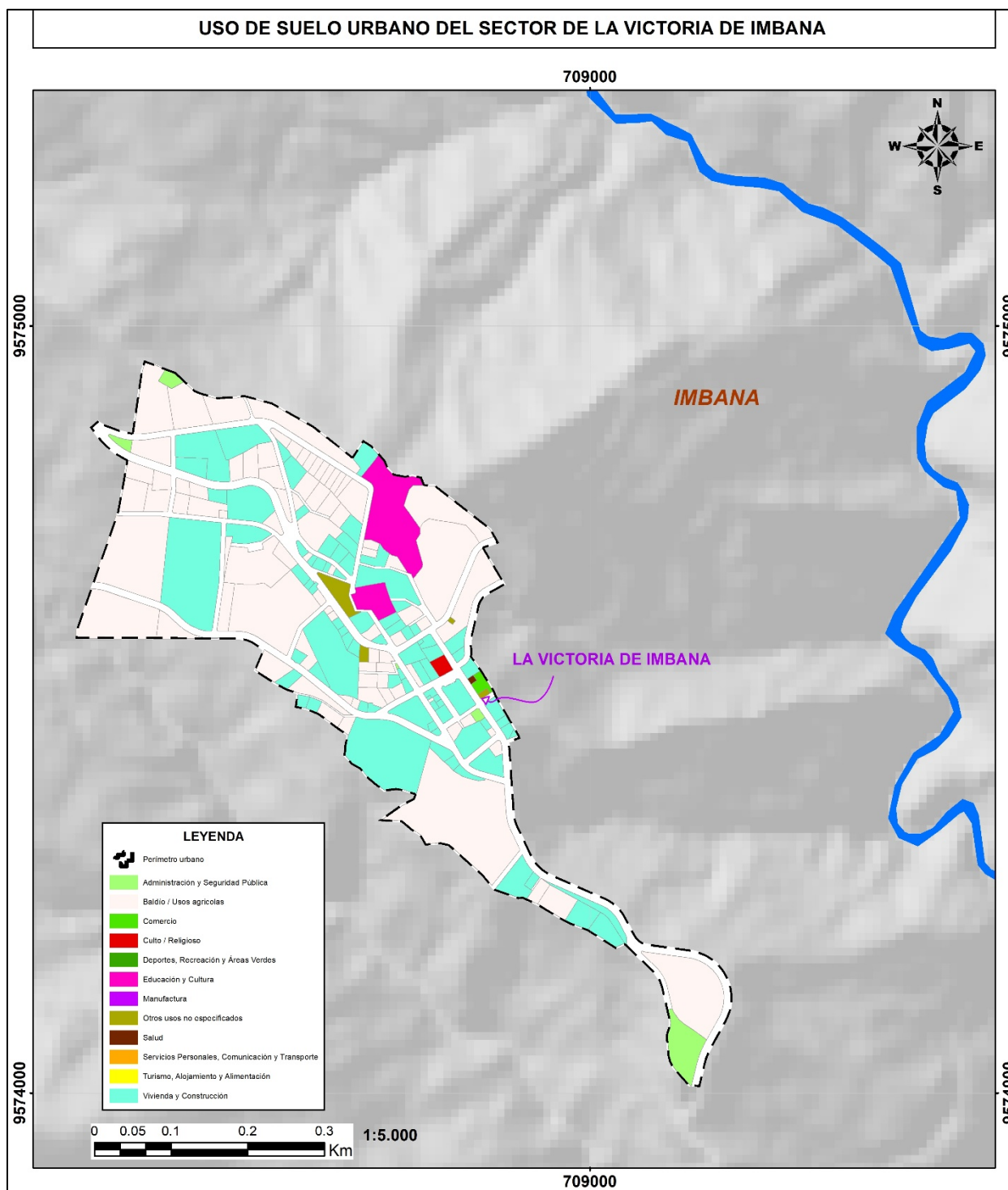
Mapa 89 Uso de suelo Urbano del Sector de Namirez Bajo y Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

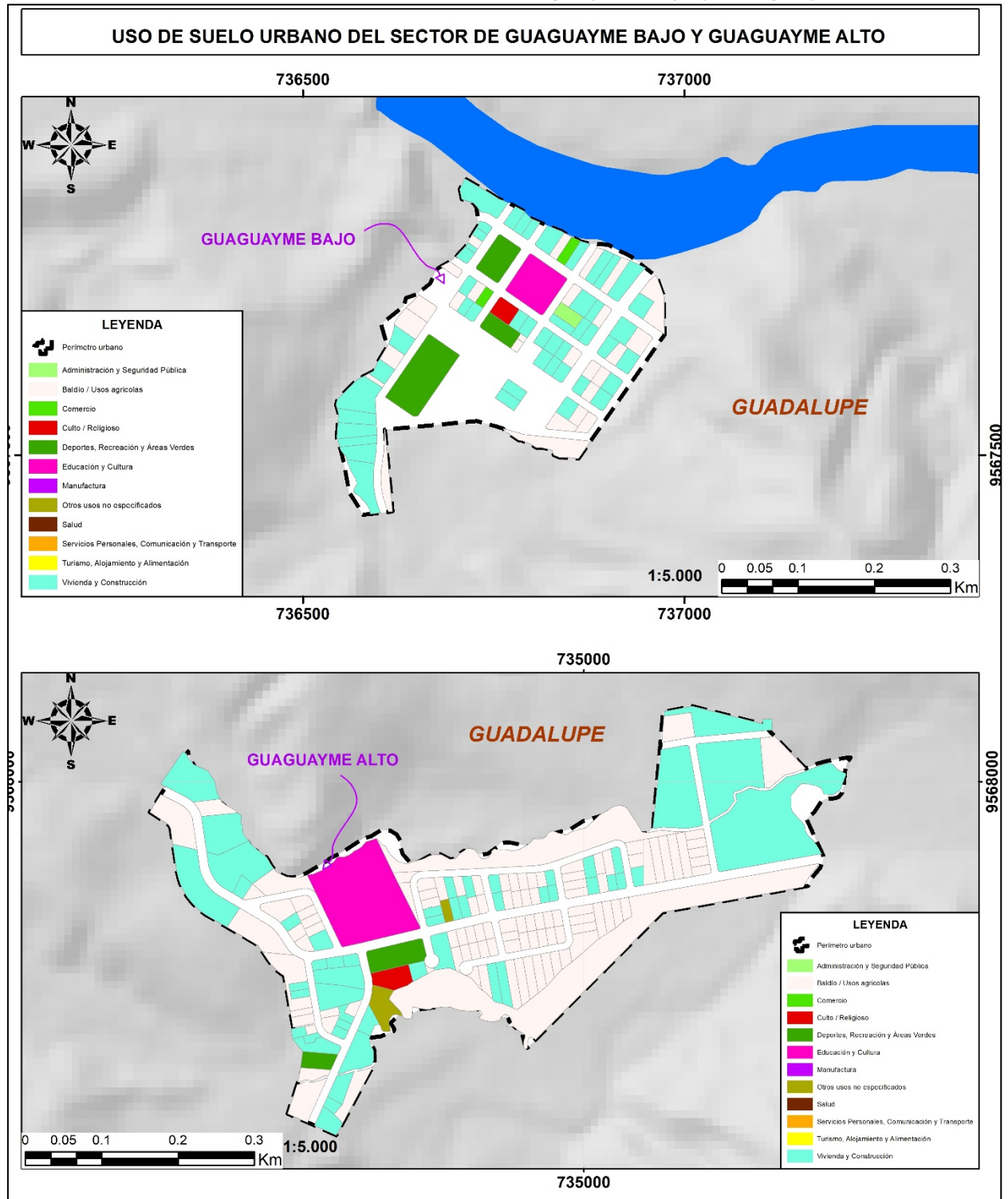
Mapa 90 Uso de Suelo Urbano del Sector de la Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

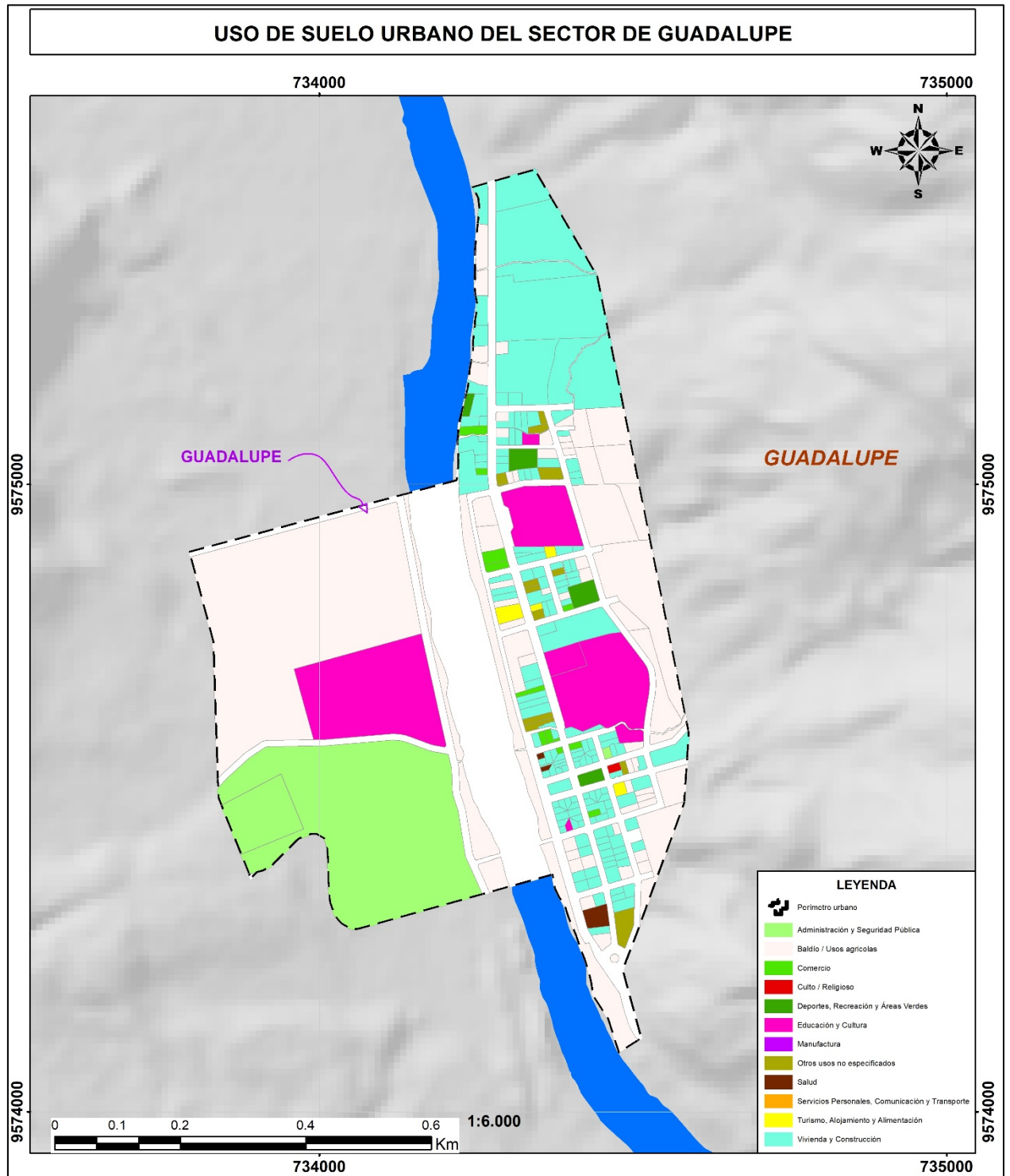
Mapa 91 Uso de Suelo Urbano del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

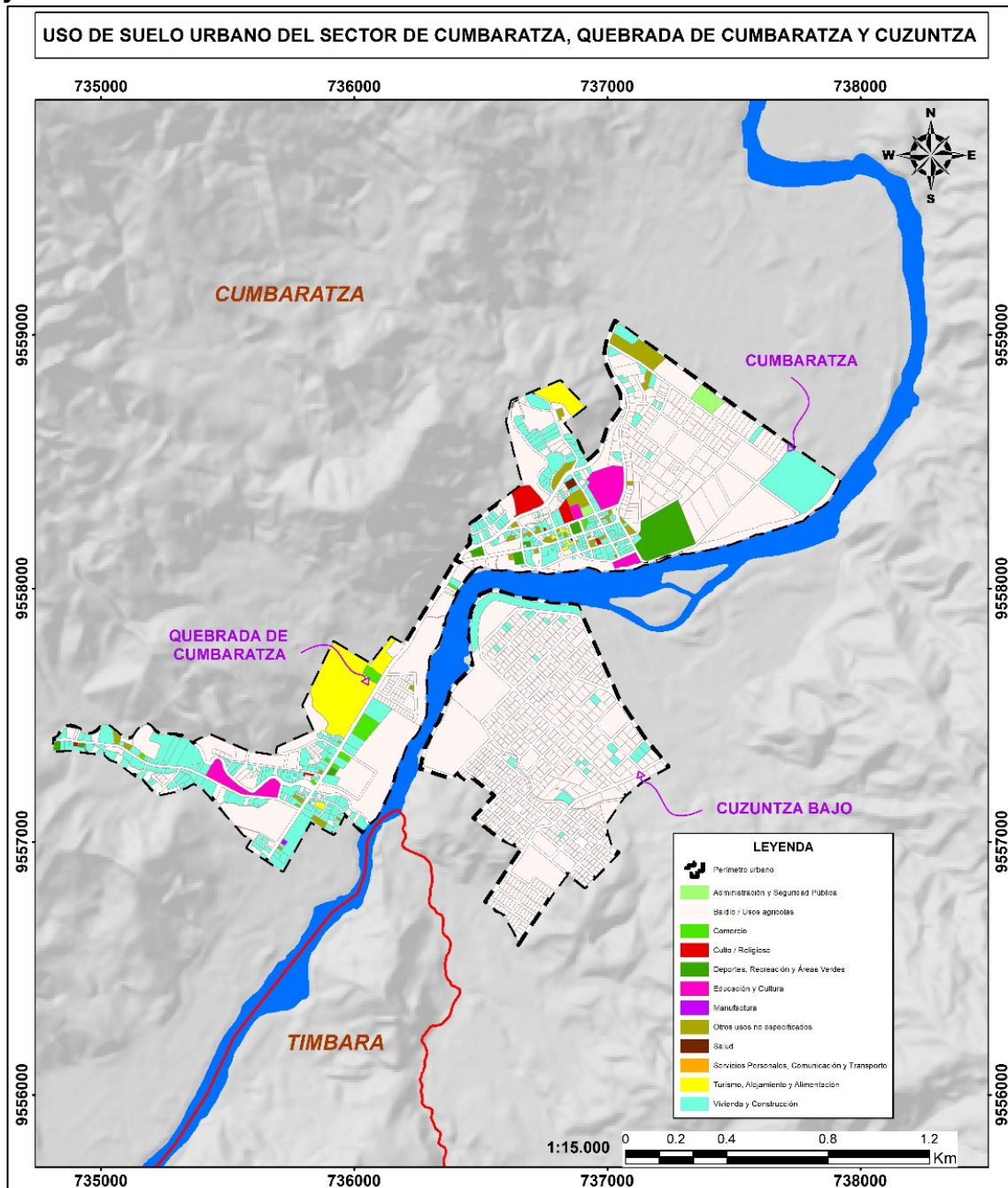
Mapa 92 Uso de Suelo Urbano del Sector de Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 93 Uso de Suelo Urbano del Sector Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.1.3. Compatibilidad de los Usos de Suelo

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos, prohibidos, mismos que, en relación al uso principal y con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros de compatibilidad dentro de cada polígono de intervención territorial.

El Cuadro de Compatibilidades de Usos, incorpora las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos en concordancia con las actividades contenidas en el Código Industrial Internacional Unificado (CIIU) (Apéndices C2_2.3_01 y C2_2.3_02)

1. **Uso principal:** es aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
2. **Uso complementario:** es aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
3. **Uso restringido:** es aquel que corresponde el desarrollo de actividades que no corresponde completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.
4. **Uso prohibido:** es aquel que corresponde el desarrollo de actividades que no corresponde completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

Tabla 53. Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora.

COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO CANTÓN ZAMORA			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS01	RS02, RS03, CS01, CS03, MM01, EQ01, EQ02, PP01	CS02, CS04, EQ03, AG01, PE01, IN01.	CS05, IN02, IN03, FR01, AC01, AE01, PR01
RS02	RS01, RS03, CS01, CS03, MM01, EQ01, EQ02, PP01	CS02, CS04, CS05, EQ03, AG01, PE01, IN01	IN02, IN03, FR01, AC01, AE01, PR01
RS03	RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, PP01	CS05, PE01, IN01	IN02, IN03, AG01, FR01, AC01, AE01, PR01

Tabla 54 Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora. Continuación I.

COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO CANTÓN ZAMORA			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
CS01	CS02, CS03, CS04, CS05, RS01, RS02, MM01, EQ01, EQ02, PP01.	RS03, N01, EQ03, AG01	IN02, IN03, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
CS02	CS01, CS03, CS04, CS05, RS02, RS03, MM01, EQ01, EQ02, PP01	RS01, IN01, EQ03, AG01	IN02, IN03, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
CS03	CS01, CS02, CS04, CS05, RS02, RS03, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, PP01	RS01, IN01, AG01	IN02, IN03, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
CS04	CS01, CS02, CS03, CS05, RS02, RS03, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, PP01	RS01, IN01, AG01	IN02, IN03, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
CS05	CS01, CS02, CS03, CS04, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, PP01	RS01, RS02, RS03, IN01, IN02, AG01	IN03, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, EQ01, EQ02, EQ03, PP01	IN01, IN02, AG01, PE01	IN03, FR01, AC01, AE01, PR01
IN01	IN02, IN03, AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, EQ01, EQ02, MM01, AG01, FR01, PR01	EQ03, PP01, AC01 PE01, AE01
IN02	IN01, AE01.	EQ01, EQ02, MM01, IN03, AG01, FR01, PR01.	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05E, Q03, PP01, AC01, PE01, AE01.
IN03	IN01, IN02, AE01	AG01, FR01, PR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, PP01, AC01, PE01, AE01.
EQ01	EQ02, EQ03RS01, RS02, CS01, MM01, PP01.	RS03, CS02, CS03, CS04, IN01, IN02 AG01	CS05, FR01, AC01 PE01, AE01, PR01.
EQ02	EQ01, EQ03, RS01, RS02, CS02, CS03, CS04, MM01, PP01	RS03, CS01, CS05, IN01, IN02, AG01	FR01, AC01, PE01, AE01, PR01.
EQ03	EQ01, EQ02, RS01, RS02, RS03, CS02, CS03, CS04, CS05, MM01, PP01.	CS01, AG01	FR01, AC01, PE01 AE01, PR01
PP01	RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, MM01, EQ01	CS04, EQ02, EQ03	CS05, IN01, IN02, IN03, AG01, FR01 AC01, PE01, AE01 PR01
AG01	RS01, CS01, EQ01, FR01 AC01, PR01	RS02, C02, EQ02, PE01, AE01	RS03, CS03, CS04, CS05, MM01, IN01, IN02, IN03, EQ03, PP01

Tabla 55 Compatibilidad de los Usos del Suelo del Cantón Zamora. Continuación II.

COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO CANTÓN ZAMORA			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
FR01	AG01, AC01, PR01	RS01, EQ01, PE01, AE01, CS05	RS02, RS03, CS01, C02, CS03, CS04, MM01, IN01, IN02, IN03, EQ02, EQ03, PP01.
AC01	AG01, FR01, PR01	PE01, AE01	RS01, RS02, RS03, CS01, C02, CS03, CS04, CS05, MM01, IN01, IN02, IN03, EQ01, EQ02, EQ03, PP01
PE01	FR01, PR01	RS01, EQ01, EQ02, EQ03, AG01, AC01, CS05	RS02, RS03, CS01, C02, CS03, CS04, MM01, IN01, IN02, IN03, PP01, AE01
AE01	IN01, PR01	RS01, EQ01, AG01, FR01.	RS02, RS03, CS01, C02, CS03, CS04, CS05, MM01, IN01, IN02, IN03, EQ02, EQ03, PP01, PE01, AC01.
PR01	AG01, FR01, AC01, PE01, AE01.	IN03	RS01, RS02, RS03, CS01, C02, CS03, CS04, CS05, MM01, IN01, IN02, EQ01, EQ02, EQ03, PP01

3.2. Zonificación del Suelo

La zonificación del suelo delimita zonas normativas dentro de todo el territorio urbano y rural del cantón, a través de un código tipológico, dentro del cual se establecen los principales aprovechamientos urbanísticos -ocupación del suelo, edificabilidad del suelo y fraccionamiento del suelo- que están determinados por el presente plan de uso y gestión del suelo. El código de edificación se asigna a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y/o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente.

La edificabilidad básica es asignada a todo el territorio, mientras que la general máxima es asignada acorde a las necesidades de planificación. La edificabilidad específica máxima no es asignada, ya que es la resultante de la aplicación de los estándares urbanísticos en un lote concreto, la cual no puede ser mayor a la general máxima.

