



PUGS

Junín

Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Junín

Actualización 2024 – Componente Urbanístico

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN JUNÍN



ADMINISTRACIÓN 2023 – 2027

www.junin.gob.ec

DR. JOSÉ EUSTORGIO INTRIAGO GANCHOZO
ALCALDE – PRESIDENTE CCP

XIMENA MARIELISA CANTOS VENTURA
CONCEJAL URBANA DEL CANTÓN JUNÍN

SRA. ERICKA DAYANA CEDEÑO CANTOS
CONCEJAL URBANA DEL CANTÓN JUNÍN – MIEMBRO CCP

LCDO. PATRICIO DUEÑAS CEVALLOS
CONCEJAL URBANO DEL CANTÓN JUNÍN

SR. WILMER ISMAEL VERA PALACIOS
CONCEJAL URBANO DEL CANTÓN JUNÍN

DR. GUSTAVO IVÁN ZAMBRANO INTRIAGO
CONCEJAL URBANO DEL CANTÓN JUNÍN

ARQ. SANTIAGO LEMA CEVALLOS
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – MIEMBRO CCP

SRA. MIRIAM INTRIAGO NAVARRETE
MIEMBRO CCP

SR. SILFRIDO BRAVO
MIEMBRO CCP

SR. IDO VERGARA
MIEMBRO CCP

ARQ. SOFÍA RENDÓN ORDÓÑEZ
COORDINADORA ACTUALIZACIÓN PUGS JUNÍN

ARQ. TITO PAREDES INTRIAGO
ING. JOSÉ PALMA RODRÍGUEZ
ING. JIVAN CHÁVEZ JOZA
EQUIPO TÉCNICO BASE

ING. LUIS ROMARIO GARCÍA
ING. ÁNGEL MACÍAS
ING. VANESSA BRAVO – **MIEMBRO CCP**
ING. JULIO HIDROVO – **MIEMBRO CCP**
ING. VANESSA PONCE
ING. SERGIO AGUI – **MIEMBRO CCP**
ING. EMILIO INTRIAGO
EQUIPO TÉCNICO PERMANENTE



Contenido

1. ANTECEDENTES	7
2. METODOLOGÍA Y ALCANCE	12
3. ARTICULACIÓN PDOT Y PUGS	15
4. ENFOQUE DE SOSTENIBILIDAD	17
5. COMPONENTE ESTRUCTURANTE VIGENTE	19
6. COMPONENTE URBANÍSTICO	21
DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	21
Geomorfología	21
Caracterización de edificaciones:	23
Caracterización social:	30
Caracterización económico-productiva:	37
Caracterización paisajística - ambiental:	39
Capacidad de soporte del territorio – obras de infraestructura con alto impacto:	44
Riesgos naturales y antrópicos	47
ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT	51
Clasificación de Tratamientos	51
Polígonos de Intervención Territorial PIT – Suelo Urbano	51
Polígonos de Intervención Territorial PIT – Suelo Rural	55
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	56
Usos de Suelo	56
Usos Generales	65
Usos Específicos	67
Compatibilidad de usos	69
Ocupación del suelo	71
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	75
IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO SUJETOS A DECLARATORIAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	84
IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.	87

ÍNDICE DE ILUSTRACIÓN

Ilustración 1 Foto Edificaciones de importancia histórica	27
Ilustración 2 Foto Edificaciones casco comercial	27
Ilustración 3 Edificación moderna	27
Ilustración 4 Imagen sector Jaime Roldós	29
Ilustración 5 Estado de Edificaciones – Zona Urbana	29

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Modelo Territorial Deseado – Actualización PDOT Junín	16
Mapa 2 Subclasificación del suelo urbano	19
Mapa 3 Subclasificación del suelo rural	20
Mapa 4 Pendientes del cantón Junín	22
Mapa 5 Pendientes zona urbana - cantón Junín	23
Mapa 6 Lotes edificados y no edificados zona urbana	25
Mapa 7 Predios zona urbana ocupados por número de bloques o edificaciones	26
Mapa 8 Fraccionamiento zona urbana	26
Mapa 9 Edad de edificaciones – zona urbana	28
Mapa 10 Establecimientos de Inclusión Social del cantón Junín	32
Mapa 11 Establecimientos de Inclusión Social zona urbana cantón Junín	33
Mapa 12 Patrimonio inmaterial cantón Junín	36
Mapa 13 Aptitud agrícola de la tierra cantón Junín	38
Mapa 14 Producción Agrícola del cantón Junín	39
Mapa 15 Cobertura de uso de suelo cantonal	40
Mapa 16 Amanzanamiento zona urbana	42
Mapa 17 Jerarquía vial cantonal	44
Mapa 18 Jerarquía vial urbana	45
Mapa 19 Sistema de alcantarillado sanitario urbano	46
Mapa 20 Sistema de AAPP	46
Mapa 21 Espacio Público urbano	47
Mapa 22 Amenazas por deslizamiento, cantón Junín	48
Mapa 23 Amenazas por inundación, zona urbana	48
Mapa 24 Amenazas por deslizamiento, zona urbana	49
Mapa 25 Polígonos de Intervención Territorial – PIT suelo urbano	52
Mapa 26 Polígonos de Intervención Territorial – PIT suelo rural	55
Mapa 27 Usos Generales – PIT urbanos	65

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Suelo conformado por sedimentos aluviales	21
Tabla 2 Rango de pendientes cantonal	21
Tabla 3 Viviendas a nivel cantonal	24
Tabla 4 Déficit habitacional cualitativo a nivel cantonal	24
Tabla 5 Organizaciones sociales en el cantón Junín	30
Tabla 6 Población por Género y Edad Cantón Junín	34
Tabla 7 Fuente de información para Registro Documental y Biblioteca cantón Junín	35
Tabla 8 Fuente de información para Registro Bienes Inmuebles cantón Junín	35
Tabla 9 Fuente de información para Registro Bienes Muebles cantón Junín	35
Tabla 10 Identificación y caracterización de sectores y actividades económico productivas	37
Tabla 11 PIT Suelo Urbano	52
Tabla 12 Tabla Características de los Polígonos de Intervención Territorial	54

Tabla 13 PIT Suelo Rural	56
Tabla 14 Destinos de usos de suelo urbano	59
Tabla 15 Clasificación de uso de suelo en suelo urbano	60
Tabla 16 Destinos de Usos de Suelo Rural	63
Tabla 17 Clasificación de Uso de Suelo en Suelo Rural	64
Tabla 18 Usos Generales – PIT Urbanos	65
Tabla 19 Usos Generales – PIT Rurales	66
Tabla 20 Usos Específicos – PIT Urbanos	68
Tabla 21 Usos Específicos – PIT Rurales	69
Tabla 22 Compatibilidades de Uso – Suelo Urbano	70
Tabla 23 Compatibilidades de Uso – Suelo Rural	71
Tabla 24 Parámetros de ocupación del suelo – forma de ocupación del lote zona urbana	71
Tabla 25 Lote mínimo en suelo rural	73
Tabla 26 Parámetros de ocupación del suelo – forma de ocupación del lote zona rural	73
Tabla 27 Regulación vial - especificaciones viales mínimas	76
Tabla 28 Tipos de Equipamientos Compatibles	76
Tabla 29 Radios de Cobertura de Equipamientos Urbanos	77
Tabla 30 Servicios y Equipamientos	78
Tabla 31 Suelo para reasentamientos y edificación de vivienda de interés social	86
Tabla 32 Reserva de Suelos para Proyectos	86

1. ANTECEDENTES

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Art. 3 en sus numerales 5 y 6.- Son deberes primordiales del Estado:

5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.

6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 241.- La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 264 en sus numerales 1 y 2.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 276 en su numeral 6.- El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Art. 375 en su numeral 1.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

Art. 415.- El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD):

Art. 3 en su literal c y h.- Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

c) Coordinación y corresponsabilidad. - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.

Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

h) Sustentabilidad del desarrollo. - Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS)

Art. 5.- Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando 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.

Art. 9.- Ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial

constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

Art. 10.- Objeto. - El ordenamiento territorial tiene por objeto:

La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.

La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.

La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

Artículo 15.- Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de

obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Artículo 27.- Plan de uso y gestión de suelo (PUGS). Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo 28.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Artículo 29.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

REGLAMENTO LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

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

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

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

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

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

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

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento

territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”.

Artículo 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. – El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos, Plan Integral para la Amazonia, Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero, Plan Binacional de Integración Fronterizo Ecuador - Colombia) que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

2. METODOLOGÍA Y ALCANCE

El presente PUGS, busca actualizar y complementar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, en función del marco legal actual, establecido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y la Norma Técnica emitida para el efecto.

Son objetivos de este Plan lo siguiente:

Alinear los contenidos territoriales de acuerdo a la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Junín.

Actualizar el PUGS del cantón Junín, partiendo de lo establecido como contenidos mínimos del componente urbanístico en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:

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

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.

- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Actualizar el PUGS del cantón Junín, tomando en cuenta además, los contenidos mínimos del componente urbanístico según señala la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS":

Art. 28.- Contenidos mínimos del componente urbanístico.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones: a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT;

b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;

c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;

d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;

e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;

f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;

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

h) Determinación de sistemas viales y complementarios;

i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

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

l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).

Para lograr estos objetivos se procedió a realizar actividades como:

- Mesas de trabajo y talleres con representantes ciudadanos.
- Recorridos en campo en el área urbana y zona rural del cantón.
- Reuniones con autoridades cantonales.
- Reuniones con equipo técnico municipal.

Son parte de este plan:

- Memoria Técnica de PUGS

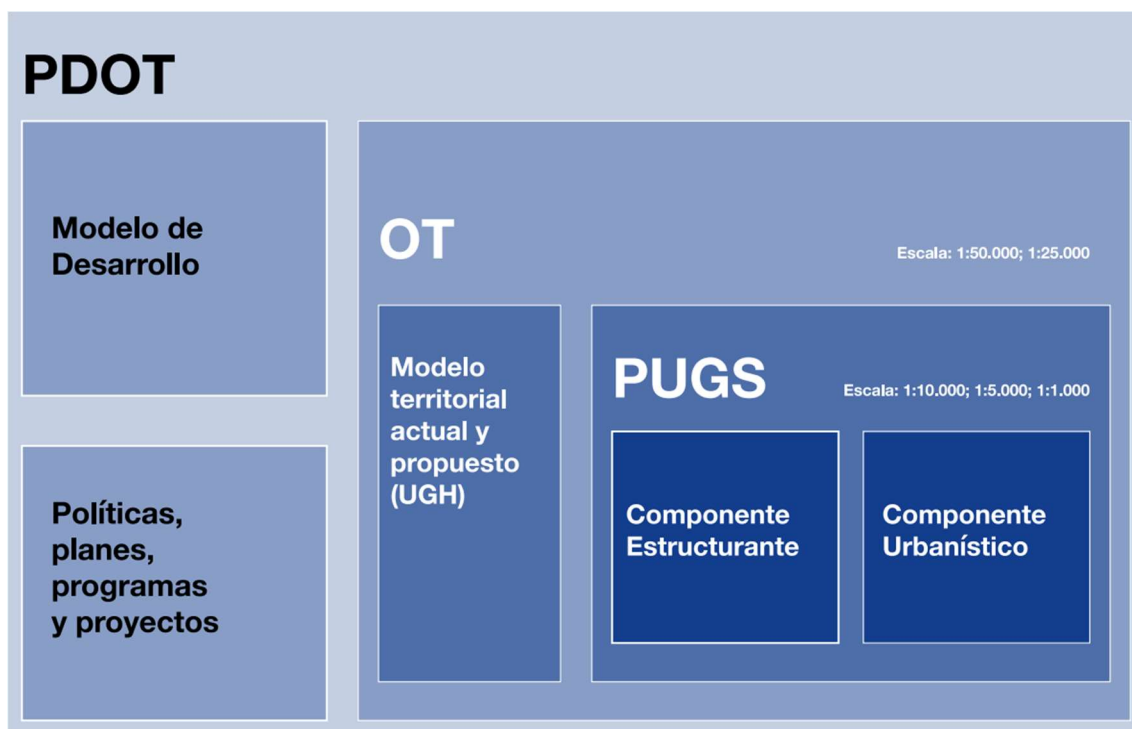
- Catálogo de Mapas y Planos
- Normativa

Para el desarrollo del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Junín, se ha establecido una metodología ordenada, partiendo de las escalas de planificación, así como los componentes establecidos en la LOOTUGS, añadiendo a esto los instrumentos de planificación y las definiciones, propuestas y proyecciones resultantes del estudio.

Los contenidos técnicos, análisis y propuestas de planeamiento y gestión considerados y establecidos para el presente PUGS, abarcan el territorio cantonal de Junín, su uso rural, y los usos urbanos de sus asentamientos de mayor jerarquía de acuerdo a lo contemplado en el sistema de asentamientos.

3. ARTICULACIÓN PDOT Y PUGS

Es recomendable dejar claro el enfoque y las distintas orientaciones que aportan los diferentes instrumentos de planificación como son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que corresponden al GAD Municipal del Cantón Junín, estos planes permiten regular, gestionar el uso, ocupación y transformación del suelo, de acuerdo a la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado, mediante una correcta coherencia con la situación actual del cantón ya que deben alinearse al desarrollo de la ciudad y la población.



Además, ayuda a establecer una estructura urbano - rural para poder fortalecer conexiones entre territorios donde el PUGS se enfoca en el ámbito territorial planificando el uso y aprovechamiento del suelo, y generando suelo para vivienda social en función de las necesidades, mientras el PDOT se enfoca en la planificación estratégica para la solución de problemáticas del territorio y aprovechando las potencialidades, logrando llegar a un fin en conjunto para generar una correcta planificación de un territorio.

Modelo Territorial Deseado:

En la propuesta de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece el Modelo Territorial Deseado, mapa en el cual se proyecta la imagen ideal del cantón Junín a través de una representación gráfica del territorio, para llevar a cabo de manera sostenible, segura, adecuada, equitativa y eficiente, la ocupación y actividades de la población en su territorio.

JUNÍN - ESCALA 1:100 000

PDOT - MTD - 01

Fuente: Actualización PDOT Junín
Elaborado por: Equipo técnico GADMCI

4. ENFOQUE DE SOSTENIBILIDAD

Este instrumento abarca también principios de sostenibilidad donde se busca asegurar el cumplimiento de las necesidades presentes en el territorio, sin comprometer o afectar las necesidades futuras, siempre tomando en cuenta acciones que no afecten al medio ambiente ni a los recursos que dispone el cantón, garantizando un equilibrio entre el crecimiento económico y el desarrollo de la sociedad.

El Cantón Junín, posee un territorio diverso, con un 98.81% de superficie rural y un 1,19% restante de tipo urbano que corresponde a su cabecera cantonal. La mayoría de los asentamientos humanos se encuentran en el área rural y por esta razón es de suma importancia caracterizarlos a cada uno de ellos y preponderar las regulaciones para el mantenimiento de sus actividades más predominantes en función de su desarrollo endógeno, propendiendo avanzar hacia el desarrollo sostenible. De acuerdo a esto, la sostenibilidad busca cumplir con las necesidades actuales, por medio de las actividades propias de cada territorio, procurando tomar en cuenta las afectaciones de las condiciones futuras y recudirlas.

Este concepto de sostenibilidad, es un gran reto para el desarrollo de la humanidad, puesto que requiere de la acción de Gobiernos e Instituciones mediante la política pública, capaces de generar productividad, desarrollo, y proteger los recursos naturales de manera directa.

En la planificación, se debe implementar un enfoque integral de sostenibilidad de acuerdo a realidades constantes del territorio del Cantón:

- Rural
- Urbano

Territorio Rural

Tomando en cuenta que el suelo rural del cantón Junín alcanza un 98,81%, de territorio, se deben considerar las aptitudes del suelo y su utilización actual, para incorporar funciones en la planificación del presente plan que se orientan de la siguiente manera:

- Proteger los ecosistemas de los bosques secos, tropicales húmedos, ríos, colinas y quebradas, al igual que todo lo identificado dentro del contenido ambiental del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la protección ambiental del presente PUGS, que además configuran los sistemas de protección y de gestión de riesgos del Cantón, protegiendo, además, los suelos agrícolas del desarrollo constructivo.
- Recuperar el ecosistema afectado por los factores antrópicos, a fin de establecer proyectos encaminados a las reforestaciones, y, por otra parte, la realización de controles eficientes para el impedimento de construcciones, deteniendo finalmente el deterioro del ecosistema.
- Producir y sacar provecho a todo el suelo identificado de aptitudes con vocación, mediante la realización de buenas prácticas agronómicas que garanticen una sostenibilidad en el tiempo, para la seguridad alimentaria de las próximas generaciones.
- Dotar de infraestructura eficiente y de calidad, mediante la implementación de servicios como agua potable y saneamiento, equipamientos básicos en ubicaciones

estratégicas, para una correcta cobertura y acceso eficiente; también la realización de vías de tratamiento medio o compartida, con el objetivo de convertirse en suelos consolidados para servir a la oferta de más servicios y turismo rural.

Territorio Urbano

Se refiere a la cabecera cantonal o centro urbano principal del cantón Junín, en donde su vocación comercial y de servicios se debe potenciar, de tal forma que se desarrolle y mantenga su rol de eje político, administrativo y económico. Sus condiciones geográficas de centro, no solo en relación a su propio territorio, sino también, en relación a la provincia de Manabí, deberá de complementar actividades para las funciones de sus cantones vecinos: Bolívar, Tosagua, Rocafuerte Portoviejo, teniendo la oportunidad de convertirse en un cantón distribuidor de productos propios como son el currincho, panela y demás productos patentados en el territorio.

Complementar Servicios compactando su uso urbano, mediante la diversificación de actividades comerciales, administrativas, sociales, y la implementación de actividades turísticas e industriales para un completo desarrollo, aprovechando el suelo disponible con servicios de agua potable y saneamiento y buscando cumplir con un 100% de coberturas en todos los servicios.

El espacio público está orientado a ser ese medio estructurante para la solidificación de su tejido social, recreando espacios con enfoques de una movilidad óptima, mediante las ciclovías y la peatonalización, mejorando el espacio público de los equipamientos, su alumbrado público y generando acceso al disfrute del aire libre mediante readecuaciones en parques y áreas verdes recreativas.

Finalmente, el enfoque de sostenibilidad en el PUGS, se encuentra planeada, gestionada y normada mediante la proyección de sus sistemas de infraestructura, equipamientos, áreas verdes, conectividad vial y gestión de riesgos, así como también en sus propuestas de polígono para vivienda de interés social, generando un desarrollo digno para la habitabilidad, la compacidad y resiliencia, así como el disfrute, recreación y optimización de todos los recursos.

5. COMPONENTE ESTRUCTURANTE VIGENTE

El Art. 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, establece que, en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural según sus características actuales, y que esta clasificación es independiente de la asignación político-administrativa del cantón.

De acuerdo al Art. 18 de la LOOTUGS la subclasificación del suelo urbano es: 1. Suelo Urbano Consolidado. 2. Suelo Urbano No Consolidado. 3. Suelo Urbano de Protección.

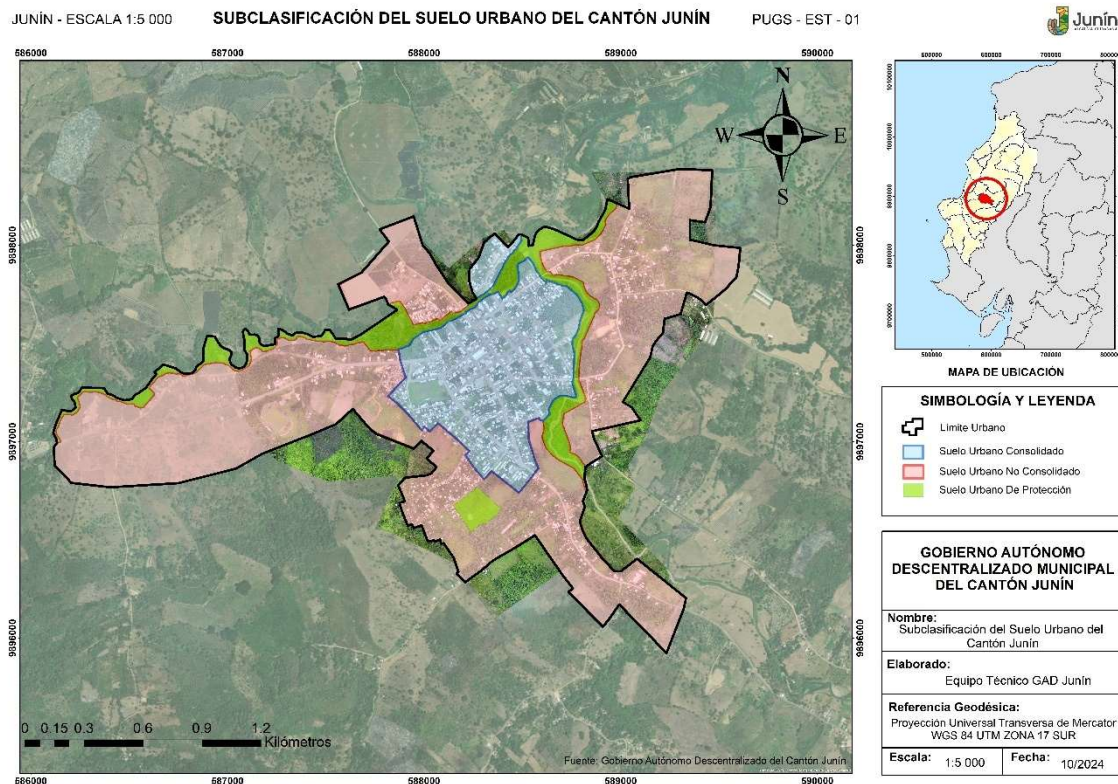
El Art. 19 de la misma ley establece la subclasificación del suelo rural como: 1. Suelo Rural de Producción. 2. Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo. 3. Suelo Rural de Expansión Urbana y 4. Suelo Rural de Protección.

En el cantón Junín, estas regulaciones se encuentran descritas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Junín, instrumento de planificación que se encuentra vigente, aprobado a través de ordenanza municipal publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1515 del 10 de febrero de 2021, donde consta la clasificación del suelo cantonal en urbano y rural. En función de aquello, el PUGS vigente establece la siguiente subclasificación del suelo:

Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbano de Protección

Mapa 2 Subclasificación del Suelo Urbano

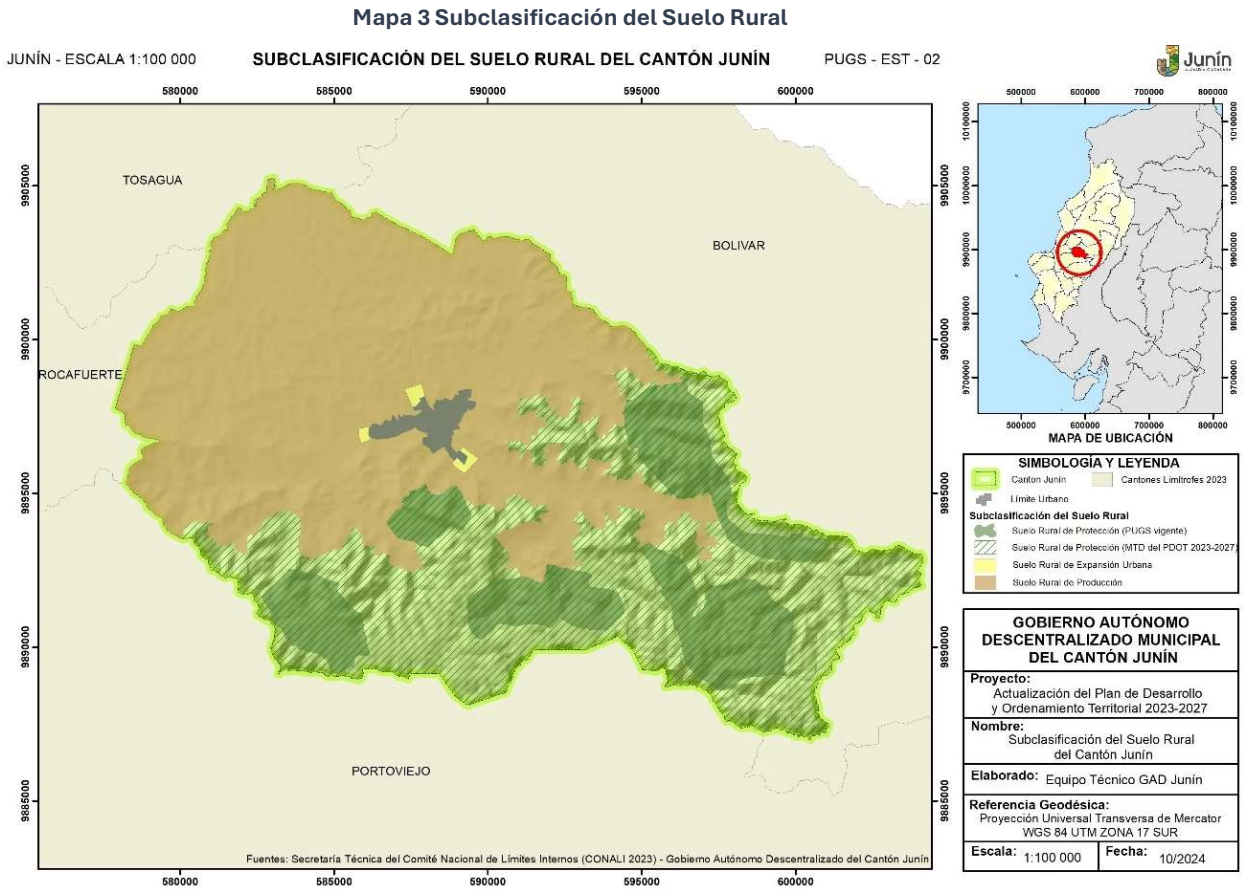


Fuente: PUGS Junín 2021

Elaboración: Equipo Técnico GADMCJ

Suelo Rural:

- Suelo Rural de Expansión Urbana
- Suelo Rural de Protección
- Suelo Rural de Producción



Fuente: PUGS Junín 2021

Elaboración: Equipo Técnico GADMCJ



6. COMPONENTE URBANÍSTICO

DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)

La LOOTUGS señala que los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Geomorfología

El cantón Junín está asentado sobre un suelo conformando por sedimentos aluviales del último periodo geológico, encontrándose los siguientes conjuntos de suelos:

Tabla 1 Suelo conformado por sedimentos aluviales

SUELO CONFORMANDO POR SEDIMENTOS ALUVIALES	
Suelos sobre sedimentos antiguos	a) Suelos limosos a limo arenosos con pH + 7 sin carbonato de calcio, poco profundos, proveniente de las mesetas areniscas, con pendientes superiores al 70%.
	b) Suelos limo arcilloso arcillosos con pH + 7 si carbonato de calcio, con superficies disecadas de las mesetas, con pendientes de 25 al 70%.
Suelos con características verticales	a) Suelos con más del 35% de arcilla tipo monorillonita, con grietas abiertas menos de 300 días al año y más de 60 días al año, con pH + 7 abundante carbonato de calcio, con pendientes del 25 al 40%.
	b) Suelos con pH – 7 en la superficie y + 7 en la profundidad, sin poca o ninguna cantidad de calcio, poco profundos, - de 50 cm. con pendientes del 40% al 70%.
Suelos sobre sedimentos fluviales	a) Suelos profundos de texturas variables- con arcilla dominante- pH + 7 y presencia de carbonato de calcio, predominante en los valles.
	b) Suelos profundos de textura variable – con limo dominante- pH – 7 sin carbonato de calcio. Predominante en los valles del cantón.

