



## **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE**

### **EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Las ordenanzas son instrumentos esenciales que constituyen el marco jurídico de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para ejecutar las disposiciones legales y constitucionales que nos rigen. Por esta razón es necesario que las mismas respondan a un esquema de gestión oportuna a favor de los ciudadanos, que evite trámites burocráticos innecesarios.

En atención a los requerimientos de la ciudadanía del territorio del cantón San Vicente quienes son los principales exponentes de la realidad presente, además de ser quienes, a través de la convivencia diaria, han experimentado algunos esquemas que repercuten negativamente en la gestión del territorio, se propulsó la actualización de los instrumentos de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan De Uso y Gestión de suelo, afín de lograr el desarrollo a través de una normativa actualizada acorde a la realidad presente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente, está facultado para formular la normativa técnica territorial y urbanística para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, promoviendo el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador.

Es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Vicente implementar las políticas públicas requeridas para asegurar el orden territorial y promover el crecimiento y progreso del cantón, en función de la dinámica económica y social del cantón mediante la ejecución de los diferentes instrumentos de planificación necesarios para la consecución de los objetivos locales, contando con la participación activa de la ciudadanía en este proceso. La Planificación para el Desarrollo es una prioridad para el gobierno local en función de que además de la responsabilidad que implica permite establecer las estrategias para profundizar en el conocimiento y análisis de las problemáticas locales y la correspondiente búsqueda de alternativas de solución.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD (COOTAD, 2010, art. 41). Orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales. El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya norma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2018, art. 27).

Con estos antecedentes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente, con la participación activa de la ciudadanía, procederá a la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el correspondiente Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) con una visión de largo plazo, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación nacional y sectorial en el nivel intermedio de la planificación, definiendo las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y Agendas Territoriales de inversión plurianual, de contribución al Plan Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación, con modelos de gestión intergubernamental.



## CONSIDERANDO

**Que**, el artículo 3 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los deberes primordiales del Estado: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.”

**Que**, el artículo 3 numeral 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los 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”;

**Que**, el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

**Que**, el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, la alimentación y el agua potable.

**Que**, el artículo 32 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, a la alimentación, a la educación, a la cultura física, al trabajo, a la seguridad social, a los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir.”

**Que**, el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, a las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: “Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión.”

**Que**, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “El sector público comprende: (...) Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

**Que**, el artículo 264 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los Gobiernos Municipales a: “Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental, en el ámbito de su jurisdicción.”

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 5 establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y, deberán actuar en el marco de sus competencias y responsabilidades, conforme los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.”

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados tendrán los mismos derechos, deberes y obligaciones en el ámbito de sus respectivas competencias y territorial circunscripción.”



**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales se encuentra: “Gestionar el manejo de los desechos sólidos.”

**Que**, el artículo 136 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que: “Las ordenanzas son actos normativos de carácter general, y de cumplimiento obligatorio en el ámbito de la jurisdicción territorial de cada gobierno autónomo descentralizado.”

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 137 establece el procedimiento para la discusión y aprobación de las ordenanzas.

**Que**, el artículo 60 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es atribución del alcalde o alcaldesa “Sancionar y promulgar las ordenanzas y demás resoluciones del concejo municipal.”

**Que**, el artículo 589 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos son competentes para la gestión integral de residuos sólidos.”

**Que**, el artículo 591 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, para la prestación del servicio público de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos, en su circunscripción territorial, establecerán políticas públicas, planes, programas y proyectos para la prestación de este servicio.”

**Que**, el artículo 592 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “La gestión integral de residuos sólidos no peligrosos incluirá necesariamente las actividades de separación, recolección, almacenamiento, transporte, aprovechamiento y disposición final, en condiciones técnicas sanitarias y ambientalmente adecuadas, de conformidad con la normativa vigente.”