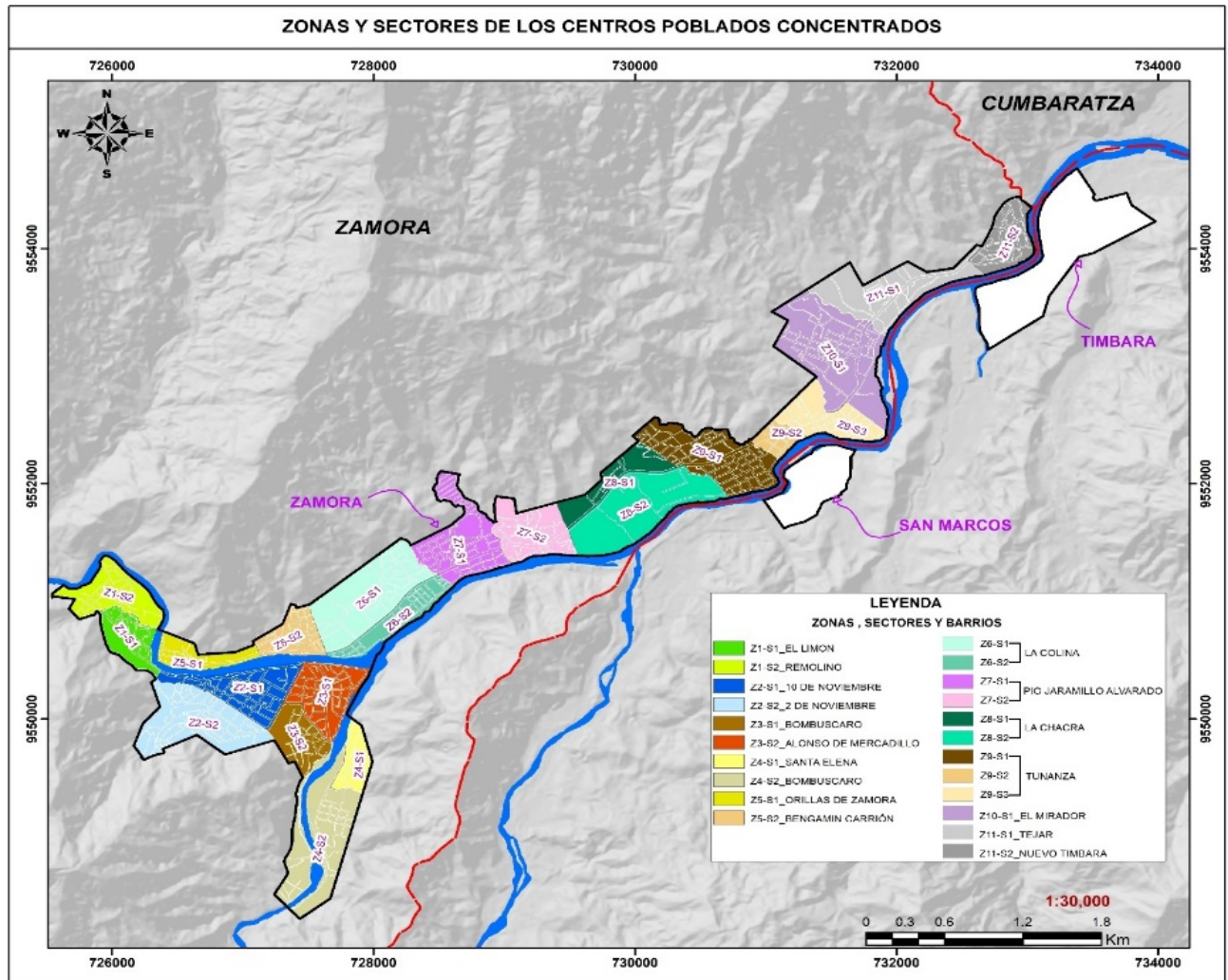
Gráfico 1. Estructura Tipológica de la Zonificación del Suelo



3.2.1. Zonificación de Suelos Urbanos - Zamora

En el perímetro urbano de **Zamora** se ha definido la siguiente zonificación del suelo.

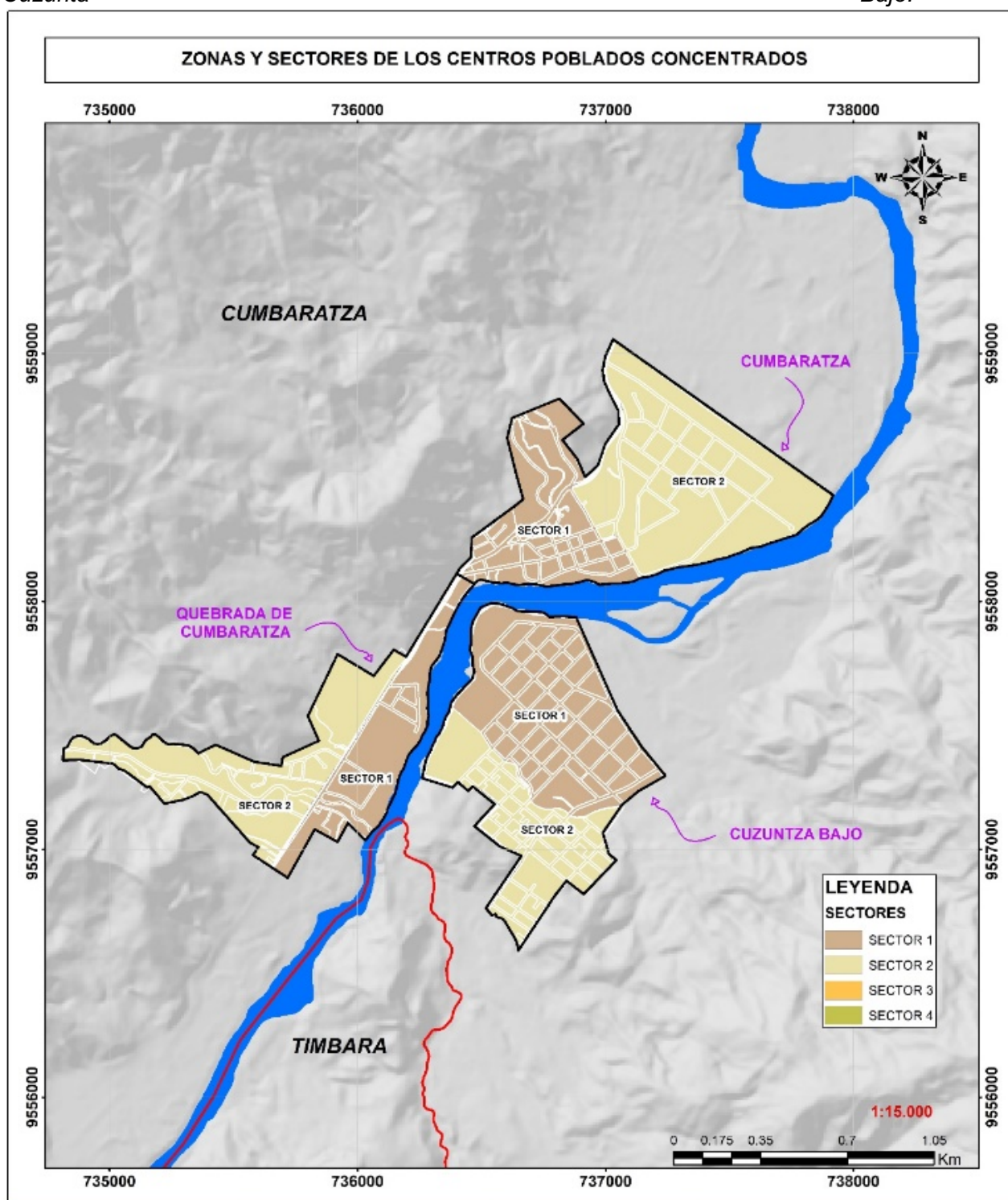
Mapa 94 Zonificación del suelo – Urbano Zamora



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

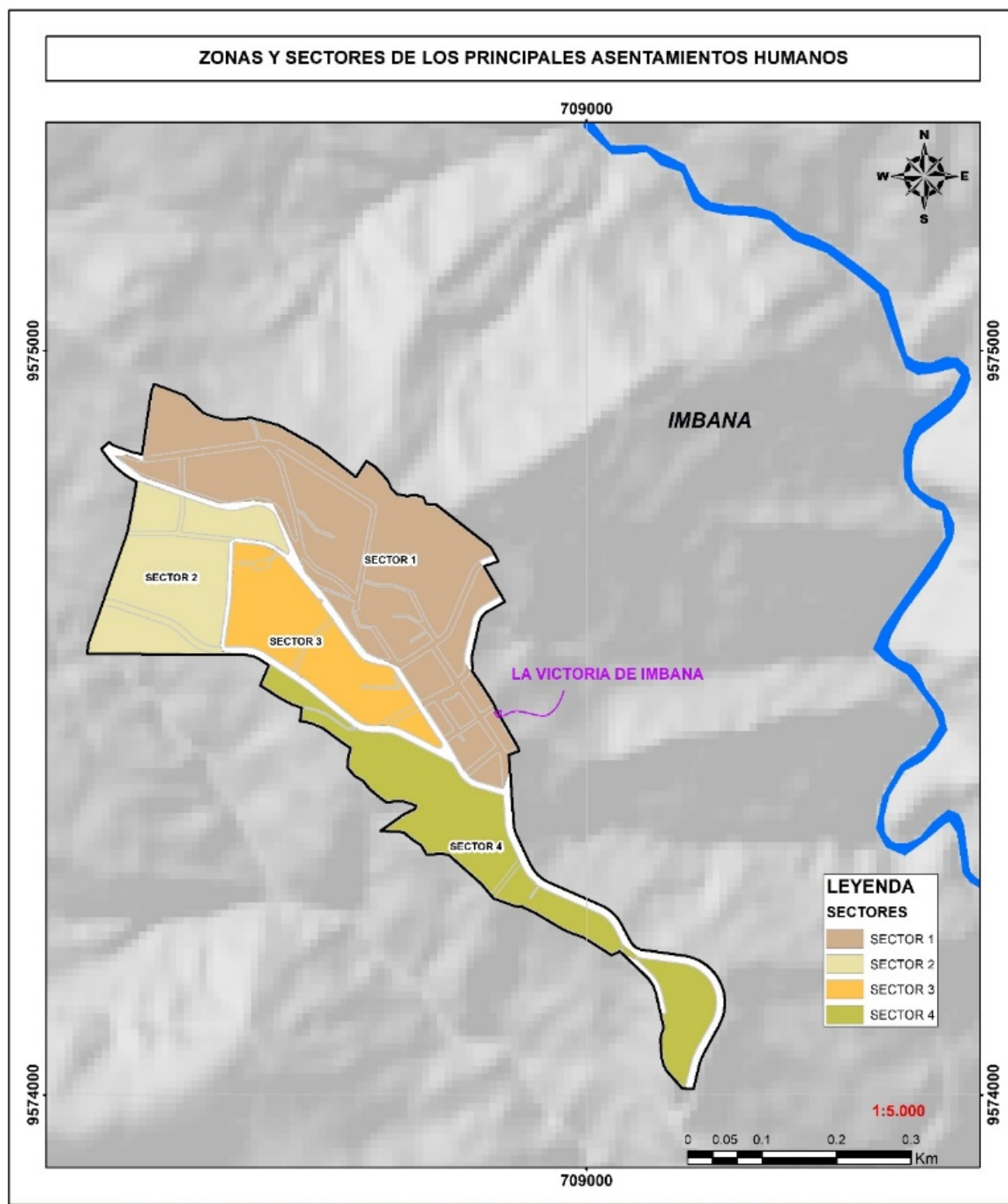
Mapa 95 Zonificación de Suelos Urbanos – Cumbaratza – Quebrada de Cumbaratza - Cuzunta Bajo.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: *Equipo Consultor PUGS- 2023-2027*

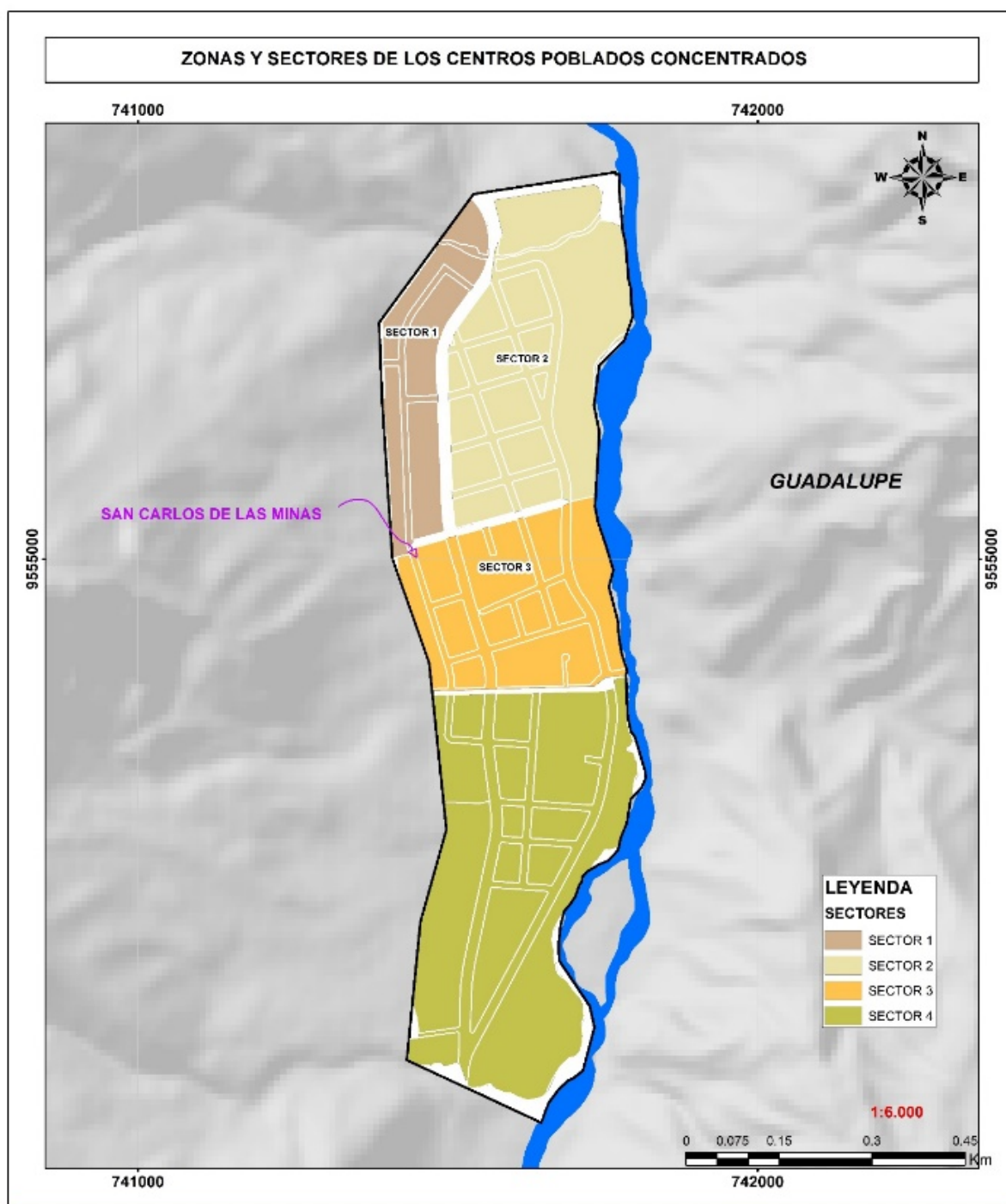
Mapa 96 Zonificación de Suelos Urbanos – La Victoria de Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

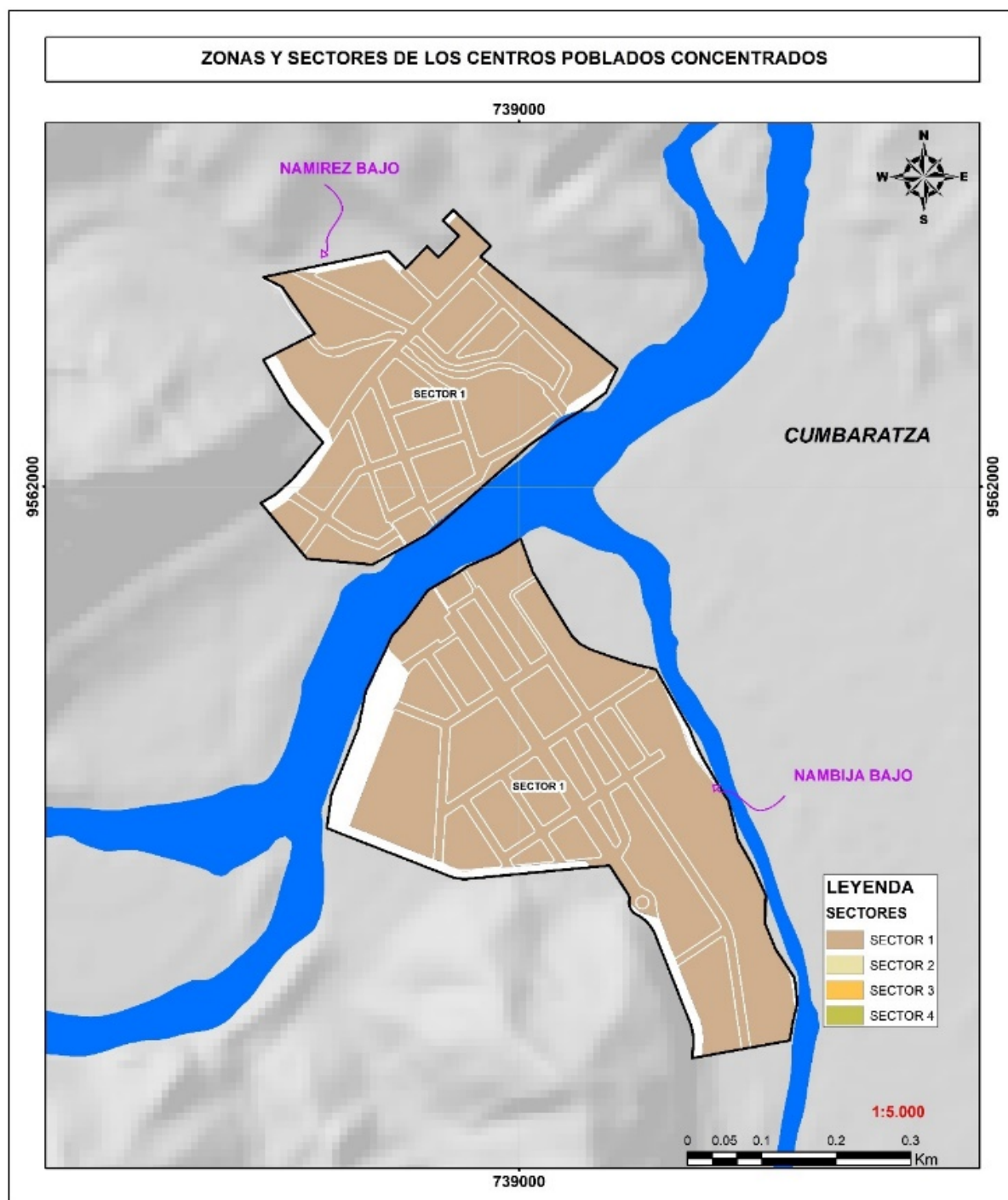
Mapa 97 Zonificación de Suelos Urbanos – San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 98 Zonificación de Suelos Urbanos – San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

3.3. Ocupación del suelo

Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el plan de uso y gestión de suelo. El coeficiente de ocupación en planta tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para una parcela.

Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Considerando sus dimensiones y localización de las construcciones y determinaciones morfológicas; que se definen específicamente por:

- a) Retiros de construcción;
- b) Forma de ocupación del suelo y
- c) Coeficiente de ocupación del suelo PB.

1. Consideraciones generales

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) en este documento normativo y planes complementarios.
- b) De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.
- c) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- d) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
- e) Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Urbana (Línea de fábrica).

2. Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación

- a) En el suelo con clasificación urbana el coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) no podrá ser menor al 35% ni mayor al 80%, salvo excepciones que

- por razones de amenazas y riesgo o escasa provisión de sistemas públicos requieren un menor coeficiente de ocupación para evitar su densificación.
- b) Los usos residenciales urbanos de baja densidad tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.
 - c) En los usos Múltiple y residenciales urbanos de media y alta densidad los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) serán de entre el 35% y el 80%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.
 - d) Los suelos urbanos consolidados y no consolidados en zona susceptibles a amenazas tendrán un coeficiente de ocupación del suelo en planta baja de entre el 10% y el 20% menor al otorgado por el PUGS con el objetivo de mitigar la amenaza detectada.
 - e) Los suelos con usos de suelo de Recurso Natural Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola.
 - f) En los usos de suelo de Recurso Natural No Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1% como mitigación para las actividades relacionadas a este uso de suelo.
 - g) En los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido los coeficientes de ocupación serán de entre 5% y 35%, con el objetivo de lograr un equilibrio entre la vocación rural del territorio y la residencia, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas de procesos ingresados con anterioridad a este documento normativo.
 - h) El coeficiente de ocupación para usos de Protección Ecológica será de entre 0.5% y 2% para evitar la ocupación de los suelos de alta biodiversidad.

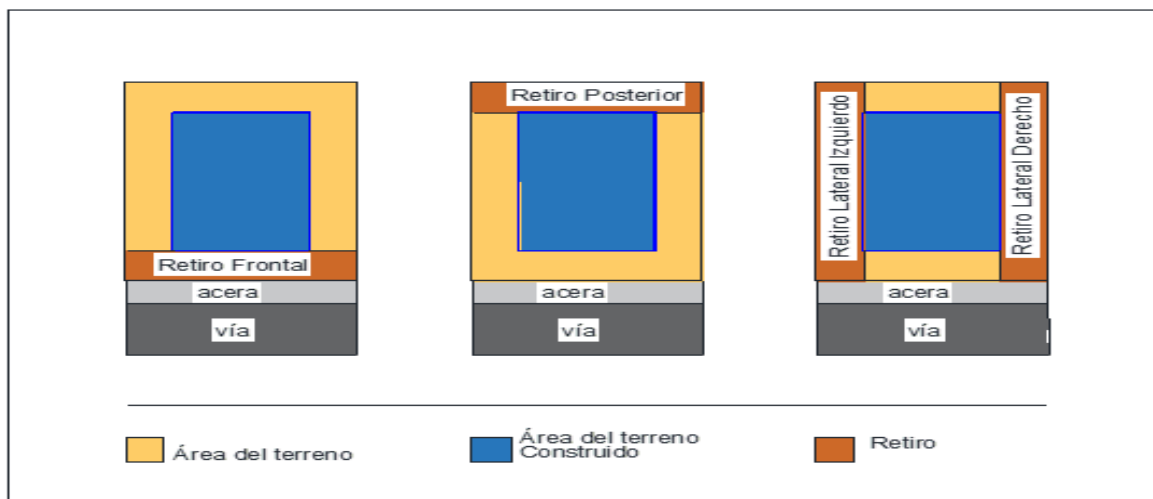
3.3.1. Retiros de Construcción

Son los espacios abiertos no edificados, comprendidos entre una estructura y los linderos del predio donde está se ubica; se toma en cuenta los retiros frontales, laterales y posteriores.

Los retiros de construcción son instrumentos de planificación que permiten normar y controlar la consolidación urbana de las edificaciones que se construyen dentro de los perímetros urbanos, las áreas rurales de expansión urbana, las áreas rurales de transición agro-urbana y en resto de áreas rurales.

Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Gráfico 2. Retiros de Construcción



3.3.1.1. Retiros frontales.

En zonas con usos residenciales 1, 2 y 3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. Se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente.

Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5m², incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

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

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

En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez 10 metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis 6 metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 metros.

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

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

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

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

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación del suelo y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

3.3.1.2. Retiros laterales y posterior.

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

Normativa específica

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

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción. Quienes se acojan a lo señalado anteriormente, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL.

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

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

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

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

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

La autoridad técnica municipal, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a la procuraduría síndica para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Cantón Zamora.

3.3.2. Formas de Ocupación del Suelo.

Las formas de ocupación determinan retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.

Las referencias de las edificaciones son la línea de fábrica y las colindancias del lote.

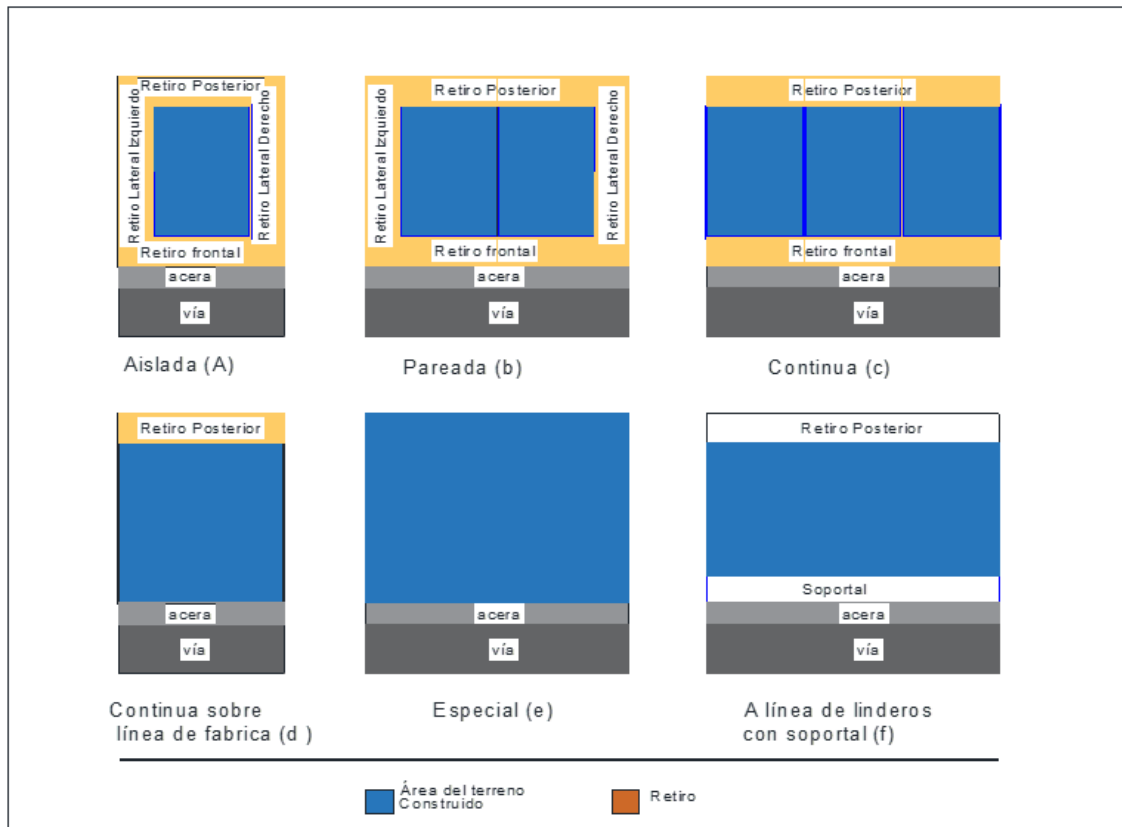
Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación:

- a) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales
- b) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral, permite adosamiento a un colindante lateral.
- c) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales.
- d) Continua Sobre Línea de Fábrica: Mantendrá el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.
- e) Especial: Se aplica para edificaciones de áreas históricas que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.
- f) A línea de Linderos con Soportal: Se aplica para edificaciones a línea de lindero de áreas en conjuntos manzaneros cuya composición edificatoria se caracteriza por el soportal.

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

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

Gráfico 3. Formas de Ocupación del Suelo



3.3.3. Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB).

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

- El Coeficiente de ocupación (COS) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.

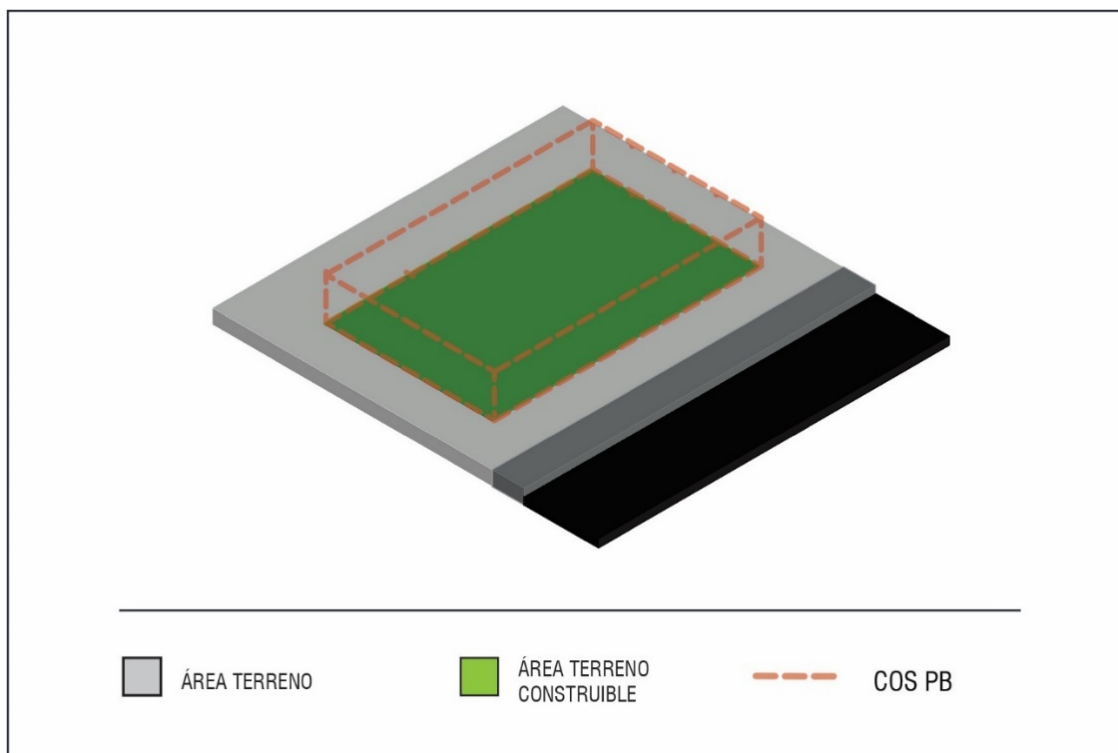
***COS PB** = % especificado en la normativa municipal propuesta*

- Coeficiente de uso del suelo (CUS) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

Consideraciones generales

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) en este documento normativo y planes complementarios.
- b) De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.
- c) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- d) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
- e) Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en la línea de fabrica emitida por la Dirección de Planificación del GADM Zamora.

Gráfico 4. Formas de Ocupación del Suelo PB.



3.3.4. Edificación del Suelo

Se refiere a la posibilidad de edificar en un terreno o suelo de acuerdo a la norma urbanística vigente, es decir, al porcentaje de superficie total en el cual se puede construir, expresado en metros cuadrados de techo edificable por cada metro de suelo.

Su definición está dada por el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción; y se definen específicamente por:

- Alturas máximas de local y edificación
- Coeficientes de ocupación del suelo TOTAL.

El índice de edificabilidad corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio; en otras palabras, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas. Este índice no será constante para toda el área urbana, ni tampoco lo será en todo el polígono de intervención territorial. Esto permite que se concentren diferentes niveles de aprovechamiento en un mismo sector.

El cálculo del índice de edificabilidad está ligado al índice de ocupación y al índice de construcción. El primero corresponde al porcentaje máximo de suelo que una edificación puede ocupar en planta baja, comparado con la superficie total del predio. Se obtiene restando las condiciones mínimas de retiro y/o aislamientos establecidos para la planta baja. Mientras que el índice de construcción se obtiene al dividir el número de metros cuadrados de construcción máxima permitida en una edificación por el área neta del terreno.

3.3.5. Altura Máxima de Locales y Edificaciones

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad asignado, según lo especificado en la normativa vigente.

El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo con la normativa vigente, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

El mezzanine se contabiliza como piso.

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

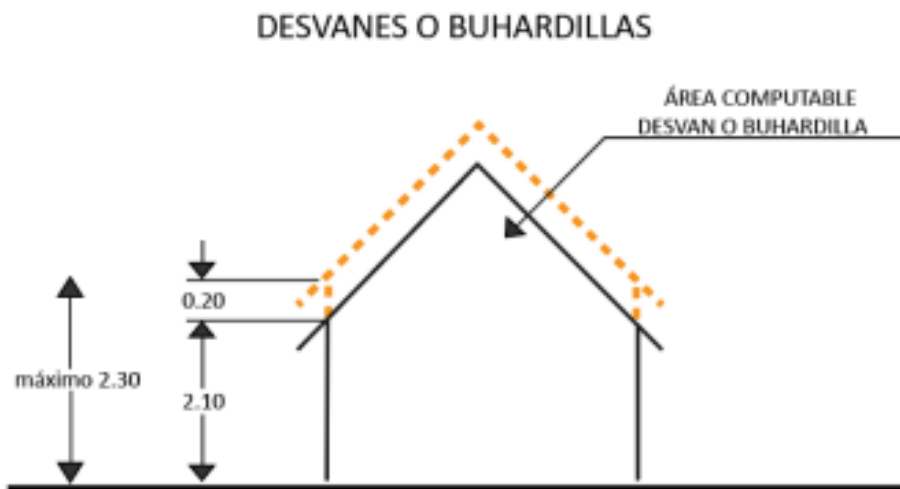
- a) Altura de local;
- b) Variabilidad del terreno y pendiente referencial;
- c) Altura de edificación; y,
- d) Edificaciones en bloques

Condiciones para altura de local

Altura libre del local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local, la misma que cumplirá las siguientes condiciones:

- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.
- Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).
- Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

Gráfico 5. Desvanes o Buhardillas



- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4,00 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 4.00 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.
- En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

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

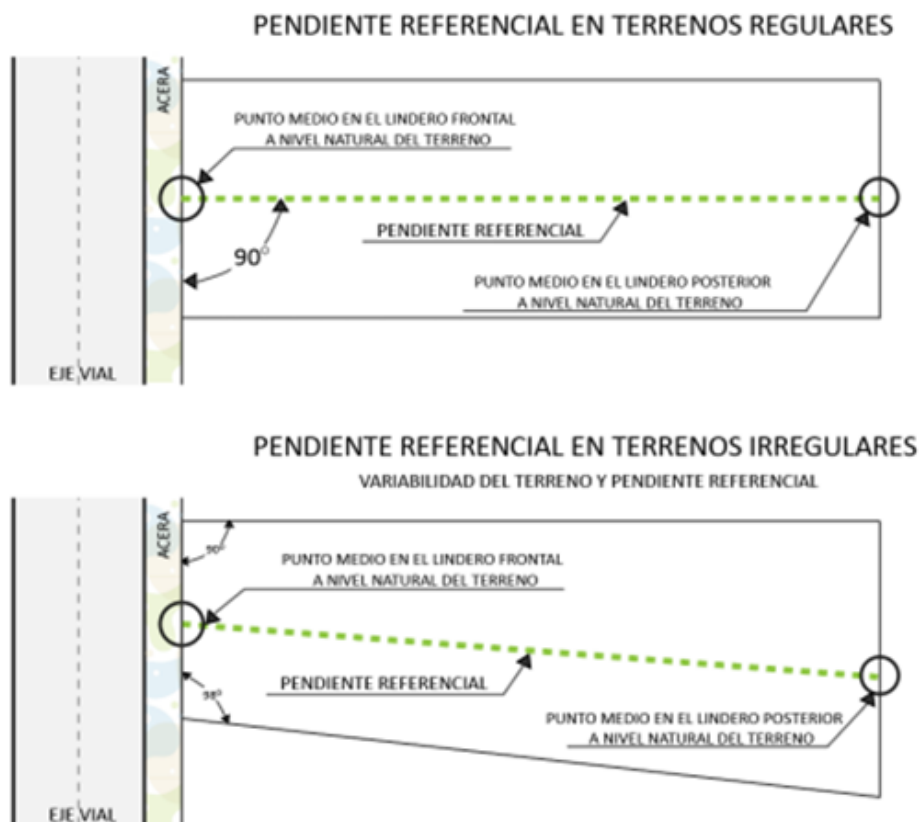
- *Variable del terreno y pendiente referencial en terrenos regulares*

La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno, para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado en conformidad con los siguientes puntos:

El levantamiento topográfico georreferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, la pendiente referencial debe entenderse como la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

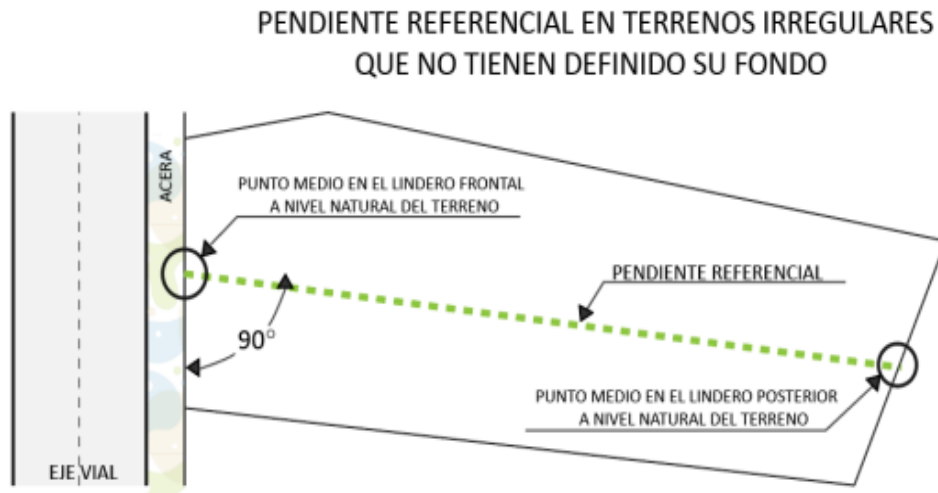
En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.

Gráfico 6. Pendiente Referencial en Terrenos Regulares e Irregulares



En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la autoridad municipal de catastro, en base a la topografía original del terreno.

Gráfico 7. Pendientes en Terrenos Irregulares Sin Definición de Fondo



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno; tal como se evidencia en el gráfico de pendiente referencial en terrenos irregulares sin definición de fondo y en el gráfico de corte de pendiente referencial.

Gráfico 8. Corte de Pendiente Referencial.

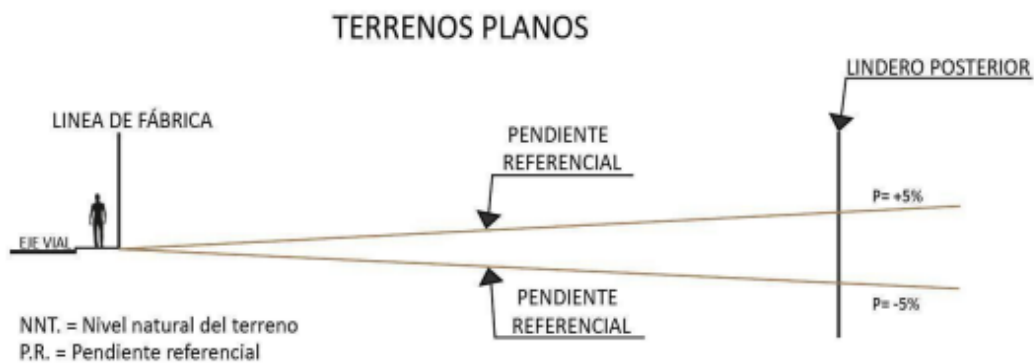


3.3.6. Altura de Edificaciones

El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo a la normativa vigente, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

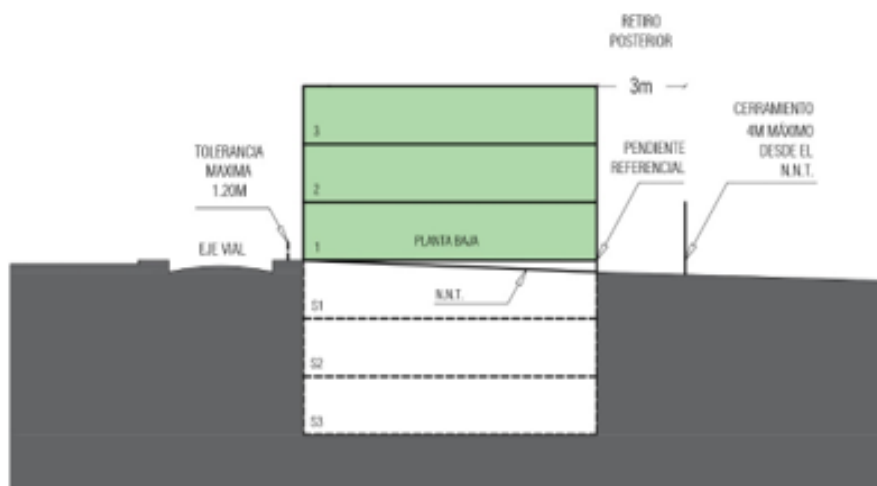
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezzanine se contabilizará como piso.
- En los conos de aproximación de los aeropuertos, definidos por la Dirección de Aviación Civil en la normativa vigente, la altura de edificación definida en el presente Plan es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Gráfico 9. Terrenos Planos.



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

Gráfico 10. Definición de Planta Baja sobre Línea de Fábrica



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

Gráfico 11. Edificaciones con Pendientes Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia Dos Vías



- En terrenos con pendiente positiva, la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.
- En terrenos planos o con pendientes, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, soleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.
- En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación

Gráfico 12. Edificaciones en Línea de Fabrica con Pendiente Positiva



Gráfico 13 Edificaciones en Línea de Fabrica con Retiro Frontal y Pendiente Positiva

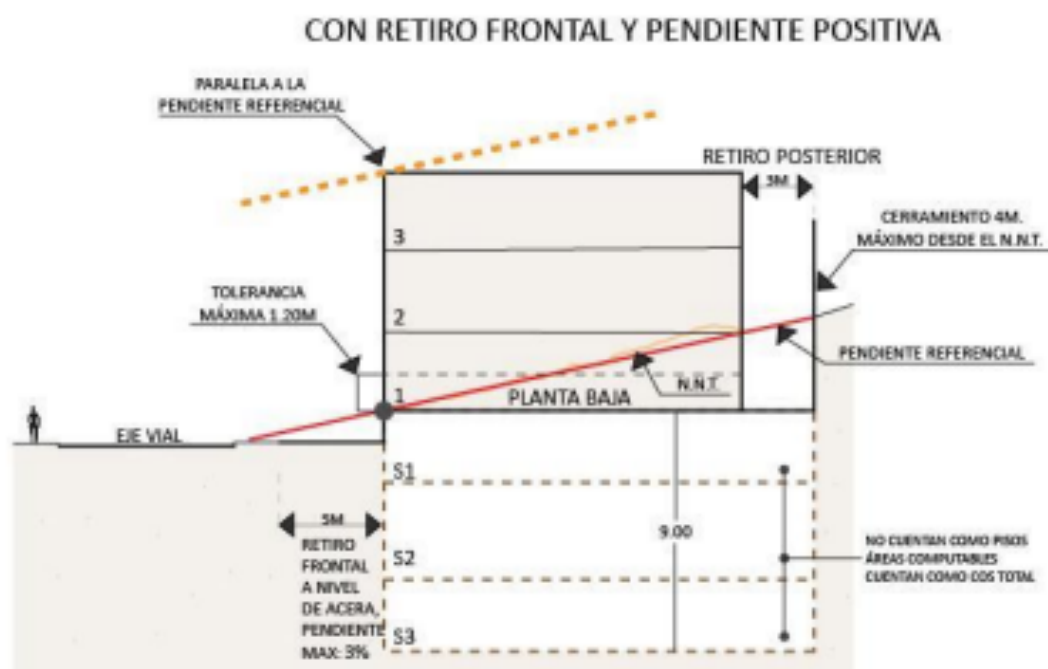


Gráfico 14. Edificaciones en Línea de Fábrica y con Pendiente Negativa

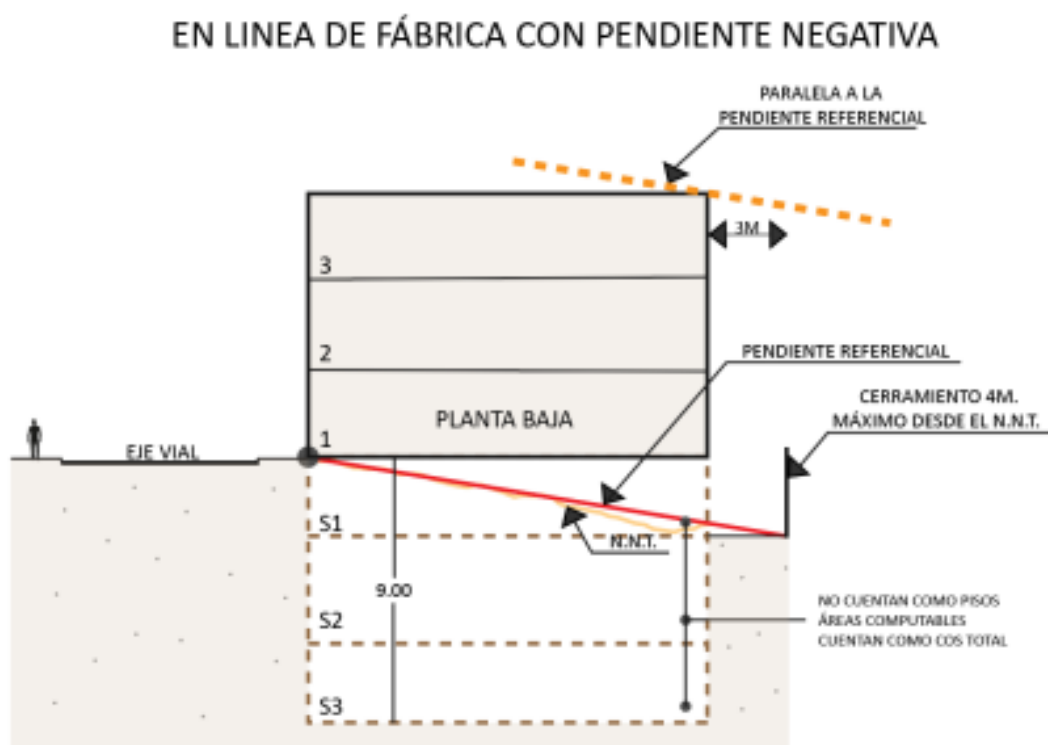


Gráfico 15. Edificaciones con Retiro Frontal y Pendiente Negativa



Gráfico 17. Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal de Pendiente Positiva