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

El territorio de Junín presenta una diversidad de rangos de pendiente, desde zonas planas hasta terrenos montañosos con pendientes pronunciadas. Esta variedad topográfica, genera desafíos para la producción agrícola, ya que la pendiente del terreno influye en diversos factores, que determinan la productividad y sostenibilidad de los cultivos.

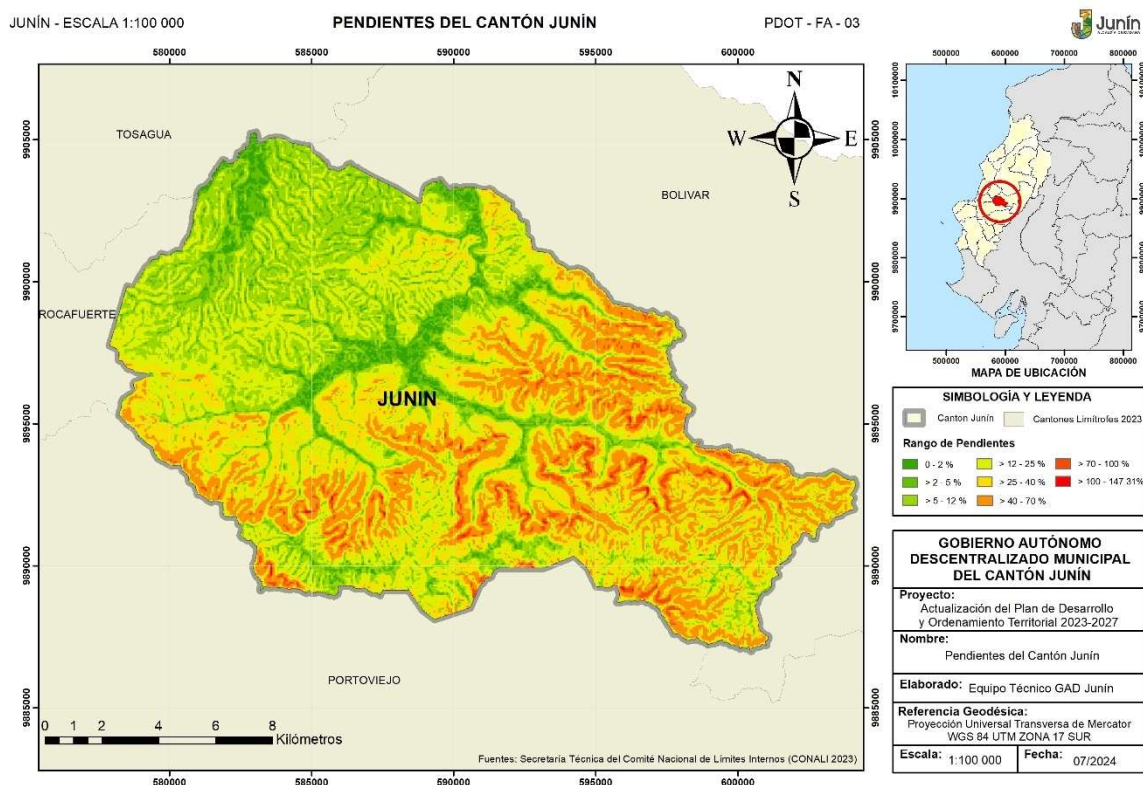
Tabla 2 Rango de pendientes cantonal

RANGO DE PENDIENTE	PROBLEMAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
0 - 2%	Menores desafíos: Zonas relativamente planas con buen drenaje y menor riesgo de erosión. Sin embargo, pueden presentar problemas de salinidad en zonas costeras.
2 - 5%	Desafíos moderados: Pendiente moderada que permite la agricultura con prácticas adecuadas. Sin embargo, existe riesgo de erosión si no se implementan medidas de conservación del suelo.

5 - 12%	Desafíos considerables: Pendiente considerable que requiere prácticas agrícolas cuidadosas para evitar la erosión. Se recomienda la selección de cultivos 88 Rango de Pendiente Porcentaje del Área Total de Manabí adaptados a estas condiciones y la implementación de técnicas de conservación del suelo.
12 - 25%	Desafíos mayores: Pendiente pronunciada que limita la agricultura a cultivos adaptados a estas condiciones y requiere prácticas intensivas de conservación del suelo. La mecanización agrícola puede ser difícil o imposible en estas zonas.
25 - 40%	Desafíos muy altos: Pendiente muy pronunciada que restringe la agricultura a cultivos específicos y requiere prácticas de conservación del suelo muy intensivas. La mecanización agrícola es prácticamente imposible en estas zonas.
40 - 70%	Desafíos extremos: Pendiente extrema que limita severamente la agricultura a zonas muy específicas y requiere un manejo cuidadoso del suelo para evitar la erosión. La mecanización agrícola es totalmente imposible en estas zonas.
70 - 100%	Desafíos extremadamente altos: Pendiente extrema que limita severamente la agricultura a zonas muy específicas y requiere un manejo cuidadoso del suelo para evitar la erosión. La mecanización agrícola es totalmente imposible en estas zonas.
100 - 150%	Desafíos prácticamente imposibles: Pendiente muy extrema que prácticamente no permite la agricultura y requiere un manejo estricto del suelo para evitar la erosión.

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 4 Pendientes del Cantón Junín



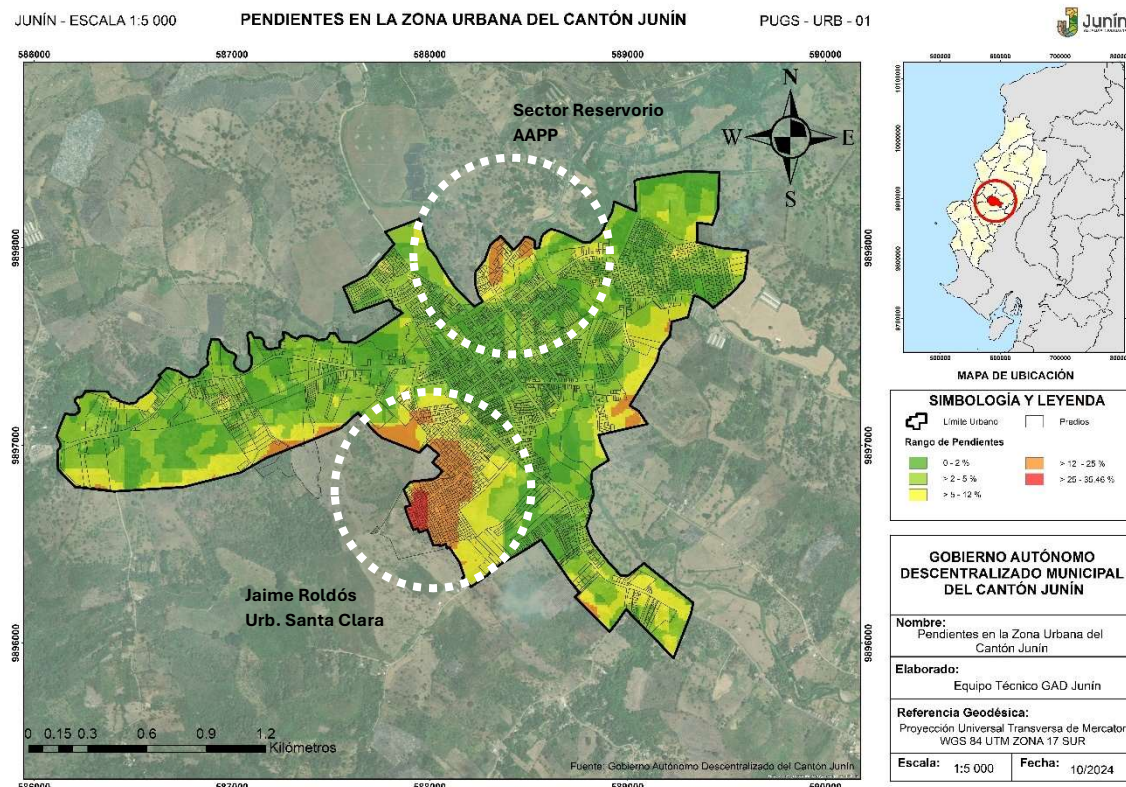
Fuente: GAD Junín

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

La pendiente del territorio a nivel urbano y rural deberá establecer criterios para regulaciones sobre el uso de suelo que permitan la conservación del territorio, sobretodo en las áreas donde su valor supera el 70% de pendiente.

Los suelos con una pendiente menor deberán regularse con condicionamientos para el uso agrícola en la zona rural, de tal forma que evite la degeneración y pérdida de la calidad del suelo.

Mapa 5 Pendientes Zona Urbana - Cantón Junín



Fuente: GAD Junín

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

En la zona urbana, las pendientes con valores altos, deberán ser consideradas para la generar restricciones sobre el uso y ocupación del suelo, así como el fraccionamiento de los suelos. En el mapa se observa que las pendientes más pronunciadas se localizan en los sectores de la ciudadela Jaime Roldós, Santa Clara y sector del Reservoirio de AAPP para el cantón Junín.

Caracterización de edificaciones:

- **Déficit cualitativo de vivienda:**

El déficit cualitativo hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven. De acuerdo a datos del último

censo, Junín tiene un total de 6.642 viviendas particulares, de las cuales 2.163 se encuentran en la zona urbana, y 4.479 en la zona rural.

Tabla 3 Viviendas a nivel cantonal

Viviendas a nivel Cantonal	
Viviendas en la zona urbana	2.163 viviendas
Viviendas en la zona rural	4.479 viviendas
TOTAL, VIVIENDAS	6.642 viviendas

Fuente: INEC

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

El déficit habitacional cualitativo a nivel cantonal alcanza el 35.5 %.

En el contexto urbano, este déficit alcanza el 37.6%, mientras que a nivel rural, presenta el 34.6%.

Tabla 4 Déficit habitacional cualitativo a nivel cantonal

Déficit habitacional cualitativo	
DHC en la zona urbana	37.6%
DHC en la zona rural	34.6 %
TOTAL, DHC CANTONAL	35.5 %

Fuente: INEC

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Cartográficamente se muestra el grado de edificación en la zona urbana. En el siguiente mapa, se observa los lotes edificados en la zona urbana y lotes edificados por cantidad de bloques construidos.

En el sector este de la ciudad, a pesar de evidenciarse un fraccionamiento regular, se encuentra una gran cantidad de lotes vacantes. Estos sectores corresponden a las lotizaciones conocidas como Junín, Caña Dulce, Cañaveral, Javier Bravo, y Lotización García. Estas características se asemejan al sector norte de la ciudad, sector en el que se ubica la ciudadela denominada Los Algarrobos.

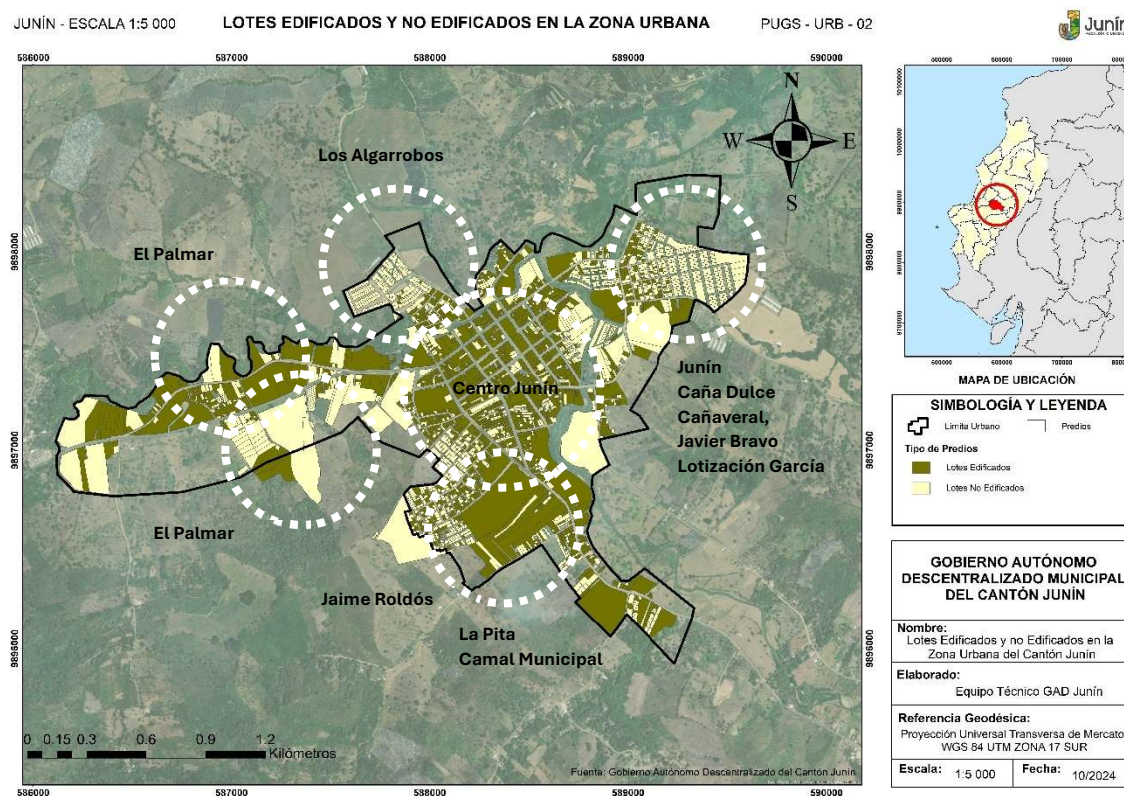
En el casco central de la urbe es notorio el grado de edificación, el cual es bastante alto ya que cuenta con pocos lotes vacantes.

Al sur de la ciudad, existe la particularidad de existir edificaciones en gran parte de los lotes, sin embargo, el nivel de fraccionamiento en esta zona se presenta de manera irregular, ya que existen lotes de alrededor de 200 m², hasta lotes superiores a 2000 m². En este sector se identifican sectores como La Pita, y la vía al Camal Municipal

En la parte oeste de la ciudad, hay varios sectores con nivel de edificación y fraccionamiento que no muestran condiciones de homogeneidad, ejemplo de ello, es el sector de El Palmar.

Por último, al suroeste de la ciudad, el sector denominado como ciudadela Jaime Roldós, presenta condiciones de fraccionamiento y edificación con niveles intermedios, ya que se observan aún lotes vacantes y lotes medianamente regulares en su geometría.

Mapa 6 Lotes Edificados y No Edificados Zona Urbana



Fuente: Catastro GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

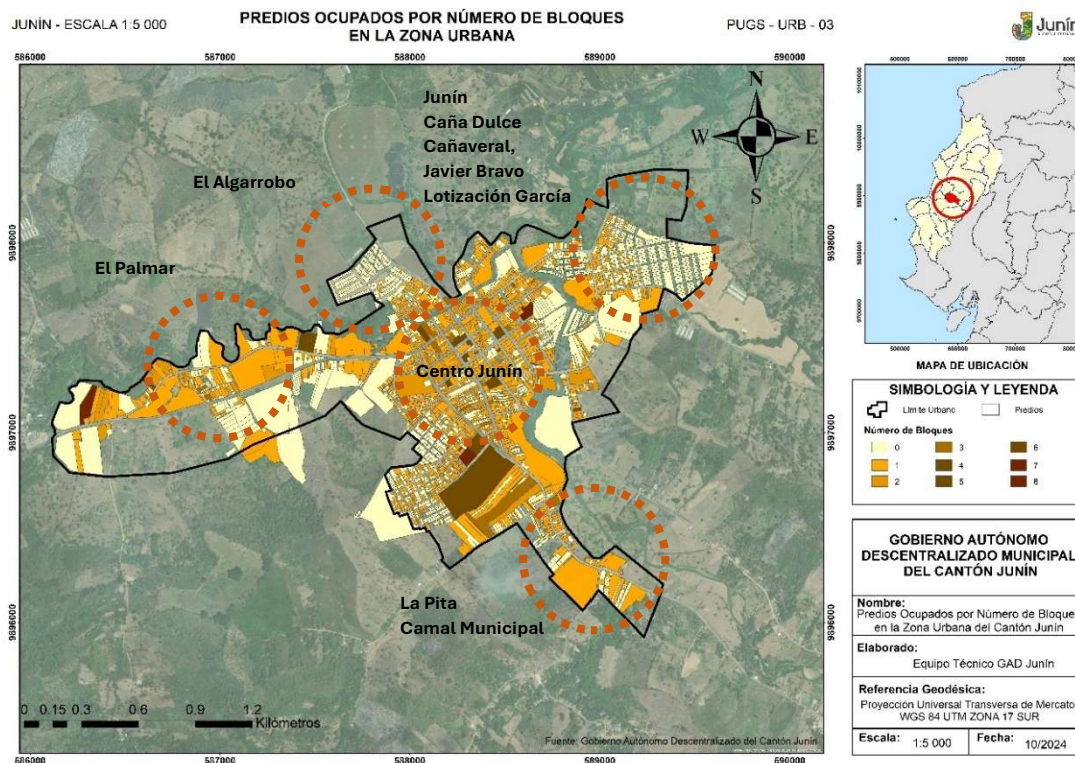
En relación al nivel de fraccionamiento, tal como se indicó en líneas anteriores, hay un nivel de fraccionamiento producto de lotizaciones y urbanizaciones en los sectores norte y este de la ciudad, lo cual conlleva a determinar un nivel de homogeneidad en cuanto a este aspecto. Estas características también se presentan en el sector de la ciudadela Jaime Roldós.

El centro de la ciudad, al estar en subclasificación de suelo consolidado, presenta características de fraccionamiento con lotes en su mayoría hasta 500 m². El nivel de fraccionamiento y consolidación en este sector, conlleva a realizar procesos de conservación.

Los demás sectores, principalmente, los ubicados en los sectores sur y oeste, muestran niveles irregulares de fraccionamiento, los cuales están conformados por superficies de aproximadamente 200.00 m² hasta más de 2000.00 m².

En el sistema de catastro local, no constan datos cartográficos de edificaciones, no obstante, según datos del Censo 2022, el área rural, presenta el 34.6% de déficit habitacional cualitativo de vivienda.

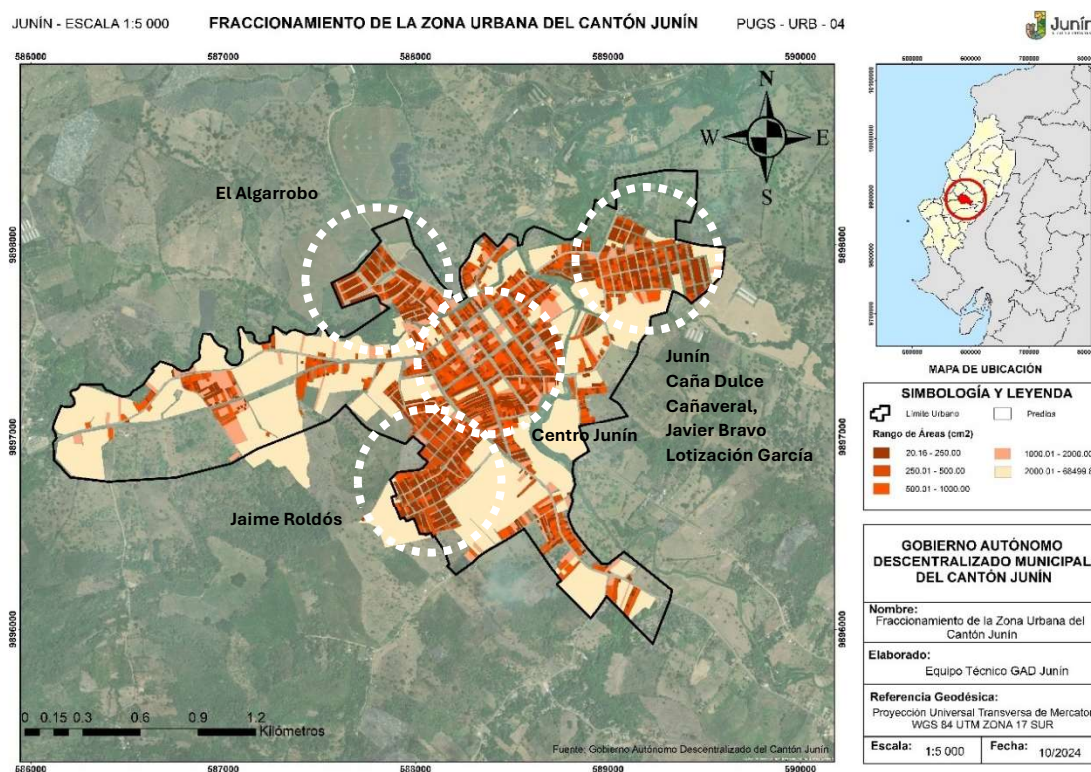
Mapa 7 Predios Zona Urbana Ocupados Por Número De Bloques O Edificaciones



Fuente: Catastro GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 8 Fraccionamiento Zona Urbana



Fuente: Catastro GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

- **Estado y edad de edificaciones:**

En la zona urbana de Junín, se presentan pocas edificaciones que datan desde inicios del siglo XX. Aunque no están consideradas como patrimoniales, tienen una importancia desde el punto de vista histórico.

Ilustración 1 Foto Edificaciones de importancia histórica



Fuente: Equipo técnico GADMCI

La mayor concentración de edificaciones cuya edad va desde finales del siglo XX e inicios del siglo XXI, están en el casco comercial de Junín. También se encuentran edificaciones de dicha temporalidad pero de manera más dispersa en el sector El Palmar y vía al Camal Municipal.

Ilustración 2 Foto Edificaciones casco comercial



Elaborado por: Equipo técnico GADMCI

Por otro lado, en el sector norte y este de la ciudad, se asientan edificaciones que en su mayoría son de los últimos 15 años, y obedecen a procesos de urbanización y a renovación de construcciones preexistentes.

Ilustración 3 Edificación moderna

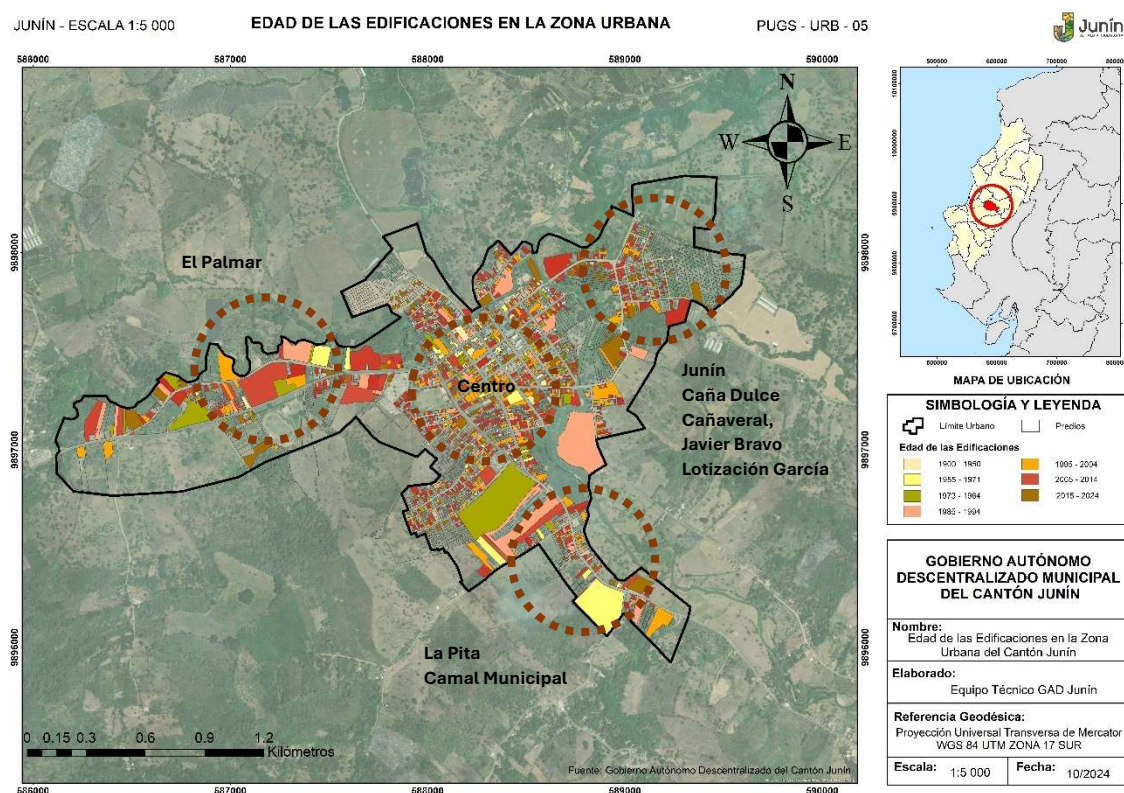




Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

En estos sectores se diferencian lotes urbanizados, es decir que cuentan con sistemas públicos de soporte, de los lotes que resultado de urbanizaciones en proceso de consolidación con servicios básicos e infraestructura vial.

Mapa 9 Edad de Edificaciones – Zona Urbana



Fuente: Catastro GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

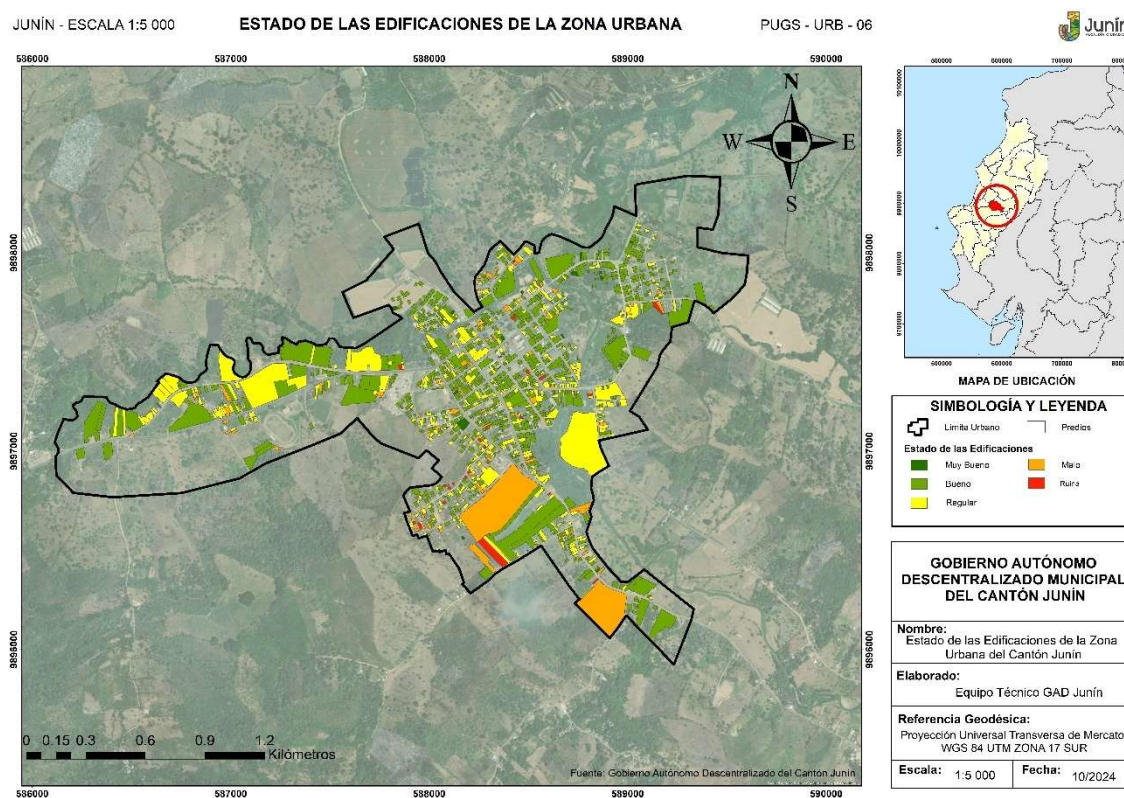
En cuanto al estado de las edificaciones, se determina que mayoritariamente las edificaciones en la zona urbana se encuentran entre estado bueno y regular sin evidenciarse una distinción clara entre las distintas zonas, salvo la ciudadela Jaime Roldós, ubicada junto a la Urbanización Santa Clara, que presenta una mayor cantidad de edificaciones en malas condiciones.