**Que**, el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, aprobado y vigente, establece las directrices estratégicas para el desarrollo social, económico, ambiental y territorial en el Ecuador, orientadas a fortalecer la equidad, la sostenibilidad y la resiliencia, contribuyendo así al Buen Vivir de la población y al desarrollo inclusivo en todos los niveles de gobierno, incluyendo los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025 contempla políticas orientadas a la adaptación al cambio climático, la protección de los recursos naturales, y la promoción de sistemas de producción sostenibles, los cuales son componentes clave para la implementación de programas de manejo de residuos sólidos y otras iniciativas que garanticen la sostenibilidad y el bienestar de las comunidades.

**Que**, el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025 incluye objetivos que promueven el fortalecimiento de la gestión integral de residuos sólidos, fomentando la participación de los gobiernos autónomos descentralizados en la gestión responsable de estos recursos, en concordancia con las competencias otorgadas por la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Que**, la **Guía para la formulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)**, publicada por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo mediante el Acuerdo No. SNP-2023-0049-A, establece los lineamientos técnicos y normativos que deben seguir los gobiernos autónomos descentralizados para la elaboración de los PDOT, asegurando la integración de las políticas nacionales y los enfoques de sostenibilidad, equidad de género y resiliencia climática.

**Que** el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala lo siguiente: “Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados,



como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. - Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.- No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres, latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales ...”;

**Que** de acuerdo con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, respecto al control de la expansión urbana de predios rurales establece lo siguiente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.- Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

**Que** el numeral 3 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; respecto al principio de autonomía establece lo siguiente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución”;

**Que**, de acuerdo con la **Guía para la formulación de los PDOT (Acuerdo No. SNP-2023-0049-A)**, los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación de incorporar en sus planes y ordenanzas medidas que garanticen el desarrollo sustentable, la gestión integral de residuos sólidos y la protección de los recursos naturales, siguiendo los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y las normativas nacionales vigentes.

**Que** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.- 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.- 3. El derecho a la ciudad.- 4. El derecho a la participación ciudadana.- 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”;

**Que** el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece lo siguiente: “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 Pág. 11 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”;

**Que** el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como objetivos del ordenamiento territorial los siguientes: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio”, “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio” y “3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;





**Que** en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como alcance del componente de ordenamiento territorial en el marco de las competencias atribuidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el siguiente criterio: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

**Que** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que “el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico...;

**Que** el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que “La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;

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

**Que** el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al Pág. 12 ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

**Que** de acuerdo con los numerales 1, 3 y 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se le confiere a los Gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos entre otras las siguientes atribuciones y obligaciones: “1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente”, “3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes clasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”, “4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional”;

**Que** la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece lo siguiente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;



**Que** el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a la actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial establece lo siguiente: “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)”;

**Que** el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo respecto a la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal establece que se podrá considerar los siguientes aspectos: “a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente; b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto”; “c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente”; “d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas”; “f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los Municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre Municipios circunvecinos”;

**Que** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece lo siguiente: “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.”;

**Que** los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan los contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo; • Que el artículo 18 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”;

En ejercicio de la facultad legislativa establecida en el artículo 240 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

**“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE”.**

**TÍTULO I**

**Generalidades**

**CAPÍTULO I**

**Artículo 1. Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objetivo actualizar las determinaciones, lineamientos, visión y componentes estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial **2023-2027**, así como actualizar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Vicente.



**Artículo 2. Ámbito.-** La presente Ordenanza es obligatoria para todos los ciudadanos y personas naturales y jurídicas, públicas o privadas del cantón San Vicente.

**Artículo 3. Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).-** La presente actualización está desarrollada en función de las disposiciones legales vigentes y como referencia la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento - PDOT Pág. 16 Proceso 2023-2027” emitida por la Secretaría Nacional de Planificación mediante Acuerdo N° SNP-SNP-2023-0049-A,

La vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial está determinada al año 2027 y podrá ser actualizado de conformidad con las determinaciones de la Ley.

## TÍTULO II

# DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

## CAPÍTULO I

### PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

#### INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 4.- Del Ordenamiento Territorial.-** El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

**Artículo 5.- Ordenamiento a Nivel Local.-** Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus planes complementarios.