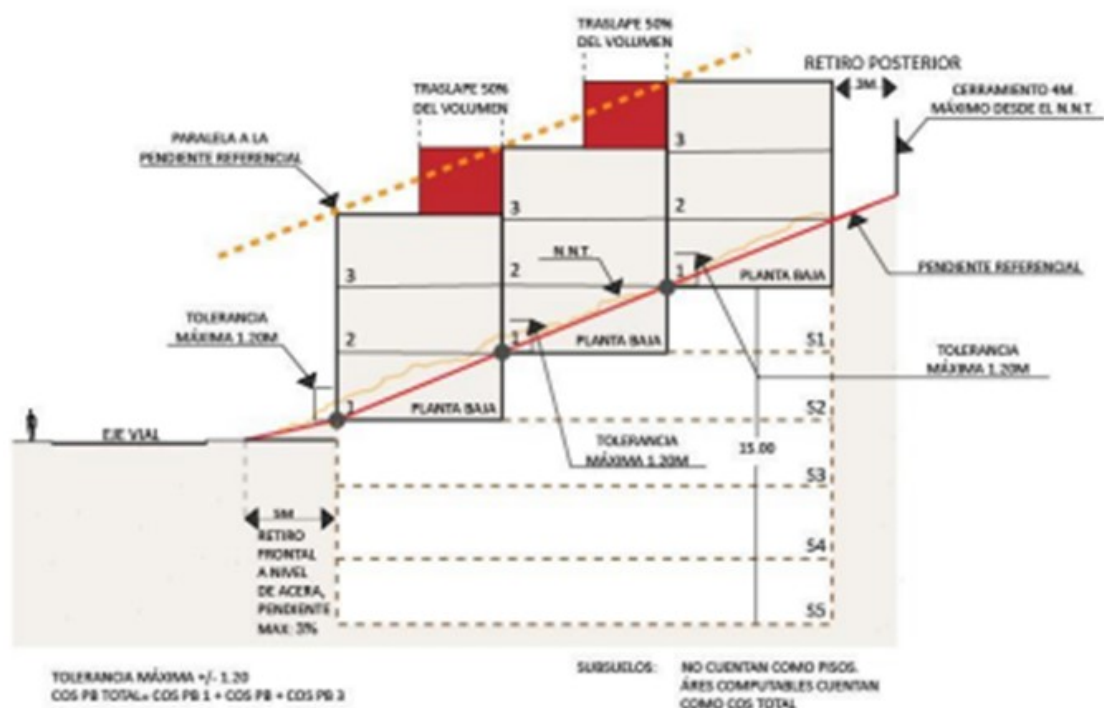


Gráfico 18. Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal de Pendiente Negativa

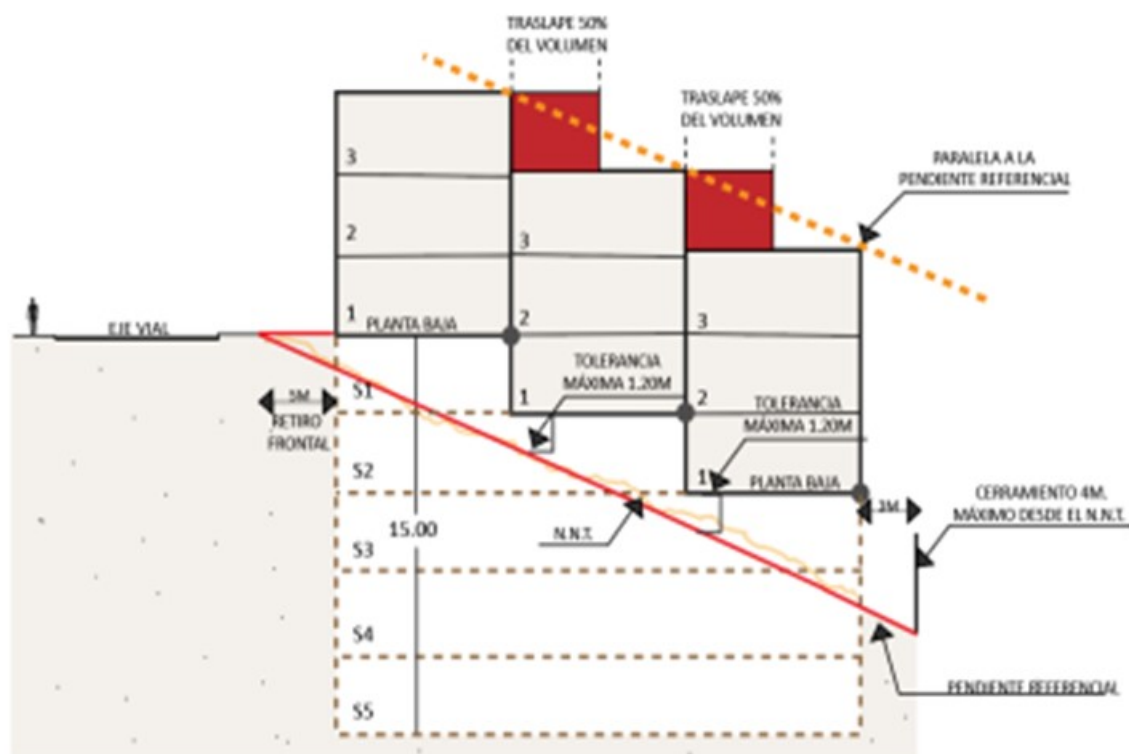
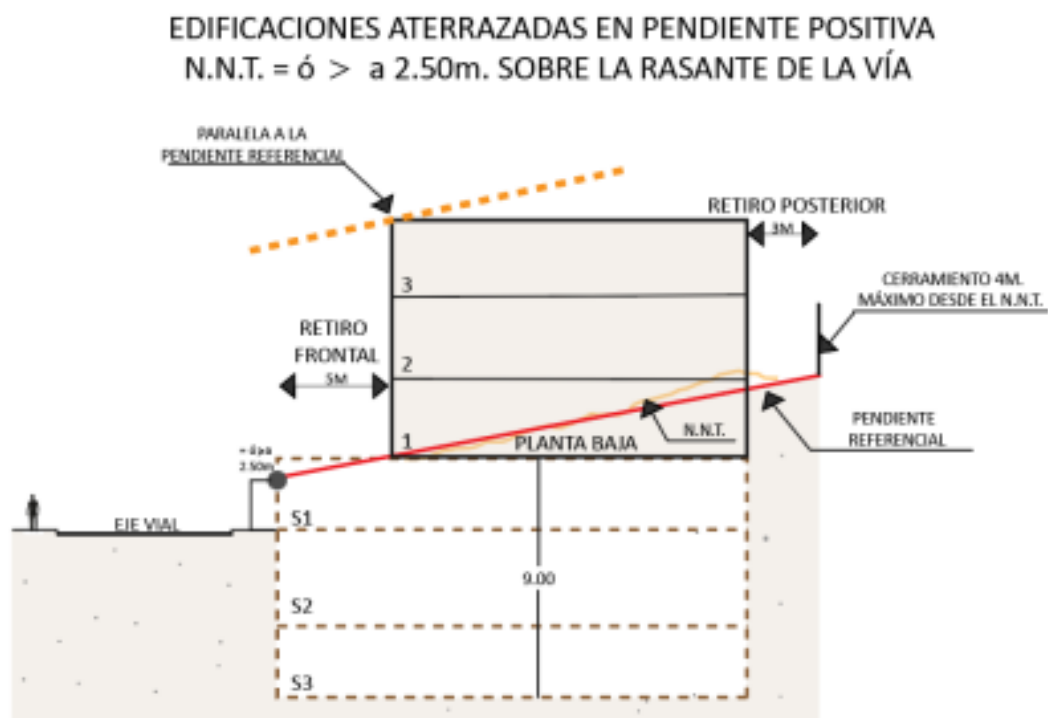


Gráfico 19. Edificaciones Aterrazadas Bloques Separados Pendiente Positiva

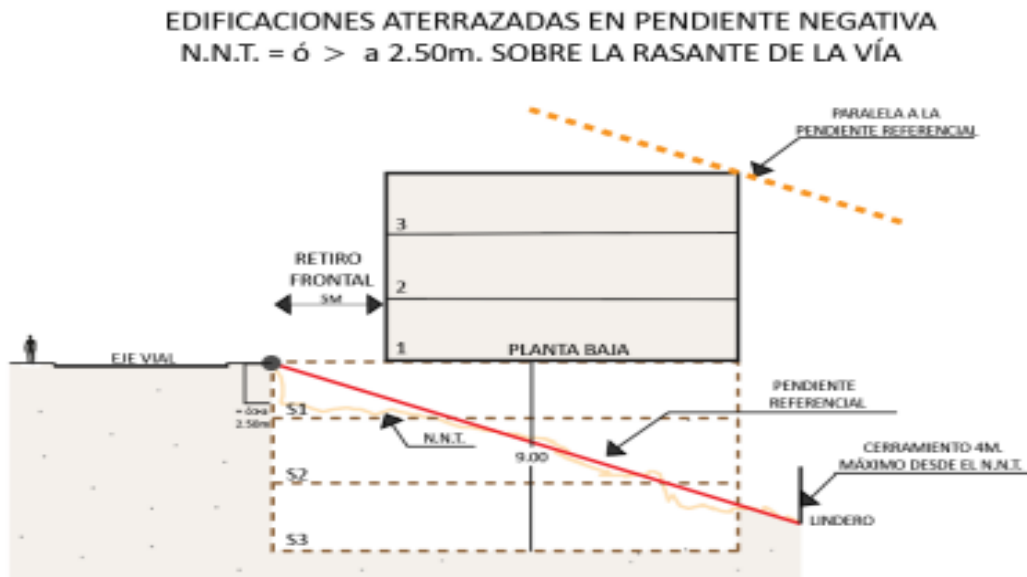


Gráfico 20. Edificaciones Aterrazadas de Pendiente Positiva sobre la Rasante de la Vía



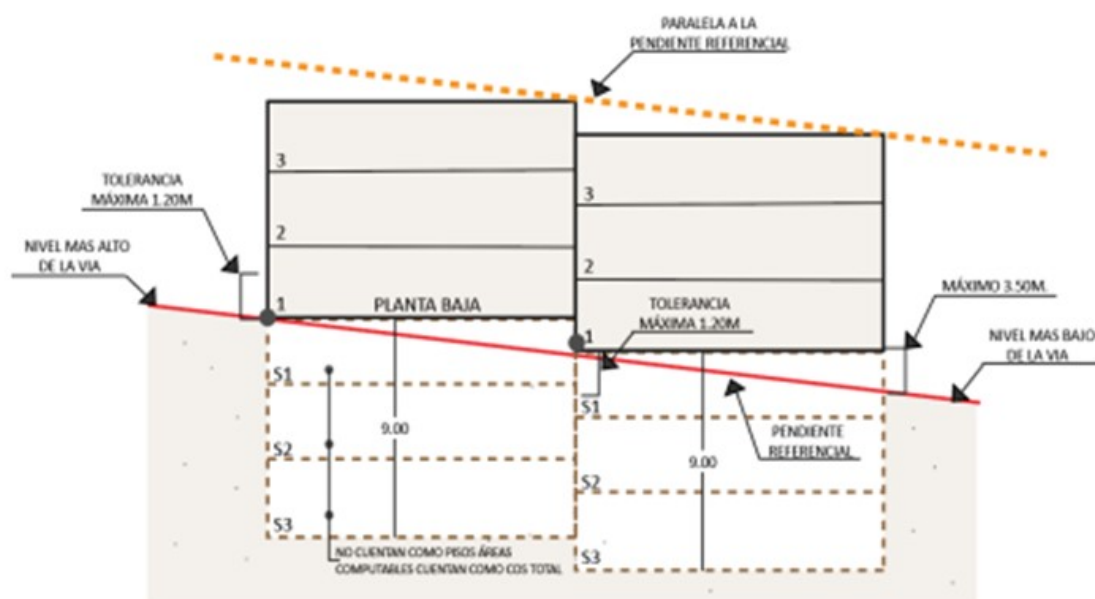
- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio.
- El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial, en este caso como única excepción, no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Gráfico 21. Edificaciones Aterrazadas en Pendientes Negativa



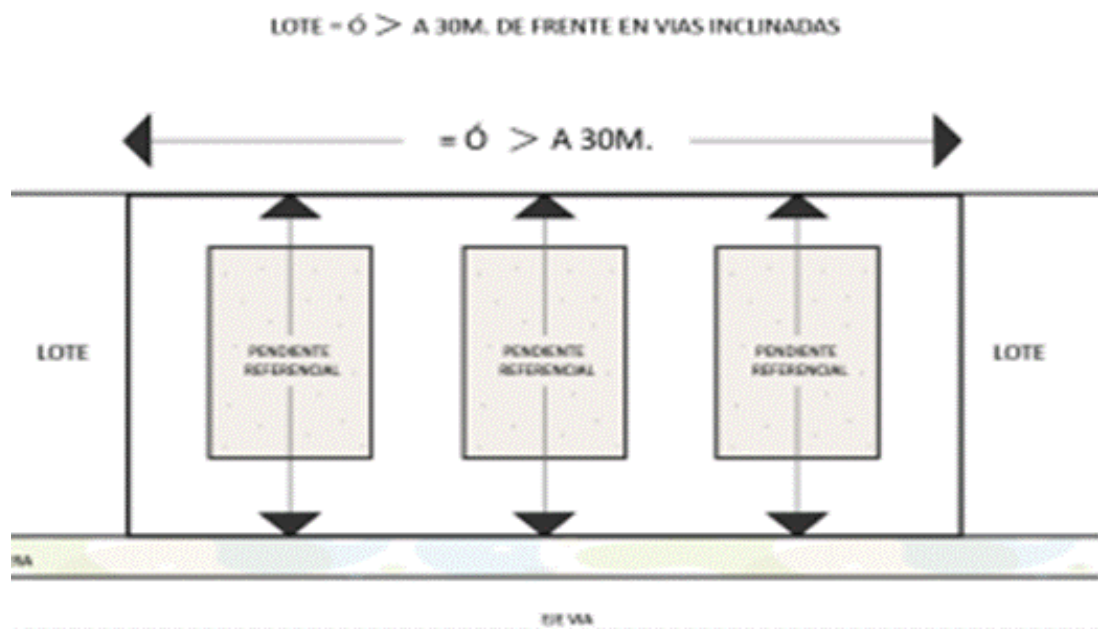
- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro puntos cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía.

Gráfico 22. Edificaciones con Frente a Dos Vías Inclinadas



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

Gráfico 23. Edificaciones con Frente a Dos Vías Inclinadas



- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, donde se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal, éstas serán accesibles y de uso público.
- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.
- En suelo con clasificación rural, la normativa aplicada a terrenos con pendientes positivas o negativas admitirá un máximo de un (1) piso adicional al establecido en la edificabilidad.

3.3.7. Edificación en Bloques

- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen. La distancia mínima entre bloques establecida por el código de zona asignada al predio es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.
- En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6.00 metros, de acuerdo con las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en bloques separados.
- En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de 1 piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente; tal como se evidencia en el gráfico de distancia entre bloques de un piso.

Gráfico 24. Edificaciones en Bloques Separados

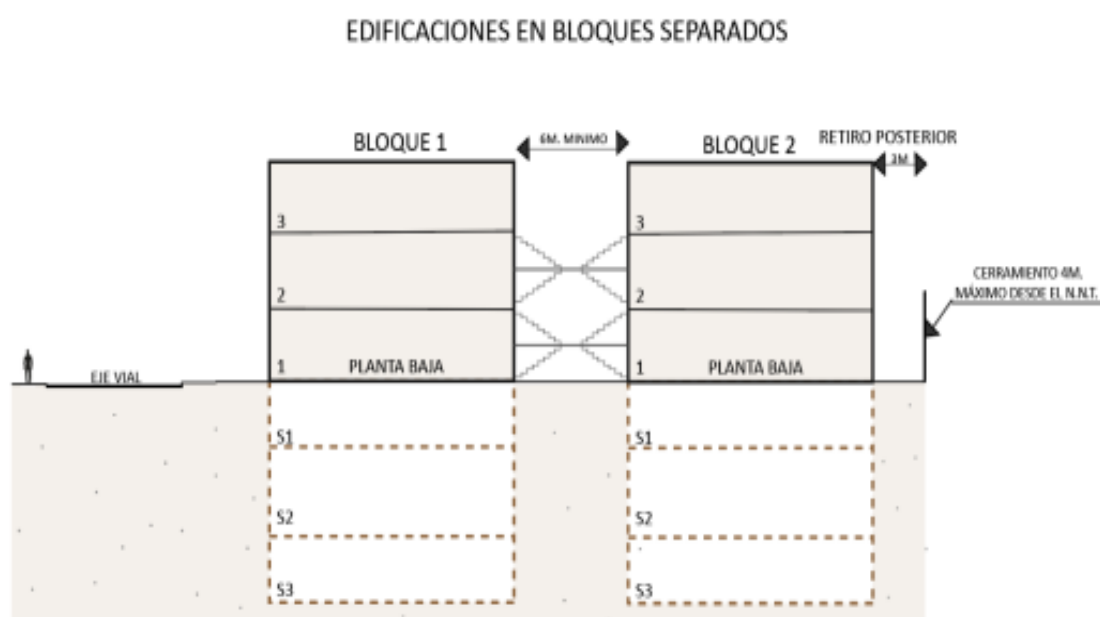
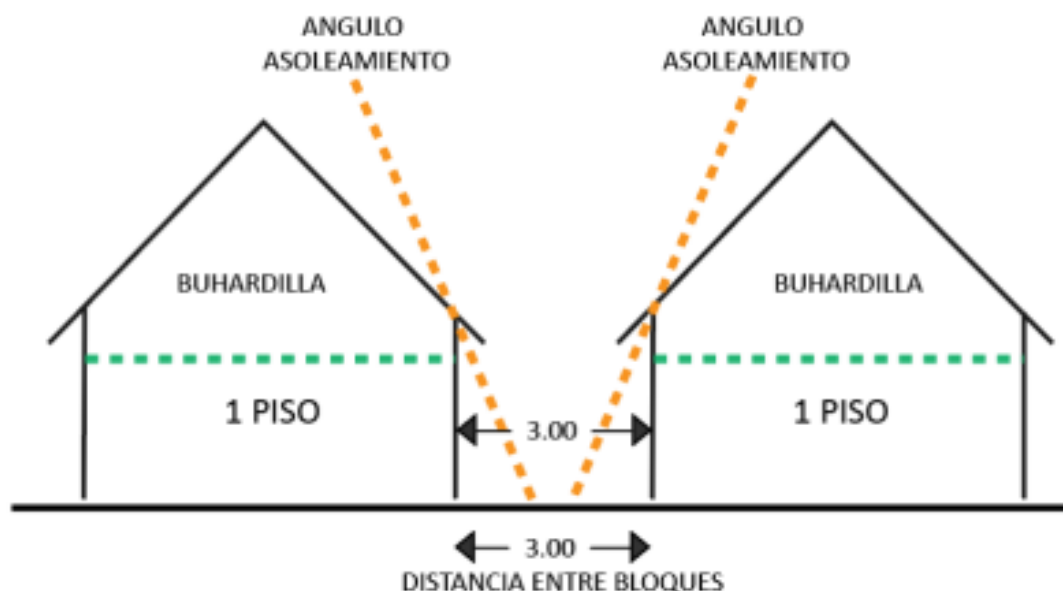


Gráfico 25. Edificaciones en bloques de un piso

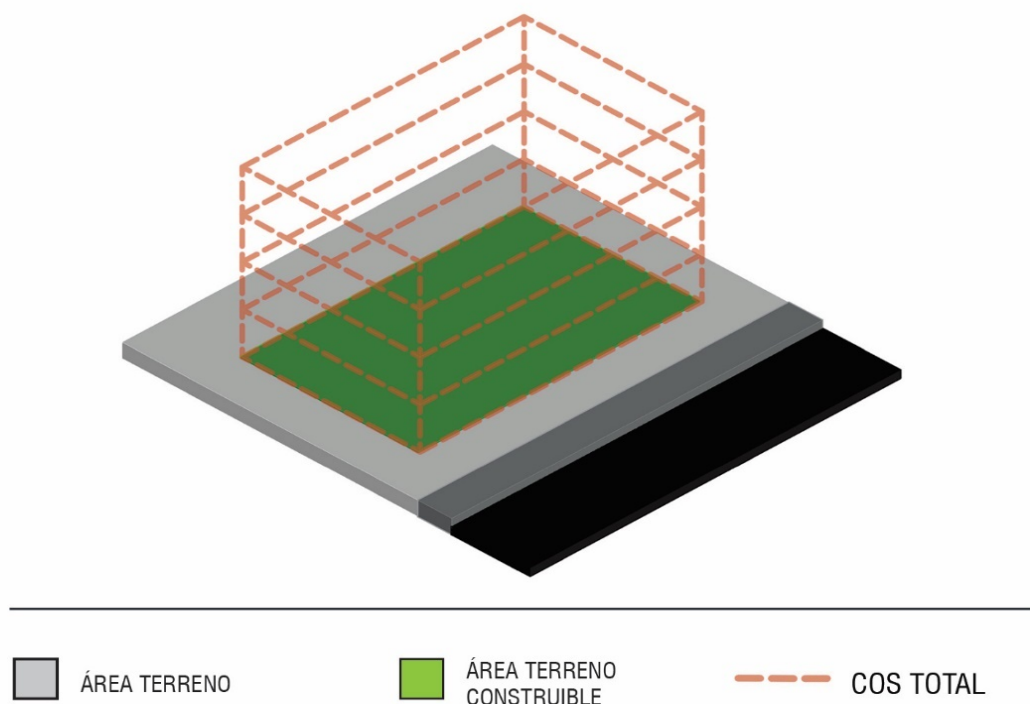


3.3.8. Coeficiente de Ocupación de Suelo Total

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

COS TOTAL = % especificado en la normativa municipal vigente

Gráfico 26. Diagrama Gráfico de las Formas de Ocupación del Suelo Total.