Ilustración 4 Imagen sector Jaime Roldós



Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Ilustración 5 Estado de Edificaciones – Zona Urbana



Fuente: Catastros GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

- **Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico):**

De acuerdo a la información que consta en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador SIPCE, el cantón Junín no cuenta con bienes inmuebles de interés patrimonial ni bienes inmuebles inventariados, por lo cual, en este apartado no se describe la identificación de patrimonio arquitectónico o arqueológico.

Caracterización social:

- **Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro):**

Es de gran importancia reconocer que el progreso económico del Cantón Junín, al igual que sus comunidades rurales, está estrechamente ligado al uso de los recursos, la extracción y el entorno ambiental, en base a esto la adecuada gestión y conservación de estos recursos naturales son fundamentales para asegurar un futuro próspero.

La economía familiar de los habitantes de Junín se sustenta especialmente en los sectores agrícola, forestal y agroindustrial, actividades que permiten la generación de empleo, desarrollo económico local, mejora en infraestructura, valor agregado a los productos, desarrollo rural, disminución del éxodo rural, integración regional, seguridad alimentaria, fomento de innovación y tecnología, entre otros.

Sin embargo, existen varios riesgos para el territorio, entre ellos, afectaciones ambientales y mal manejo de gestión de recursos.

- **Organizaciones sociales**

Existe organización social en la zona urbana en los barrios, en el sector turístico y en las Comunas, con las siguientes representaciones:

Tabla 5 Organizaciones sociales en el cantón Junín

(ZONAS CERCANAS AL CENTRO DE LA CIUDAD Y VIA ESTATAL)	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
SRA. JENNY ANDREINA MOLINA JOHANA PAZMIÑO MARIA MORENO JOHANA BRAVO MANUEL GILER WILSON RENGIFO SRA. LILIANA MACIAS. NOEL BRAVO JUAN BAZANTES JAMIL INTRIAGO ROXANA MOREIRA SRA. JACINTA RAMON DE LOS REYES.	MENDOZA LA LOMA SECA EL MORALITO LA PITA CHICA RIO FRIO TABLONES BALSA TUMBADA AFUERA BALSA TUMBADA ADENTRO CAFETALES LAS CAÑITAS EL CERRO LA PITA GRANDE SAN JUAN EL JINQUE
(ZONAS HUMEDAS, BALNEARIOS, TURISMO)	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
PATRICIA PAREDES WALTER DAZA HOLANDA MOREIRA DON AGUSTIN IDERALES MOREIRA JOSE PALMA	LAS PIEDRAS CAÑA PIQUIGUA LA PERLA DOS BOCAS ANDARIELES
(ZONAS DE AGUA FRIA Y SUS ALREDEDORES)	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
RICHARD ZAMBRANO CARLOS PEÑARRIETA GEMA BRIONES JOSE EMILIANO PALMA ROCIO CEDEÑO HERIBERTO CEDEÑO ULBIA ROMAN ANDRES SALTOS	EL HIGUERÓN EL CAUCHO LOS TAMARINDOS TRES ALMENDROS INSDOSTÁN LA PATAGONIA EL PAIS DE LA MUJERES MURUCUMBA

CARLOS IBARRA TEMO RIOS MATY VELAZQUES CARLOS GALLO JOSE BRIONES BOLIVAR SANCHEZ	EL MAICITO LA MOCORITA LA MIJARRA NARANJITO PECHICHAL ADENTRO LA SOLEDAD
---	---

(ZONA SECA)	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
CINTHIA BRAVO SALOMON MOREIRA JULIO DELGADO JIMMY MENDOZA CASIMIRO MOREIRA MATIAS PINARGOTE MARCELO CHAVEZ AUXILIO GARCIA ANDRES GARCIA IDO VERGARA NIRVANA SANCHEZ JACINTO VERGARA VICTOR ZAMBRANO JOSE AVILA CESAR GARCIA JORGE VERGARA EDISSON PALMA CRISTIAN VERGARA IDBER VARGAS	PECHICHAL AFUERA LA TORRE LAS GUAYAS QUEBRADA VERDE MACARON MACHO CAMARON HEMBRA EL CEREZO ADENTRO LAS CHAVELAS AFUERA LAS CHAVELAS ADENTRO LA MONTAÑITA CHARCO HONDO LAS PALMAS MIRAMAR LOS CASADOS EL EBANO CIENGUIA AFUERA CIENGUIA ADENTRO OJO DE AGUA LA POZA CEREZO AFUERA EL GUASMO
(ZONA ALTA O TABLADAS)	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
EDUARDO PAREDES DAMIAN NAVARRETE DON MURILLO SERGIO ALAVA REGIS CEDEÑO CESAR BRAVO LEONEL MOREIRA SIN DIRIGENTE DEFINIDO EVERTO ZAMBRANO JOFRE PONCE VICTOR PIGUAÑA DON ROLANDO SIN DIRIGENTE DEFINIDO MEDIN MOREIRA LAUTARO INTRIAGO	EL ALGODÓN CAÑALES LOS RANCHOS LAS BRISAS EL COROSILLO GUAYABALES LA ESPERANZA PUNTA DE PIEDRA LAS PALMAS EL RONCÓN GRAMALOTE PUNTA EN MEDIO CUEVA MALA LA PELEA TRES TABLADAS
BARRIOS	
Dirigentes Comunitarios	Sitios
ROSA MENDOZA SILFRIDO BRAVO KELLY BRAVO MARIANELA BRAVO EDISSON MEDRANDA CARLOS INTRIAGO JACSON CEVALLOS PATRICIA GUERRERO	LOS ALGARROBOS LAS VEGAS CAÑA DULCE SANTO DOMINGO SANTA CLARA MACHALILLA MUNICIPAL LOS PELUCHES

Fuente: GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

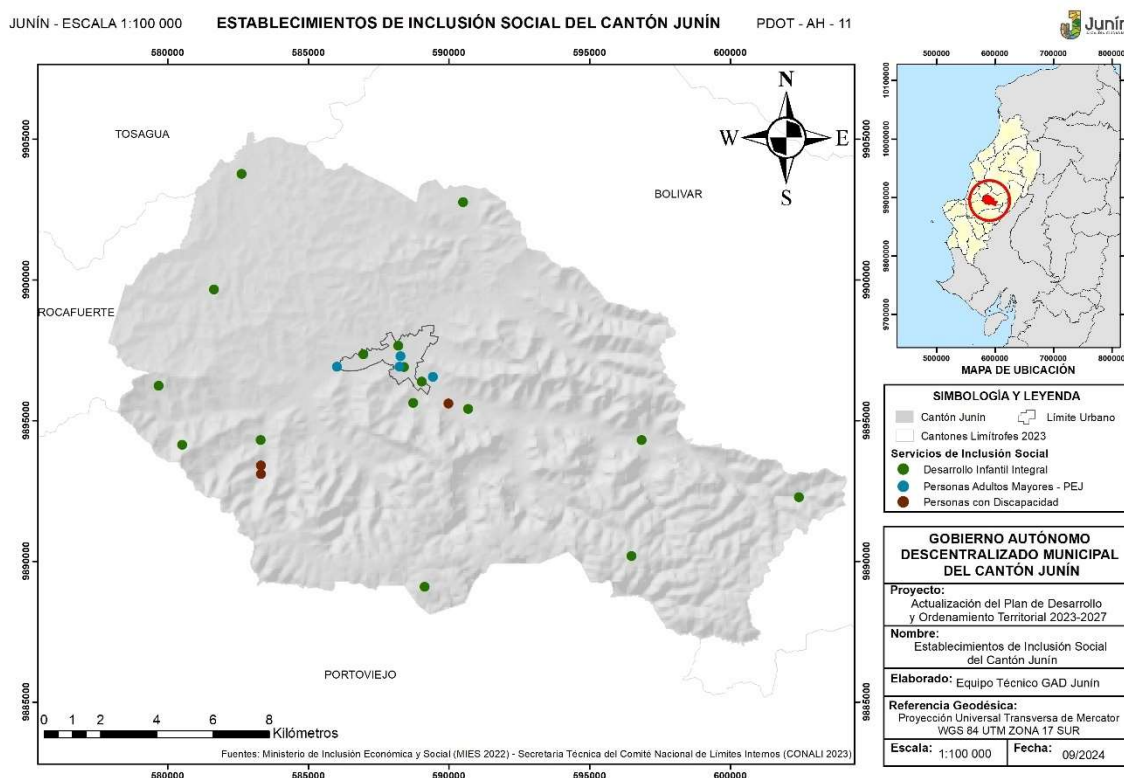
- **Grupos vulnerables y de atención prioritaria:**

En el Plan Nacional de Desarrollo 2024, se destaca como Política 1.2 “Garantizar la inclusión social de las personas y grupos de atención prioritaria durante su ciclo de vida”, cuya estrategia es: “a. Potenciar los programas y servicios de protección especial de cuidado y atención integral a las personas y grupos de atención prioritaria”. “b. Fortalecer la capacidad técnica, equipamiento e infraestructura para los programas y servicios de protección especial, de cuidado y atención integral a las personas y grupos de atención prioritaria”.

En el cantón Junín, la atención a grupos prioritarios se da a través de la atención directa del dispensario médico municipal, los convenios del Gad. Municipal con la Prefectura y a nivel de Gobierno Central con el Ministerio de Inclusión Económica y Social.

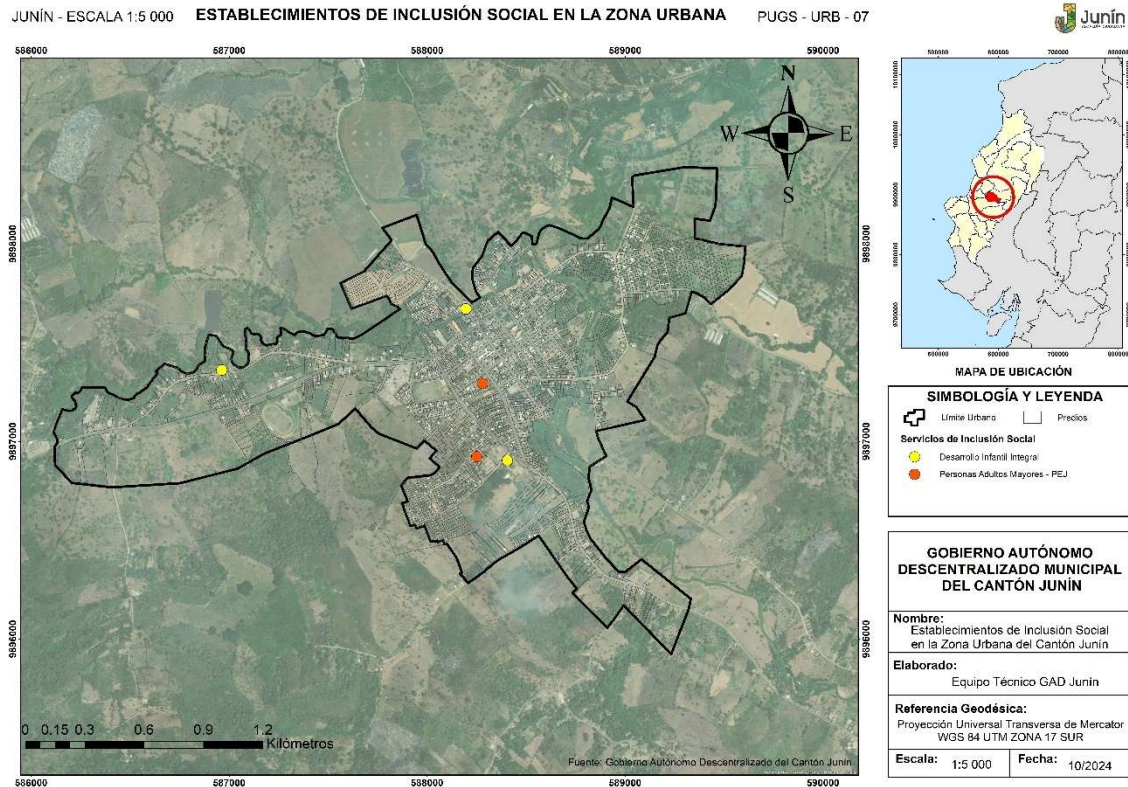
En el siguiente mapa cantonal, se muestra la ubicación de establecimientos sociales de desarrollo infantil integral, personas adultas mayores y personas con discapacidad.

Mapa 10 Establecimientos de Inclusión Social del Cantón Junín



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 11 Establecimientos de Inclusión Social Zona Urbana Cantón Junín



Fuente: GADMCJ

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Los establecimientos de inclusión social, en su mayoría se encuentran concentrados en la zona urbana, mientras que en la zona rural, están implantados de manera dispersa sobre centros poblados y recintos rurales del cantón.

- **Composición étnica, etaria y de género:**

Para comprender mejor sobre la composición étnica, etaria y de género en el cantón Junín, se realiza el siguiente análisis:

Existe un predominio femenino, ya que, en todas las edades, la población femenina supera ligeramente a la masculina. Además, se observa un aumento gradual en la población de mayores de 65 años, lo que indica un proceso de envejecimiento típico.

En cuanto a la identificación étnica, la población afrodescendiente e indígena es minoritaria en comparación con la población mestiza o montubia, lo que sugiere una concentración de estos grupos en otras zonas del país.

La mayor parte de la población se concentra en los grupos de edad más jóvenes, lo que indica una pirámide poblacional con una base amplia y un vértice estrecho, característica de poblaciones en crecimiento.

Tabla 6 Población por Género y Edad Cantón Junín

Censo 2022								
Edades	Mujeres	Mujeres afro	Mujeres Indígenas	Mujeres Montubias	Hombres	Hombres afro	Hombres Indígenas	Hombres Montubios
85 años o más	207	1		124	119			76
De 80-84	125	1		79	130	1		82
De 75-79	203	2		127	223	4		136
De 70-74	326	3		163	305	6		179
De 65-69	408	4		213	396	8		237
De 60-64	409	8		204	469	6		262
De 55-59	466	2		248	551	8		288
De 50-54	576	6		313	649	8		374
De 45-49	610	5		325	669	10		359
De 40-44	667	1		333	649	10		385
De 35-39	714	7		367	685	17	2	363
De 30-34	807	12	2	414	741	11		380
De 25-29	865	8		418	826	7		440
De 20-24	1.019	12	1	500	1.034	7		532
De 15-19	886	8		445	961	9		509
De 10-14	990	13		508	1.048	17		518
De 5-9	881	10	2	434	888	14		441
De 0-4	901	9		441	921	5	3	476
Total: 22324 hab.	11060	112	5	5656	11264	148	5	6037

Fuente: INEC – Censo 2022

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

- **Manifestaciones culturales y recreativas:**

Son actividades que nos permiten conectarnos con nuestros orígenes, compartir experiencias y disfrutar de momentos de ocio y esparcimiento.

El sector cultural y patrimonial es sensible por su particular estructura laboral, las condiciones que experimentan los artistas, gestores culturales y trabajadores de la cultura reflejan la diversidad, riqueza de las expresiones culturales y a su vez las problemáticas que enfrentan en su quehacer artístico, cultural y patrimonial. En el 2019, la Encuesta de Hábitos Lectores, Prácticas y Consumos Culturales (EHLPRACC) levantada por el INEC y el Sistema Integral de Información Cultural – SIIC, estimó que el sector presenta una mayor cantidad de personas laborando en la informalidad (51,6%), mientras que, el 46.15% corresponde al grupo con empleo adecuado y el restante al empleo no clasificado (MCYP & INEC, 2019). Los resultados de la Encuesta de Medición de Condiciones Laborales de Trabajadores de las Artes y la Cultura, realizada en el 2020 por la Universidad de las Artes, confirman esta realidad, pues un 72,4% de los encuestados sostuvo que el impacto de la emergencia sobre sus ingresos fue definitivo, el 20,4% lo consideró temporal y el 7,2% lo consideró mínimo (Universidad de las Artes, 2021) . En esta misma línea, con respecto a los ingresos percibidos por los artistas y gestores culturales, se evidencia la precariedad económica en la que se encuentran, con un 59,6% que recibe menos de un Salario Básico Unificado, insuficiente para cubrir sus necesidades básicas, limitando el acceso a servicios, su capacidad de ahorro, y

fomentando la inequidad y desigualdad social. Las tradiciones y manifestaciones culturales que se practican principalmente en los hogares ecuatorianos son las fiestas, la gastronomía, y los juegos tradicionales, muchas de ellas consideradas como parte del Patrimonio Cultural Inmaterial del Ecuador. En relación a las prácticas culturales, se puede señalar que apenas el 11% de la población realiza al menos una actividad cultural, siendo las más comunes tocar o entonar algún instrumento musical, bailar o participar en alguna agrupación de danza y elaborar productos artesanales (MCYP & INEC, 2019)”.

(Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, 2024, p. 73,74).

Archivo Documental: Según la información que se tiene incluida en el sistema de Información Patrimonial del Ecuador/SIPCE, se registran 5 archivos documentales, 1 bien inmueble, 5 bienes muebles y 6 registros de Patrimonio Cultural Inmaterial PCI.

Según información del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, “...por la presencia de los llamados huaqueros el patrimonio arqueológico que poseíamos de las diversas culturas aborígenes que tuvieron su paso por Junín fueron vendidas en el mercado negro y en la actualidad algunas de ellas las podemos observar en museos de otras ciudades...” (pg. 99).

Tabla 7 Fuente de información para Registro Documental y Biblioteca cantón Junín

Código	Código Inventario	Nombre Unidad Entrevistada	Provincia	Cantón	Fecha de Registro
Archivo Documental					
1607	DA-13-07-50-000-08-000060	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
1609	DA-13-07-50-000-08-000062	NOTARÍA PRIMERA	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
1610	DA-13-07-50-000-08-000063	PARROQUIA NUESTRA MADRE DE LOURDES	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
1611	DA-13-07-50-000-08-000132	MUNICIPIO DE JUNÍN	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
1612	DA-13-07-50-000-08-000133	EFRÉN NARANJO PITA	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
Biblioteca					
3223	DB-13-07-50-000-08-000027	BIBLIOTECA MUNICIPAL DE JUNÍN	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Bienes Inmuebles:

Tabla 8 Fuente de información para Registro Bienes Inmuebles cantón Junín

Código	Código Inventario	Nombre Unidad Entrevistada	Provincia	Cantón	Fecha de Registro
Inmuebles					
1230	CU-13-07-50-000-000001		MANABÍ	JUNÍN	2/5/2014

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Bienes Muebles:

Tabla 9 Fuente de información para Registro Bienes Muebles cantón Junín

Código	Código Inventario	Nombre Unidad Entrevistada	Entidad Investigadora	Provincia	Cantón	Fecha de Registro
Muebles						
26382	BM-13-07-50-001-09-000003	JESÚS DEL GRAN PODER	ESPOL-CONAH	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008

26383	BM-13-07-50-001-09-000006	SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS	ESPOL-CONAH	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
26386	BM-13-07-50-001-09-000005	VIRGEN DE LOURDES	ESPOL-CONAH	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
26387	BM-13-07-50-001-09-000002	CORONA	ESPOL-CONAH	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008
147439	BM-13-07-50-001-18-000007	CAMPANILLAS	Z4 JUNIN GADM MUEBLE	MANABÍ	JUNÍN	1/1/2008

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

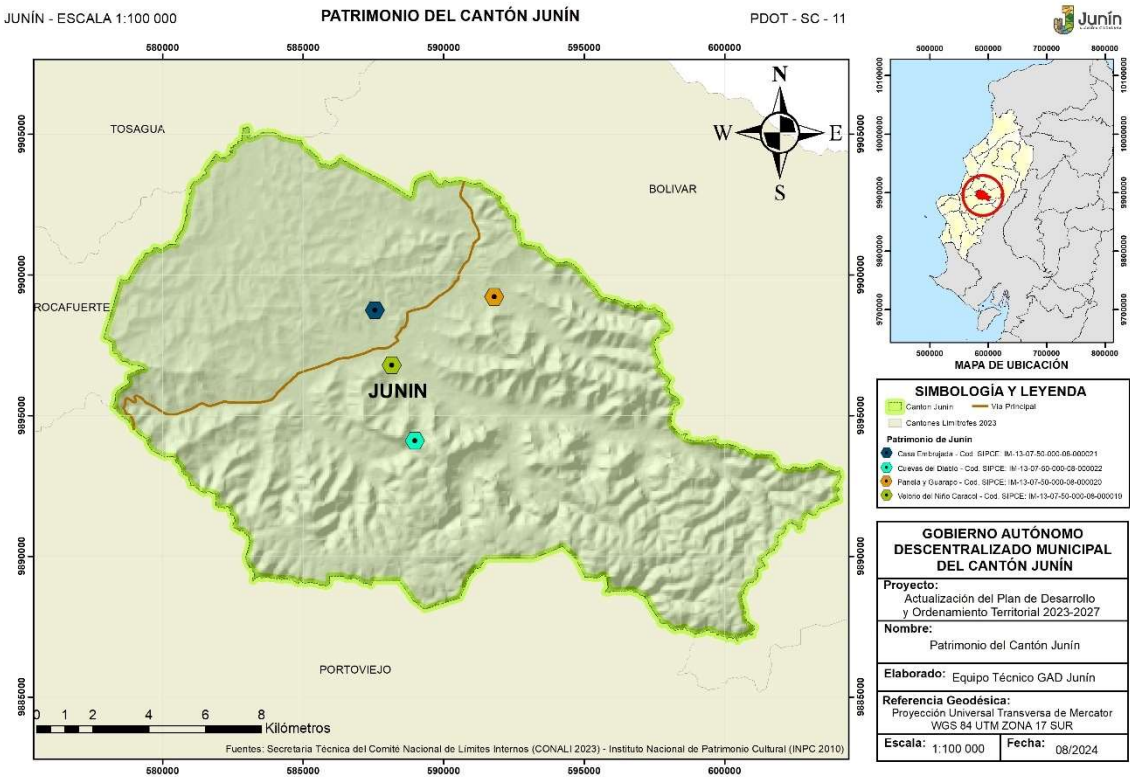
● **Lugares significantes, patrimonio inmaterial:**

En Junín, se han otorgado declaratorias de patrimonio inmaterial, como manifestaciones culturales arraigadas al cantón. Este reconocimiento no solo resalta la importancia histórica y cultural del cantón, sino que también subraya el compromiso de preservar y promover estas expresiones únicas.

La Casa Embrujada, Cuevas de “El Diablo”, Panela y Guarapo y el Velorio del Niño Caracol, son las manifestaciones culturales catalogadas como Patrimonio Inmaterial del cantón Junín.

A pesar que estas manifestaciones se catalogan como patrimonio inmaterial, estas son propios de ciertos sitios o sectores tal como se muestran a continuación:

Mapa 12 Patrimonio Inmaterial Cantón Junín



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ



Caracterización económico-productiva:

- **Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas:**

Por su naturaleza rural, la mayoría de la población se involucra directamente en actividades agrícolas para satisfacer las necesidades locales, y en la extracción de madera.

En el sector primario de la economía, se engloban actividades relacionadas con la transformación de recursos naturales en productos sin elaborar, tales como:

- Agricultura
- Explotación forestal

El sector secundario abarca actividades industriales, donde los productos primarios se transforman en nuevos bienes:

- Agroindustria
- Fabricación de alimentos balanceados

El sector terciario comprende los servicios, que incluyen actividades como:

- Comercio
- Alimentación
- Servicios de transporte
- Servicios financieros, médicos
- Turismo
- Otros

La población de Junín antes de la década del 90, sustentaba su economía a través del establecimiento de fincas las que en su mayor parte estaban cultivadas de Cacao, Café, Yuca, Mango, Cítricos, Plátanos, entre otras variedades que servían para obtener un crédito económico a través de su venta y a más de ello servir de sostén alimenticio a la familia, la producción era abundante y saludable a causa de la buena época invernal, la fertilidad del suelo y al uso mínimo de agroquímicos.

En lo concerniente al tiempo actual las fincas han sido cambiadas por monocultivos que están agotando los suelos, produciendo cada vez en menor cantidad, teniendo que hacer en algunos casos uso excesivo de agroquímicos para controlar las plagas que dañan los cultivos y para suministrar los nutrientes que requiere la planta para su normal desarrollo y fructificación, ya que estos no se encuentran disponibles en cantidad adecuada en el suelo.

Tabla 10 Identificación y caracterización de sectores y actividades económico productivas

Agricultura	Ganadería	Comercio	Servicios
Cultivos tradicionales: Maíz, arroz, yuca, plátano, cacao, café.	Bovina: Principalmente para la producción de leche y carne.	Local: Ventas de productos agrícolas, artesanías y servicios básicos.	Turismo: Potencial turístico basado en la naturaleza, cultura y gastronomía.
Cultivos comerciales: banano (en menor escala).	Porcina: En menor escala, para consumo local.	Regional: Comercialización de productos agrícolas a nivel provincial y nacional.	