## CAPÍTULO II

### PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 6.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón San Vicente y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el siguiente enlace <https://drive.google.com/drive/u/1/folders/12DDszgNuQHdiq3LtJwcsaj7jsPcZTnYD> “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Vicente, es elaborado con proyección hasta el año 2027.

**Artículo 7.- Visión de Desarrollo.-** “San Vicente mejora la calidad y aumenta la cobertura de servicios básicos, potenciando el atractivo turístico natural de sus 66 km de costa, encaminando el uso adecuado y el cuidado de los recursos naturales a través del fortalecimiento y control, articulando a los diferentes actores mediante planes de acción, metodologías y presupuestos definidos, con una orientación centrada en la Planificación del Territorio encaminada a la sostenibilidad y sustentabilidad.”



**Artículo 8.- De los contenidos de los objetivos del PDOT.-** Son elementos contenidos en los objetivos del PDOT, los siguientes:

- a) **Sistema Biofísico:** Garantizar la sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, el respeto a los derechos de la naturaleza y, la protección, conservación y preservación del patrimonio natural, de las cuencas hidrográficas, zonas de reserva hídrica, páramos y bosques protectores.

Promover en todo el cantón la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión de los recursos naturales, que permita enfrentar los efectos del cambio climático. Constituir y declarar a nivel cantonal la riqueza ambiental y el patrimonio natural y paisajístico como bien común de protección y reserva estratégica.

- b) **Sistema Socio Cultural:** Promover el desarrollo humano y la sostenibilidad del cantón San Vicente, a través de la construcción de políticas sociales y culturales que garanticen el ejercicio de los derechos individuales y colectivos, la equidad territorial, intergeneracional y de género, la cooperación social y cultural, la participación en la vida cultural, la interculturalidad y la gestión del patrimonio cultural y natural.

- c) **Sistema Económico:** Fortalecer el desarrollo económico cantonal articulando las formas de organización económica pública, privada, mixta y popular y solidaria. Fomentar la producción sustentable y sostenible que garantice la soberanía alimentaria.

- d) **Sistema de Asentamientos Humanos:** Articular e integrar armónicamente el suelo urbano y el rural y potenciar el desarrollo ordenado, sustentable y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales. Conformar un cantón con una provisión y distribución eficiente y equitativa de los servicios básicos y la infraestructura que permita la protección del patrimonio. Promover la accesibilidad universal a los espacios públicos y modos de transporte, mejorando la movilidad, la conectividad y fomentando un hábitat seguro e inclusivo para la ciudadanía.

- e) **Sistema Político Institucional y de Participación Ciudadana:** Fortalecer las capacidades institucionales públicas a través de mecanismos de delegación, desconcentración, descentralización, articulación interinstitucional y cooperación internacional. Garantizar los procesos de gobernanza y gobernabilidad, mediante la participación ciudadana, el gobierno abierto, el gobierno electrónico y el control social.

**Artículo 9.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente, a través de su Dirección General de Planificación Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

**Artículo 10.- Aprobación Presupuestaria.-** De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Vicente.

**Artículo 11.- De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva





o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

**Artículo 12. Sustentabilidad.-** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

**Artículo 13. Equidad territorial y justicia social.-** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio, deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos haciendo efectivo el buen vivir.

### CAPÍTULO III

#### FINALIDAD, VIGENCIA Y NATURALEZA JURÍDICA

##### DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 14. Finalidad.-** La actualización del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón San Vicente a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen urbana del cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural, y preservar el entorno natural y cultural.

**Artículo 15. Vigencia.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene un plazo de vigencia ordinario de doce años desde su aprobación y podrá ser actualizado en su componente urbanístico al inicio de cada período de gestión o a través de planes parciales. En el caso de los territorios de comunidades rurales, estas podrán desarrollar planes de vida que tendrán la categoría de plan parcial, complementando y desarrollando las condiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios; los mismos, en base a su autodeterminación, serán conocidos y aprobados por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia, salvo lo prescrito en la ley. Del mismo modo, no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación, es decir: tamaño de lotes, alturas, edificabilidades, formas de ocupación, aislamientos y usos mediante actos administrativos, sean legislativos o de alcaldía, sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el PUGS.