El presente documento técnico define coeficientes de ocupación del suelo TOTAL (COS TOTAL) que van desde el 360 % en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 2% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

La determinación de los coeficientes de ocupación de suelo TOTAL se ha establecido en correspondencia con el control del crecimiento expansivo propuesto que privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas consolidadas y sucesivamente su reducción hacia las áreas rurales de expansión urbana o de transformación agro-urbana.

La construcción bajo el nivel natural del terreno no cuantifica dentro del área máxima de construcción permitida. En los casos de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

3.3.9. Fraccionamiento del Suelo

Se considera fraccionamiento urbano y rurales a la división de un lote de terreno, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el ordenamiento territorial, así como los que resultaren de sucesión intestada o donación legitimaria judicial o extra judicial, para los fraccionamientos se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, establecida en el COOTAD. Si los fraccionamientos, urbanos y rurales, que en su proyecto contemplan vías de acceso internas a los lotes, estas serán dotadas de servicios básicos, por parte del fraccionador, y se sujetarán a las medidas de acera y calzada de acuerdo al PUGS.

El presente documento Técnico ha sido propuesta en estricta concordancia con artículo 32 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 434 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el artículo 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En este sentido, para determinar la normativa específica que se ha desplegado la descripción del fraccionamiento del suelo en:

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

3.3.10. Tipos de Fraccionamiento de Suelo

3.3.10.1. Fraccionamiento del Suelo Urbano

Se considera fraccionamiento urbano a la división de un lote de terreno, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el Ordenamiento Territorial, así como los que resultaren de sucesión intestada o donación legitimaria judicial o extrajudicial, para los fraccionamientos. Dichos tipos de fraccionamientos son los siguientes:

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

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la debida autorización, la municipalidad aplicará las sanciones económicas de 10 salarios mínimos vitales y administrativas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito. En este caso la municipalidad también podrá considerarse parte perjudicada.

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

Reestructuración Parcelaria en Áreas Urbanas: Se considerará reestructuración parcelaria en áreas urbanas a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas,

en áreas urbanas, que se deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes urbanísticos complementarios en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

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

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

3.3.10.2. Fraccionamiento del Suelo Rural

Considerase fraccionamiento agrícola en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria, se podrán fraccionar hasta 10 lotes como lo establece la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Art.32 además se tomará en cuenta el acuerdo Ministerial 214 en Art.2, de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

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

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

El GADM Zamora como autoridad técnica en el proceso de aprobación de las urbanizaciones debe hacer cumplir estrictamente que el lote mínimo que se encuentra

regulado por ordenanza Municipal es de 10.000,00 m² en las áreas indicadas, sin descuidar lo dispuesto por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Art.32 además se tomará en cuenta el acuerdo Ministerial 214 en Art.2.

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

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

El GADM Zamora como autoridad técnica en el proceso de fraccionamiento debe cumplir y hacer cumplir estrictamente lo dispuesto por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Art.32 además se tomará en cuenta el acuerdo Ministerial 214 en Art.2.

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

3.3.11. Especificidades Normativas del Fraccionamiento

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

El porcentaje de área verde, comunal y vías se entregará, a criterio técnico de la autoridad municipal, por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

Se exceptuará la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear una partida presupuestaria exclusiva para la adquisición de áreas verdes, áreas comunales, suelo para obras para su mejoramiento y/o permutas.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con lo que determina el presente documento técnico. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Para la aprobación de cualquier tipo de fraccionamiento del suelo se requerirá de autorización municipal previa, a través de informe favorable de la autoridad técnica municipal, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos, de áreas rurales, si están cercanas a redes principales de abastecimiento. En el caso de no existir la factibilidad el promotor inmobiliario podrá presentar los debidos estudios y diseños para la implantación de los sistemas públicos de soporte básicos y el compromiso de ejecutarlos a su coste.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Asimismo, se deberá contemplar un sistema vial de uso público. Para el efecto, una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios urbanos o rurales, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.

El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario deberá que sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Y construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura mínimos establecidos en la zonificación respectiva.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (22.5 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

Se contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 15% de la superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Del porcentaje entregado, las zonas verdes y comunales no serán inferiores del 30% ni mayores al 50%, debiendo totalizar entre las dos el 100% del área destinada. Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separadas, pero en un mismo cuerpo de terreno.

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Cuando el 15% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector,

- c) En los casos de divisiones de hecho y/o judiciales realizadas entre herederos. En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de estas presentando los respectivos permisos municipales.
- d) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización.

No podrán ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario asegure su construcción, con garantía a elección de la autoridad municipalidad, quien determinará el tipo y su monto.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe de la autoridad técnica municipal. El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario hasta que estas sean entregadas al municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del municipio.

Si el predio limita o está atravesado por un estero o curso de agua o área de interés ecológico, se mantendrá una franja de protección de 25 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde el eje del curso de agua en el caso de ríos simple 100 metros y de 200 metros de ancho en el caso de ríos dobles, desde la ribera o margen del curso de agua. Constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción, al que las empresas de servicios públicos municipal tendrán libre acceso para su mantenimiento.

En los casos de subdivisión de un predio urbano por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del presente documento técnico, pero en ningún caso será menor de 240 metros cuadrados, y el frente deberá tener 12 metros como mínimo y en el caso de urbanizaciones hasta 10 metros de frente.

Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

1. Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes en áreas urbanas.
2. Las urbanizaciones de interés social.

3.3.11.1. Área Mínima de Lote

El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente. El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT.

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo.

Asignación del lote mínimo en suelo rural

- a) En suelos con clasificación rural y uso de Recurso Natural Renovable, el lote mínimo no podrá tener un área menor a 50.000,00 m² para favorecer la producción agrícola.
- b) Los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, el lote mínimo no podrá ser menor a 10.000,00 m², con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. Si bien este plan detectó lotes mínimos iguales o menores a 600 m², los mismos fueron asignados con anterioridad o producto de procesos de regularización de asentamientos humanos y de proyectos del MDUVI; estos lotes mínimos no podrán ser utilizados, en los usos suelos antes mencionados, por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.
- c) En el uso de suelo Protección Ecológica, la asignación del lote mínimo no podrá ser menor a 25.000 m² en conformidad con el Modelo Territorial Deseado, para evitar el fraccionamiento del suelo de alta biodiversidad.
- d) En los usos de protección ecológica que albergan quebradas no se permite la subdivisión de lotes.

Asignación del lote mínimo en suelo urbano

Asignación de lote mínimo en suelo urbano

- a) Dentro de los polígonos de intervención urbanos no consolidado, el lote mínimo en suelo urbano y con usos residenciales fluctuara entre 200m² y 600m².
- b) Dentro de los polígonos de intervención territorial urbano consolidado, el lote mínimo en suelo urbano y con uso residencial fluctuara entre 200m² y 400m².
- c) Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
 - En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades

consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

- Se autorizará fraccionamientos rurales de menor cabida a las zonificaciones previstas cuando en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal y con la finalidad de solucionar conflictos sociales.
- d) El fraccionamiento mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:
 - a) Industriales: 600 m²
 - b) Comercios y Servicios Especializados: 400 m²
 - c) Múltiple: 200 m²
 - d) Residencial Urbano: 200 a 600 m²
 - e) Protección Ecológica: 25.000 m²
 - f) Protección Arqueológica: 1000 m²
 - g) Protección Urbana Patrimonial: 300 m²

Frente Mínimo del Lote

El frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

- En áreas **rurales de aprovechamiento**, el frente mínimo de lote fluctuará entre **doscientos (200) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, el frente mínimo de lote será de **cien (100) metros**. En áreas rurales **de restauración**, el frente mínimo de lote será de **cincuenta (50) metros**.
- En áreas **rurales de transformación agro-urbana y rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
- En áreas **rurales de aprovechamiento**, el frente mínimo de lote fluctuará entre **doscientos (200) metros y cincuenta (100) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, el frente mínimo de lote será de **cien (100) metros**. En áreas rurales **de restauración**, el frente mínimo de lote será de **cincuenta (50) metros**.
- En áreas **rurales de transición agro-urbana y rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
- Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el frente mínimo fluctuará entre **cincuenta (50) metros y treinta (30) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- En áreas **urbanas no consolidada y áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
- Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos no consolidado, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y quince (15) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y doce (12) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

- En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transformación agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

Relación del lote

En los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales para la fijación del frente mínimo se atenderán las siguientes normas:

- En áreas **rurales de aprovechamiento**, la relación de lote fluctuará entre **1:2** y **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, la relación de lote será **1:1**. En áreas **rurales de restauración**, la relación de lote será **1:2**.
- En áreas **rurales de transición agro-urbana** y **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
- Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- En áreas **urbanas no consolidado** y **áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
- Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos no consolidados, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

- Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
- En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

3.3.12. Sistema Vial

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, a los cuadros Nos. 1 y 2 de “Características y Especificaciones Mínimas de Vías”; y, cuadros Nos. 10 y 11 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Cantonales y Derechos de Vías establecidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP).

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales se establece la siguiente clasificación: La Red Vial Nacional es el conjunto total de las carreteras, existentes en el territorio ecuatoriano, y, se clasifica según su jurisdicción en: Red Vial Estatal, Red Vial Provincial y Red Vial Cantonal.

El sistema vial Cantonal dentro de la jerarquización del sistema funcional de vías establece a través de la estructuración y definición de secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

El sistema vial se clasifica en:

- Sistema vial rural; y,
- Sistema vial urbano.

3.3.12.1. Sistema Vial Rural

Dentro de la jerarquización del sistema funcional de las vías, se han clasificado de la siguiente manera:

- Vías troncales
- Vías interparroquiales
- Vías vecinales

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

Tabla 56. Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural

Especificaciones Técnicas Del Sistema Vial Rural Cantón Zamora						
Tipo De Vía	Carriles (Número)	Ancho Carril (Metros)	Cuneta (Metros)	Parterre (Metros)	Espaldón (Metros)	Ancho Mínimo Total De Vía (Metros)
Vías Troncales	8	3,50	1,50	5,00	2,00	40,00
Vías Inter-Parroquiales	4	3,50	1,50	-	1,50	20,00
Vías Vecinales	2	3,50	1,00	-	-	9,00

Vías Trocales

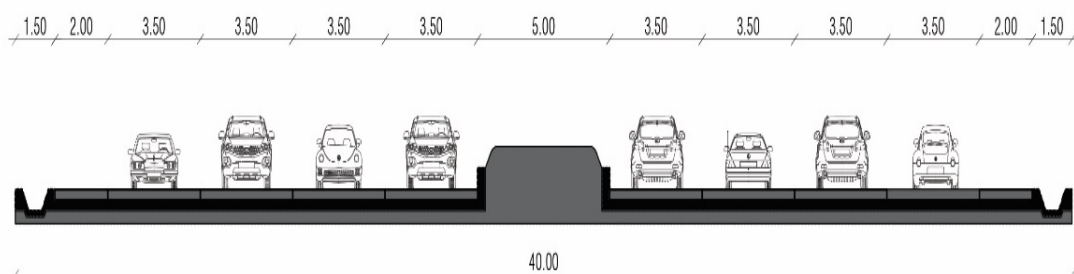
Las vías troncales hacen parte de la red vial están diseñadas para el tránsito de gran flujo vehicular a través o alrededor de las ciudades, sirven para recorridos de largas distancias; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

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

Gráfico 27. Sección de las Vías Troncales en Áreas Rurales

VÍAS TRONCALES - RURAL



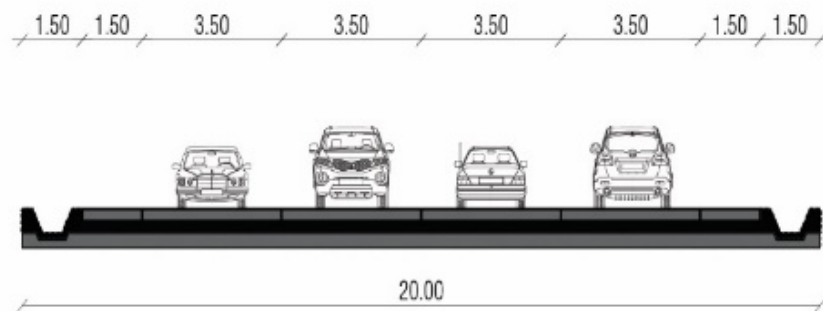
Vías Interparroquiales

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

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

Gráfico 28. Sección de las Vías Interparroquiales en Áreas Rurales.

VIAS INTERPARROQUIALES - RURAL



Vías vecinales

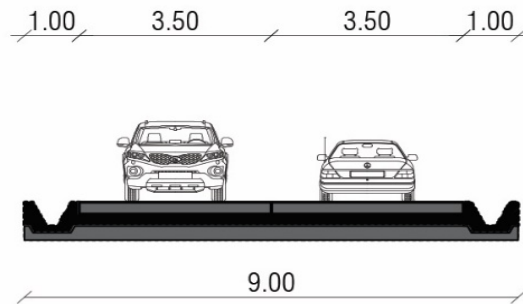
Las vías vecinales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

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

Gráfico 29. Sección de las Vías Vecinales en Áreas Rurales

VIAS VECINALES - RURAL



3.3.12.2. Sistema Vial Urbano

Se clasifica el sistema vial urbano en los siguientes tipos:

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

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

Tabla 57 Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural

Especificaciones Técnicas Del Sistema Vial Urbano Cantón Zamora					
Tipo De Vía	Carriles (Número)	Ancho Carril (Metros)	Parterre (Metros)	Acera (Metros)	Ancho Mínimo Total De Vía (Metros)
Vías Troncales	6	3,50	3,00	2,00	28,00
Vías Arteriales	4	3,50	3,00	2,00	21,00
Vías Colectoras	2	3,50	-	2,00	11,00

Tabla 58 Especificaciones Técnicas del Sistema Vial Rural. Continuación

Especificaciones Técnicas Del Sistema Vial Urbano Cantón Zamora					
Tipo De Vía	Carriles (Número)	Ancho Carril (Metros)	Parterre (Metros)	Acera (Metros)	Ancho Mínimo Total De Vía (Metros)
Vías Locales	2	3,50	-	1,50	10,00
Ciclovías	2	1,20	-	-	2,40
Vías Peonales Y Escalinatas	2	3,50	-	-	7,00

Vías Trocales

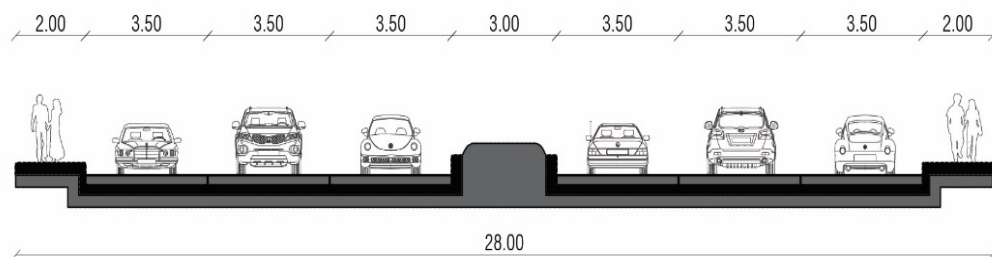
Las vías troncales sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan a los asentamientos humanos concentrados y hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

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

Gráfico 30. Sección de las vías Troncales en Áreas Urbana

VIAS TRONCALES - URBANO



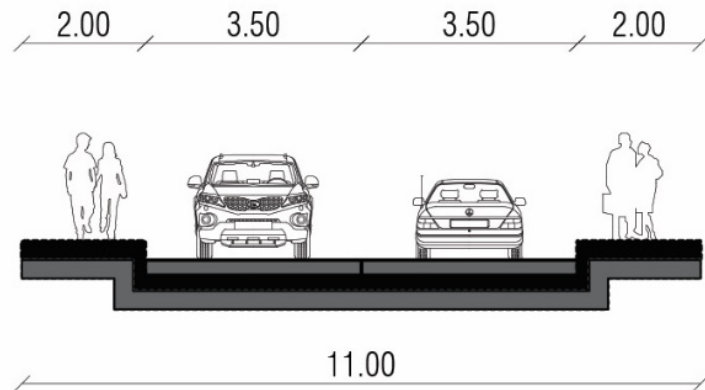
Vías Arteriales

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

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

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

Gráfico 31. Sección de las Vías Colectoras en Áreas Urbana
VIAS COLECTORAS - URBANO



Ciclovías

Las ciclovías están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas menores. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

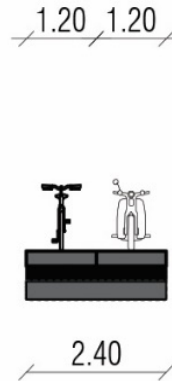
Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y de doble sentido 2,40 metros. Deberá tener un elemento de protección entre la vía y la ciclovía para dar seguridad.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

Gráfico 32. Sección de las Ciclovías en Áreas Urbana

CICLOVIAS - URBANO



Vías Peatonales y Escalinatas

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

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

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

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

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

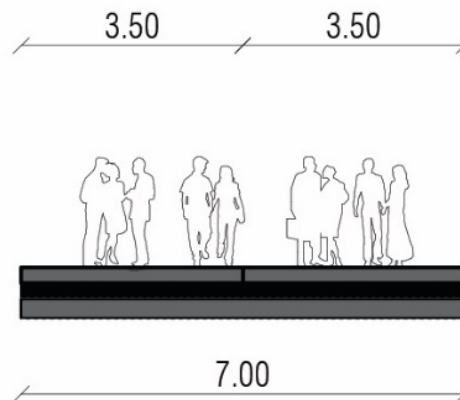
El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 metros. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y

distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 metros.

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

Gráfico 33 Sección de las Vías Peatonales y Escalinatas en Áreas Urbana

PEATONALES Y ESCALINATAS - URBANO



Determinación de la Normativa Urbanística

La normativa urbanística a la asignación de los aprovechamientos urbanísticos, se entiende como la determinación en base a los siguientes criterios:

- Usos del suelo
- Zonificación del suelo
- Ocupación del suelo
- Edificabilidad del suelo
- Fraccionamiento del suelo

3.3.12.3. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos

Los aprovechamientos urbanísticos están determinados en base a la estructura de los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos y la zonificación propuesta; y se encuentra especificado en las tablas de asignación de aprovechamientos urbanísticos que se adjuntan al documento.

La tabla de asignación de aprovechamientos urbanísticos contiene:

- ✓ Clasificación de Suelo
- ✓ Subclasificación de Suelo
- ✓ Polígono de Intervención Territorial
- ✓ Tratamiento Urbanístico

- ✓ Uso del Suelo
- ✓ Zonificación del Suelo
- ✓ Ocupación del Suelo
- ✓ Retiros
- ✓ Frontal
- ✓ Lateral
- ✓ Posterior
- ✓ Forma de Ocupación del Suelo
- ✓ COS PB
- ✓ Edificabilidad del Suelo
- ✓ Alturas
- ✓ Local
- ✓ Edificación
- ✓ COS Total
- ✓ Fraccionamiento del Suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de Lote
 - Afectaciones

Tabla 59. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos.

Asignación De Los Aprovechamientos Urbanísticos Cantón Zamora																	
Clasificación De Suelo	Subclasificación De Suelo	Polígono De Intervención Territorial	Tratamiento Urbanístico	Uso Del Suelo	Zonificación Del Suelo	Ocupación Del Suelo					Edificabilidad Del Suelo			Fraccionamiento Del Suelo			Afectaciones
						Retiros			Forma De Ocupación Del Suelo	Cos Pb	Alturas		Cos Total	Área Mínima	Frente Mínimo	Relación De Lote	
Cód	Cód	Cód	Nombre	Cód	Cód	MI	MI	MI	Tipología	%	MI	MI	%	M ²	M	R	Tipo
RU	RU-PAP	PIT-RU-PAP-01	Reserva / Intangible	Pe	A-02-1	3	3	3	Aislada	1	2,70	7,00	2%	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PEN	PIT-RU-PEN-02	Conservación / Recuperación	Fr	A-02-1	3	3	3	Aislada	1	2,70	7,00	2%	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PCA	PIT-RU-PCA-03	Conservación / Recuperación	Ac	No Aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PVC	PIT-RU-PVC-04	Provisión	No Aplica	No Aplica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Vial

Tabla 60 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación I.

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AF EC TA CIO
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m²	m	R	TIPO
RU	RU-AM	PIT-RU-AM-02	Mitigación / Desarrollo Minero	AE	A-5002-10	3	3	3	Aislada	10	2,70	12,00	20%	5.000,00	50,00	1:2	Minera
RU	RU-AR	PIT-RU-AR-01	Recuperación / Desarrollo Industrial	IN	A-5002-10	3	3	3	Aislada	40	2,70	12,00	80%	5.000,00	200,00	1:2	Industrial
RU	RU-PAM	PIT-RU-	Promoción Productiva	AG	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	100,00	1:4	Agrícola

“Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027.”

		PAM-01															
RU	RU-PALC	PIT-RU-PALC-02	Promoción Productiva	AG	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	100,00	1:4	Agrícola
RU	RU-PALL	PIT-RU-PALL-03	Promoción Productiva	AG	A-5002-10	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	100,00	1:4	Agrícola
RU	RU-PDC	PIT-RU-EXP-02	Rural de Expansión Urbana	EXP	A-1002-60	5	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	20%	3.000,00	100,00	1:4	Ninguna

Tabla 61 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación V.

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m²	m	R	TIPO

“Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027.”

UR	UR-UDP	PIT-UR-UDP-01	Preservacion	PP	A-2002-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-UPR	PIT-UR-PUPC-02	Conservacion	PE	A-2002-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-PR	PIT-UR-PR-03	Recuperacion	PE	B-5002-10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental

Tabla 62 Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos. Continuación VI.