Producción de caña de azúcar: Para la elaboración de panela y aguardiente, una actividad históricamente importante.	Avícola: En escala considerable para consumo de las familias y para venta hacia otros cantones.		
--	--	--	--

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

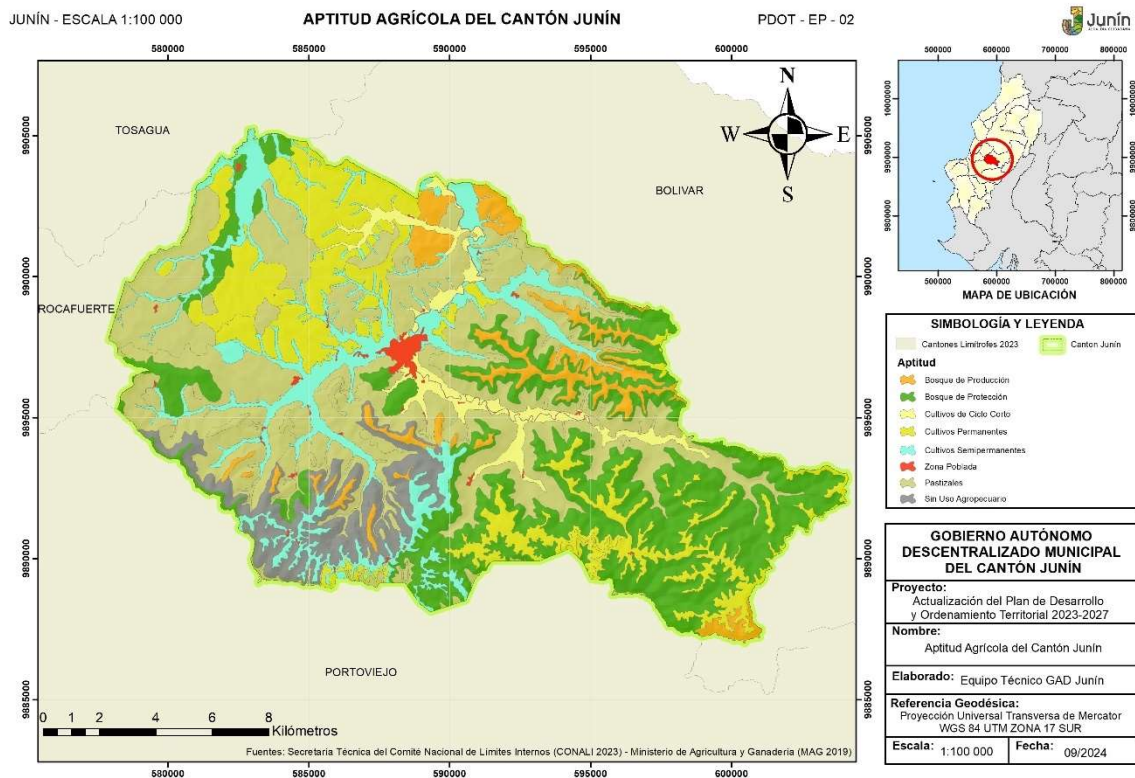
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

• Usos de suelo – vocación productiva

La Aptitud Agrícola es la capacidad de la tierra para su aprovechamiento bajo una categoría o tipo de utilización, desde el punto de la producción agropecuaria y/o forestal, en condiciones naturales.

De acuerdo a las condiciones naturales del suelo en el cantón Junín, se determina la aptitud agrícola de la tierra, y producción agrícola del cantón Junín:

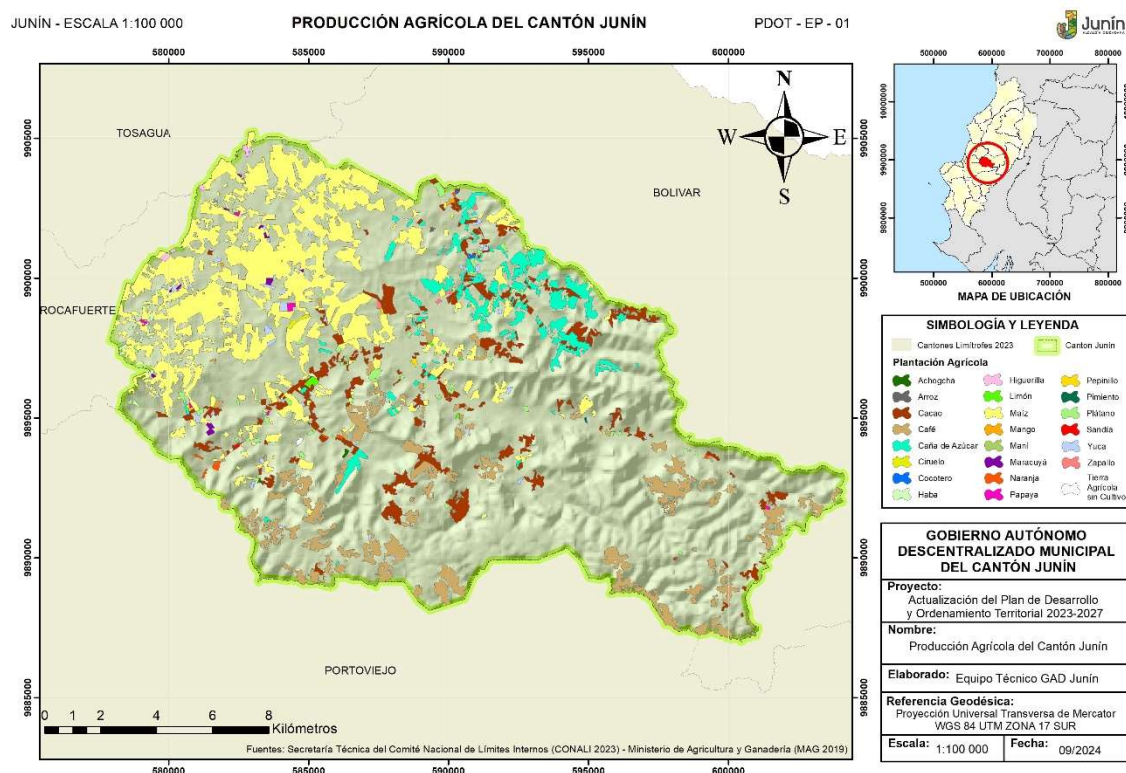
Mapa 13 Aptitud Agrícola De La Tierra Cantón Junín



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 14 Producción Agrícola del Cantón Junín



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

• Mercado de suelo e inmobiliario

En el planeamiento actual, se encuentran definidas zonas especiales de interés social, las mismas que de acuerdo a la actualización del presente PUGS, serán redefinidas con la finalidad de establecer a lo posterior instrumentos de gestión del suelo para regular el mercado del suelo en estos sectores.

En el cantón Junín no se dispone de un monitoreo de mercado u observatorio territorial de valores que permita analizar el comportamiento del mercado inmobiliario, y establecer el valor de los inmuebles de forma continua y permanente, a pesar de que el Ente Rector de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La institución cuenta con las respectivas ordenanzas que regulan la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, con la cual se actualiza el valor de la propiedad urbana y rural.

De acuerdo a la normativa actual, los municipios cuya población es inferior a 50.000 habitantes, pueden prescindir de estos instrumentos de gestión para urbanizar o edificar el suelo.

Caracterización paisajística - ambiental:

En Manabí, según los datos del Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica (2022), se cuenta con 860.834,47 hectáreas de bosques inmersos en el Patrimonio Forestal del Estado, ubicados en el cantón Pedernales a través de los bloques 5 y 8 de la Provincia de

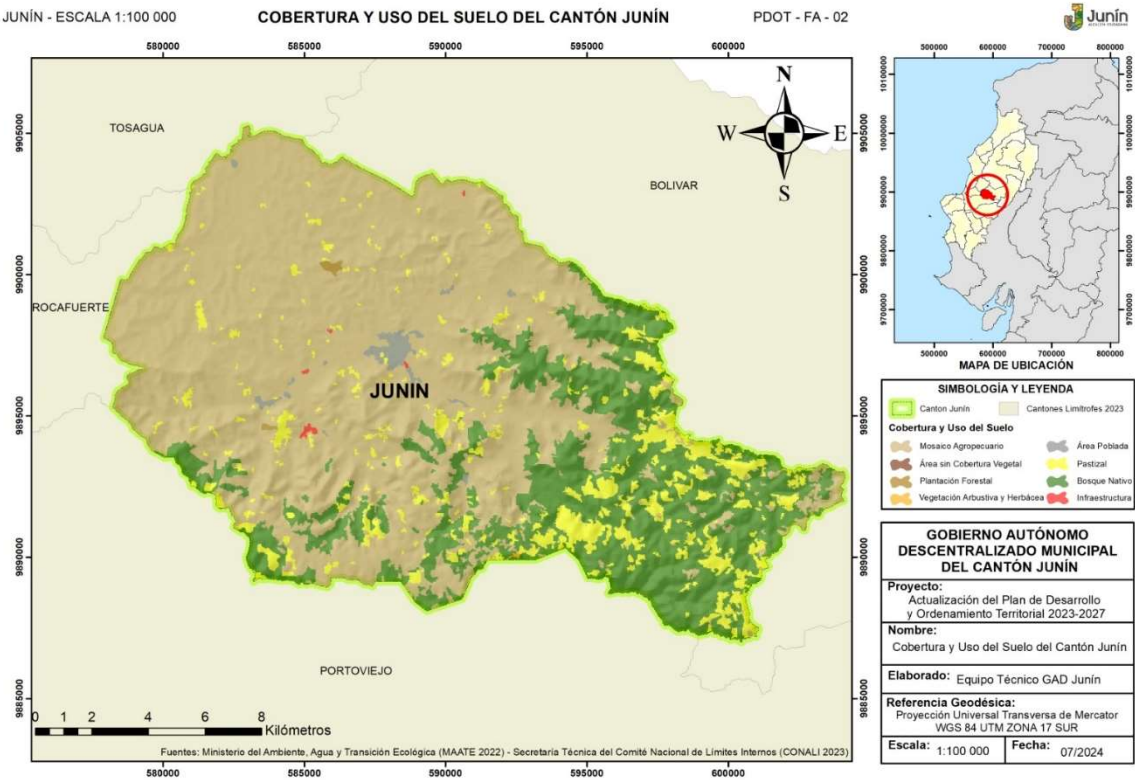
Esmeraldas, donde uno de los objetivos principales que tiene el Estado, constituye regular la conservación de la biodiversidad, así como el uso sostenible de sus componentes.

De conformidad a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas naturales y Vida Silvestre (2014) en su artículo 1 indica que;

“Constituyen patrimonio forestal del Estado, las tierras forestales que de conformidad con la Ley son de su propiedad, los bosques naturales que existan en ellas, los cultivados por su cuenta y la flora y fauna silvestres; los bosques que se hubieren plantado o se plantaren en terrenos del Estado, exceptuándose los que se hubieren formado por colonos y comuneros en tierras en posesión”.

En el cantón Junín se ubica un aproximado de 500 hectáreas entre bosque primario y secundario establecidos en su gran mayoría en la zona alta húmeda y baja, además conocemos la importancia que tiene la flora en el ecosistema y en la vida del ser humano, por lo que cumplen la función de retener más carbón y de una manera más segura que los bosques plantados y además, ofrecen una mayor cantidad de beneficios y protección a la biodiversidad., por ello debemos tomar las debidas precauciones para mantener el equilibrio entre el entorno y el hombre para su conservación.

Mapa 15 Cobertura de Uso de Suelo Cantonal



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ



- **Fuentes de contaminación ambiental y paisajística**

La calidad ambiental en el Cantón Junín se ve afectada principalmente por las actividades agropecuarias, las cuales representan una parte significativa de la economía local. Dichas actividades generan una alta influencia sobre los recursos naturales, factor que incide en la contaminación de aire y el deterioro ambiental. La quema de rastrojos y el empleo de productos fitosanitarios son algunas de las prácticas que emiten material particulado, afectando la calidad del aire en la zona.

En base al Plan de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio de la Provincia de Manabí, el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI) y el Ministerio del Ambiente de Ecuador realizan monitoreos y estudios sobre la calidad ambiental en Manabí. Dichos estudios son fundamentales para entender las dinámicas ambientales y diseñar estrategias de intervención efectivas. La información recopilada ayuda a formular políticas públicas y a implementar acciones correctivas cuando sea necesario.

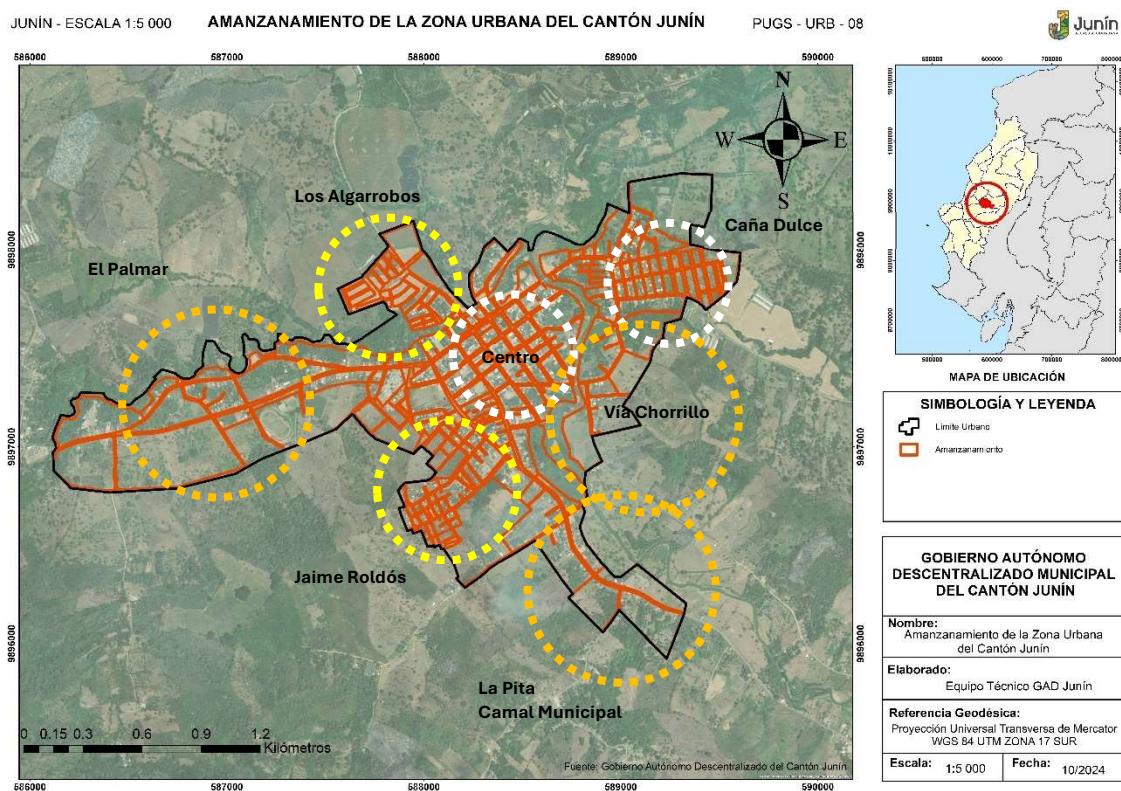
- **Imagen urbana**

La imagen urbana se refiere a la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad de Junín, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos, el tamaño de los lotes, la densidad de población, la cobertura y calidad de los servicios urbanos básicos, como son el agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y, el estado general de la vivienda), en interrelación con las costumbres y usos de sus habitantes, así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en la ciudad. En Junín, es además producto del proceso histórico y desarrollo de la ciudad.

Es importante mencionar que la “conformación” del espacio público es variable en el tiempo y su consolidación y está ligada a múltiples factores, especialmente los de carácter socio-económico. Tiene en unos casos una permanencia mayor en el tiempo mientras que en otras ocasiones sus cambios y alteraciones, es acelerado.

En el caso de Junín, estos cambios se expresan con: la sustitución de antiguas edificaciones, la construcción de nuevas en espacios vacantes sea en la estructura consolidada o como parte de la expansión del crecimiento urbano, sea horizontal (en el presente caso el predominante) o vertical (en el presente caso menor, pero de alto “impacto”).

Mapa 16 Amanzanamiento Zona Urbana



Fuente: Catastro GADMCJ

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCJ

En función de los datos del catastro local, se logra diferenciar un amanzanamiento regular en el casco comercial de la zona urbana y el sector de la lotización Caña Dulce, sectores donde se puede observar tramas ortogonales sobre una topografía prácticamente plana, que facilitan la proyección de obras de infraestructura.

Los sectores de la Cdla. Jaime Roldós y Los Algarrobos, mantienen un avanzado nivel de edificación y fraccionamiento que ha permitido generar un amanzanamiento irregular como consecuencia de las depresiones topográficas existentes en el caso de la Cdla. Jaime Roldós, y por la implementación de otros conceptos de planificación urbanística en el sector de Los Algarrobos.

En los sectores de El Palmar, La Pita y Vía al Chorrillo, se observa un amanzanamiento también irregular, no obstante, a diferencia de la situación anterior, el bajo nivel de edificación y fraccionamiento ofrece la oportunidad de proyectar urbanísticamente de mejor manera el territorio.

Composición física y espacial:

Centro urbano consolidado: Junín es un cantón con un centro urbano pequeño y relativamente consolidado, caracterizado por una distribución tradicional de calles y pequeñas plazas. Su desarrollo está concentrado en torno a áreas comerciales y administrativas locales.

Arquitectura predominante: La arquitectura de Junín está influenciada por el estilo costeño con soportales, con construcciones de uno o dos pisos principalmente. Las casas tradicionales de madera y techos de zinc todavía pueden

encontrarse, aunque la modernización ha llevado a la aparición de estructuras de hormigón.

Espacios públicos y plazas: Las plazas y parques son puntos de encuentro importantes en la vida social del cantón. El parque central y la plaza principal suelen ser centros de interacción comunitaria.

Cultura y tradiciones:

Identidad cultural: La vida urbana en Junín está profundamente arraigada en las tradiciones manabitas, con eventos culturales como festividades locales, celebraciones religiosas, y mercados tradicionales. Esto se refleja en el uso de espacios públicos y en la interacción de sus habitantes.

Artesanía y gastronomía local: La cultura artesanal de la región, forma parte de la imagen urbana, al igual que los mercados donde se venden productos locales y la gastronomía típica.

Infraestructura y servicios:

Infraestructura básica: Aunque Junín es un cantón pequeño, cuenta con servicios básicos como transporte intercantonal, establecimientos de educación, y de salud. Las carreteras que conectan al cantón con otras zonas de Manabí están en desarrollo, aunque pueden tener un impacto en la percepción de la accesibilidad.

Desarrollo moderado: En cuanto a infraestructura, Junín presenta un desarrollo moderado, con una mezcla de edificaciones nuevas y antiguas, carreteras pavimentadas en la zona urbana, y servicios en expansión, aunque en el área rural aún existen deficiencias considerables de desarrollo.

Medio ambiente y paisajismo:

Entorno natural: La imagen urbana de Junín está estrechamente vinculada con su entorno natural, que incluye tabladas y paisajes verdes, montañas cercanas y zonas rurales. Este paisaje natural forma parte del carácter del cantón y lo diferencia de las ciudades más urbanizadas de la provincia.

Espacios verdes y sostenibilidad: Los parques y áreas verdes dentro del cantón refuerzan una identidad ligada al entorno natural, aunque es posible que la expansión urbana gradual pueda generar retos en términos de sostenibilidad y preservación del ambiente.

Economía local y comercialización:

Economía agrícola: La economía de Junín sigue estando fuertemente vinculada a la agricultura, especialmente la caña de azúcar. Esto le otorga una imagen semi-rural, con mercados locales que son un reflejo de la producción agrícola circundante.

Pequeños comercios: El comercio en Junín está dominado por pequeñas tiendas, mercados y comercios familiares, lo que refleja un ritmo de vida más pausado y menos industrializado que en los centros urbanos mayores de la provincia.

Impacto de la modernización y migración:

Migración interna: Al igual que muchos otros cantones pequeños de la provincia, Junín ha experimentado migración hacia otras ciudades en busca de mejores

oportunidades laborales, lo que ha generado un cambio en la dinámica social y la estructura demográfica. Sin embargo, este fenómeno también ha llevado a un interés en modernizar ciertos aspectos de la infraestructura local.

Proyectos de infraestructura: La construcción de nuevas vías o mejoras en los servicios básicos puede influir en la imagen urbana del cantón.

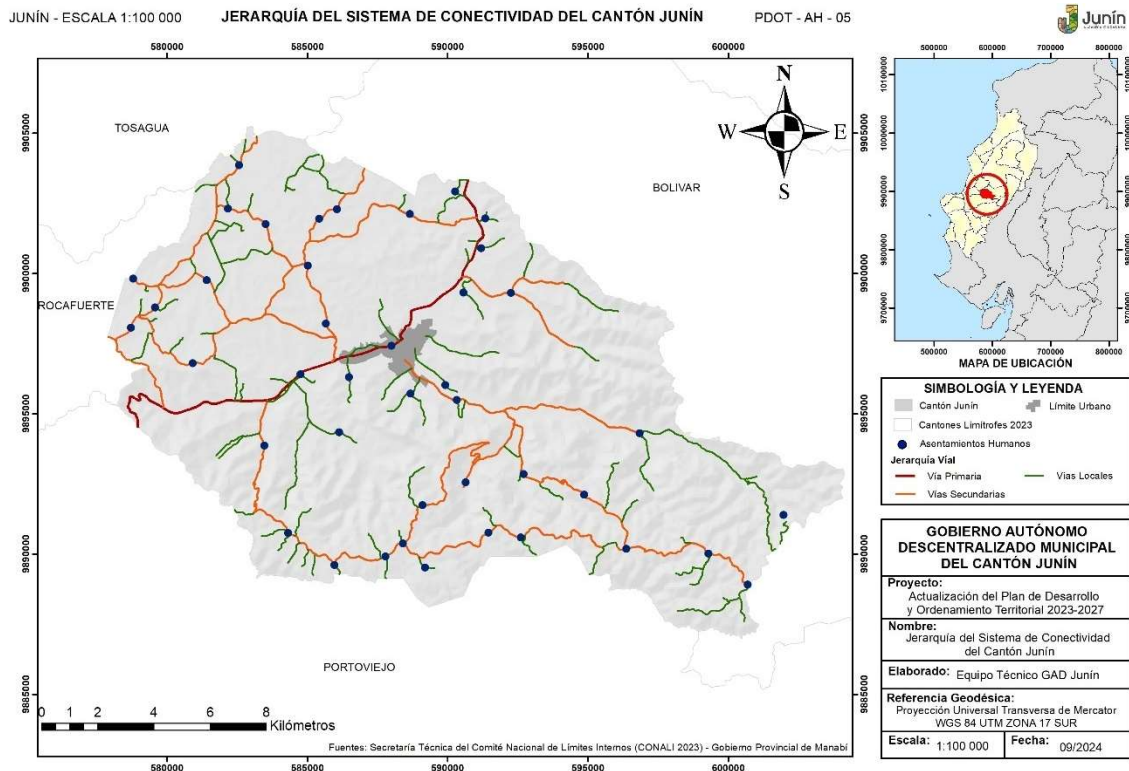
La imagen urbana de Junín está marcada por su carácter rural-urbano, con una fuerte identidad cultural manabita, un desarrollo moderado en infraestructura, y una conexión cercana con su entorno natural. El cantón se define por su economía agrícola, su arquitectura costeña tradicional y su estilo de vida basado en la comunidad, aunque requiere de la intervención en obras, bienes y servicios sobre todo en la zona rural que corresponde a la mayor parte del territorio.

Capacidad de soporte del territorio – obras de infraestructura con alto impacto:

La capacidad de soporte se refiere al límite que tiene el territorio para sostener su población y actividades sin comprometer su equilibrio ecológico, social y económico. Permite evaluar los recursos naturales disponibles, la infraestructura existente y la calidad de vida de los habitantes.

En este contexto, la infraestructura de alto impacto desempeña un papel crucial, obras como carreteras, sistemas de alcantarillado, redes de energía y edificaciones públicas (hospitales, escuelas, etc.) son fundamentales para mejorar la calidad de vida y promover el desarrollo económico de un cantón. Estas obras permiten mejorar la conectividad, facilitar el acceso a servicios esenciales y potenciar las actividades económicas, desde el comercio hasta el turismo.

Mapa 17 Jerarquía Vial Cantonal



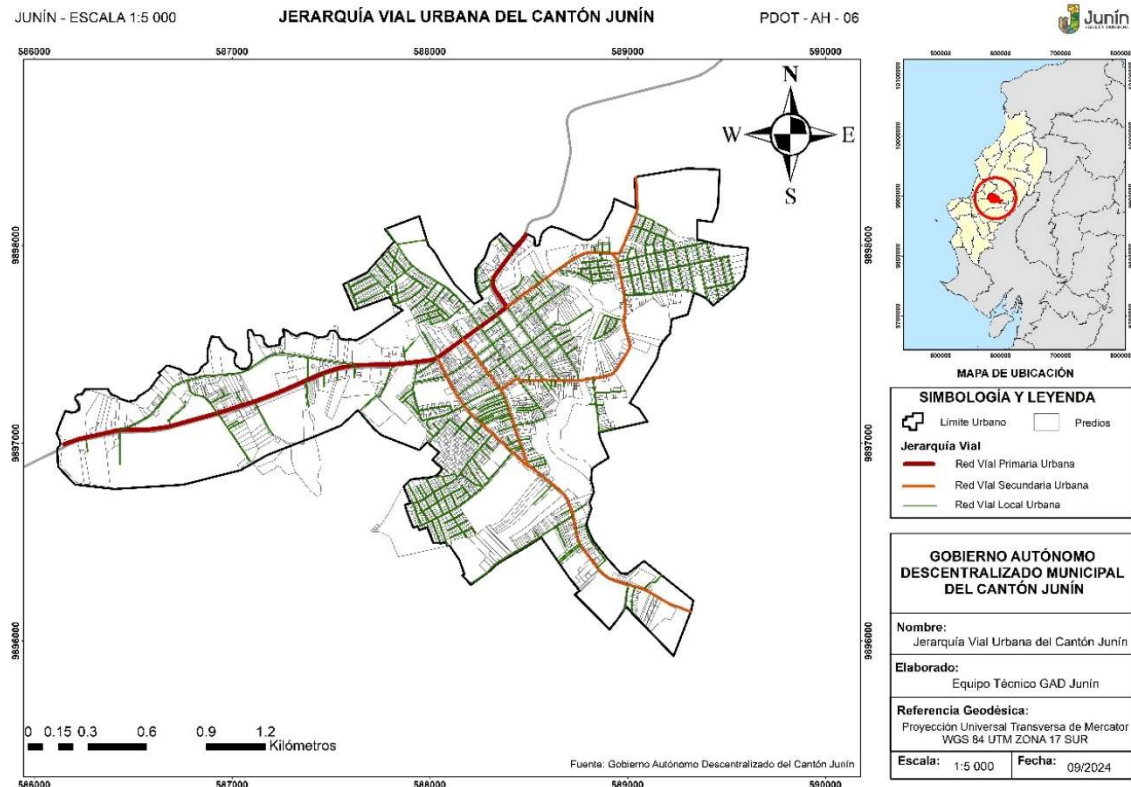
Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

A nivel de infraestructura y red vial, se encuentra la Vía estatal E384 (Vía Colectora Chone – Pimpiguasí), la cual permite el acceso a diferentes puntos de la provincia y conectar con el cantón Junín, promoviendo el acceso a bienes y servicios.

La zona urbana es atravesada por esta arteria vial, se desprende la red vial secundaria y local urbana, la cual contribuye a un mejor acceso a diferentes puntos de la ciudad: sectores residenciales, comerciales y de uso mixto.

Mapa 18 Jerarquía Vial Urbana



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Es fundamental que las obras de infraestructura se planifiquen de acuerdo con la capacidad de soporte del cantón. Una infraestructura mal planificada o sobredimensionada puede generar problemas como la sobreexplotación de los recursos, contaminación, o la alteración de los ecosistemas locales.