La Dirección de Planificación actualizará la cartografía y generará, de considerarlo necesario, nueva información gráfica respecto de lo establecido en los planes.

En caso de que existan actividades económicas que no estén registradas en la presente ordenanza, la Dirección de Planificación queda facultada para incluirlas mediante resolución administrativa motivada, dentro de los grupos de usos existentes, sin que esto se considere que se aumentan o modifican los mismos en cuanto a su relación de compatibilidad.

**Artículo 16 - Naturaleza Jurídica y Derechos Adquiridos.** Las normas contenidas en esta ordenanza son obligatorias para las personas que usan y ocupan el suelo urbano y rural del cantón San Vicente, así como para la administración municipal, en función del uso y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del PUGS, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares. La norma contenida en IPRUS u otros certificados informativos son una mera expectativa y no constituyen derecho.

Los permisos municipales de fraccionamiento y edificación concedidos hasta antes de la aprobación de los planes se mantendrán vigentes siempre y cuando hayan sido emitidos cumpliendo las solemnidades legales y se mantengan vigentes; perderán su efecto jurídico una



vez edificadas o perfeccionadas las transferencias de dominio de los lotes resultantes de un fraccionamiento o subdivisión.

**Artículo 17 - Jerarquía Normativa.** El Plan de Uso y Gestión de Suelo prevalece sobre otros instrumentos de planeamiento y sectoriales. Los instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo no podrán modificar el modelo territorial, la clasificación de suelo, ni el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. No se podrá incluir cambios al uso y ocupación del suelo con ordenanzas; se los propondrá siempre en observancia a la ley nacional, es decir, mediante planes parciales.

**Artículo 18 - Planeamiento Urbanístico.** El planeamiento del suelo urbano y rural se realizará en coherencia y articulación con los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, así como en las directrices vinculantes para la planificación del desarrollo y la gestión del suelo.

**Artículo 19 - Glosario.** Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se considerará el presente glosario.

**Afectación:** Área de un terreno previsto para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación.

**Altura del local:** La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

**Altura de edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunitarias construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

**Ancho de Vía:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**Áreas computables para el COS:** Son aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

**Áreas no computables para el COS:** Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicaciones o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesibles.

**Área construida:** Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto, sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas, excluyendo la tapa gradada en azoteas.

**Área cubierta:** Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

**Área de planificación:** Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitarán el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañan a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planos: parciales, especiales y de vida comunitarias; y, definen polígonos normativos para la asignación de características urbanísticas del territorio.

**Área de lote:** Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

**Calzada:** Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Camino o calle:** Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista o puente, mar o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por



un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, e incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas, cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

**Clasificación del suelo:** División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

**Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

**Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL):** Relación entre el área total edificada computable y el área del lote, y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

**Derecho de vía:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

**Edificio:** Toda construcción, sea esta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

**Frente mínimo:** Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

**Línea de fábrica:** La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

**Lote:** Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

**Lote mínimo:** Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

**Lote óptimo:** Superficie ideal de terreno con las características adecuadas para un desarrollo eficiente y sostenible, cumpliendo con los estándares de uso del suelo y planificación urbanística establecidos.

**Polígono de Intervención territorial:** Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económica, histórica, cultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se definen el uso de suelo principal y, en función del impacto. urbanístico y social, la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos, y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

**Retiro de construcción:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esto se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**Suelo:** Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

**Urbanización:** Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobadas por ordenanza o resolución.

**Uso del suelo:** Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el POOT y PUGS.

**Vía:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular, puede ser público o privado.



**Caminos rurales y vecinales:** Son carreteras convencionales básicas que incluyen todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

**Zonificación:** Conjunto de normas de uso y ocupación de suelo atribuido a un polígono de interés social que comprenden generalmente: el tamaño de lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a las asignaciones de este plan.