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m²	m	R	TIPO
UR	UR-MI	PIT-UR-MI-01	Mejoramiento Integral	MM	C-202-70	3	0	3	Continúa	70	2,70	7,00	140%	200,00	10,00	1:2	Ninguna

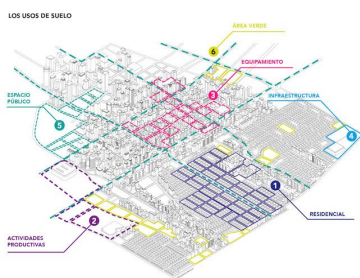
COMPONENTE URBANISTICO- PUGS

“Actualización del PDOT & PUGS del Cantón Zamora - Proceso 2023-2027.”

UR	UR-CC	PIT-UR-CC-02	Consolidación	RS	C-202-70	0-3-5	0	3	Continúa-L-D-Fabrica	70	2,70	7,00	140%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CD	PIT-UR-CD-03	Desarrollo	RS	A-502-50	3	3	3	Aislada/Par eada	50	2,70	7,00	100%	500,00	20,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CCO	PIT-UR-CCO-01	Conservacion	MM	F-503-75	0	0	3	Soportal/C ontinua/Par eada	75	2,70	10,50	225%	500,00	20,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CS	PIT-UR-CS-02	Sostenimiento	MM	C-202-70	3	0	3	Continúa-L-D-Fabrica	70	2,70	7,00	140%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CR	PIT-UR-CR-03	Renovación	MM	F-503-75	0	0	3	Soportal	75	2,70	10,50	225%	500,00	20,00	1:2	Ninguna



Actualización
del Plan de Uso y Gestión
del Suelo del Cantón Zamora



ESTANDARES URBANISTICOS ESPECIFICICOS



4. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS - EUE

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zamora ha establecido respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Determinando polígonos para suelo destinado a:

- Espacios públicos;
- Equipamientos urbanos y rurales;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social.

4.1. Suelo Destinado a Espacios Públicos

Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trasciende los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

- Plataforma; y,
- Verde.

4.1.1. Espacios Públicos - Plataformas

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

De los espacios públicos plataforma se desprenden:

- Plazas; y,
- Boulevard.

Plaza

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

Boulevard

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

4.1.2. Espacios Públicos – Verdes

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

De los espacios públicos verde se desprenden:

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

Parque suburbano y/o ecológico

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

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

Parque urbano

corresponde a los espacios verde exteriores destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

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

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

Jardín y/o áreas ajardinadas

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

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

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

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

4.2. Suelo Destinado a Equipamiento

Se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

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

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

4.2.1. Equipamientos – Salud / Educación / Seguridad

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

4.2.2. Equipamientos – Cultura – Social - Recreación

Los equipamientos de cultura corresponden a: museos, centros de exposiciones, bibliotecas, y cualquier equipamiento relacionado a la cultura; el equipamiento urbano social corresponde a: centros de desarrollo comunitario y cualquier tipo de equipamiento

de desarrollo social; y, los equipamientos urbanos de recreación corresponden a: centros deportivos, piscinas, y cualquier tipo de equipamiento de recreación.

4.2.3. Equipamiento – Administrativo - Servicios

Los equipamientos de administración corresponden a cualquier edificio de la administración pública; y, el equipamiento urbano de servicios corresponde a cualquier equipamiento que preste servicios públicos.

4.3. Suelo Destinado a Infraestructura Vial

La infraestructura vial se sujetará a las especificaciones contenidas en la parte pertinente del presente documento técnico, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

4.3.1. Suelo destinado a infraestructura productiva y de servicios

La infraestructura productiva y servicios comprende a todo tipo de infraestructuras e instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales; que permitan el desarrollo y sostengan las actividades de producción del cantón; además de infraestructuras e instalaciones de servicios y que aporten o hagan parte de los sistemas públicos de soporte.

Se podrán establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

4.3.2. Suelo a regulación prioritaria y vivienda de interés social

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

4.4. Identificación de los Bancos de Suelo

La identificación de los bancos de suelo comprende la individualización grafica de los polígonos que contienen los predios para la previsión de suelo para:

- Espacios públicos;
- Equipamientos;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social

Dichas áreas propuestas han sido dispuestas según al territorio en donde se implantan, de la siguiente manera:

- Rurales de expansión urbana – Quebrada de Cumbaratza;
- Rurales de expansión urbana – Cumbaratza / Guadalupe / Timbara;
- Rurales de expansión urbana – Imbana,
- Urbanos – Zamora;

- Urbanos – Cumbaratza / Guadalupe / Timbar; San Carlos de las Minas; Imbana; y Sabanilla.

Los polígonos determinados para las diferentes infraestructuras y equipamientos podrán ser ampliados y reformados bajo criterio técnico sustentado por informe de la autoridad técnica municipal.

4.4.1. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Rurales de Expansión Urbana.

Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Rurales de Expansión Urbana-Zamora.

Las **áreas rurales de expansión urbana de Zamora** se han definido los siguientes polígonos desinados para el banco de suelo:

Tabla 63. Rural de Expansión Urbana – Cantón Zamora

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS RURALES DE EXPANSIÓN – CANTÓN ZAMORA				
UBICACIÓN	ESPACIO PÚBLICO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Zamora	EP01_ Parque Ecológico Cantonal y Equipamientos Turísticos	Parque	Turístico (orillas del río Zamora a la altura de la ciudadela Fernández)	403.148,03
Zamora	EP02_ Parque Recreativo de Vocación Ecológica	Parque	Ecológico (río Bombuscaro)	13.484,62
Zamora	EP03_ Boulevard Vía a las Ballenas, Barrio Santa Elena	Boulevard	Central	10.331,60
TOTAL SUELO DESTINADO A ESPACIOS PÚBLICOS (m²)				426.964,24
UBICACIÓN	EQUIPAMIENTO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Zamora	EQ02_ Repotencialización y Ampliación del Cementerio Zamora	Funerario	Cementerio	35.062,69
TOTAL, DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS (m²)				35.062,69
UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA VIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PARA EXPROPIAR (m²)
Guadalupe	Centro Deportivo	Estadio	Cancha sintética	10.000
Absisado Señalado	Apertura Vial Rural Señalada	Vial	Vial Rural	262.412,17
TOTAL, SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA VIAL (m²)				499.943,96
UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA Y DE SERVICIOS	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Cumbaratza	IP02_ Estación de Transferencia y Comercialización	Estación	Transferencia	20.421,37
Zamora	IP03_ Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y Servicios Sanitarios	Sanitario	Planta de Tratamiento	36.217,68
TOTAL SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA Y DE SERVICIOS (m²)				58.159,63

Tabla 64 Rural de Expansión Urbana – Tarapoa. Cumbaratza

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS RURALES DE EXPANSIÓN – CANTÓN ZAMORA				
UBICACIÓN	REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Zamora	RV01_ Reconformación Predial-Manzanera Barrio El Cisne	Vivienda	Social	28.124,75
Zamora	RV02_ Plan de Vivienda Barrio	Manzanera	Predial	39.689,61
TOTAL DE SUELO DESTINADO A REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (m²)				67.814,36

**Tabla 65 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Rurales de Expansión –
Guadalupe- Cumbaratza- San Carlos de las Minas- Imbana- Sabanilla**

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS RURALES DE Expansión – Guadalupe – Cumbaratza- San Carlos de las Minas- Imbana - Sabanilla				
UBICACIÓN	EQUIPAMIENTO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Guadalupe	EQ01_ Equipamiento de Seguridad	Seguridad	UPC	4.672,25
Cumbaratza	EQ03_ Infraestructura Deportiva	Deportivo	Estadio	10.235,53
San Carlos de las Minas	EQ01_ Equipamiento de Seguridad	Seguridad	UPC	3.184,59
Imbana	EQ02_ Equipamiento de Salud	Salud	Centro de Salud	2.535,25
TOTAL DE SUELO DESTINADO A ESPACIOS PÚBLICOS (m²)				20.627,62
UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA VIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PARA EXPROPIAR (m²)
Sabanilla	Apertura Vial Rural Señalada	Vial	Vial Rural	26.289,73
Imbana	Apertura Vial Rural Señalada	Vial	Vial Rural	24.269,23
San Carlos de las Minas	Apertura Vial Rural Señalada	Vial	Vial Rural	3.284,80
TOTAL DE SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA VIAL (m²)				53.843,76
UBICACIÓN	REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
Timbara	RV01_ Reconformación Predial- Manzanera	Manzanera	Predial	14.856,97
San Marcos	RV01_ Reconformación Predial- Manzanera	Manzanera	Predial	16.861,12
TOTAL DE SUELO DESTINADO A REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (m²)				31.718,09

4.4.2. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelos Urbanos.

Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano- Zamora.

En las **áreas urbanas de Zamora** se han definido los siguientes polígonos desinados para el banco de suelo:

Tabla 66. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano– Zamora

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS URBANO - ZAMORA								
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	ESPACIO PÚBLICO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m ²)
VARIOS					EP01_ Boulevard Central Zamora	Boulevard	Central	38.757,51
VARIOS					EP02_ Plaza Cívica	Plaza	Central	6.667,34
50	01	03	31	001	EP03_ Parque Recreativo	Parque	Recreativo	7.539,93
50	02	03	05	001	EP04_ Parque Tipo	Parque	Tipo	5.521,98
50	02	03	05	001	EP05_ Plaza Cultural	Cultural	Centro Cultural	3.542,58
50	02	02	01	001	EP06_ Parque Lineal Zamora	Parque	Lineal	60.525,27
VARIOS					EP07_ Boulevard Vía Santa Elena	Boulevard	Central	12.917,35
TOTAL, DE SUELO DESTINADO A ESPACIOS PÚBLICOS (m ²)								135.471,96
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	ESQUIPAMIENTO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m ²)
VARIOS					EQ01_ Nuevo Centro de Salud Tarapoa	Salud	Centro Salud	4.532,80
50	01	01	23	001	EQ02_ Nuevo Cuartel General de Bomberos	Seguridad	Cuerpo de Bomberos	6.043,29
50	01	02	37	001	EQ03_ Centro Cultural	Cultural	Centro	20.047,79
50	01	03	12	001	EQ04_ Coliseo Mayor	Deportivo	Coliseo	15.025,21

Tabla 67 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano– Zamora.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS URBANO - ZAMORA								
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	ESPACIO PÚBLICO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
50	01	03	26	006	EQ05_ Nuevo Edificio Patronato	Administrativo	Edificio	1.305,13
50	01	01	21	001	EQ06_ Repotencialización de la Piscina Municipal	Deportivo	Piscina	5.430,51
50	01	01	11	001	EQ07_ Repotencialización de la Cancha Municipal	Deportivo	Estadio	28.268,63
TOTAL DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS (m²)								80.653,36
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	INFRAESTRUCTURA VIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA A EXPROPIAR (m²)
ABSISADO SEÑALADO					Apertura Vial Señalada	Vial	Vial Urbano	147.547,09
TOTAL DE SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA VIAL (m²)								147.547,09
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m²)
50	20	30	32	001	RV01_ Plan de Vivienda Municipal	Vivienda	Social	16.194,43
TOTAL DE SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA VIAL (m²)								16.194,43

Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano Imbana- San Carlos de las Minas.

Las áreas urbanas de Imbana / San Carlos de las Minas /Sabanilla se han definido los siguientes polígonos a banco de suelo:

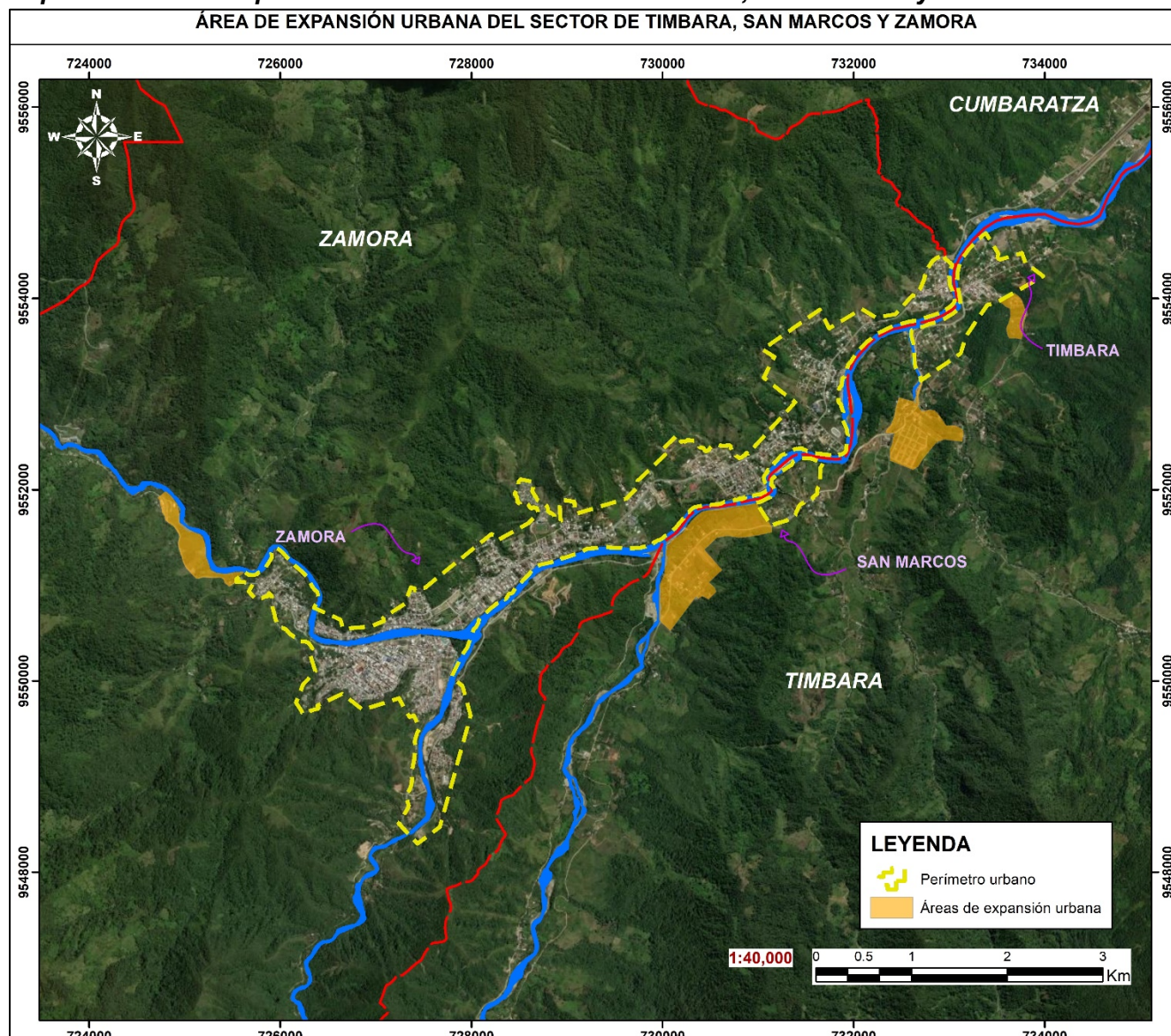
Tabla 68. Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano- Imbana- San Carlos de las Minas - Sabanilla

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS URBANO – IMBANA- SAN CARLOS DE LAS MINAS- SABANILLA				
UBICACIÓN	ESPACIO PÚBLICO	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m ²)
Imbana	EP01_Parque Recreativo San José	Parque	Recreativo	1.846,37
San Carlos de las Minas	EP01_Repotencialización del Estadio de Paz y Bien	Deportiva	Estadio	23.765,58
Sabanilla	EP01_Parque Lineal de Bolsillo	Parque	Tipo	1.753,29
TOTAL DE SUELO DESTINADO A ESPACIOS PÚBLICOS (m ²)				27.365,24

Tabla 69 Estándares Urbanísticos Específicos de Suelo Urbano- Guadalupe- Cumbaratza-Timbara

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS URBANO GUADALUPE- CUMBARATZA-TIMBARA-				
UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA VIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m ²)
Guadalupe	Apertura Vial Señalada	Vial	Vial Urbano	23.058,58
Cumbaratza	Apertura Vial Señalada	Vial	Vial Urbano	25.384,62
Timbara	Apertura Vial Señalada	Vial	Vial Urbano	14.426,06
TOTAL DE SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA VIAL (m ²)				62.869.26
UBICACIÓN	REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	TIPO	SUBTIPO	ÁREA PREDIO (m ²)
Nambija Bajo	RV01_Reconformación Predial-Manzanera	Manzanera	Predial	53.165,29
Namirez Bajo	RV02_Plan De Vivienda	Vivienda	Social	3.602,82
TOTAL SUELO DESTINADO A REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (m ²)				56.768,11

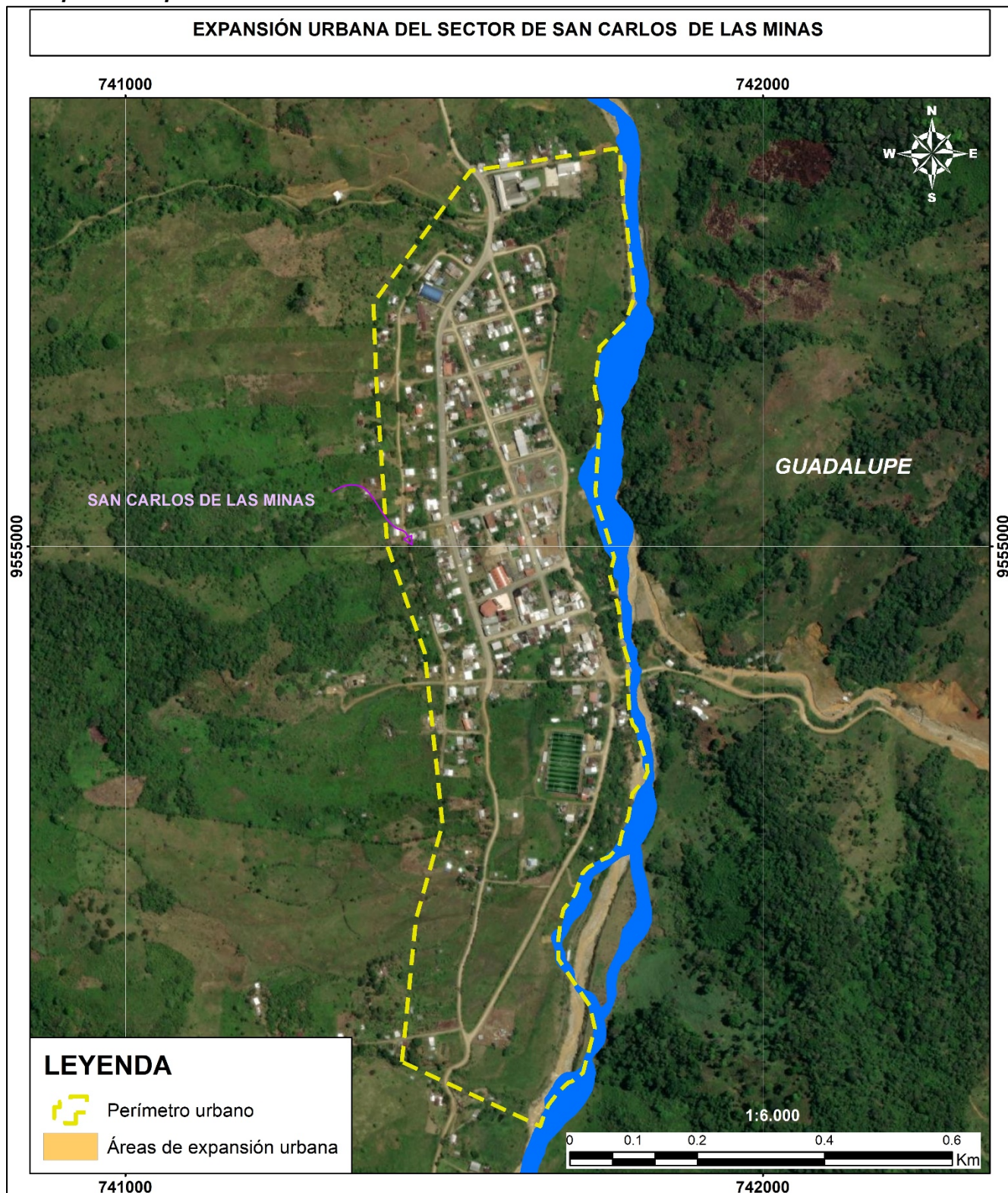
Mapa 99 Área de expansión Urbana del Sector de Timbara, San Marcos y Zamora.