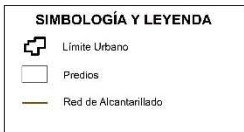
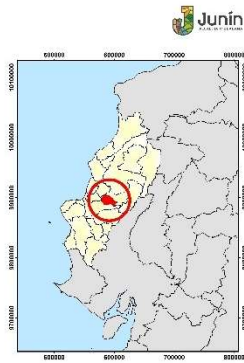
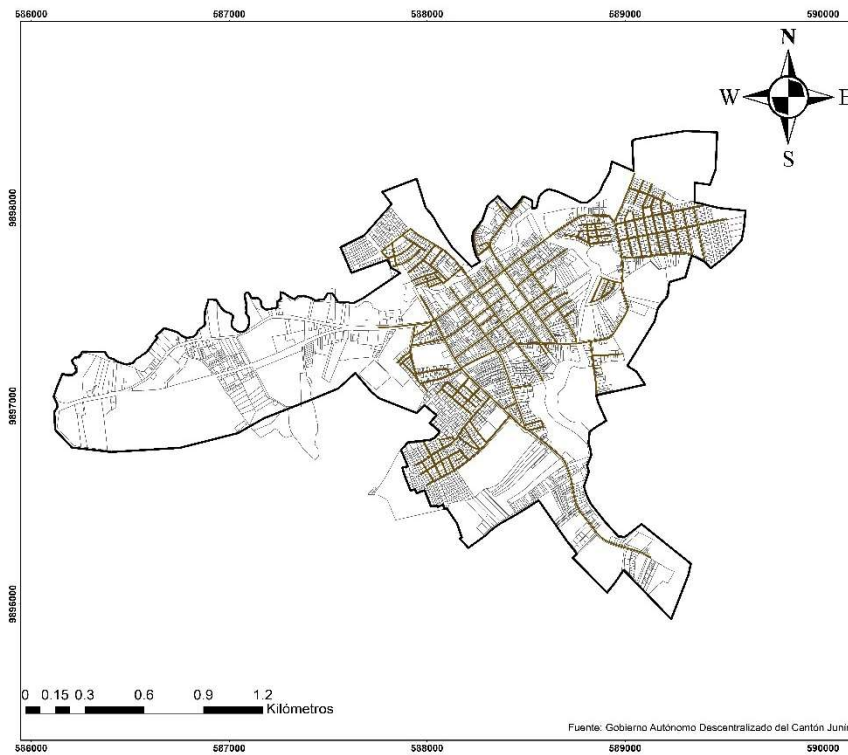
Por otro lado, una infraestructura insuficiente puede limitar el desarrollo y la calidad de vida, generando problemas de congestión, falta de servicios básicos o deterioro ambiental.

Mapa 19 Sistema de Alcantarillado Sanitario Urbano

JUNÍN - ESCALA 1:5 000

RED DE ALCANTARILLADO DEL CANTÓN JUNÍN

PDOT - AH - 15



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JUNÍN	
Nombre:	Red de Alcantarillado del Cantón Junín
Elaborado:	Equipo Técnico GAD Junín
Referencia Geodésica:	Proyección Universal Transversa de Mercator WGS 84 UTM ZONA 17 SUR
Escala:	1:5 000
Fecha:	09/2024

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

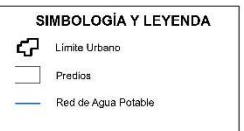
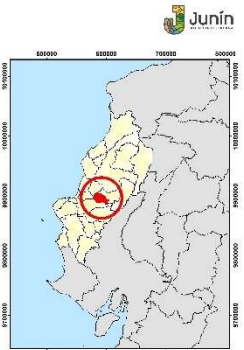
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 20 Sistema de AAPP

JUNÍN - ESCALA 1:5 000

RED DE AGUA POTABLE DEL CANTÓN JUNÍN

PDOT - AH - 14

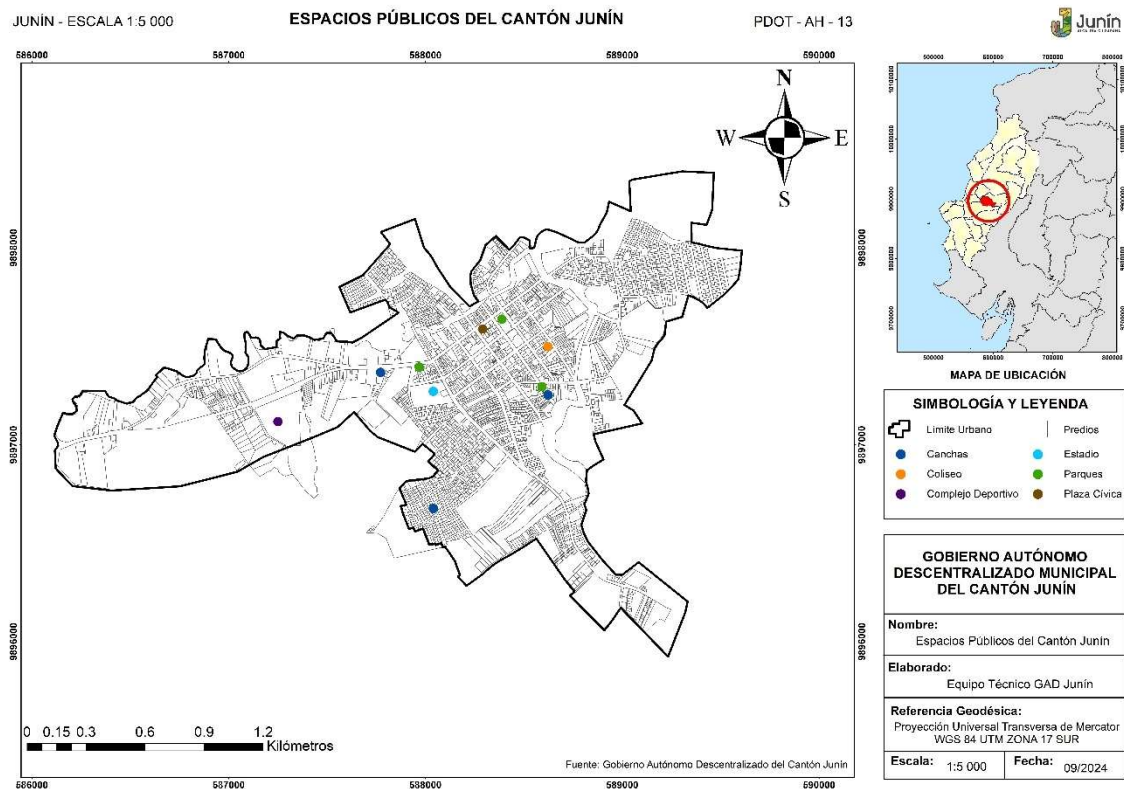


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JUNÍN	
Nombre:	Red de Agua Potable del Cantón Junín
Elaborado:	Equipo Técnico GAD Junín
Referencia Geodésica:	Proyección Universal Transversa de Mercator WGS 84 UTM ZONA 17 SUR
Escala:	1:5 000
Fecha:	09/2024

Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 21 Espacio Público Urbano



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

En los actuales momentos, la institución municipal se encuentra gestionando y proyectando equipamientos de servicios para repotenciar el sistema de tratamiento de aguas residuales, así como el de agua potable. Para equilibrar estos factores, es necesario que la institución realice los estudios de impacto ambiental y social pertinentes, antes de ejecutar cualquier proyecto de gran envergadura. También se deben considerar aspectos como el crecimiento poblacional futuro, las necesidades económicas, el uso del suelo y los recursos naturales disponibles, con el fin de garantizar un desarrollo sostenible.

Riesgos naturales y antrópicos

- **Zonas de riesgos mitigables y no mitigables**

A nivel cantonal se presentan varias amenazas por inundaciones y deslizamiento, las mismas que deben de ser consideradas para regular el uso y ocupación del suelo, sobretudo en aquellos espacios donde existen amenazas de nivel alto.

En el cantón Junín, provincia de Manabí, la planificación de edificaciones y fraccionamientos debe considerar factores técnicos, ambientales y legales, especialmente en zonas con diferentes niveles de susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones. A continuación, se presentan las consideraciones clave:

Zona de alta susceptibilidad

- No recomendada para edificación debido al alto riesgo para la vida y bienes.

- Medidas necesarias si se permite alguna actividad limitada:
- Estudios geotécnicos detallados para evaluar estabilidad.
- Construcción de sistemas de drenaje para minimizar infiltración y erosión.
- Reforestación con especies nativas para estabilizar el suelo.
- Prohibición de fraccionamientos para uso habitacional masivo.

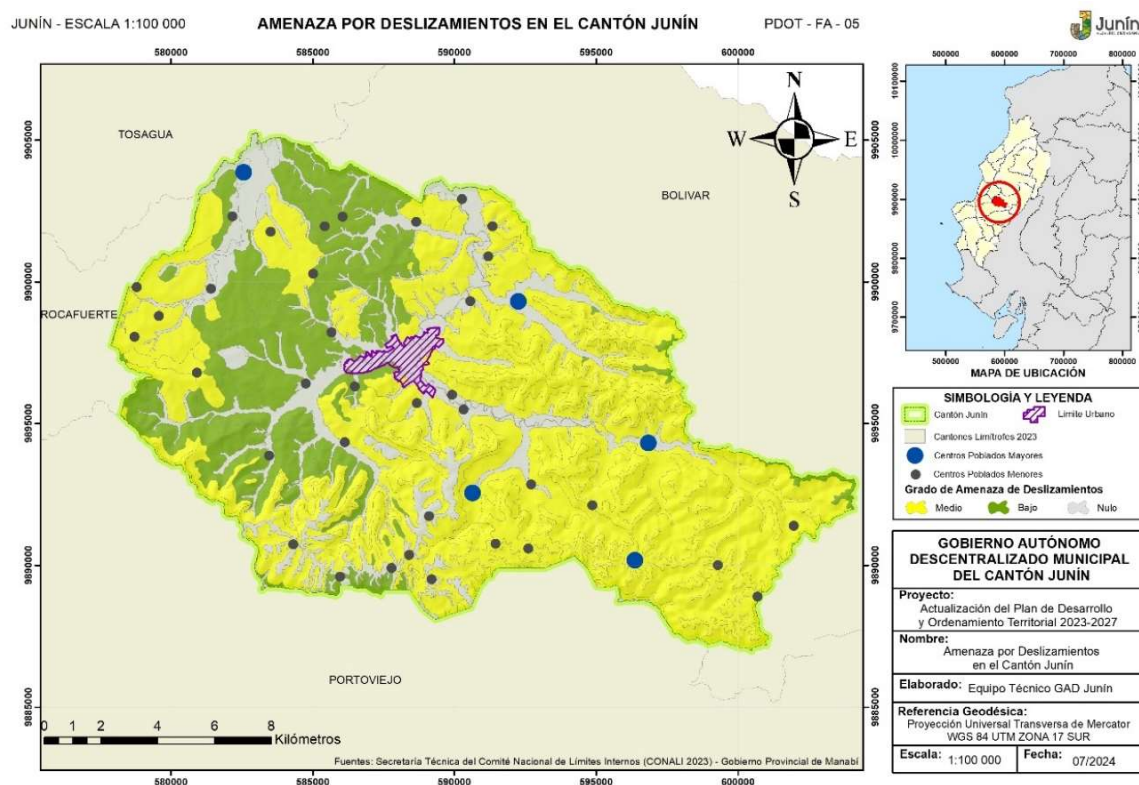
Zona de media susceptibilidad

- Construcción limitada y sujeta a mitigaciones específicas:
- Obras deben ser evaluadas por expertos en geotecnia y drenaje.
- Diseño de viviendas adaptadas al terreno, evitando estructuras pesadas.
- Implementación de sistemas de contención como muros reforzados y terrazas.
- Fraccionamientos con densidad limitada y zonas verdes para retención de agua.

Zona de baja susceptibilidad

- Permitida la edificación y fraccionamiento con precaución básica:
- Aplicación de códigos de construcción resistentes a desastres.
- Sistemas de drenaje adecuados para evitar acumulación de agua.
- Diseño de vías y servicios básicos asegurando evacuación eficiente.

Mapa 22 Amenazas por Deslizamiento, Cantón Junín



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024

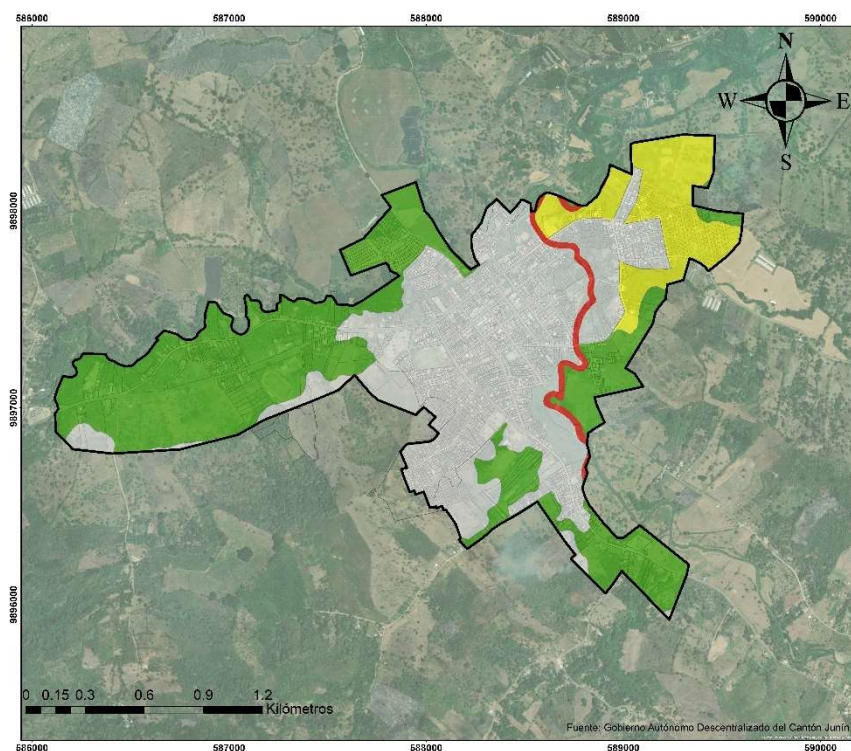
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 23 Susceptibilidad por Inundación, Zona Urbana

JUNÍN - ESCALA 1:5 000

SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES EN LA ZONA URBANA

PUGS - URB - 10

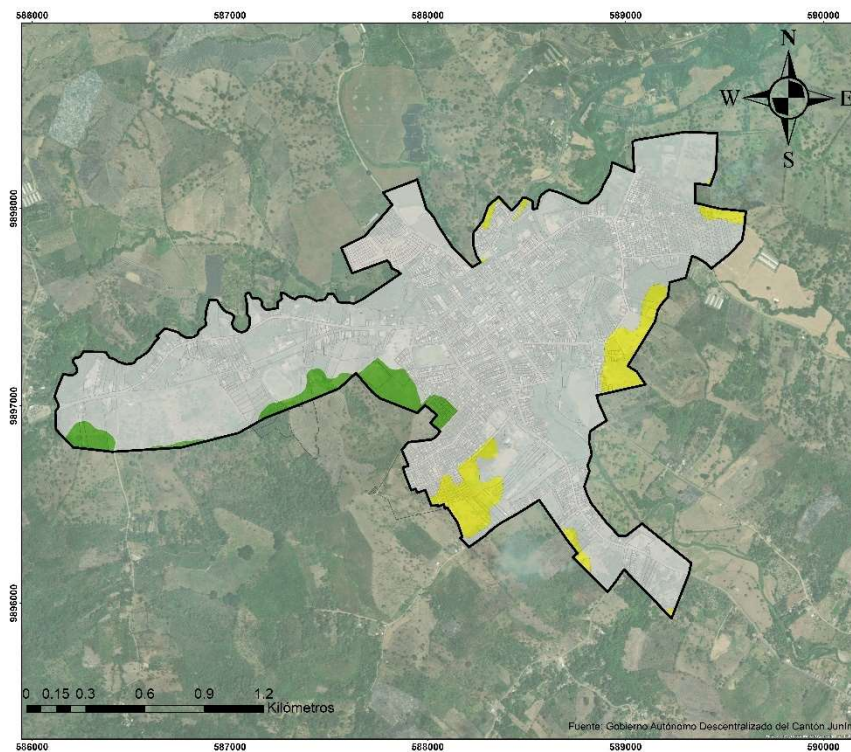


Mapa 24 Amenazas por Deslizamiento, Zona Urbana

JUNÍN - ESCALA 1:5 000

AMENAZA POR DESLIZAMIENTOS EN LA ZONA URBANA

PUGS - URB - 09



Fuente: Actualización PDOT Junín 2024
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

La planificación urbana deberá garantizar el acceso a los sistemas públicos de soporte y servicios básicos, incorporar infraestructura verde (parques, vegetación) para prevenir inundaciones.

La planificación rural deberá ejecutar acciones que permita preservar zonas agrícolas y evitar urbanización en áreas de alta susceptibilidad, respetar corredores ecológicos y áreas de conservación.

El enfoque debe ser precautorio, priorizando la seguridad humana y la sostenibilidad del territorio. La coordinación entre el GAD de Junín, entidades de planificación y la comunidad es clave para el desarrollo resiliente.

Recomendaciones Técnicas

Estudios previos obligatorios:

- DEM (Modelo Digital de Elevación): Integrar análisis de pendientes y escurrimientos con el DEM 4x4m para determinar áreas críticas.
- Mapas de uso del suelo: Evaluar si las áreas son aptas para actividades propuestas.
- Estudios hidrológicos para analizar patrones de inundación y capacidad de absorción del suelo.

Monitoreo constante del comportamiento del terreno.

- Mitigación estructural y no estructural:
- Promover zonas de amortiguamiento en áreas con mayor riesgo.
- Construcción de reservorios o canales en áreas propensas a inundación.
- Prohibir extracción de material pétreo o alteración del terreno.

ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT

Según el Art. 41. De la LOOTUGS los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) 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 (conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo).

Para la construcción de esta zonificación, se utilizó metodológicamente la presencia de características homogéneas dentro del territorio, sobreponiendo las distintas zonas y áreas de acuerdo a la subclasificación del suelo establecida en el componente estructurante, proponiendo como resultado, unidades territoriales semejantes en superficie y morfologías.

Clasificación de Tratamientos

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 42, define a los Tratamientos Urbanísticos “las disposiciones que orientan las estrategias de planificación y gestión de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físicoambiental y socio-económico”... igualmente, menciona que en el caso de las áreas urbanas “Los tratamientos serán de: conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, mitigación, promoción, recuperación, redesarrollo y sostenimiento”.

La LOOTUGS señala que el plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

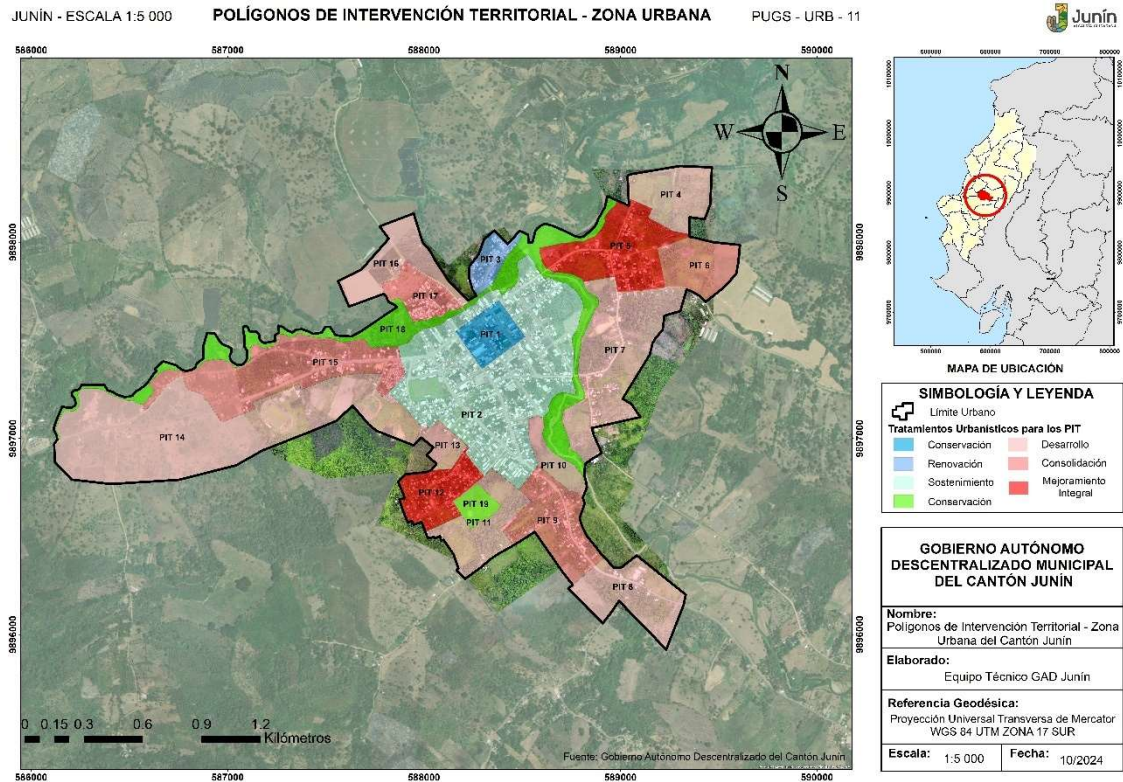
- Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Finalmente, este artículo menciona que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Polígonos de Intervención Territorial PIT – Suelo Urbano

En el contexto legal mencionado, se han determinado 19 polígonos de intervención territorial en el suelo urbano de Junín, los cuales se detallan a continuación:

Mapa 25 Polígonos de Intervención Territorial – PIT Suelo Urbano



Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

Tabla 11 PIT Suelo Urbano

SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO	PIT	TRATAMIENTO	CODIGO
Suelo urbano consolidado	PIT 1	Conservación	CO
	PIT 2	Sostenimiento	SO
	PIT 3	Renovación	RN
Suelo urbano no consolidado	PIT 4	Desarrollo	DE
	PIT 5	Mejoramiento Integral	MI
	PIT 6	Consolidación	CS
	PIT 7	Desarrollo	DE
	PIT 8	Desarrollo	DE
	PIT 9	Consolidación	CS
	PIT 10	Desarrollo	DE
	PIT 11	Desarrollo	DE
	PIT 12	Mejoramiento Integral	MI
	PIT 13	Desarrollo	DE
	PIT 14	Desarrollo	DE
	PIT 15	Consolidación	CS
	PIT 16	Desarrollo	DE
	PIT 17	Consolidación	CS
Suelo urbano de protección	PIT 18	Conservación	CO
	PIT 19	Conservación	CO

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

Para el suelo urbano consolidado:

- **Polígono de Intervención Territorial 1 – Conservación:**

Se aplica a las áreas de la ciudad de Junín que poseen valor histórico y urbanístico, orientando acciones que permitan la conservación y valoración de sus características.

Se refiere a áreas ya consolidadas que deben ser preservadas tal como están, manteniendo sus características actuales sin alteraciones significativas. La intervención en estos sectores busca preservar el estado actual de la infraestructura y garantizar su sostenibilidad a largo plazo.

- **Polígono de Intervención Territorial 2 – Sostenimiento:**

Se aplica a las áreas de la ciudad que han alcanzado una homogeneidad morfológica, una equilibrada mixtura de usos de suelo y densidades poblacionales acorde a la capacidad de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Para estas áreas, se plantea mantener el equilibrio alcanzado, favoreciendo procesos de mejora continua de la infraestructura, equipamientos y servicios públicos, que permitan mantener la calidad de vida de sus habitantes.

- **Polígono de Intervención Territorial 3 – Renovación:**

Se aplica al suelo urbano de la ciudad de Junín, que presentan una importante subutilización del suelo, lo que ha derivado en una pérdida de su original relevancia y auténtico rol, y que por lo tanto, plantea procesos de refuncionalización, reurbanización y/o reconstrucción del espacio urbano, que permita aprovechar al máximo su potencial de redesarrollo.

Para el suelo urbano no consolidado:

- **Polígono de Intervención Territorial 4, 7, 8, 10, 11, 13, 14 y 16 – Desarrollo:**

Se aplica al suelo urbano de Junín que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario para su correcto funcionamiento.

La configuración morfológica generada por el fraccionamiento desordenando del suelo, dificulta su aprovechamiento de manera coherente con su potencial de desarrollo urbano, y que por lo tanto, requieren de acciones de reordenamiento y reestructuración, de manera que en el mediano plazo se disponga de una estructura morfológica capaz de receptar procesos de urbanización que garanticen calidad de vida a sus habitantes.

- **Polígono de Intervención Territorial 5 y 12 – Mejoramiento Integral:**

Se aplica a aquellas zonas de la ciudad de Junín que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos, con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos, y para la mitigación de riesgos, incluyendo aquellas zonas producto de desarrollo informal y que tienen capacidad de integración urbana.

que disponen de planificación urbanística, pero que, sin embargo, para el aprovechamiento real de su potencial de desarrollo, requiere ser completado en

materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, equipamiento colectivo, y demás sistemas públicos de soporte, que basados en el principio de equidistribución de las cargas y beneficios propendan, en el mediano plazo, a su integración armónica con la trama urbana consolidada.

- **Polígono de Intervención Territorial 6, 9, 15 y 17 – Consolidación:**

Se aplica a las áreas de la ciudad de Junín, que presentan procesos previos de urbanización, pero que requieren del afianzamiento de las estructuras urbanas, de manera que permitan garantizar una coherencia entre la intensidad de uso del suelo, la ocupación y la utilización máxima de los sistemas públicos de soporte, que atienda las necesidades de su población y de la ciudad en general.

Para su consolidación se plantea la promoción en el mediano y largo plazo, de procesos tendientes a la materialización del sistema vial, equipamientos, servicios públicos y estándares urbanísticos, mediante una normativa que permita aprovechar sus grandes potencialidades de densificación y compactación, controlando y ralentizando con ello la expansión de la huella urbana, y alcanzando un mayor equilibrio territorial.

Para el suelo urbano de protección:

- **Polígono de Intervención Territorial 18 y 19 – Conservación:**

Se refiere al suelo en la zona urbana de Junín que poseen valor paisajístico y ambiental, orientando acciones que permitan su conservación y valoración de sus características. Son de interés estratégico para el equilibrio ambiental y social de la ciudad.

Como parte del suelo urbano de protección se incorporan áreas que por presentar condiciones de riesgo, han sido consideradas para usos de protección.