## CAPITULO IV

### PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 20 - Sostenibilidad.** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

**Artículo 21 - Equidad territorial y justicia social.** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población la igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos, haciendo efectivo el Buen Vivir.

**Artículo 22 - Autonomía.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de San Vicente goza de autonomía política, administrativa y financiera sobre el ejercicio de sus competencias para regular el uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente.

**Artículo 23 - Coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

**Artículo 24 - Concordancia.** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardar correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, colaboración y complementariedad.

**Artículo 25 - Derecho a la ciudad.** El Derecho a la ciudad comprende:

El ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que se asegura la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

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

La función social y ambiental de la propiedad que antepone el interés general al particular y garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

**Artículo 26 - Función pública del urbanismo.** El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo se funda sobre decisiones adoptadas con base en el interés público, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho a gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Todas las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo, relativas al POOT, PUGS y planos urbanísticos complementarios que se tomen dentro del cantón San Vicente, guardarán completa armonía con las leyes vigentes y políticas de protección al patrimonio histórico del cantón, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrecerán a las





personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural, con la integración y convivencia plena a la dinámica del siglo XXI. .

**Artículo 27 - Distribución equitativa de cargas y beneficios.** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollarán.

Artículo 19 - Ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo. Las atribuciones y facultades públicas a las que se refiere esta ordenanza, estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía, en particular los siguientes:

- El derecho a un hábitat seguro y saludable.
- El derecho a una vivienda adecuada y digna.
- El derecho a la ciudad.
- El derecho a la participación ciudadana.
- El derecho a la propiedad en todas sus formas.

Todos los principios y los derechos establecidos en la Constitución son inalienables, irrenunciables, indivisibles, de igual jerarquía, y se aplican de manera interdependiente, es decir, la tutela de un derecho no puede afectar la protección de otro.

**Artículo 28 - Derecho a edificar.** El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de San Vicente.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso, o terminadas las obras de construcción o urbanización, momento en el cual, se patrimonializa el derecho y cuando terminen los plazos de las autorizaciones concedidas.

**Artículo 29 - Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.** Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.

La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.

El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, ya la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

**Artículo 30 - Interpretación de la norma urbanística.** En caso de oscuridad, lagunas o antinomias normativas en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente



ordenanza. En situaciones donde existan confusiones, vacíos legales o conflictos entre normativas en lo referente a las disposiciones o determinaciones de esta ordenanza, se aplicarán criterios de interpretación para clarificar la norma urbanística.

## CAPITULO V

### COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo. 23.-** En cuanto al componente estructurante seguirá vigente el aprobado en la “ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ.” publicada en el registro oficial N° 1850 el 6 de enero de 2022.

## CAPÍTULO VI

### COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

#### **Artículo 31: Componente urbanístico.**

El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Vicente contiene la definición de polígonos de intervención territorial, el tratamiento asignado a cada uno de ellos, la norma de uso y ocupación, la edificabilidad del suelo, las afectaciones, las formas. de habilitación, y los instrumentos de gestión de suelo que fueren del caso.

## SECCIÓN I

### Elementos del Componente Urbanístico

#### **Artículo 32: Delimitación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT):**

1. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) asegura un crecimiento urbano ordenado y equitativo.

*Tabla 1 Características de los polígonos de intervención territorial San Vicente*

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
<b>POLIGONO 1</b>	1623	12,41	151,05	200	2,87	3,45	-	21,37	-
<b>POLIGONO 2</b>	5277	40,35	94,56	200	14,96	19,62	5,79	16,66	-
<b>POLIGONO 3</b>	1356	10,36	51,36	200	7,18	10,27	3,02	12,43	-
<b>POLIGONO 4</b>	3550	27,14	47,48	200	20,05	26,84	0,29	11,73	-
<b>POLIGONO 5</b>	1063	8,12	45,73	200	6,23	35,49	31,33	6,37	-
<b>POLIGONO 6</b>	209	1,59	15,73	200	3,56	4,32	0,04	2,75	-
<b>Total</b>	<b>13078</b>	<b>99,97</b>	<b>405,91</b>	<b>200</b>	<b>54,85</b>	<b>99,95</b>	<b>40,47</b>	<b>71,31</b>	<b>-</b>