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

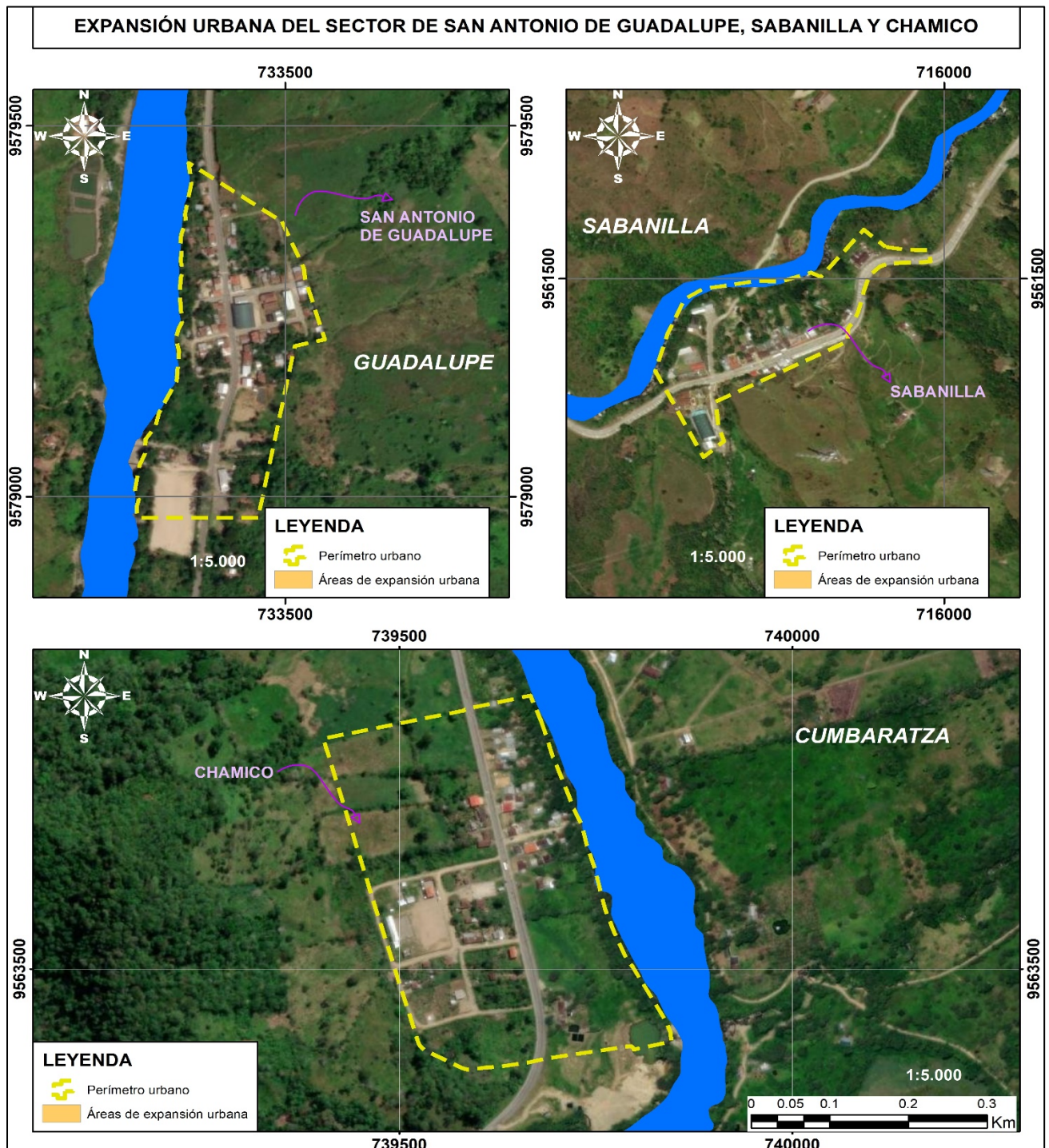
Mapa 100 Expansión Urbana del Sector San Carlos de las Minas



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

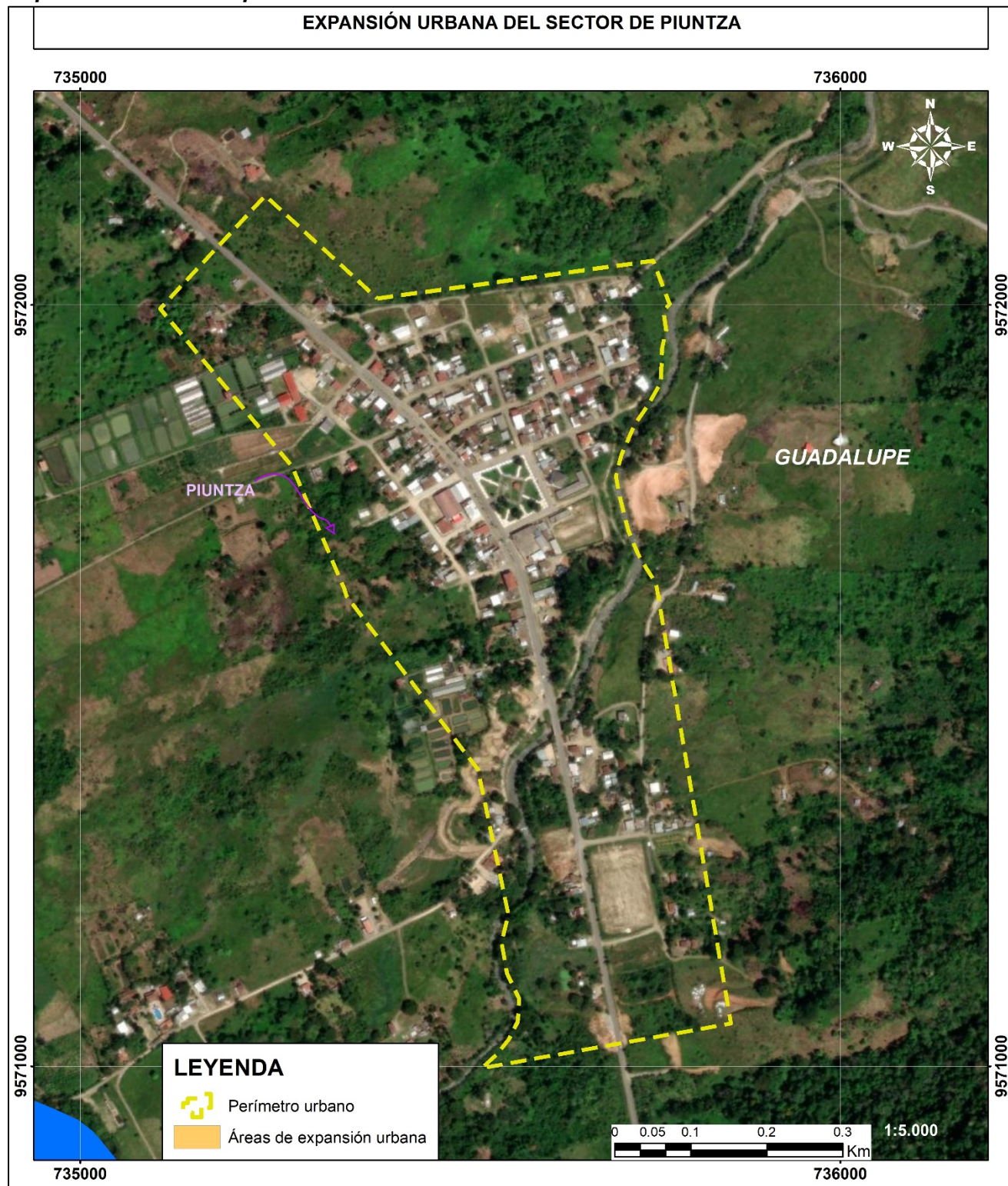
Mapa 101 Expansión Urbana del Sector San Antonio de Guadalupe, Sabanilla y Chamico



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 102 Expansión Urbana del sector de Piuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

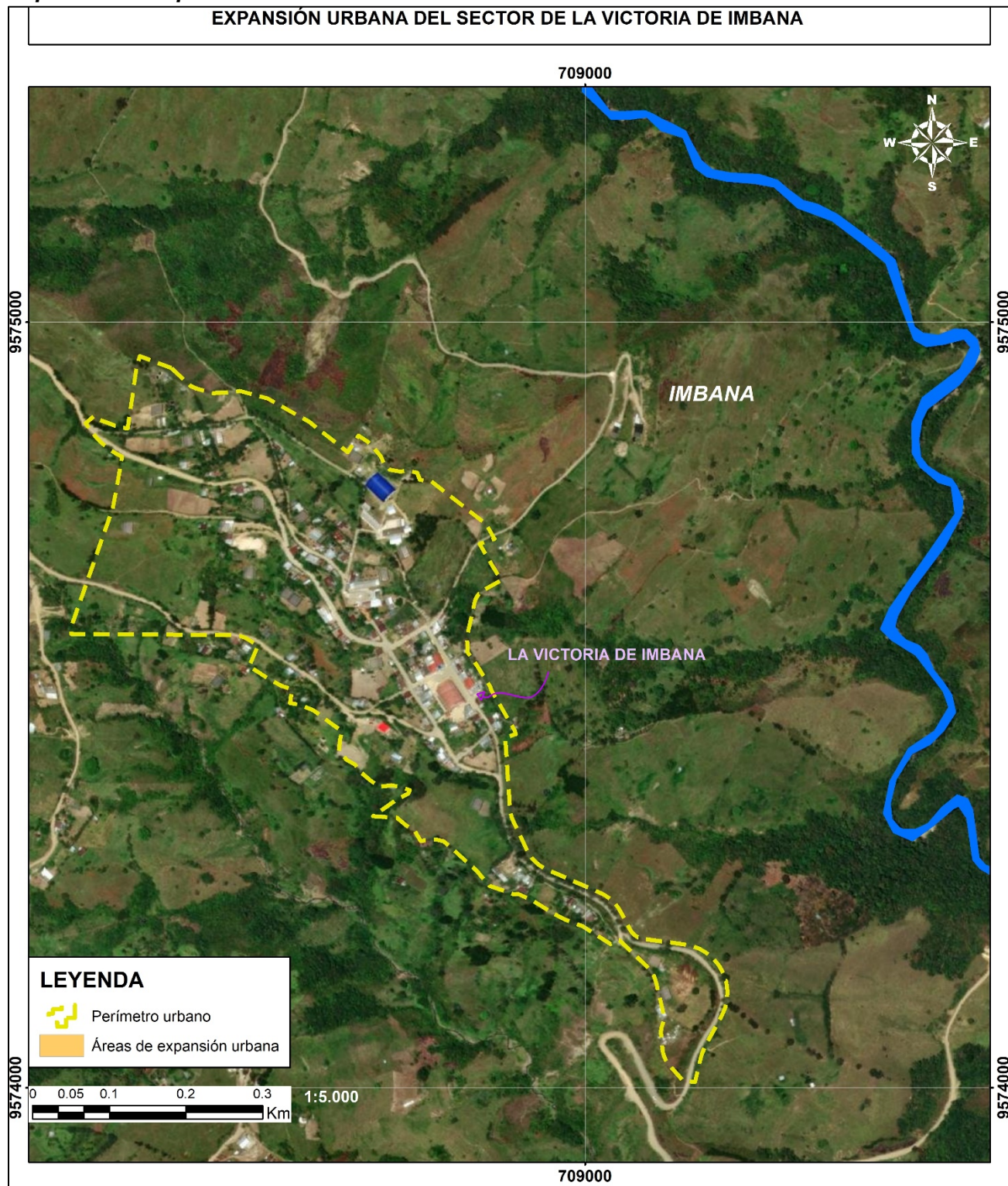
Mapa 103 Expansión Urbana del Sector de Namirez y Nambija Bajo



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

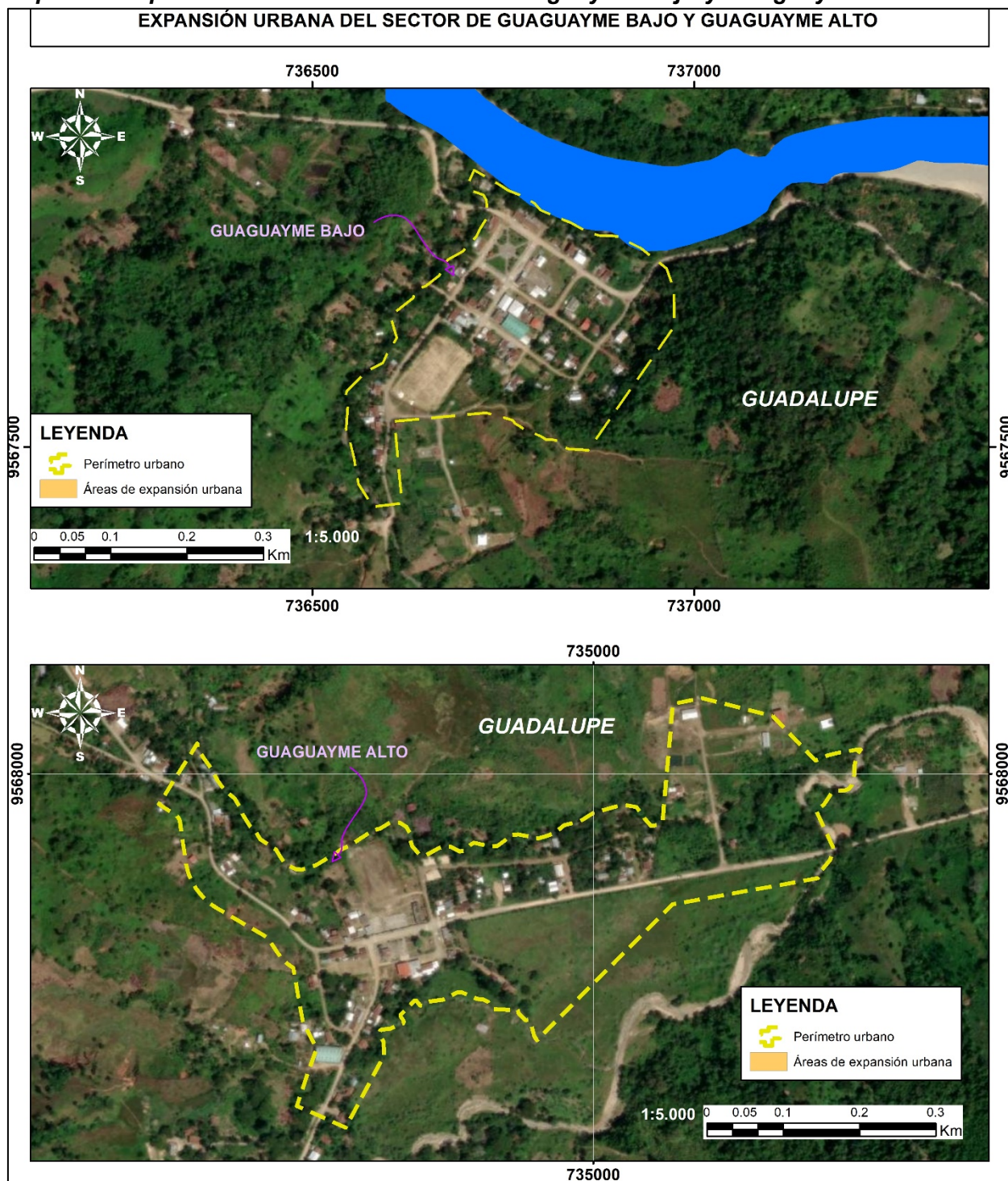
Mapa 104 Expansión URBANA DEL Sector de la Victoria De Imbana



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 105 Expansión Urbana del Sector de Guaguayme Bajo y Guaguayme Alto



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elabora: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

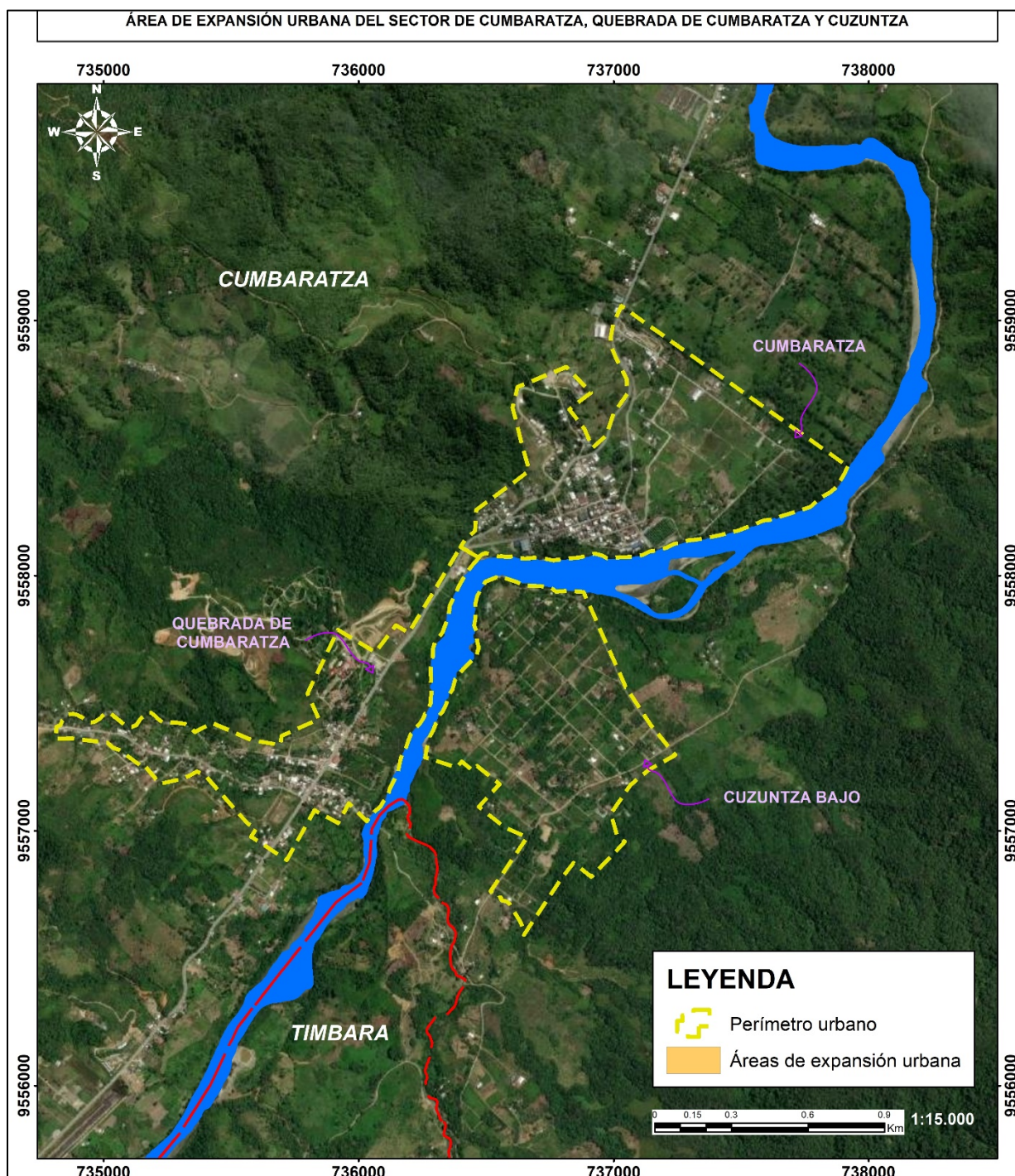
Mapa 106 Expansión Urbana del Sector Guadalupe



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

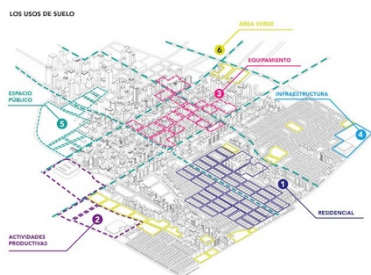
Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027

Mapa 107 Área de Expansión Urbana del Sector de Cumbaratza, Quebrada de Cumbaratza y Cuzuntza



Fuente: GADMZ-Departamento de Planificación & Avalúos y Catastros

Elaboro: Equipo Consultor PUGS- 2023-2027



GESTION DEL SUELO



5. GESTIÓN DEL SUELO

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

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

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

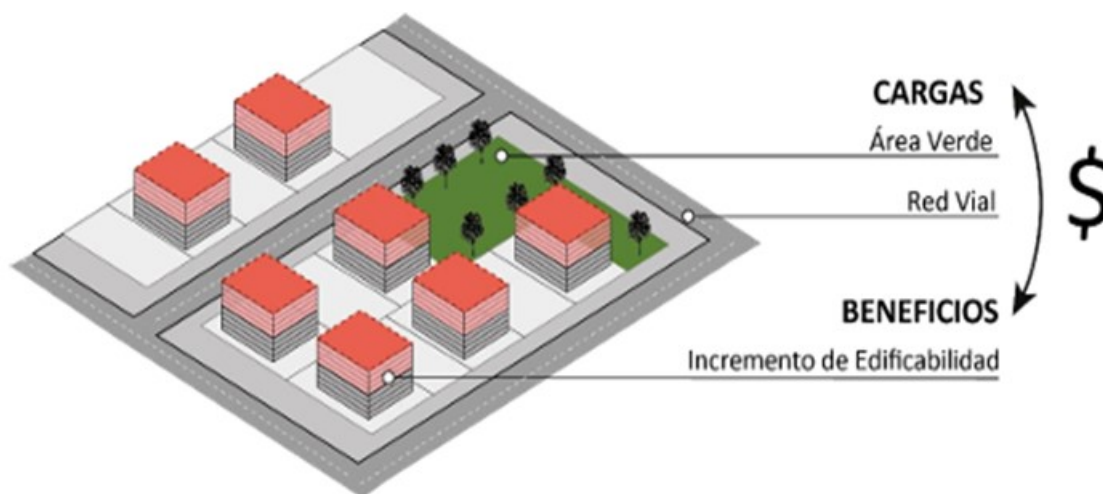
5.1. Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios

El instrumento de la distribución de cargas y beneficios promoverá el reparto equitativo de los beneficios que provienen del planeamiento urbano en relación a las cargas que se deban asumir. El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.

Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicarán en cada instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación del respectivo instrumento y cumplir los siguientes parámetros:

- Establecer el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión definirán las características, criterios y procedimientos a ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los procesos de cambios de clasificación y subclasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, uso y aprovechamiento de suelo (ocupación, edificabilidad), infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

Gráfico 34. Sección de las Vías Colectoras en Áreas Urbana



5.2. Determinación y Distribución de las Cargas y Beneficios

Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Cantón Zamora podrá utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberá observar los siguientes elementos mínimos:

- Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística, el o los planes urbanísticos complementarios.
- Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
- Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Asegurar la cesión del suelo público.
- Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
- Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
- Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
- Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha

descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.

- Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
- Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

5.3. Recuperación

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Zamora con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la construcción adecuada del proyecto propuesto, cada inmueble aportado para el proyecto de los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden.

A través de un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y el operador urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. El recaudo podrá ser efectuado a través de las siguientes modalidades:

2. Tarifas
3. Contribución especial de mejoras
4. Concesión onerosa de derechos
5. Impuesto predial
6. Otros medios de recaudo contemplados en las normativas vigentes del Gobierno

Descentralizado Autónomo Municipal Zamora.

De cualquier manera, el pago que se reciba en el momento de hacerse efectiva la obligación por cualquiera de las modalidades antes enlistadas, deberá ser equivalente a las áreas definidas en las cargas para cada inmueble aportado en los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión.

5.4. Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

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

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

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

Este documento normativo podrá establecer la delimitación, así como, la normativa establecida para la Unidades de Actuación Urbanística y las mismas no podrán ser cambiadas por otro procedimiento administrativo o de planificación.

5.4.1. Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial

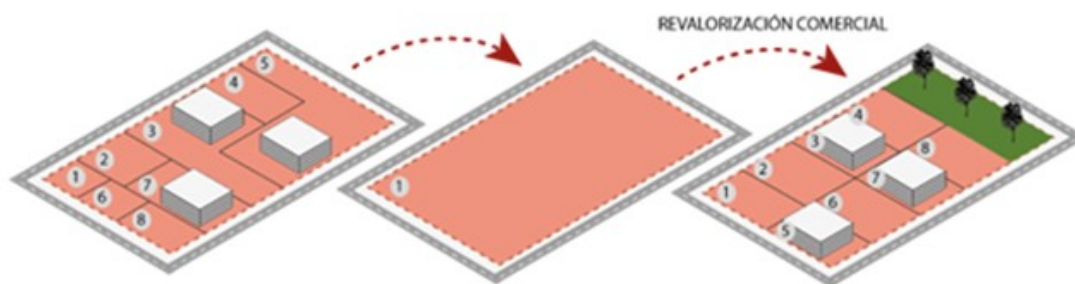
Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

2. Reajuste de terrenos
3. Integración inmobiliaria
4. Fraccionamiento, partición o subdivisión
5. Cooperación entre partícipes

Reajuste de terrenos

Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.