Tabla 12 Tabla Características de los Polígonos de Intervención Territorial

PIT	POBLACIÓN		ÁREA	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA	DENSIDAD NETA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
PIT 1	247	3,37	6,31	493,61	12,047	14,330	1,883	0,981	0,486
PIT 2	3809	51,95	57,08	440,46	19,534	21,634	11,724	6,537	0,214
PIT 3	195	2,66	4,15	522,70	14,451	15,117	0,610	-	-
PIT 4	47	0,64	10,63	41341,63	1,599	1,819	0,149	4,134	-
PIT 5	461	6,29	18,31	306,49	10,157	10,611	2,613	-	-
PIT 6	8	0,11	9,54	412,89	1,048	1,173	3,002	0,388	-
PIT 7	341	4,65	27,21	1225,42	4,850	4,936	1,568	-	-
PIT 8	185	2,52	14,18	1593,38	3,175	3,271	0,738	0,654	-
PIT 9	326	4,44	14,38	1364,60	10,152	10,411	1,195	-	-
PIT 10	0	0,00	4,33	43160,20	-	-	-	-	-
PIT 11	32	0,43	13,75	2232,00	1,527	1,548	0,609	-	-
PIT 12	575	7,84	9,38	628,05	28,669	29,291	0,600	0,064	-
PIT 13	23	0,31	3,59	270,73	0,557	0,582	0,514	-	-
PIT 14	380	5,18	57,71	4886,07	2,027	2,119	3,857	-	4,459
PIT 15	344	4,69	26,12	1794,46	7,848	8,253	2,771	1,504	-
PIT 16	3	0,04	10,76	238,88	0,743	0,815	3,008	0,143	-
PIT 17	357	4,87	6,39	291,76	17,842	18,979	1,276	-	-

PIT 18	0	0,00	25,27	-	-	-	-	-	-
PIT 19	0	0,00	2,89	-	-	-	-	-	2,885
Total	7332	100,00	321,99	-	136,225	144,889	36,118	14,405	8,043

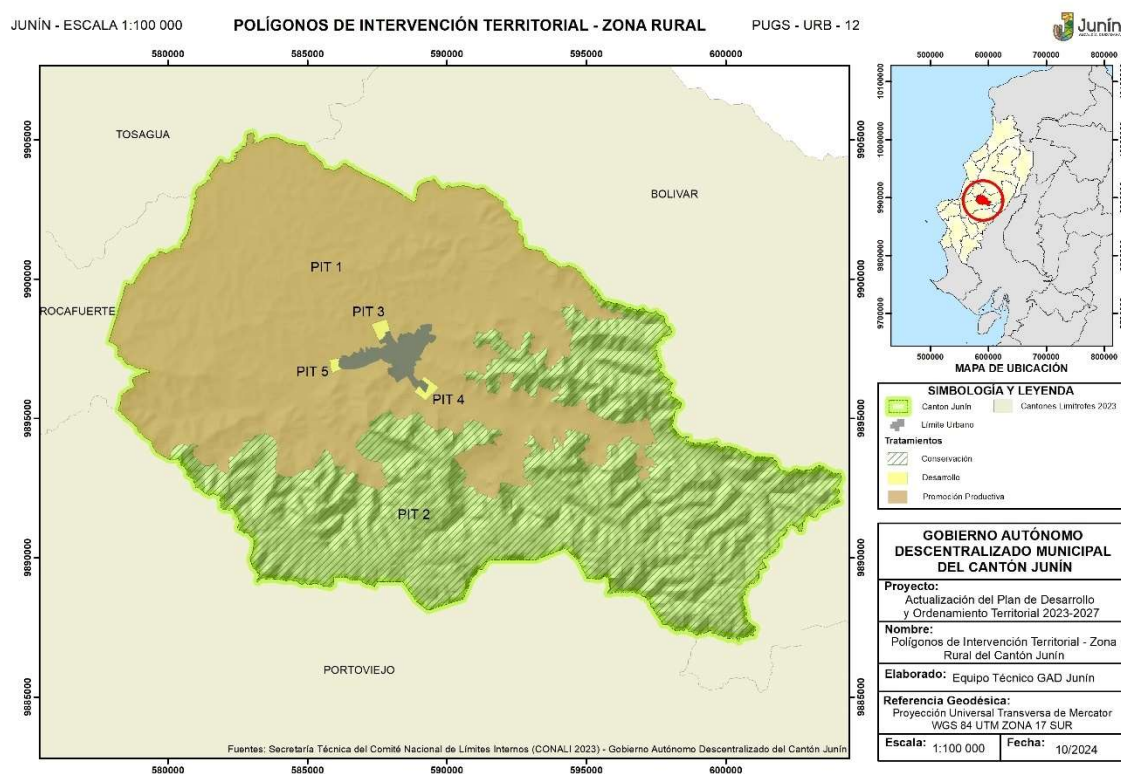
Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

Con el fin de asignar la población a cada polígono de intervención territorial, se recurrió a la base de datos 'MANZANAS INEN 2021', compartido por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos. Utilizando los mismos shapefiles, se obtuvo el conteo de edificaciones, lo cual permitió calcular las densidades poblacionales bruta y neta. Estos resultados fueron incorporados a la tabla de Características de los polígonos de intervención territorial, para finalizar el análisis.

Polígonos de Intervención Territorial PIT – Suelo Rural

En base a la clasificación y subclasificación del suelo establecidos en el componente estructurante, y en coherencia con el Modelo Territorial Deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se determinan 5 polígonos de intervención territorial en el suelo rural de Junín, los cuales se detallan a continuación:

Mapa 26 Polígonos de Intervención Territorial – PIT Suelo Rural



Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

Tabla 13 PIT Suelo Rural

SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO	PIT	TRATAMIENTO	CODIGO
Suelo rural de producción	PIT 1	Promoción Productiva	PP
Suelo rural de protección	PIT 2	Conservación	CO
Suelo rural de expansión urbana	PIT 3	Desarrollo	DE
	PIT 4	Desarrollo	DE
	PIT 5	Desarrollo	DE

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

Para el suelo rural de producción:

- **Polígono de Intervención Territorial 1 – Promoción Productiva:**

Se aplica en suelo rural de producción con el objeto de potenciar o promover el desarrollo agrícola y pecuario, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Para el suelo rural de protección:

- **Polígono de Intervención Territorial 2 – Conservación:**

Se aplica al suelo rural que posee un alto valor, paisajístico y ambiental, en donde se orientan políticas y acciones dirigidas a la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental.

Este tratamiento se aplica al suelo rural de protección integrando las áreas de protección hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección. El tratamiento aplicado en este polígono de intervención territorial se alinea con el Modelo Territorial Deseado propuesto en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, garantizando una planificación coherente con las dinámicas locales y los objetivos de desarrollo sostenibles establecidos en el plan.

Para el suelo rural de expansión urbana:

- **Polígono de Intervención Territorial 3, 4 y 5 – Desarrollo:**

Se aplica al suelo rural del cantón Junín, colindante a la zona urbana, que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se definen usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Usos de Suelo

Los usos de suelo son elementos fundamentales para la estructura del cantón ya que determinan las funciones urbanas y rurales, así como, las actividades económicas, sociales y productivas que se pueden desarrollar en el cantón.

La disposición de las actividades económicas, sociales y urbanas en el territorio se determina por su estructura urbana, por tanto tiene estrecha relación con la movilidad, el transporte y la economía.

Para la definición de usos se ha tomado en cuenta lo siguiente:

- Impactos y afectaciones o compatibilidad con el modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Tratamientos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
- Zonas homogéneas y vocación de usos.
- Sistemas estructurantes de: movilidad, espacio público, áreas verdes, sistemas ambientales y servicios públicos.
- Estructura predial.
- Usos y actividades predominantes.
- Usos y actividades específicas, excepcionales o especiales.
- Compatibilidad e impacto de los usos existentes y de la normativa vigente.
- Aplicabilidad y aprovechamiento real de la normativa existente.
- Patrimonio construido y natural.
- Cambios en el valor del suelo que podrían generarse por el cambio de uso de ser el caso

Uso Residencial: Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.

El suelo de uso residencial se subclasifica en:

Residencial de baja densidad: son zonas residenciales en la zona urbana de Junín, con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Residencial de mediana densidad: son zonas residenciales en la zona urbana de Junín, que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Residencial de alta densidad: son zonas residenciales en la zona urbana de Junín, con mayor ocupación la nivel de edificabilidad, que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.

Uso comercial y de servicios: Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Comercio vecinal: Es el comercio de menor escala que atiende principalmente a los residentes de un barrio o una zona residencial específica. Está ubicado cerca

de las viviendas, en áreas peatonales, y cubre necesidades básicas de consumo diario.

Comercio zonal: Este tipo de comercio tiene una cobertura más amplia que el comercio vecinal, atendiendo a un conjunto de barrios o una zona urbana mayor. Ofrece productos y servicios más especializados y de mayor diversidad que el comercio vecinal.

Comercio especial: El comercio especial incluye actividades comerciales que se distinguen por ofrecer productos o servicios únicos, especializados o de lujo, que no suelen estar disponibles en comercios vecinales o zonales. Atraen a consumidores no solo del área local, sino también de otras zonas o incluso de otras ciudades.

Comercio restringido: El comercio restringido hace referencia a establecimientos que están sujetos a normativas específicas debido al tipo de productos o servicios que ofrecen, por cuestiones de seguridad, salud o impacto social.

Uso mixto o múltiple: Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Uso industrial: Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.

El suelo de uso industrial se subclasifica en:

Industrial de bajo impacto: Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

Industrial de mediano impacto: Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

Industrial del alto impacto: Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

Industrial de Alto Riesgo: Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Uso Equipamiento: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Equipamiento barrial: El equipamiento barrial se refiere a los servicios e infraestructuras ubicados dentro de un barrio o unidad residencial específica, con el objetivo de satisfacer las necesidades básicas de los residentes locales. Son de pequeña escala y están diseñados para atender a una comunidad reducida.

Equipamiento sectorial: El equipamiento sectorial está diseñado para cubrir las necesidades de un sector o conjunto de barrios dentro de una ciudad. Tiene un impacto mayor en la comunidad y está dirigido a una población más amplia que el equipamiento barrial. Suele ofrecer servicios más especializados o de mediana escala.

Equipamiento zonal: El equipamiento zonal atiende a una zona urbana completa o a varios sectores de la ciudad, por lo que ofrece servicios más amplios y de mayor especialización que los equipamientos barrial o sectorial. Este tipo de infraestructura tiene una escala mayor y es más compleja, ya que atiende a grandes volúmenes de población.

Uso Agropecuario: Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Uso de Protección Ecológica: Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

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

Tabla 14 Destinos de usos de suelo urbano

USOS	CÓDIGO	SUB. USOS DE SUELO	CÓDIGO
Residencial	R	Residencial de baja densidad	R1
		Residencial de mediana densidad	R2
		Residencial de alta densidad	R3
Comercial y de servicios	CS	Comercio vecinal	CV

		Comercio zonal	CZ
		Comercio especial	CE
		Comercio restringido	CR
Mixto o múltiple	MM	Mixto comercio y residencia	MCR
		Mixto equipamiento y comercio	MEC
		Mixto residencia y comercio	MRC
		Mixto residencia y equipamiento	MRE
Industrial	I	Industrial de bajo impacto	I1
		Industrial de mediano impacto	I2
		Industrial de alto impacto	I3
		Industrial de alto riesgo	I4
Equipamiento	E	Equipamiento barrial	EB
		Equipamiento sectorial	ES
		Equipamiento zonal	EZ
Protección Ecológica	PE	-	-
Protección de Riesgos	PR	-	-

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Tabla 15 Clasificación de uso de suelo en suelo urbano

CÓDIGO	USOS PORMENORIZADOS	ACTIVIDAD
R1	Residencial de baja densidad	viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, conjuntos habitacionales, edificios de departamentos
R2	Residencial de mediana densidad	
R3	Residencial de alta densidad	
CV	Comercio vecinal	<p>Comercio barrial: tiendas de abarrotes, despensas, panaderías, heladerías, refresquería, venta de dulces, farmacias, copiadoras, cybers, bazares, venta de flores, papelerías, librería, venta de periódicos y revistas, tienda de artesanías, joyerías, relojerías, perfumerías, cosméticos, venta de calzados, venta de repuestos de vehículos (no servicio automotriz), licorerías</p> <p>Comercio de servicios: boutiques, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, locales de transferencia de dinero, servicios de telefonía móvil, cerrajería (copiado de llaves), talleres fotográficos, marquerías, alfarerías, talleres de bicicletas, reparación de calzado, sastrerías, salas de masaje, gimnasios, spa, biomagnetismo, servicios holísticos, acupuntura, aeróbicos y similares, comercio textil y calzado</p> <p>Comercio de mercado: venta de comestibles no preparados al por menor (frutas y legumbres, lácteos, frigoríficos)</p>
CZ	Comercio zonal	<p>Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento: almacenes o locales de venta de cristalerías, arte, ropa, textiles, muebles y puertas, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes o juguetería, artículos para el hogar y decoraciones, artículos para fiestas infantiles, motos y bicicletas y repuestos, artículos de plásticos, juegos infantiles, artículos y prendas deportivas, artículos tecnológicos, equipos y accesorios de purificación de agua, pañales, artículos tapizados, artículos contra incendios, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos turísticos como carpas y afines, artículos de colecciones y similares</p> <p>Servicios financieros: bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias</p>

		<p>Servicios de transporte: agencias de transporte, boleterías para transportación en buses, taxis, carga liviana</p> <p>Servicios profesionales o especializados: oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.), oficinas de investigación y consultorías, laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; clínicas; centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; centros de convenciones; salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de exterminación de plagas; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicios técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de actividades artísticas, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; y similares</p> <p>Servicios de alimentación: restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos, locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares</p> <p>Entretenimiento nocturno: bares, discotecas, bar-restaurant nocturno, salas de billar, cervancieros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas</p> <p>Centros comerciales y supermercados: centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, plazas y pasajes comerciales, tiendas de autoservicio y similares</p> <p>Alojamiento: hoteles, hostales, departamento de alquiler, posadas, pensiones</p> <p>Servicios de recreación y deportivos: canchas deportivas, piscinas, canchas sintéticas, espacios deportivos en general, juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional, salas de ping pong, salas de bolos y similares</p>
CE	Comercio especial	<p>Comercio industrial liviano: ferreterías; venta de materiales de construcción entre ellos: cerámica, gypsum, aluminio, vidrio, hierro, etc. (no venta de material pétreo, bloques y ladrillos); venta de materiales eléctricos, de pinturas, de plomería, de carpintería, de herrería, venta de llantas a menor escala (no taller); alquiler de andamios; venta de laminados, transformadores, accesorios hidrosanitarios y de la agricultura, químicos para limpieza; y similares, centro de distribución de gas, depósito de alimentos y bebidas</p> <p>Comercio industrial pesado: bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general al por mayor: materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, servicios de empaque y mudanzas; almacenes o depósitos de madera y caña; distribuidora de plásticos</p> <p>Comercio de alto riesgo: almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje</p> <p>Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada: venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos</p> <p>Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos: venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.</p>

CR	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual
MM	Mixto o múltiple	Actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles
I1	Industrial de bajo impacto	Talleres artesanales, mecánicas de pequeñas artefactos, confecciones, manufacturas
I2	Industrial de mediano impacto	<p>Industria que requieren control ambiental especial: Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotos; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; y similares.</p> <p>Industria de servicios automotrices: Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; Tecnicentros; Cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares</p> <p>Talleres y servicios especializados: lavado de vehículos, refrigeración automotriz, pintura automotriz, tornería, alineación y balanceo, talleres de radiadores, talleres de electrodomésticos, talleres de metalmecánica, talleres de muebles metálicos, maderables, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres de aire acondicionado</p>
I3	Industrial de alto impacto	<p>Industria de alto impacto: piladoras de granos, ensamble o fabricación de maquinaria, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales</p> <p>Industria agropecuaria: centros de crianza o faenamiento de animales para desposte. Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de trasferencias; servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites. Actividades veterinarias ganaderas; zootecnia; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares.</p> <p>Industria agropecuaria 2: Centros de faenamiento avícola</p>
I4	Industrial de alto riesgo	procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, productos explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, fabricación de productos plásticos, producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general)

EB	Equipamiento barrial	Centros de salud de primer nivel (pequeños consultorios médicos o dispensarios). Escuelas primarias. Parques o áreas recreativas vecinales. Centros comunitarios.
ES	Equipamiento sectorial	Instituciones educativas de nivel secundario o técnica. Centros de salud especializados (policlínicas). Centros deportivos o recreativos de mayor escala (polideportivos, clubes deportivos). Bibliotecas o casas de la cultura.
EZ	Equipamiento zonal	Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior, escuelas politécnicas superiores. Hospital, centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Centro de Protección de Menores. Catedrales, monasterios, conventos, centros de rehabilitación penitenciarias, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal. campos feriales Subestaciones eléctricas.
PE	Protección Ecológica	Conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento Conservación ecoturística: actividades ecoturísticas con las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno Ecoturismo: ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye corredor colindante al Río Mosca y sus respectivos tramos, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
PR	Protección de Riesgos	Obras o medidas de mitigación o protección

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Para los usos específicos del territorio rural del cantón Junín, se tiene la siguiente codificación y definición de las actividades asignadas por cada uso específico:

Tabla 16 Destinos de Usos de Suelo Rural

USOS	CÓDIGO	SUB. USOS DE SUELO	CÓDIGO
Mixto o múltiple	MMR	Residencial uso rural	RUR
		Comercio y servicio rural	CS
		Equipamiento rural	ER
		Industria de bajo impacto	I
		Servicios de carretera	SC
Agropecuario	AG	Sistemas Agropecuarios sostenibles	AG1
		Servicios Agropecuarios	AG2
		Actividades sostenibles	AG3
		Producción restringida	AG4
Protección Ecológica	PE	Protección ambiental	PE1
		Conservación	PE2

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCJ

Tabla 17 Clasificación de Uso de Suelo en Suelo Rural

CÓDIGO	USOS PORMENORIZADOS	ACTIVIDAD
RUR	Residencial uso rural	Vivienda rural
CS	Comercio y servicio rural	Comercios y servicios comunitarios
ER	Equipamiento rural	Equipamientos de salud, bienestar social, recreación, educación y otros equipamientos sociales y de servicio comunitario, incluye equipamientos para infraestructura para servicios básicos
I	Industria de bajo impacto	Pequeñas industrias de bajo impacto para cubrir las necesidades de la población
SC	Servicios de carretera	<p>Alimentación: restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas, locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares</p> <p>Comercio: venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras</p> <p>Comercio agropecuario: venta de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.</p> <p>Comercio de servicio: gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje</p> <p>Alojamiento de carretera: moteles</p>
AG1	Sistemas Agropecuarios sostenibles	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
AG2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio, agroindustria
AG3	Actividades sostenibles	Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Perennales, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
AG4	Producción restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PE1	Protección Ecológica	<p>Protección del Bosque, protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema</p> <p>Ecoturismo: destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos</p>
PE2	Conservación	protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

Usos Generales

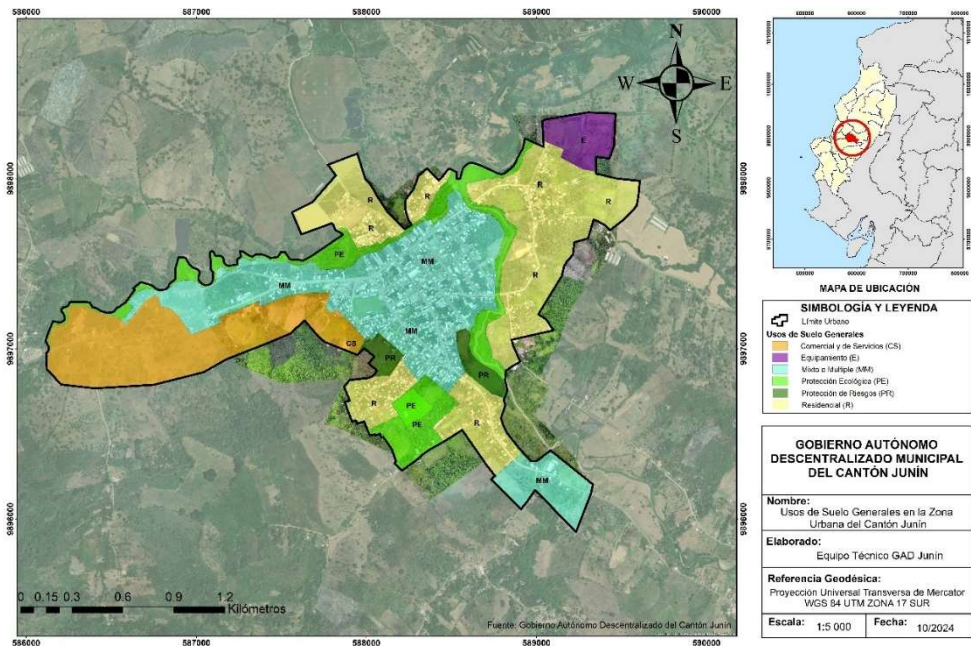
Es aquel definido por el PUGS que caracterizan a un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural del cantón Junín, se establecen los siguientes usos generales:

Tabla 18 Usos Generales – PIT Urbanos

PIT URBANOS	USO GENERAL
PIT 1	Mixto o Múltiple
PIT 2	Mixto o Múltiple
PIT 3	Residencial
PIT 4	Equipamiento
PIT 5	Residencial
PIT 6	Residencial
PIT 7	Residencial
PIT 8	Mixto o Múltiple
PIT 9	Residencial
PIT 10	Protección de Riesgos
PIT 11	Protección Ecológica
PIT 12	Residencial
PIT 13	Protección de Riesgos
PIT 14	Comercial y de Servicios
PIT 15	Mixto o Múltiple
PIT 16	Residencial
PIT 17	Residencial
PIT 18	Protección Ecológica
PIT 19	Protección Ecológica

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 27 Usos Generales – PIT Urbanos



Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

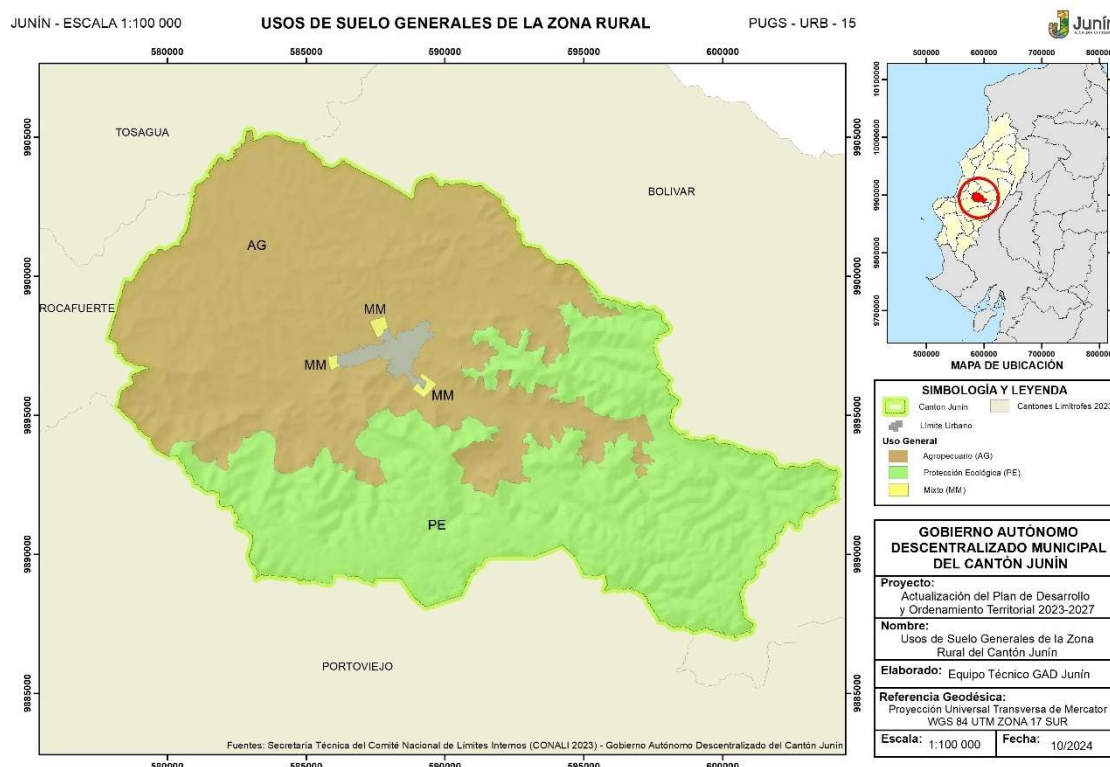


Tabla 19 Usos Generales – PIT Rurales

PIT RURALES	USO GENERAL
PIT 1	Agropecuario
PIT 2	Protección Ecológica
PIT 3	Mixto o múltiple
PIT 4	Mixto o múltiple
PIT 5	Mixto o múltiple

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 28 Usos Generales – PIT Rurales



Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

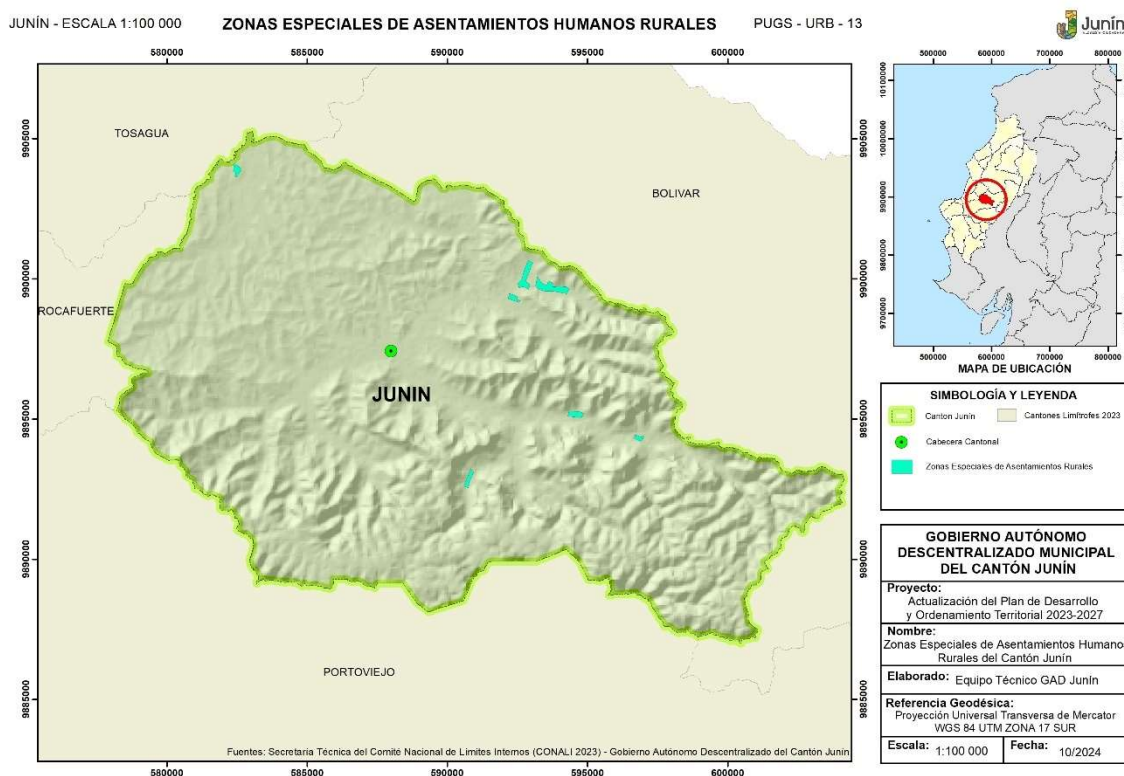
Para la asignación de los usos de suelo, se considera el modelo territorial, la clasificación y sub-clasificación del suelo, su estructura urbana – rural, su distribución de actividades, la vocación del suelo y la complejidad de la actividad en donde se va a desarrollar.

En el cantón Junín se asigna al suelo rural de protección el uso de “Protección Ecológica”, con el objeto de conservar sus funciones ecológicas, en estas áreas los usos específicos se asignan por PIT en función de la categoría de protección y el nivel de conservación.

Los predios ubicados junto a la red vial primaria o secundaria se asignará como uso general: servicios de carretera.

Dentro de la zona rural, y basado en el Modelo Territorial Deseado establecido en el PDOT, se consideran zonas especiales de Asentamiento Humanos Rurales, con la finalidad de establecer la regulación sobre el uso y ocupación del suelo en estos asentamientos que están dotados parcialmente de infraestructura básica y de servicios y que requieren delimitarse para ordenar su crecimiento sin perder la condición de suelo rural.