Tabla 2 Características de los polígonos de intervención territorial Canoa

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
POLIGONO 1	122	3,42	23,95	200	1,29	2,73	0,04	12,60	-
POLIGONO 2	3211	90,17	44,53	200	17,92	26,46	2,07	11,60	-
POLIGONO 3	67	1,88	24,08	200	0,70	0,88	-	4,93	-
POLIGONO 4	161	4,52	49,28	200	-	-	-	4,24	-
POLIGONO 5	-	-	30,17	200	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3561</b>	<b>99,99</b>	<b>172,01</b>	<b>200</b>	<b>19,91</b>	<b>30,07</b>	<b>2,11</b>	<b>33,37</b>	<b>-</b>

Tabla 3 Características de los polígonos de intervención territorial Briceño

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
POLIGONO 1	567	35,58	13,50	200	10,66	11,77	-	1,27	-
POLIGONO 2	307	31,94	6,88	200	11,33	15,82	-	1,95	-
POLIGONO 3	79	8,22	324,23	200	0,06	0,06	-	13,90	-
POLIGONO 4	8	0,83	57,26	200	-	-	-	7,89	-
<b>Total</b>	<b>961</b>	<b>76,57</b>	<b>401,67</b>	<b>200</b>	<b>22,05</b>	<b>27,65</b>		<b>25,01</b>	<b>-</b>

Tabla 4 Características del polígono de intervención territorial Nuevo Briceño

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
POLIGONO 1	556	100	5,58	200	10,66	11,77	0,04	1,27	-
<b>Total</b>	<b>556</b>	<b>100</b>	<b>5,58</b>	<b>200</b>	<b>25,26</b>	<b>30,98</b>		<b>25,01</b>	<b>-</b>

Tabla 5 Características del polígono de intervención territorial Portovelo

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
POLIGONO 1	757	100	15,37	200	13,10	17,69	0,40	1,27	-
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>100</b>	<b>15,37</b>	<b>200</b>	<b>13,20</b>	<b>17,69</b>	<b>0,40</b>	<b>3,50</b>	<b>-</b>



Tabla 6 Características del polígono de intervención territorial Salinas

PIT	POBLACIÓN		ÁREA(HA)	TAMAÑO LOTE	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	ÁREA EQUIP.	ÁREA VÍAS	ÁREAS NO URBANIZABLES
	HAB.	%							
<b>POLIGONO 1</b>	1212	100	26,32	200	13,29	19	0,9	4,03	-
<b>Total</b>	<b>1212</b>	<b>100</b>	<b>26,32</b>	<b>200</b>	<b>13,29</b>	<b>19</b>	<b>0,9</b>	<b>4,03</b>	<b>-</b>

2. Cada PIT se caracterizará por el tipo de edificación, infraestructura y usos de suelo permitidos, para responder a las necesidades de desarrollo urbano del cantón.

Tabla 7 Criterios utilizados para la actualización de los PITS

Características Físicas	Características Ambientales	Características Socioeconómicas	Características Urbanísticas	Capacidad de Soporte
<b>Geomorfología:</b> Topografía, pendiente, suelos, riesgos naturales (deslizamientos, inundaciones). <b>Hidrografía:</b> Ríos, lagos, humedales, acuíferos.	<b>Calidad ambiental:</b> Contaminación del aire, agua y suelo.	<b>Densidad poblacional:</b> Distribución de la población.	<b>Uso del suelo:</b> Residencial, industrial, comercial.	Capacidad del territorio para soportar diferentes usos y actividades sin comprometer su sostenibilidad a largo plazo.
<b>Clima:</b> Temperatura, precipitación, vientos.	<b>Áreas protegidas:</b> Reservas ecológicas.	<b>Actividades económicas:</b> Agricultura, industria, comercio, servicios.	<b>Densidad constructiva:</b> Número de viviendas por hectárea.	
<b>Vegetación:</b> Tipos de vegetación, cobertura vegetal.	<b>Corredores ecológicos:</b> Zonas de conexión entre ecosistemas.	<b>Infraestructura:</b> Vías, servicios básicos.  <b>Patrimonio cultural:</b> Zonas históricas, monumentos.	<b>Equipamiento urbano:</b> Escuelas, hospitales, parques.	