Gráfico 35. Conceptos del Reajuste de Terrenos



Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.

Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

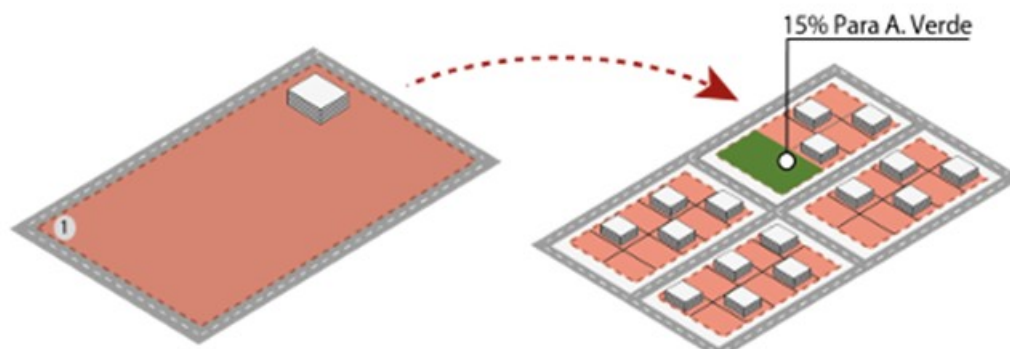
Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del cantón Zamora procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro. Dicha integración parcelaria será admisible únicamente en suelo urbano.

Fraccionamiento, partición o subdivisión

Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del cantón Zamora, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.

La autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica.

Gráfico 36. Conceptos del Fraccionamiento, Partición o División



5.5. Cooperación entre Partícipes

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Una vez aprobado por el Municipio del Cantón Zamora, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:

- La transferencia de dominio al Municipio del Cantón Zamora del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
- El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
- Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Regularización del Mercado de Suelos

Para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

- a) Tales instrumentos son:
- b) Declaración de zonas especiales de interés social
- c) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- d) Derecho de adquisición preferente
- e) Anuncio del Proyecto
- f) Afectaciones
- g) Derecho de superficie
- h) Banco de Suelo

Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas en las zonas de urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo. Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y/u otros usos

acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria

La declaración de Zonas Especiales de Interés Social se realizará en áreas servidas del sistema público de soporte que cumplan con los criterios de asignación de suelo para Zonas Especiales de Interés Social, esto es, en **suelo dotado de infraestructura y servicios** necesarios para servir al proyecto de vivienda de interés social a ser desarrollado, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

En los casos que se requiera efectuar reasentamientos humanos de conformidad al diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social cercano al asentamiento original, sea en una Zona Especial de Interés Social así declarada por el presente instrumento normativo o en una Zona Especial de Interés Social declarada por el referido plan parcial. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir lo establecido en la normativa nacional y municipal vigente de acceso a vivienda de interés social.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica. La vigencia de la declaración de Zonas Especiales de Interés Social es de doce (12) años.

5.5.1. Derecho de Adquisición Preferente

El derecho de adquisición preferente es la potestad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Zamora para adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico, que sirvan en el futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte como vialidad, alcantarillado, agua potable, y la construcción de vivienda de interés social. Los bienes adquiridos mediante este instrumento, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores contados desde su adquisición. Sobre estos inmuebles se permitirá únicamente la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Gráfico 37. Conceptos del Derecho de Adquisición Preferencial.



5.5.2. Anuncio del Proyecto

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocioe y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

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

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

Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y otras que defina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

Derecho de Superficie

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Zamora transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Banco de Suelo

El Banco de Suelo es un instrumento que identifica la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el presente documento normativo, administrado por el municipio a través de un registro georreferenciado. El desarrollo y actualización del inventario de bienes inmuebles para conformar el banco de suelo serán determinados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

El uso y función del Banco de Suelo será el desarrollo de la reserva de suelo y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios para el uso y goce de la ciudadanía.

El Banco de Suelo tendrá como fin acoger las disposiciones del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y establecerá los mecanismos que eviten las prácticas especulativas a través del desarrollo de un inventario de suelo de propiedad municipal que permita la adquisición y asignación de suelo para operaciones urbanas previstas en el modelo territorial deseado, articulará los procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento de desarrollo urbano.

Financiamiento del Desarrollo Urbano

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del Municipio y de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo al transformar el suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos del suelo y autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.

5.5.3. Concesión Onerosa de Derechos

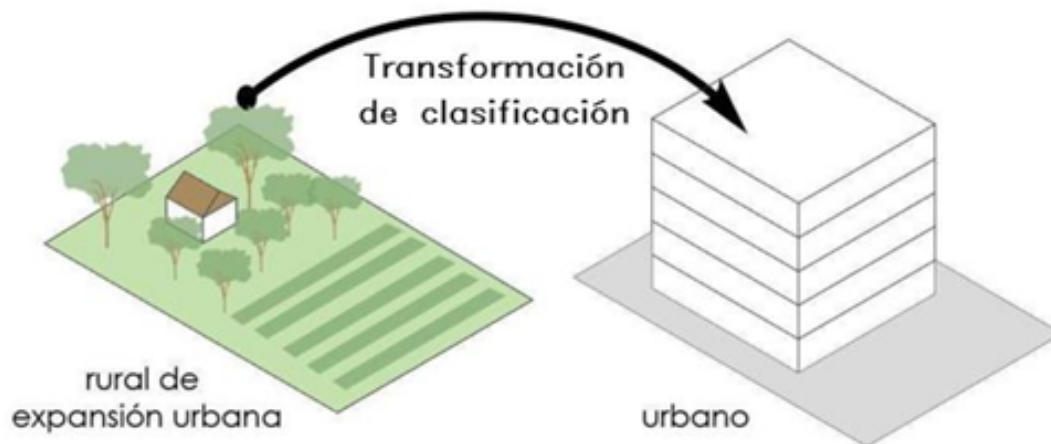
El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Zamora utilizara este instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación. Con este fin, el Municipio determinará en el planeamiento urbanístico, las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el gobierno autónomo descentralizado municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de transformación agro-urbana o suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

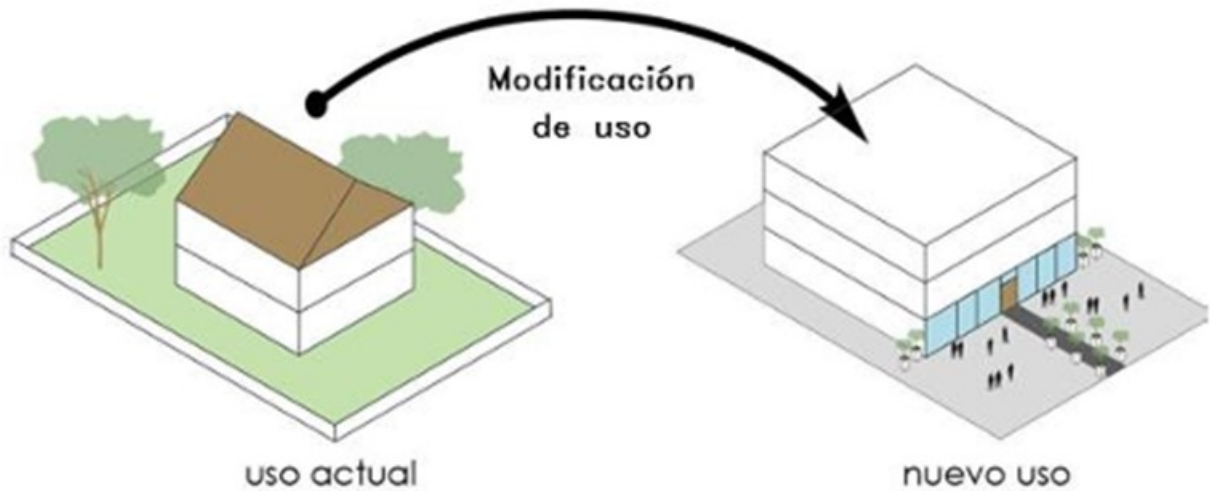
Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Gráfico 38. Transformación de Clasificación de Suelo.



Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia su uso asignado por medio del Plan Parcial, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.

Gráfico 39. Modificación del Uso de Suelo.



Pago

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al gobierno autónomo descentralizado municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos establecidos en el presente instrumento, los proyectos que tengan las siguientes características:

- a) Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.
- b) Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación urbana patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.

5.5.4. Gestión del Suelo de Asentamientos de Hecho

Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica

respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos. La gestión del suelo de asentamientos de hecho promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho.

Obligatoriedad del Levantamiento de Información

Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Declaratoria de Regularización Prioritaria.

Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural acorde con la clasificación y subclasificación de suelo del presente Plan, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.

El gobierno autónomo descentralizado municipal determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el gobierno autónomo descentralizado municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

El gobierno autónomo descentralizado municipal como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, precautelando su sostenibilidad financiera.

5.5.5. Cargas de los Propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística

Se consideran **beneficios** las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Los beneficios de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

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

Parte de este aprovechamiento corresponde a los propietarios mientras que otra parte corresponde al municipio como derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Si bien la ley no establece el porcentaje de participaciones de la colectividad en los beneficios, lo que se canaliza a través de la administración pública (municipio) deberá contemplar un porcentaje en cada operación urbana, a menos que el reglamento expendio para el efecto establezca porcentajes fijos.

Cargas de los propietarios de las UAU

Se entiende por **cargas** a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zamora se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Las cargas de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

Cesiones gratuitas de suelo para áreas verdes y equipamientos

- a) Financiar y ejecutar las obras de urbanización. Todos los gastos de urbanización interior e incluso obras exteriores que el municipio puede imponer para no mermar la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes
- b) Gastos de derrocamientos, reubicaciones, etc.
- c) Gravámenes, imposiciones, etc.

Resulta evidencia que para que una UAU tenga viabilidad, los beneficios deben ser superiores a las cargas. Para ello, tanto en el PUGS como en los planes parciales se deberá tener en cuenta que las edificabilidades y los usos asignados al plan están condicionando, tanto al modelo de ciudad (tipologías, densidades habitacionales, etc.) como a la viabilidad económica de las actuaciones que el propio plan prevé.

El primer paso para poder hacer el reparto es calcular el aprovechamiento medio de la unidad de actuación. De este aprovechamiento, solo un porcentaje corresponde a los propietarios. Este es el porcentaje para repartir, en función de los derechos de cada propietario. A este aprovechamiento subjetivo. El segundo paso es calcular los derechos de los propietarios. Cada uno de ellos tiene derecho a un porcentaje del aprovechamiento subjetivo, en función del valor de los inmuebles que aporta cada uno.

Si se considera el valor del inmueble suelo, el valor del inmueble edificación y si la unidad de actuación presenta características homogéneas en cuanto a su localización, etc., el cálculo podrá hacerse en perjuicio de que el valor de las edificaciones de cada propietario sea valorado independientemente para su indemnización, como carga de todos los propietarios del ámbito.

Una vez conocido el porcentaje de derechos de cada propietario y el de la administración, se puede saber de inmediato cuantas unidades de aprovechamiento (metros edificables de un uso concreto) le corresponde a cada uno y, por tanto, puede asignársele una parte resultante concreta, con base en la edificabilidad y uso asignados por el plan a cada pedrío.

Habría caso en los que el derecho del propietario no coincida con el aprovechamiento del predio resultante. En este caso será necesario recurrir a la figura del proindiviso o bien adjudicar el exceso. Estos excesos o defectos producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, deben compensarse entre quienes los que ganan y los que pierden, en función del valor de cada unidad de aprovechamiento, todos los cálculos se reflejan en una cuenta de liquidación que resume estos datos.

5.5.6. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo consiste en un documento expedido por la autoridad técnica municipal (Dirección de Planificación) resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Anteriormente, este documento ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de normas particulares o normativa urbanística predial.

En este sentido, el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

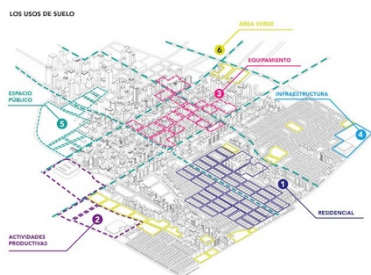
- ✓ Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional
- ✓ Propietario o posesionario del predio
- ✓ Clasificación del Suelo
- ✓ Subclasificación del Suelo
- ✓ Polígono de intervención territorial

- ✓ Tratamiento urbanístico
- ✓ Usos del suelo

Uso del Suelo General y Específicos

Compatibilidades de uso

- ✓ Zonificación
- ✓ Ocupación del suelo
- ✓ Retiro de construcción
- ✓ Forma de ocupación de suelo
- ✓ COS Planta Baja
- ✓ Edificabilidad del suelo
- ✓ Altura de local y edificación
- ✓ COS Total
- ✓ Fraccionamiento del suelo
- ✓ Área mínima
- ✓ Frente mínimo
- ✓ Relación de lote
- ✓ Afectaciones
- ✓ Vial (de ser el caso)
- ✓ Riesgos Naturales (de ser el caso)
- ✓ Hídrica (de ser el caso)
- ✓ Ambiental (de ser el caso)
- ✓ Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).



GESTION DEL SUELO



6. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

1. Planes urbanísticos complementarios.

Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo municipal, junto a la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno. Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Cantón Zamora, se establecen las siguientes tipologías:

- Plan Parcial
- Plan Especial
- Plan Zonal

1.1 Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a) Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
- b) No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
- c) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal.
- d) Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.

6.1. 2. Plan Parcial

Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- b) 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.
- c) 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, garantizar la oferta de vivienda de interés social, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de suelo y edificabilidad.

d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuados. El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS. La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan parcial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.
- b) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- d) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- e) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- f) Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.

6.2. 2.2 Tipo de Planes Parciales

Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados, a través de las siguientes tipologías:

1. Plan parcial de expansión urbana
2. Plan parcial urbano de desarrollo
3. Plan parcial urbano de mejoramiento
4. Plan parcial urbano de renovación y potenciación
5. Plan parcial de regularización prioritaria
6. Plan parcial de zonas especiales de interés social

6.2.1. Plan parcial de expansión urbana

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Uso de suelo de reserva (SR)

c) Una superficie mínima de 10 Ha.

Los procesos de habilitación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrán realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y cantonal vigente.

Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. El plan parcial de expansión urbana deberá guardar relación con la planificación integral del polígono de suelo rural de expansión urbano que lo contenga. Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.2. Plan Parcial Urbano de Desarrollo

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas no consolidadas, a través del desarrollo urbano y la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de desarrollo aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

a) Suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.

b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.3. Plan parcial Urbano de Mejoramiento

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

a) Suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual y mejoramiento integral cuyas condiciones actuales evidencian problemas de conectividad vial, ausencia o precariedad de los sistemas públicos de soporte, y/o consolidación dispersa y desorganizada.

b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.4. Plan Parcial Urbano de Renovación

Es el instrumento urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, incluida la de interés social, en un territorio, impulsando de manera controlada la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de renovación y potenciación aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

a) Suelo urbano con tratamiento de renovación, potenciación, conservación y/o protección urbanística; y/o en centralidades, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.

b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.5. Plan Parcial de Regularización Prioritaria

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponderá a:

a) La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

b) El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.

c) La definición de la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.

d) El establecimiento de la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, y;

b) Los asentamientos humanos de hecho no se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder a la aplicación del Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social. Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fase acorde a las necesidades de planificación.

El plan parcial de regularización prioritaria se destinará para los asentamientos de hecho previamente identificados en la declaratoria de regularización prioritaria, conforme lo dispuesto para el efecto.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.6. Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y equipamientos y la oferta de vivienda, incluida, obligatoriamente, la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Suelo servido de los tres servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
- c) Otras condiciones para asignación de suelo para este plan.

Será requisito para la relocalización de la población de asentamientos de hecho, que éstos no cumplan las condiciones de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria. Es decir, asentamientos de hecho que se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda. Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

6.2.7. PLAN ESPECIAL

Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de las siguientes áreas:

- a) Patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no.
- b) Patrimonio cultural declarado o no, tangible o intangible con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros.

- c) Patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
- d) Zonas de producción con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
- e) Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre bajo el radio de influencia de un proyecto estratégico según el PDOT.

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección urbanística, conservación, promoción productiva u ocupación sostenible, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

Los planes especiales se realizan por iniciativa municipal, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

La vigencia de cada plan especial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

6.3. INTERVENCIONES TERRITORIALES

7. PROYECTO INTEGRAL

Se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural con una escala independiente a la delimitada por los Polígonos de Intervención Territorial, a fin cumplir con su función pública, es decir, sobre la base del interés público para atender las necesidades de la población y garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural. Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social, y de requerirse, intervenciones en el espacio público y equipamientos. El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del PDOT, del componente urbanístico del PUGS, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido, y/o vivienda de interés social.

Será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

8. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA POR EL GADMC

1. Identificación de planes urbanísticos complementarios

Como parte del sistema de planificación del GADMC, se identifican sectores que podrán estar sujetos a la aplicación de un plan urbanísticos complementarios, los cuales se describen, detallan y ubican a continuación:

Tabla 1 Planificación Urbanística Complementaria identificada por el GADM Zamora.

PLANIFICACIÓN URBANISTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA POR EL GADM Zamora				
#	Nombre/Tipo de plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
1	Plan Parcial Urbano de Renovación	Zamora	Repotenciación del Cementerio Central de Zamora	Continuar con la intervención municipal en espacios públicos por que fomentan actividades de convivencia, contribuye al bienestar físico, psicológico y la integración social de los vecinos y aportan positivamente a la ciudad de las familias y comunidades
2	Plan Parcial Urbano de Renovación	Zamora	Gestión y Tratamiento de Desechos Sólidos y Residuos Hospitalarios del Cantón Zamora	Continuar con la intervención municipal en espacios públicos, para el uso eficiente el suelo y consolidar áreas, para el mejor aprovechamiento de los sectores urbanos consolidados
3	Plan Parcial Urbano de Renovación	Zamora	Desarrollo y Mantenimiento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Cantón Zamora	Continuar con la intervención municipal en espacios públicos, para el uso eficiente el suelo y consolidar áreas, para el mejor aprovechamiento de los sectores urbanos consolidados
4	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	En todo el cantón	Construcción de letrinas sanitarias domiciliarias en los barrios y sectores de la parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe.	Contribuir a promover el desarrollo urbano, como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo.
5	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	Zamora	Implementación y Fortalecimiento de Centros de Desarrollo Infantil del Cantón Zamora	Contribuir a promover el desarrollo urbano, como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo.

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA POR EL GADM Zamora				
#	Nombre/Tipo de plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
6	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	Todo el Cantón	Mejoramiento y mantenimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales (15 plantas de tratamiento)	Contribuir a promover el desarrollo urbano, como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo, para combatir el rezago social en materia de servicios básicos.
7	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	Todo el Cantón	Construcción, mejoramiento y ampliación de sistemas de agua potable para consumo humano	Contribuir a promover el desarrollo urbano, como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo, para combatir el rezago social en materia de servicios básicos.
8	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	Zamora	Construcción Bóvedas para cementerio	Contribuir a promover el desarrollo urbano implementando equipamiento urbano, como articuladores del bienestar de las personas
9	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento	Todo el Cantón	Mantenimiento del alumbrado público en los centros poblados	Contribuir a promover el desarrollo urbano con servicios básicos, como articuladores del bienestar de las personas

2. Aplicación de los planes urbanísticos complementarios y proyectos integrales

La identificación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva. Para su correcta implementación, los planes antes citados deberán formular un diagnóstico participativo que no sólo aborde el sector identificado, sino la totalidad del Polígono de Intervención Territorial en el cual se inscribe, permitiendo definir su límite exacto y la viabilidad final del Plan.

En el caso de planes parciales en suelo rural de expansión urbana, se podrán aplicar únicamente en las zonas definidas con subclasificación rural de expansión urbana. En los casos en los cuales el diagnóstico determine la aplicación de un plan complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberá justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan que se necesite desarrollar.

La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía que habita en la zona de aplicación del plan.

Además de los identificados en el presente instrumento, se podrán proponer planes complementarios adicionales cuando el territorio requiera una planificación más

detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y social, y se cumplan todos los parámetros establecidos por este plan y la normativa secundaria correspondiente.

Se podrá conformar una veeduría ciudadana para la formulación y seguimiento de planes complementarios, con representantes de la sociedad civil y organizada.

9. BIBLIOGRAFÍA

Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME) (2019). Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS. Herramientas orientativas para su formulación. Quito.

Bazant, Jan (1983). “Manual de criterios de diseño urbano”. Editorial Trillas. México D.F.

Benabent, M. y Vivanco, L. (2019). La experiencia de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonales en Ecuador. Esta, Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, 8(15), 133-144. doi:10.18537/est.v008.n015.a11.

Constitución de la República del Ecuador (2019). Ecuador: Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. Última modificación: 30 de abril de 2019.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 303, de 19 de octubre de 2010. Última modificación: 23 de octubre de 2018.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS:) (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 790, de 5 de julio de 2016. Última modificación: 23 de octubre de 2018.

Cultura y patrimonio urbano. Naciones Unidas. (2017) Nueva Agenda Urbana.

Secretaría Nacional de Planificación para el Desarrollo (SENPLADES) (2017). Plan Nacional de Desarrollo «Toda una Vida» 2017-2021. Quito

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HÁBITAT). (2018). Guía práctica para la formulación de planes de uso y gestión de suelo. Ecuador.

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora. (2015). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora.

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora. (2020). Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora.

Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Sucumbíos. (2015). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Provincia Sucumbíos.

Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Sucumbíos. (2020). Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Provincia Sucumbíos.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2019). Quito

Secretaria Técnica Planifica Ecuador (PLANIFICA ECUADOR) (2019). Guías metodológicas para la elaboración de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD provinciales, cantonales y parroquiales, Documentos de trabajo. Quito, Ecuador