Mapa 29 Zonas Especiales de Asentamientos Humanos Rurales



Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

En estos Asentamiento Humanos Rurales, se establece un uso general mixto, ya que es el suelo destinado a actividades residenciales, comerciales, de oficina, insindustriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Usos Específicos

Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general, en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Junín establece las siguientes categorías de usos específicos:

Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona

Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

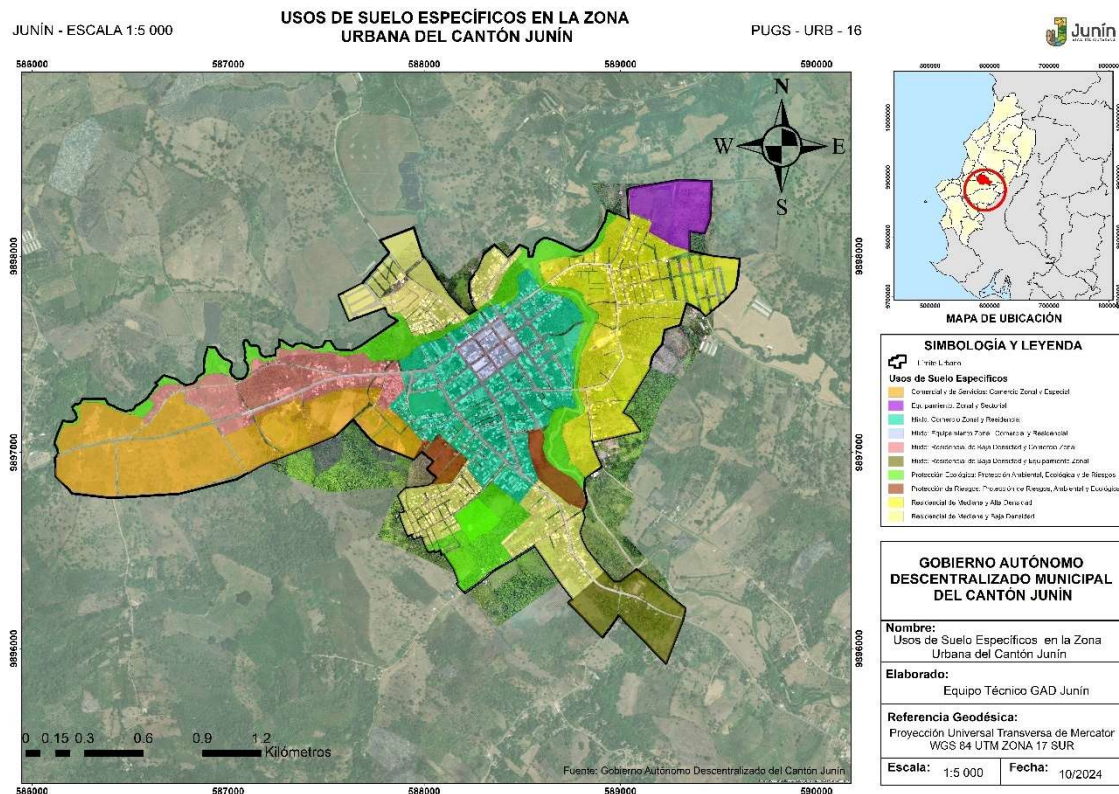
Para los usos específicos del territorio del cantón Junín, se tiene la siguiente codificación y definición de las actividades asignadas por cada uso específico:

Tabla 20 Usos Específicos – PIT Urbanos

PIT URBANOS	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS	
		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
PIT 1	Mixto o Múltiple	Equipamiento zonal	Mixto comercial y residencial
PIT 2	Mixto o Múltiple	Comercio zonal	Residencial
PIT 3	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial baja densidad
PIT 4	Equipamiento	Equipamiento zonal	Equipamiento sectorial
PIT 5	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial alta densidad
PIT 6	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial alta densidad
PIT 7	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial alta densidad
PIT 8	Mixto o Múltiple	Residencial baja densidad	Equipamiento zonal
PIT 9	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial baja densidad
PIT 10	Protección de Riesgos	Protección de riesgos	Protección ambiental y ecológica
PIT 11	Protección Ecológica	Protección ambiental y ecológica	Protección de riesgos
PIT 12	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial baja densidad
PIT 13	Protección de Riesgos	Protección de riesgos	Protección ambiental y ecológica
PIT 14	Comercio y de Servicios	Comercio zonal	Comercio especial
PIT 15	Mixto o Múltiple	Residencial de baja densidad	Comercio zonal
PIT 16	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial baja densidad
PIT 17	Residencial	Residencial mediana densidad	Residencial baja densidad
PIT 18	Protección Ecológica	Protección ambiental y ecológica	Protección de riesgos
PIT 19	Protección Ecológica	Protección ambiental y ecológica	Protección de riesgos

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 30 Usos de Suelos Específicos - Zona Urbana



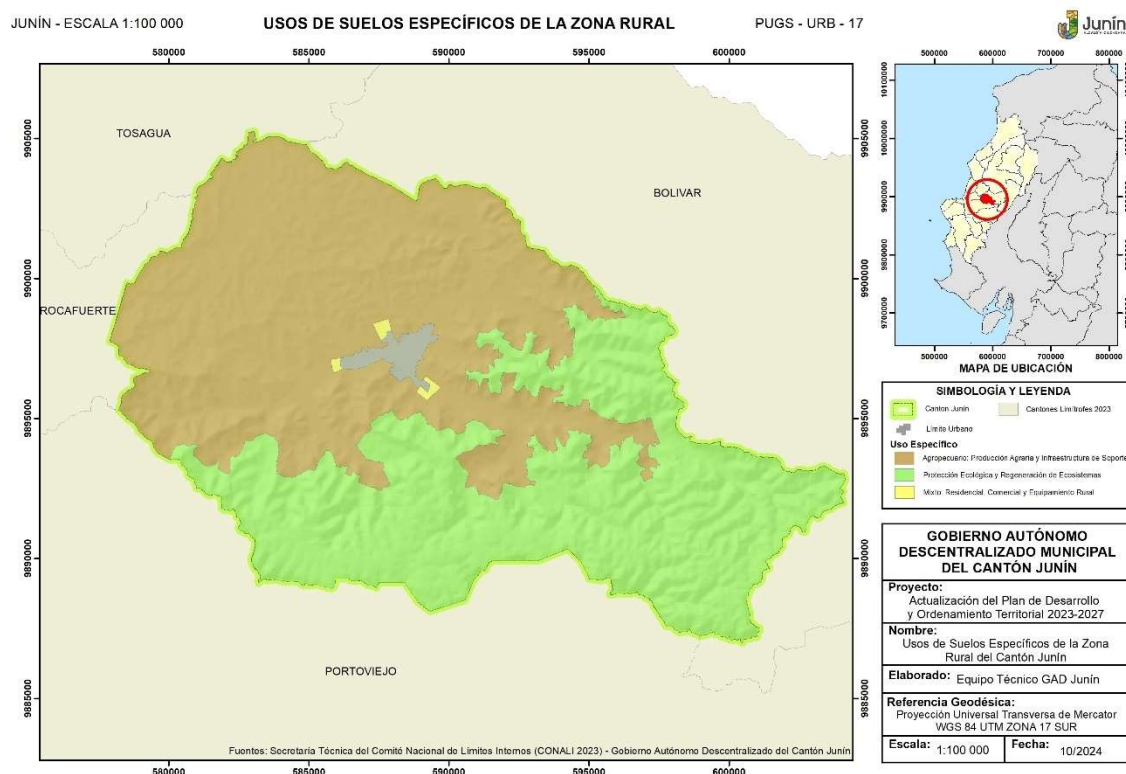
Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Tabla 21 Usos Específicos – PIT Rurales

PIT RURALES	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	
		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
PIT 1	Agropecuario	Producción agraria	Infraestructura de Soporte
PIT 2	Protección Ecológica	Protección Ecológica	Regeneración de ecosistemas
PIT 3	Mixto	Residencial Rural	Comercial y Equipamiento Rural
PIT 4	Mixto	Residencial Rural	Comercial y Equipamiento Rural
PIT 5	Mixto	Residencial Rural	Comercial y Equipamiento Rural

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Mapa 31 Usos de Suelos Específicos - Zona Rural



Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Compatibilidad de usos

Con la finalidad de una convivencia armónica entre actividades que no generen conflicto entre ellas, se realiza una evaluación para verificar si la actividad a implantarse puede hacerlo según la vocación del territorio.

El derecho a desarrollar una actividad será permitido siempre que cumpla integralmente las obligaciones estipuladas en la normativa urbana vigente y las condiciones de funcionamiento del ente rector en la materia, que serán considerados como usos complementarios o restringidos (condicionados).

Para la implantación de las actividades se considerará lo siguiente:

Usos en concordancia con la vocación del suelo, considerando la clasificación del suelo, y afecciones que pudiera tener.

Intensidad: Está relacionada con una mayor presencia de la actividad en el territorio, los posibles impactos generados tendrán que ser mitigados.

Impactos: Partiendo del principio de una mezcla efectiva de actividades que persigue el modelo territorial para acercar las funciones urbanas y evitar los desplazamientos innecesarios, en los diferentes ámbitos se propone este principio, por ende, una mayor compatibilidad de actividades entre sí, lo que se deberá procurar es armonía con la actividad principal en el ámbito territorial o PIT propuesto.

Es necesario indicar que, hay actividades que tienen condiciones especiales de funcionamiento y deben mitigar los impactos para no causar conflicto con el uso principal.

Las condiciones de actividades condicionadas, se definen por los impactos que pudieran generar ciertas actividades por su dinámica y magnitud o radio de acción, que para su implantación como complementarios o restringidos los impactos deberán ser mitigados.

Estos impactos se definen en:

- Impactos ambientales
- Impactos urbanísticos
- Impactos sociales.

Relación al nivel de servicio, este está relacionado al área que ocupa para desarrollar la actividad, área de cobertura del servicio y condiciones de implementación referidas en las normas de arquitectura y urbanismo, así como las condiciones dictaminadas por el ente rector por seguridad, por manejo ambiental, etc.

En la zona urbana se establecen las siguientes compatibilidades de uso:

Tabla 22 Compatibilidades de Uso – Suelo Urbano

CÓDIGO	SUB. USOS DE SUELO	RESIDENCIAL			COMERCIAL Y SERVICIOS				MIXTO	EQUIPAMIENTO			P. ECOLÓGICA	
		R1	R2	R3	CV	CZ	CE	CR	MM	EB	ES	EZ	PE	PR
R1	Residencial de alta densidad	P	C	C	C	R	X	X	C	C	R	R	X	X
R2	Residencial de media densidad	C	P	C	C	R	X	X	C	C	R	R	X	X
R3	Residencial de baja densidad	C	C	P	C	R	X	X	C	C	R	R	X	X
CV	Comercio vecinal	C	C	C	P	C	R	X	C	R	R	R	R	X
CZ	Comercio zonal	R	R	R	C	P	R	X	C	R	R	R	X	X
CE	Comercio especial	X	X	X	R	R	P	X	R	X	X	X	X	X
CR	Comercio restringido	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X
MM	Mixto o Múltiple	C	C	C	C	C	R	X	P	C	R	R	X	X
EB	Equipamiento barrial	C	C	C	R	R	X	X	C	P	R	R	R	X
ES	Equipamiento sectorial	R	R	R	R	R	X	X	R	R	P	R	R	X
EZ	Equipamiento zonal	R	R	R	R	R	X	X	R	R	R	P	R	X
PE	Protección Ecológica	X	X	X	R	X	X	X	X	R	R	R	P	C
PR	Protección de Riesgos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	P

*P= Principal, C= Complementario, R= Restringido, X= No Compatible.

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Tabla 23 Compatibilidades de Uso – Suelo Rural

USO	SUB. USOS DE SUELO	MIXTO MÚLTIPLE					AGROPECUARIO				PROT. ECOLÓGICA	
		RUR	CS	ER	I	SC	AG1	AG2	AG3	AG4	PE1	PE2
MMR	Mixto o múltiple	P	C	C	C	X	X	X	C	R	X	X
SC	Servicios de carretera	C	C	C	C	P	C	C	C	C	R	R
AG	Sistemas Agropecuarios sostenib.	R	R	R	R	R	P	C	C	C	R	R
PE	Protección Ecológica	R	R	R	X	R	R	R	R	R	P	C

*P= Principal, C= Complementario, R= Restringido, X= No Compatible.

Ocupación del suelo

Tomando en cuenta que la ocupación de suelo está ligado a la distribución de edificabilidad en el territorio, se ha visto necesario tomar en cuenta el reglamento a la LOOTUGS, el cual define que para la asignación de edificabilidad debe considerarse lo siguiente: Las densidades y la distribución de la población previstas en base al modelo establecido en el PDOT, los tratamientos y usos previstos en el PUGS, Centralidades Urbanas y rurales, la capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimiento de masa, capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgo, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales, la capacidad de soporte instalada y la distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su articulación con los sistemas de movilidad.

Tomando en cuenta estas consideraciones y con el objetivo de mantener una ciudad que permita aprovechar la ocupación del territorio, así como considerando que la ciudad de Junín tiene un crecimiento no concéntrico, conformando Ejes, desordenado en las áreas periféricas, y de baja densidad en las áreas de expansión urbana, se propone plantear diferentes aprovechamientos de acuerdo a las características propias de cada territorio y al rol que cumple, priorizando e incentivando la ocupación y densificación en los territorios que se encuentran dentro de los núcleos consolidados, y que disponen de todos los servicios y condiciones para su aprovechamiento; pretendiendo que la ocupación en los nuevos territorios y la renovación en otros, se produzca manteniendo una ciudad caminable, accesible, habitable, con cercanía de servicios, mezcla de usos de suelo y con una integración territorial y social.

Cada PIT urbano y rural, detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se ha de implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados.

Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

Tabla 24 Parámetros de ocupación del suelo – forma de ocupación del lote zona urbana

PIT	Forma de ocupación		Lote mínimo	Frente mínimo	Retiros			No. Pisos	COS	CUS
	Portal	Con retiros			Frontal	Lateral	Posterior			
PIT 1	x		150,00	8,00	-	0,00	3,00	3	0,68	2,00
PIT 2		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	3	0,63	1,80
PIT 3		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	1	0,63	0,63
PIT 4		x	1000,00	30,00	9,00	4,00	6,00	2	0,45	0,90
PIT 5		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	2	0,63	1,20
PIT 6		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	2	0,63	1,20
PIT 7		x	150,00	8,00	3,00	1,00	3,00	2	0,60	1,20
PIT 8		x	250,00	12,00	3,00	3,00	3,00	2	0,53	1,00
PIT 9		x	250,00	12,00	3,00	3,00	3,00	2	0,53	1,00

PIT 10		x	NF	NF	-	-	-	-	-	-
PIT 11		x	300,00	15,00	3,00	3,00	3,00	1	0,56	0,56
PIT 12		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	1	0,63	0,63
PIT 13		x	NF	NF	-	-	-	-	-	-
PIT 14		x	1000,00	25,00	17,00	3,00	5,00	2	0,35	0,70
PIT 15		x	400,00	20,00	5,00	3,00	5,00	2	0,42	0,80
PIT 16		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	2	0,63	1,20
PIT 17		x	200,00	10,00	3,00	1,00	3,00	2	0,63	1,20
PIT 18		x	NF	NF	-	-	-	-	-	-
PIT 19		x	NF	NF	-	-	-	-	-	-

NF: No fraccionable

La edificación con retiros comprende la tipología: aislada, pareada y continua

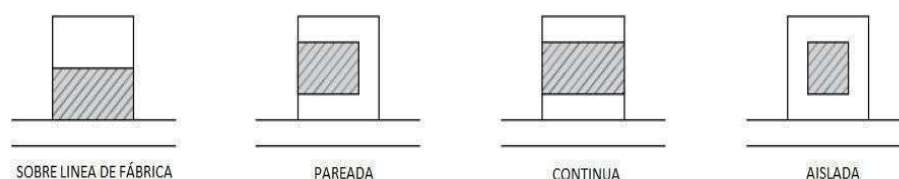
La relación frente mínimo y fondo del predio oscilará entre 1:1 y 1:3, y como relación máxima de fraccionamiento se considerará 1:4

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- **Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.
- **Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad, además de zonas especiales de asentamiento humanos rurales.
- **Continua:** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
- **Sobre línea de fábrica:** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

Figura 1 Usos Generales



El “Informe técnico para la determinación de las zonas agroecológicas homogéneas y la unidad productiva familiar” (Acuerdo 094) realizado por el MAG para el Ecuador, determina que el cantón Junín se encuentra en la zona agroecológica No. 2 y establece una unidad productiva familiar (UPF) de 12 ha.

La UPF definida por el MAG, para el cantón Junín, dista mucho de la realidad de fraccionamiento, por tanto, la definición del tamaño del lote mínimo para el fraccionamiento en suelo rural responde a la función social y ambiental del suelo, que está ligado a la producción agropecuaria, forestal y la protección de los ecosistemas, pero también responde a la realidad actual de fraccionamiento del cantón Junín. En este sentido

en el suelo rural se prohíben los fraccionamientos dirigidos a la urbanización, así como los condominios residenciales.

La definición del tamaño de la superficie mínima del predio para el fraccionamiento se ha realizado sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en el cantón Junín, pero siempre enmarcados en los objetivos integrales de cantón, principalmente dirigidos a evitar el excesivo fraccionamiento del suelo rural productivo y de protección de las áreas con valor ecológico.

A continuación, a manera de resumen se presenta la superficie mínima para el fraccionamiento en el suelo rural del cantón Junín:

Tabla 25 Lote mínimo en suelo rural

PIT Rural	Lote mínimo
PIT 1: Producción	1 Ha
PIT 2: Conservación	12 Ha
PIT 3, 4 y 5: Expansión Urbana	1 Ha

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Tabla 26 Parámetros de ocupación del suelo – forma de ocupación del lote zona rural

PIT	Forma de ocupación		Lote mínimo	Frente mínimo	Retiros			No. Pisos	COS	CUS
	Portal	Con retiros			Frontal	Lateral	Posterior			
PIT 1		x	1 Ha	30,00	10,00	3,00	3,00	2	0,02	0,02
PIT 2		x	12 Ha	50,00	15,00	10,00	10,00	1	NA	NA
PIT 3		x	1 Ha	30,00	6,00	3,00	6,00	1	NA	NA
PIT 4		x	1 Ha	30,00	6,00	3,00	6,00	1	NA	NA
PIT 5		x	1 Ha	30,00	6,00	3,00	6,00	1	NA	NA

NA: No aplica, edificación restringida
En el suelo rural se restringe la edificación.
Los retiros establecidos aplica a edificaciones compatibles con el uso de suelo rural

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

Propuesta de Densificación:

Se propone generar una densificación prioritariamente en los suelos urbanos consolidados y ejes urbanos que disponen de todos los servicios públicos, correspondientes a los PITS que están dentro del límite de la ciudad, en las parte centro y norte de la ciudad. En una segunda etapa se prioriza la densificación en los suelos no consolidados que disponen de una trama urbana en proceso de definición y de cierta prestación de servicio. Disminuyendo la densidad en los suelos no consolidados que no disponen de una gran cantidad de servicios y equipamientos y que están a la periferia de la ciudad, así como mantener una baja densidad en las áreas de expansión que no cuentan con trazados viales existentes y que disponen de poco equipamiento, pensándose que la ocupación en estos territorios se lo realice en un proceso a largo plazo.

Por otra parte se debe restringir la ocupación en las áreas de riesgo y evitar la ocupación en los suelos con características ambientales y de preservación natural.

Para lograr esto se ha propuesto establecer las densidades de la siguiente forma:

Baja densidad: comprendido en densidad bruta entre 1 a 25 Viv/Ha, o en densidad neta entre 1 a 40 Viv/Ha, en suelos urbanos consolidados o no consolidados que tengan algún

tipo de restricción referida a riesgos, pendientes, y suelos destinados a usos especiales e industriales de mediano y alto impacto.

Media densidad: comprendido en densidad bruta entre 45 – 70 Viv/Ha; o en densidad neta entre 101 a 230 Viv/Ha; en suelos urbanos consolidados o no consolidado que están dentro del límite urbano de la ciudad y tienen algún tipo de restricción, así como en los centros poblados del cantón y que forman parte de los nodos y centralidades del modelo territorial y cuentan con una planificación complementaria.

Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley.

Para la construcción de edificaciones en terrenos colindantes a cuerpos de agua, se establece las siguientes franjas de protección desde el borde superior:

- Río: 25,00 m
- Quebradas: 25,00 m
- Canales y Acueductos: 10,00m

Zonas de Riesgo Mitigable y no Mitigable

Previo a realizar algún tipo de edificación, la insitución municipal a través del área responsable de la Gestión de Riesgo deberá determinar si el área es construible.

Si el informe es favorable, el propietario deberá presentar los planos con sus respectivas medidas de mitigación y firmas de responsabilidad por un profesional a fin.

En las zonas de riesgo no mitigable, no se otorgará permisos de construcción ni se podrán realizar ampliaciones ni aumentos en las viviendas existentes en el sector.

Unidades de Actuación Urbanística

Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios: Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planteamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Intervención de la morfología urbana y la estructura predial: Para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial de Junín, se propone una planificación que optimice la organización espacial, siguiendo la normativa de la LOOTUGS. Esto implica fortalecer el modelo de ocupación de suelo en zonas consolidadas, consolidar áreas de desarrollo en las zonas no consolidadas mediante infraestructura adecuada, y mejorar la conexión entre núcleos poblados rurales y la cabecera cantonal. La intervención buscaría un uso racional del espacio, alineado con el crecimiento ordenado y la inclusión de más equipamientos que refuercen el soporte de servicios básicos y sociales en todo el cantón.

Se priorizarán medidas como la adecuación de áreas para la expansión urbana en terrenos estratégicos, la implementación de un sistema vial eficiente que facilite el flujo y acceso de los habitantes hacia las áreas de servicios, y la creación de espacios públicos que promuevan la cohesión social, sobre todo en la zona rural del cantón. También se

considera esencial implementar normativas de zonificación que permitan un uso mixto y flexible del suelo, incentivando tanto la actividad comercial como la residencial en zonas estratégicas.

La intervención de este plan incluye la regulación de densidades de construcción y alturas de edificaciones, con el fin de respetar el carácter urbano y rural del cantón y fomentar un crecimiento que respete el entorno natural. Finalmente, se plantea la creación de incentivos para el desarrollo de viviendas de interés social, así como la rehabilitación de áreas deterioradas, permitiendo una morfología urbana sostenible, inclusiva y funcional que responda a las necesidades actuales y futuras de la población de Junín.

Morfología Urbana actual: La morfología urbana actual del cantón Junín se caracteriza por una delimitación del área urbana a través del Componente Estructurante vigente, abarcando aproximadamente 319,14 hectáreas. Esta zona urbana incluye áreas con amanzanamiento y una estructura consolidada, especialmente en la cabecera cantonal.

La organización espacial en esta área combina usos mixtos, con una infraestructura que abarca desde equipamientos residenciales hasta comerciales y de servicios. En contraste, los centros poblados en las zonas rurales presentan menor grado de consolidación, con sectores en crecimiento y desarrollo limitados por la falta de algunos servicios básicos.

Además, la configuración urbana se ve afectada por la disponibilidad de infraestructura vial y la distribución de espacios públicos. En la cabecera cantonal, la estructura predial sigue un patrón más denso y compacto, permitiendo una mayor accesibilidad a servicios y espacios comunitarios, aunque persisten retos en cuanto a la modernización de ciertas infraestructuras. En las áreas periféricas y rurales, la expansión urbana se da de manera más dispersa y con una menor oferta de servicios, lo que requiere un enfoque de planificación que promueva la integración de estas zonas con la cabecera y optimice el acceso a servicios esenciales.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

RED VIAL

En el establecimiento de este estándar, se consideraron los siguientes tipos de suelo, para aplicar los diferentes porcentajes de suelo destinado a red vial:

- a) Estándares de Red vial en Suelo Urbano Consolidado. – En este caso, el suelo para vías no deberá por ningún motivo ser inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del mismo.
- b) Estándar de Red vial en Suelo Urbano No Consolidado. – Para este caso, el suelo para vías no deberá por ningún motivo ser inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del mismo.
- c) Estándar de Red vial en áreas de Expansión Urbana. – En estas áreas, el suelo para vías no deberá por ningún motivo ser inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del mismo.

Regulación vial

Se proponen las siguientes especificaciones viales mínimas para su consideración en el proceso de jerarquización y nuevas vías urbanas o de asentamientos humanos delimitados, las mismas que posibilitarán el acceso a los predios a través de la vía pública.

Tabla 27 Regulación vial - especificaciones viales mínimas

TIPO DE VÍA	NÚMERO DE CARRILES	ACERAS	ANCHO TOTAL
Red vial primaria	Dos	3.00 m	20.00 m
Red vial secundaria	Uno con estacionamiento Dos sin estacionamiento	2.50 m	10.00 – 12.00 m
Red vial local	Uno	2.50 m sin estacionamiento 1.50 m con estacionamiento	8.00 m

Elaborado por: Equipo técnico GADMCJ

La proyección de nuevas vías urbanas contemplará los criterios técnicos de accesibilidad universal al espacio público según lo determine la normativa vigente.

Para las vías rurales, se establecerá un ancho mínimo de 6.00 m para el acceso a predios rurales a través de la vía pública.

EQUIPAMIENTO

La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructuras y espacios públicos es fundamental para la planificación urbana sostenible.

Se busca garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en la normativa nacional vigente, promoviendo un desarrollo urbano ordenado y eficiente.

A través de este análisis, se pretende:

- **Evaluar la adecuación** de la dotación actual de equipamientos e infraestructuras.
- **Identificar** las deficiencias y necesidades existentes en términos de cobertura y calidad de los servicios.
- **Proponer** ajustes en la zonificación y los usos del suelo para garantizar una provisión adecuada de equipamientos y espacios públicos.
- **Establecer** criterios técnicos para la ubicación y dimensionamiento de nuevos equipamientos e infraestructuras.