**Artículo 33: Normas de Uso y Ocupación del Suelo en PIT:** Se establecerán normas específicas para cada PIT, considerando:

**Edificabilidad :** El índice de edificabilidad se establece en función de la ocupación máxima del suelo permitido.

**Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) :** Definir el porcentaje de suelo ocupable en planta baja en relación al área total del lote.

**Uso de Suelo :** Se clasificarán los terrenos en suelo residencial, comercial, industrial y mixto, en función de su aptitud y clasificación urbanística.





Tabla 8 Agrupación de Uso de Suelos

CATEGORÍAS DE AGRUPACIÓN DE USOS DE SUELO	USOS ESPECÍFICOS
<b>Ambiental</b>	Conservación
	Reforestación
	Restauración
<b>Forestal</b>	Producción de recursos no maderables
	Investigación
	Producción agroforestal rustica y tradicional
	Producción agroforestal con fines comerciales
<b>Agropecuaria y Piscícola</b>	Agricultura Orgánica
	Agricultura de subsistencia: familiar campesina y marginal
	Producción agroforestal y silvicultura
	Agricultura industrial: combinada y empresarial
	Ganadería Intensiva
	Ganadería Extensiva
	Acuicultura de producción y comercialización
	Acuicultura de aprovechamiento de recursos
<b>Comercial</b>	Comercio barrial básico
	Comercio cotidiano de productos y aprovisionamiento al por menor
	Comercio ocasional de productos y aprovisionamiento al por mayor
	Ferias temporales o permanentes
<b>Turismo y recreación</b>	Turismo comunitario y cultural

**Uso y Gestión del Espacio Público:** Son las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados, por su uso u ocupación o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas.

**a. Elementos constitutivos:**

Los componentes de los perfiles viales y circulación peatonal y vehicular tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, paseos escénicos, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, ciclo paseos, estacionamientos para bicicletas, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, aceras y carriles.

**b. Elementos complementarios:**

Componentes del entorno natural, tales como: arborización y protección del paisaje, vegetación herbácea o césped des, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque; laderas y taludes periféricos; cuencas del río y esteros.

**c. Componentes del mobiliario urbano:**

- **Elementos de comunicación:** mapas de localización de información pública y turística, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, teléfonos, pantallas digitales, carteleras locales y buzones.



- **Elementos de organización:** paradas de buses, reductores de velocidad y semáforos.
- **Elementos de ambientación:** luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- **Elementos de recreación:** juegos de adultos e infantiles.
- **Elementos de servicios:** surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- **Elementos de salud e higiene:** baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- **Elementos de seguridad:** barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios, etc.
- **Señalización y nomenclatura:** Señalización vial horizontal y vertical. Elementos de nomenclatura: domiciliaria, comercial o urbana.
- **Gestión del espacio público:** Para los proyectos que se planteen en el espacio público, considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

**Mantenimiento de los espacios públicos.** - El GAD CANTON SAN VICENTE y/o sus empresas procederán al mantenimiento especializado de los espacios públicos, tales como plazas, parques, vías, y áreas verdes para su adecuada conservación.

**Accesibilidad al espacio público.** - Los parques y zonas verdes, así como todas las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso y goce, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su uso, salvo en excepciones que se consideren prioritarias por orden de seguridad y preservación del entorno.