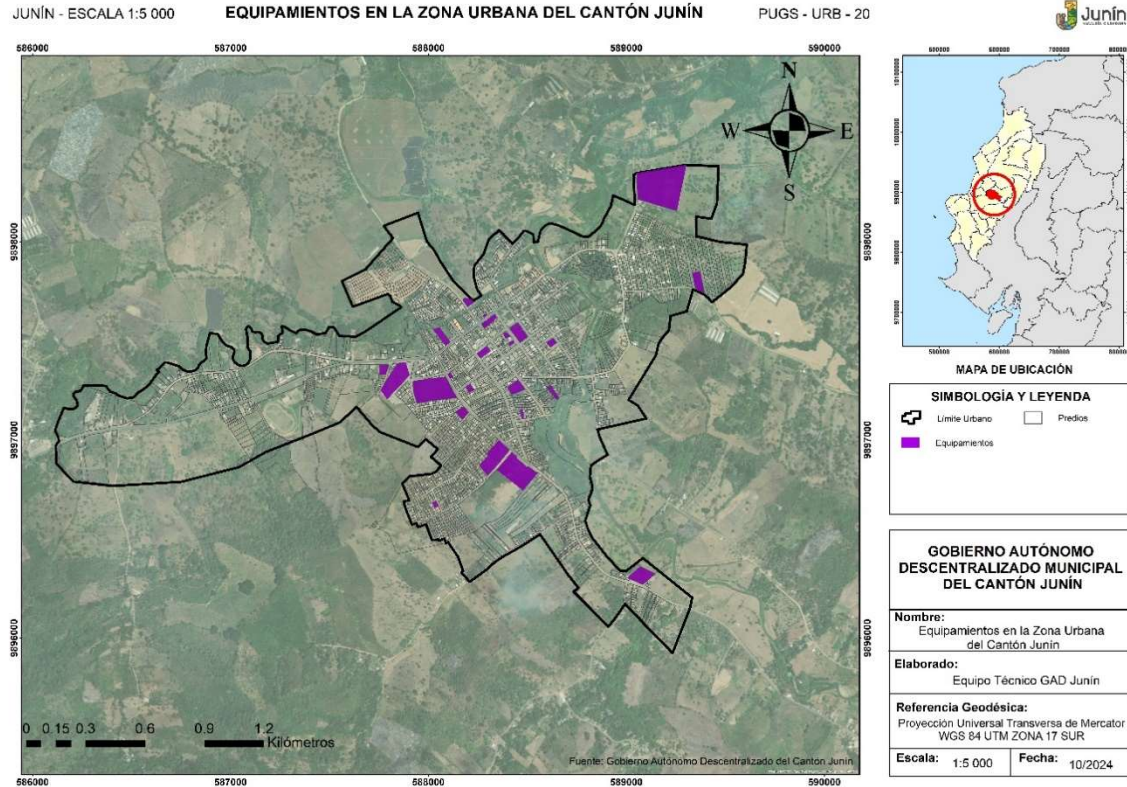
Tabla 28 Tipos de Equipamientos Compatibles

CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	SIMB. (ESTABLECIMIENTOS)	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ²	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación	EE	Barrial	EEB	Prescolar, escuelas.	400	0,8	800	1.000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.	1.000	0,5	2.500	5.000
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y de artesanías, escuelas taller, universidades.	2.000	1.00	10.000	10.000
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales.	4.00	0.15	300	2.000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, galerías, teatros, cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Zonal	ECZ	Centros culturales, auditorios, centros de promoción popular, bibliotecas.	2.000	0.20	2.00	10.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000

		Sectorial	ESS	Clínicas con máximo de quince camas, hospitales, centros de salud con emergencia.	1.500	0.20	800	5.000
--	--	-----------	-----	---	-------	------	-----	-------

Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

Mapa 32 Equipamientos en la Zona Urbana



Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

Radios de Cobertura para equipamientos Urbanos:

Según datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se identifican los radios de cobertura para algunos equipamientos urbanos, los mismos que sirven como referencia normativa.

Tabla 29 Radios de Cobertura de Equipamientos Urbanos

Equipamiento	Radio de Cobertura (m)	Normativa MIDUVI
Educación (Inicial y Primaria)	500 - 700	Planificación y diseño de infraestructura educativa en zonas urbanas y rurales (MIDUVI, 2019).
Educación (Secundaria)	1,000 - 1,500	Estándares para centros de educación secundaria en áreas urbanas (MIDUVI, 2019).
Salud (Centros de Salud Básica)	500 - 1,000	Guía para la infraestructura de centros de salud básica en sectores de alta demanda (MIDUVI, 2020).
Salud (Hospitales de Especialidad)	3,000 - 5,000	Especificaciones para hospitales especializados y clínicas (MIDUVI, 2020).

Espacios Públicos (Parques y Plazas)	300 - 500	Normativa para el desarrollo de espacios públicos accesibles (MIDUVI, 2021).
Espacios Públicos (Parques Metropolitanos)	3,000 - 5,000	Planificación de parques y áreas metropolitanas en grandes zonas urbanas (MIDUVI, 2021).
Cultura (Bibliotecas, Museos)	1,000 - 2,000	Directrices para la ubicación de equipamientos culturales en ciudades y zonas rurales (MIDUVI, 2022).
Deportes (Polideportivos, Estadios)	1,000 - 3,000	Normas para la infraestructura deportiva de acceso público (MIDUVI, 2022).
Seguridad (Comisarías, Estaciones de Policía)	1,000 - 1,500	Estándares de cobertura para comisarías y estaciones policiales en áreas urbanas y rurales (MIDUVI, 2021).
Infraestructura Vial (Terminales de Transporte)	3,000 - 5,000	Lineamientos para la ubicación de terminales y estaciones de transporte intermodal (MIDUVI, 2020).

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

Existe otra aplicación de la normativa de equipamientos por tipología, urbano y rural, basa en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo, la cual es clasificada por tipo de equipamiento.

Tabla 30 Servicios y Equipamientos

CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE habitante
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas	400	0.80	800	1.000
Sectorial	EE S	Colegios secundarios, unidades educativas	1.000	0.50	2.500	5.000		
Zonal	EE Z	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias	2.000	1.00	10.000	10.000		
Ciudad o Metropolitano	EE M	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior		1.00	50.000	50.000		

Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
Sectorial	EC S	Bibliotecas, museos de arte popular, galerías públicas de arte, teatros y cines	1.000	0.10	500	5.000		
Zonal	EC Z	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación	2.000	0.20	2.000	10.000		
Ciudad o Metropolitano	EC M	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas		0.25	5.000	20.000		
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales	800	0.15	300	2.000
Sectorial	ES S	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta	1.500	0.20	800	5.000		
Zonal	ES Z	Clínicas hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta	2.000	0.125	1.500	20.000		

Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE habitante
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1.000
Sectorial	EG S	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000		
Zonal	EG Z	Cuartel de Policía		0.50	10.000	20.000		

Ciudad o metropolitano	E G M	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarías y cárceles.	:	--	--	50.000		
Administración pública	E A	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.	--	0.03	300	10.000
Zonal	E A Z	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	:	0.50	10.000	20.000		

Elaborado por: Equipo Técnico GADM CJ

CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/ha b.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE
Servicios funerarios	E F	Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales	0.40	50.000	-	-
Zonal	E P Z	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Quito	3000	1.00	20.000	10.000		
Ciudad o Metropolitano	E P M	Cementerios, parques cementerios, crematorios	-	1.00	50.000	50.000		
Transporte	E T	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses	3000	0.10	100	1000
Sectorial	E T S	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular	-	0.03	300	10.000		

Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia de carga y maquinaria pesada, estaciones de transporte público	3000	0.50	10.000	20.000		
Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	'	1.00	50.000	50.000		
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería	500	0.20	200	1000
Sectorial	EIS	de bombeo y tanques de almacenamiento de agua	'	*	-	5000		
Zonal	EIZ	Plantas de tratamiento y estaciones de bombeo y subestaciones eléctricas	'	*	20.000	-		
Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de desechos industriales, depósitos de plantas termoeléctricas	'	*	50.000	-		
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales	-	*	20.000	-
Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares	-	*	50.000	-		

Fuente: LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 3445 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

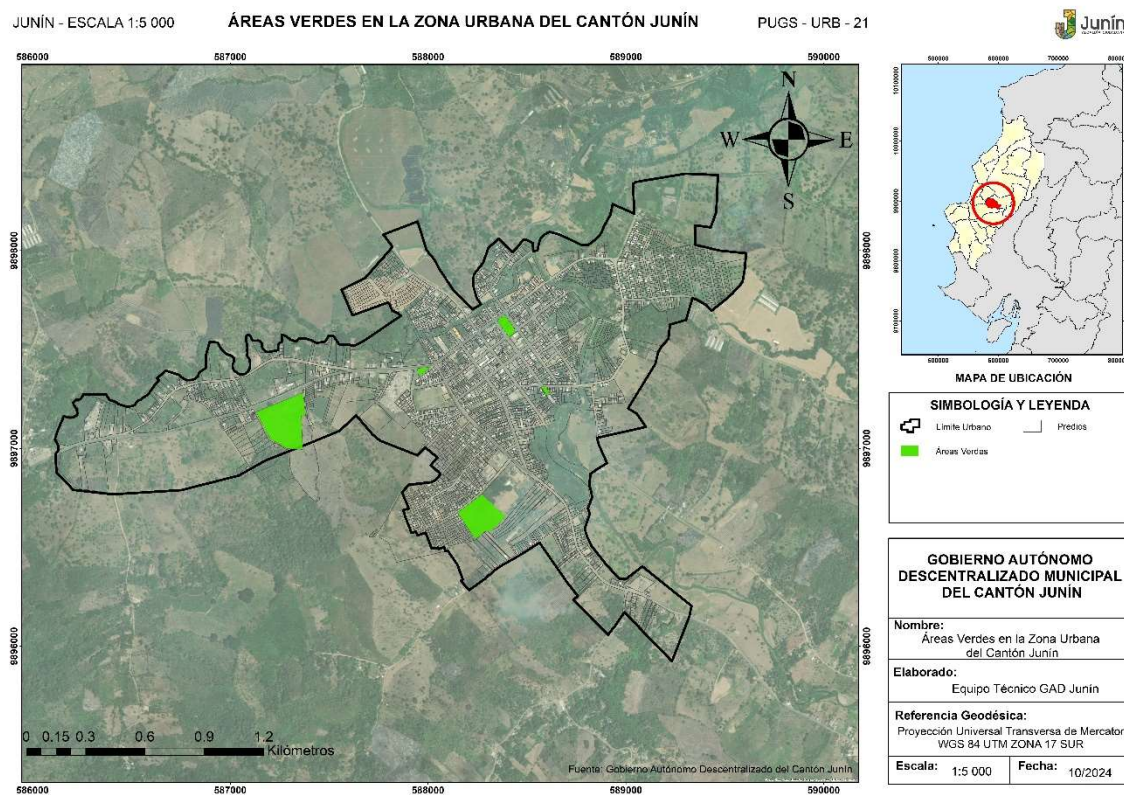
ÁREA VERDE

Este será considerado, tomando en cuenta el espacio público que será destinado a equipamiento de recreación (parques, plazas y plazoletas), que tengan vegetación, así como las áreas verdes ubicadas en vías, con una sección mínima de 3 metros, y en márgenes de protección de ríos y quebradas.

El parámetro de área verde por habitante requerido en la ciudad de Junín es de 9m²/hab.

Para áreas a urbanizarse el porcentaje de área verde deberá considerar lo que estipula las leyes vigentes.

Mapa 33 Áreas Verdes en la Zona Urbana



Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

DENSIDAD

Para el establecimiento de este estándar, es necesario contemplar dos casos:

Estándar de rango de densidades brutas:

- Rango de Densidades brutas en Suelo Urbano Consolidado. – En este caso, se ha establecido un rango de densidad bruta media entre 35 a 50 Viviendas/ha; y de densidad bruta alta entre 50 a 100 Viviendas/ha.
- Rango de Densidades brutas en Suelo Urbano no Consolidado. – Para este caso, se ha establecido un rango de densidad bruta baja tipo 1 entre 0 a 20 Viviendas/ha; densidad bruta baja tipo 2 entre 20 a 40 Viviendas/ha; densidad bruta media entre 45 a 70 Viviendas/ha; y de densidad bruta alta entre 70 a 100 Viviendas/ha.
- Rango de Densidades brutas en Áreas de Expansión Urbana. – Para estas áreas se ha establecido un rango de densidad bruta baja tipo 1 entre 0 a 20 Viviendas/ha; densidad bruta baja tipo 2 entre 20 a 40 Viviendas/ha; en las áreas de conservación natural, márgenes de protección, áreas de riesgo no mitigable y otros establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, corresponde la aplicación de la densidad 0 Viviendas/habitantes.
- Resto del territorio cantonal. – En el resto del territorio cantonal, el rango establecido de densidad bruta será de 0 a 20 Viviendas/habitantes; que deberá ser aplicado de

acuerdo a las características de cada territorio, correspondiendo de forma obligatoria en las áreas de conservación natural, márgenes de protección, áreas de protección, zonas de riesgo no mitigable, bosques protectores y otros establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la densidad de 0 Viviendas/habitantes.

ASENTAMIENTOS IRREGULARES:

Ante la creciente amenaza de inundaciones y deslizamientos, resulta imperativo implementar un plan integral de reubicación para las familias asentadas en zonas de alto riesgo, esto incluye tanto a aquellas que han ocupado terrenos de manera informal como a aquellas que, a pesar de contar con títulos de propiedad, habitan áreas propensas a desastres naturales.

Mediante esta acción, la municipalidad no solo protegerá la vida y los bienes de los ciudadanos, sino que también fortalecerá la resiliencia de la ciudad, recuperando espacios estratégicos para la protección civil y fomentando una reconstrucción más segura y sostenible.

Para garantizar el éxito de este proceso, es fundamental que se reconozcan y analicen los Asentamientos de Hecho (Art. 74, LOOTUGS, 2016), identificando áreas adecuadas para la reubicación que permitan a las familias mantener sus redes sociales y económicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) contempla la designación de zonas exclusivas para la construcción de viviendas de interés social, dotándolas de la infraestructura necesaria para convertirse en nuevos barrios seguros y dignos.

SUELO MIXTO

Dentro de los principios de planificación urbana sostenible se destina al menos el 40% de área útil dedicada al comercio en ciudad y barrios.

SUELO EXCLUSIVO

Tal y como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 87, es obligatoria la obtención de suelo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social, necesarios para la satisfacción de la demanda existente en el territorio cantonal, aplicable tanto para el suelo urbano, como para el suelo rural de expansión urbana.

En el mismo artículo también queda establecido que, en todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, deberá destinarse hasta el 10% del suelo útil urbanizable para vivienda social.

Entonces, cuando se presente cada uno de los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social, deberá establecerse y definirse el área que permite cumplir esta obligación.

En la consecución y cumplimiento de esta obligación, el propietario y/o urbanizador optará por alguna de las alternativas planteadas a continuación:

En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas a cumplir la obligación del porcentaje de suelo, se hará en los planos que se aprueben con las debidas licencias de urbanización.

A través del traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano, conforme a las condiciones dadas por el GAD Municipal del cantón Junín.

A través del pago en moneda, conforme las equivalencias que establezca el GAD Municipal del cantón Junín, mediante la o las fórmulas correspondientes.

ACCESO AL AGUA MEJORADA

Dentro de los principios de planificación urbana sostenible, al menos el 50% de la población tiene que contar con agua segura y máximo el 100%

Estándares de Acceso a agua mejorada en Suelo Urbano Consolidado. – Para este caso, el porcentaje de cobertura de suelo de este servicio deberá ser mayor al 90%.

Estándar de Acceso a agua mejorada en Suelo Urbano No Consolidado. – En este caso, la propuesta de cobertura de suelo de este servicio, deberá ser mayor al 60%.

Estándar de Acceso a agua mejorada en Áreas de Expansión Urbana. – Para estas áreas, la propuesta de cobertura de suelo de este servicio, deberá ser mayor al 70%.

ACCESO A SANEAMIENTO ADECUADO

Estándares de Acceso a Saneamiento adecuado en Suelo Urbano Consolidado. – Para este caso, el porcentaje de cobertura de suelo de esta infraestructura deberá ser mayor al 90%.

Estándar de Acceso a Saneamiento adecuado en Suelo Urbano No Consolidado. – En este caso, la propuesta de cobertura de suelo de esta infraestructura, deberá ser mayor al 60%.

Estándar de Acceso a Saneamiento adecuado en Áreas de Expansión Urbana. – Para estas áreas, la propuesta de cobertura de suelo de esta infraestructura, deberá ser mayor al 60%.

ACCESO A ELECTRICIDAD

Estándares de Acceso a Electricidad en Suelo Urbano Consolidado. – Para este caso, el porcentaje de cobertura de suelo de esta infraestructura deberá ser mayor al 100%.

Estándar de Acceso a electricidad en Suelo Urbano No Consolidado. – En este caso, la propuesta de cobertura de suelo de esta infraestructura, deberá ser mayor al 50%.

Estándar de Acceso a electricidad en Áreas de Expansión Urbana. – Para estas áreas, la propuesta de cobertura de suelo de esta infraestructura, deberá ser mayor al 30%.

IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO SUJETOS A DECLARATORIAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

La identificación de asentamientos humanos de hecho constituye una etapa fundamental en la planificación territorial y en la promoción del desarrollo urbano sostenible del cantón Junín. Estos asentamientos, caracterizados por su ocupación irregular del suelo y su déficit de infraestructura básica, representan una realidad social y económica compleja que requiere una atención prioritaria para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

La institución no cuenta con un registro cartográfico oficial en el que se identifique de manera integral conglomerados de pobladores que se asienten de modo concentrado o disperso en el área urbana y rural, que no hayan considerado el planeamiento urbanístico

o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo.

Sin embargo, se han identificado casos aislados de ocupación irregular, los cuales no presentan una concentración significativa ni forman parte de un patrón extensivo dentro del territorio cantonal.

Estos casos aislados suelen responder a necesidades específicas de grupos poblacionales en condiciones de vulnerabilidad, pero no constituyen asentamientos consolidados o de amplia extensión que requieran declaratorias de regularización prioritaria de forma inmediata. A pesar de ello, resulta fundamental realizar un seguimiento a estas situaciones particulares para evaluar su impacto en la planificación urbana y rural, así como establecer estrategias para prevenir futuras ocupaciones irregulares y garantizar el ordenamiento adecuado del territorio.

Zonas de Reasentamiento o Zona Especial de Interés Social:

En el presente Plan se identifica una zona de reasentamiento o zona especial de interés social destinada a atender las necesidades habitacionales de grupos en condiciones de vulnerabilidad y promover el acceso equitativo al suelo urbano.

Son áreas designadas para reubicar a las personas que han sido desplazadas de sus hogares o tierras debido a proyectos de desarrollo, como la construcción de infraestructuras, la explotación de recursos naturales o desastres naturales.

Características de las Zonas de Reasentamiento:

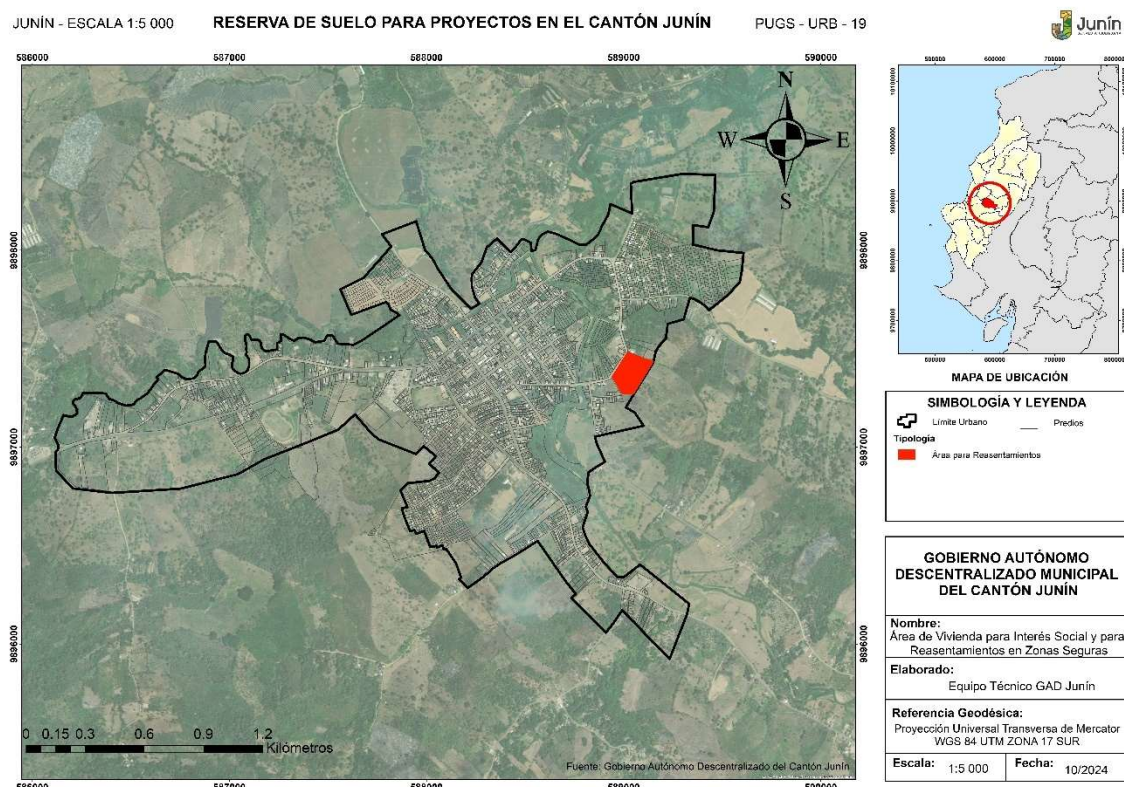
Las zonas de reasentamiento deben cumplir con ciertos criterios para garantizar la calidad de vida de las personas reubicadas:

- **Ubicación:** Deben estar ubicadas en lugares seguros, accesibles y con servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías de acceso.
- **Infraestructura:** Deben contar con la infraestructura necesaria para el desarrollo de actividades productivas y sociales, como viviendas, escuelas, centros de salud y espacios públicos.
- **Participación ciudadana:** Las personas afectadas deben participar activamente en el diseño y la implementación de las zonas de reasentamiento.

Sostenibilidad: Las zonas de reasentamiento deben ser sostenibles a largo plazo, tanto desde el punto de vista ambiental como socioeconómico.

Estas áreas han sido delimitadas con base en criterios técnicos, sociales y ambientales, priorizando su ubicación en zonas estratégicas con potencial para integrarse a la trama urbana y que cuentan con condiciones adecuadas para el desarrollo de infraestructura básica y servicios esenciales. La designación de este suelo de reserva refleja el compromiso del cantón con la inclusión social y la sostenibilidad, garantizando que estas zonas se gestionen de manera ordenada y se destinen a proyectos que contribuyan a reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Mapa 34 Suelo de Reasentamiento – Zona Especial de Interés Social (ZEIS)



Elaborado por: Equipo Técnico GADMCJ

Tabla 31 Suelo para reasentamientos y edificación de vivienda de interés social

DELIMITACIÓN DEL ÁREA			CARACTERÍSTICAS ÁREA					Objetivo de la Intervención
Predios a intervenir	Propietarios	uso actual del suelo	Infraestructura					
			AAPP	AASS	EE	Desechos	vías	
1	GILER MENDOZA PAULA ELIZABETH	VACANTE	SI	SI	SI	SI	SI	ZEIS

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCJ

BANCO DE SUELOS

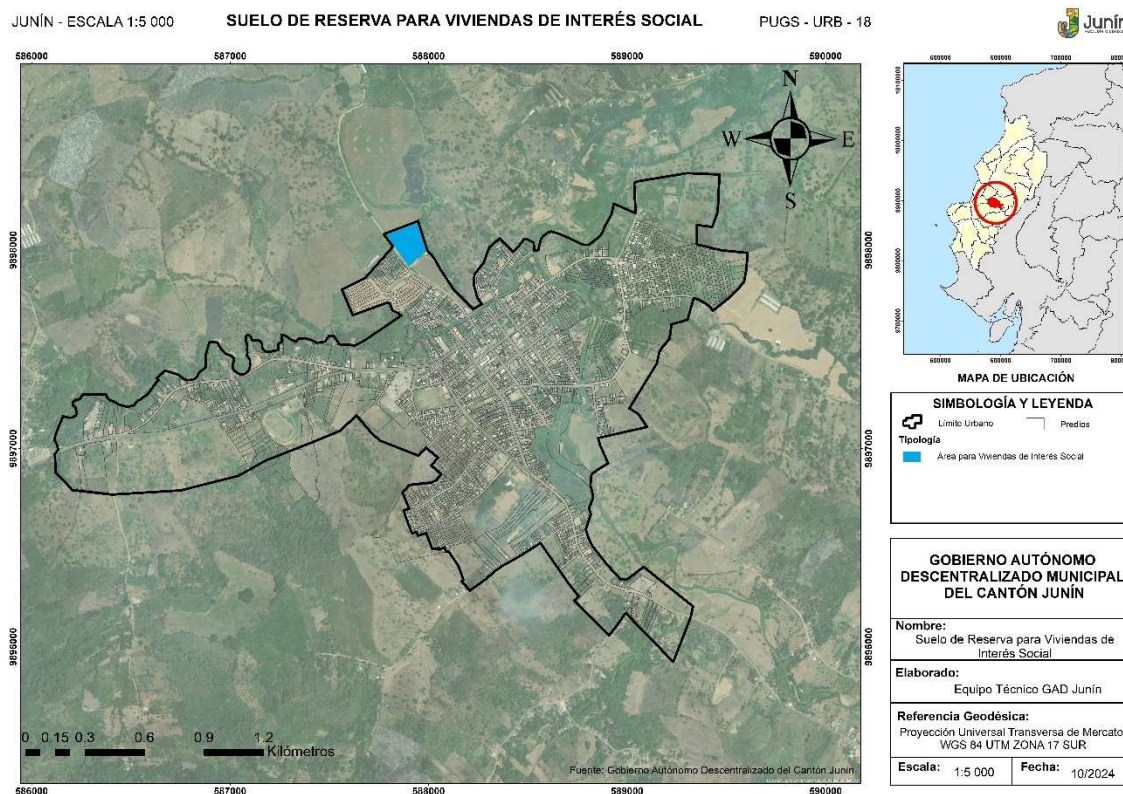
En la LOOTUGS, la reserva de suelo para proyectos específicos de un cantón se menciona en el Artículo 18, que establece que los planes de uso y gestión de suelo deben incluir la distribución y reserva de suelos para diferentes usos, incluyendo proyectos de desarrollo urbano y rural. Esto asegura que haya áreas designadas para infraestructuras y servicios necesarios para el bienestar de la comunidad.

Tabla 32 Reserva de Suelos para Proyectos

ÁREA	PIT	UBICACIÓN	CLAVE CATASTRAL	DOMINIO DEL BIEN		USO DEL SUELO	TIPO DE EQUIPAMIENTO
				PÚBLICO	PRIVADO		
2.7 Ha	PIT 16	Zona urbana	130750510107001		X	Residencial	Equipamiento zonal

Elaborado por: Equipo Técnico GADMCJ

Mapa 35 Suelo de Reserva para Viviendas de Interés Social



Elaborado por: Equipo Técnico GADMCI

IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

En virtud de las características ambientales, topográficas y de riesgos identificadas en el territorio del cantón, se establece la implementación de planes complementarios para garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y seguro. En este marco, se determinan condiciones específicas para ciertos suelos categorizados como prioritarios para la protección y regulación, con el objetivo de mitigar riesgos y promover un uso adecuado del suelo.

Condiciones de Intervención

Se prohíbe cualquier intervención privada que implique el desarrollo de subdivisiones o la construcción de infraestructura en los siguientes suelos, salvo que previamente se hayan elaborado y aprobado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales o Unidades de Actuación Urbanística:

1. PIT 10, tratamiento de Desarrollo, uso de protección de riesgos
2. PIT 13, tratamiento de Desarrollo, uso de protección de riesgos

Requisitos Previos

Para que cualquier intervención en estas áreas sea autorizada, será imprescindible la presentación, evaluación y aprobación de los instrumentos de planificación mencionados, los cuales deberán:

- Incorporar estudios técnicos específicos sobre riesgos ambientales y topográficos.
- Incluir medidas de mitigación y prevención adaptadas a las características del suelo.
- Asegurar la compatibilidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón.

Finalidad de las Restricciones

Estas disposiciones tienen como objetivo principal salvaguardar la integridad del territorio y de la población, evitando intervenciones que puedan comprometer la seguridad ambiental o aumentar los riesgos existentes. La aplicación rigurosa de estos planes complementarios contribuirá a un desarrollo territorial más equilibrado y resiliente frente a las amenazas naturales y antrópicas.