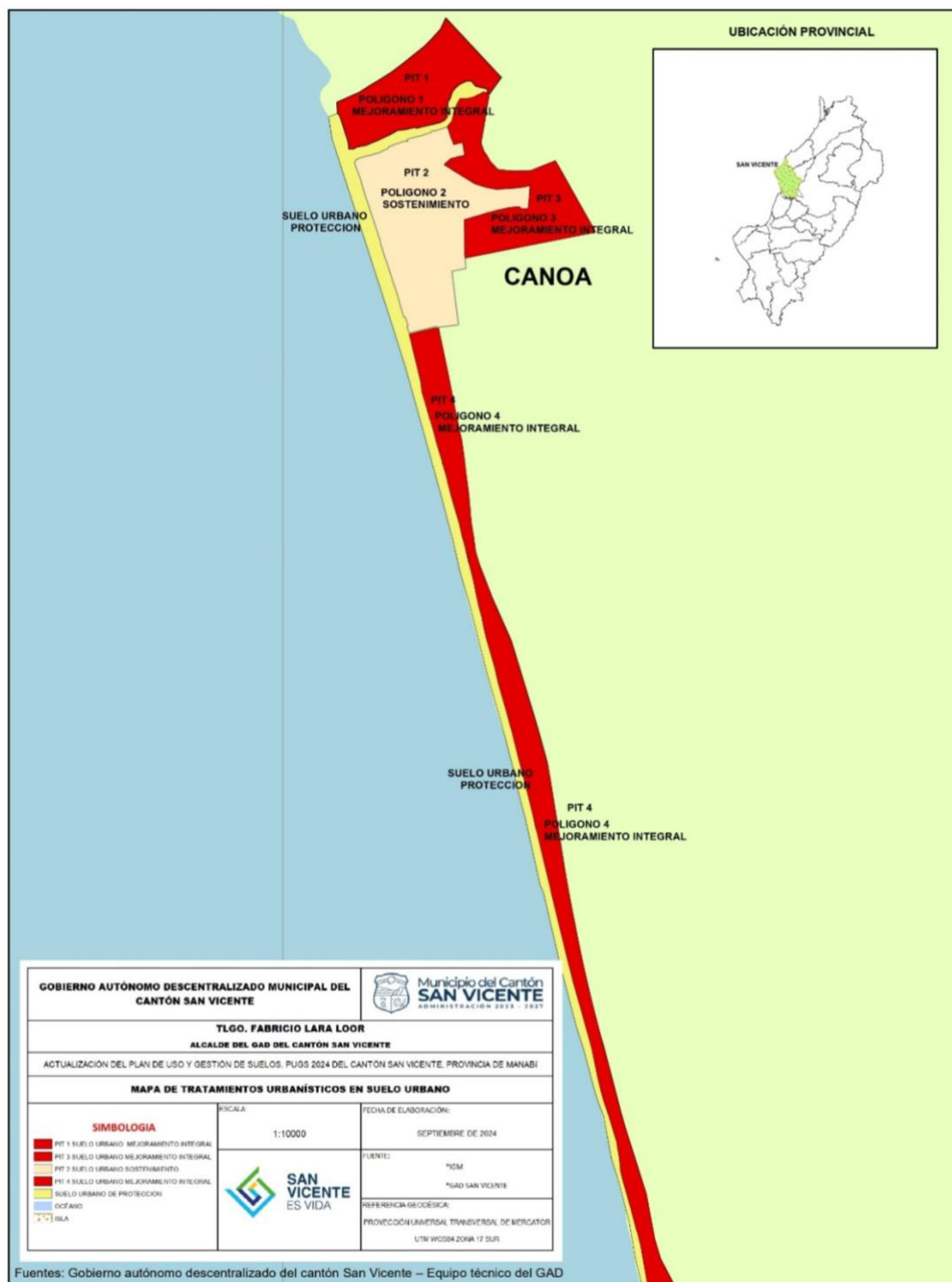
**Ocupación de espacios públicos por personas particulares,** se sujetará a las disposiciones determinadas en el Art. 417 del COOTAD "Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía"; y al presente instrumento.

**Ocupación del espacio público, aéreo o subsuelo.** La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público.

**Ocupación del espacio municipal.** La constitución para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, ¡de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

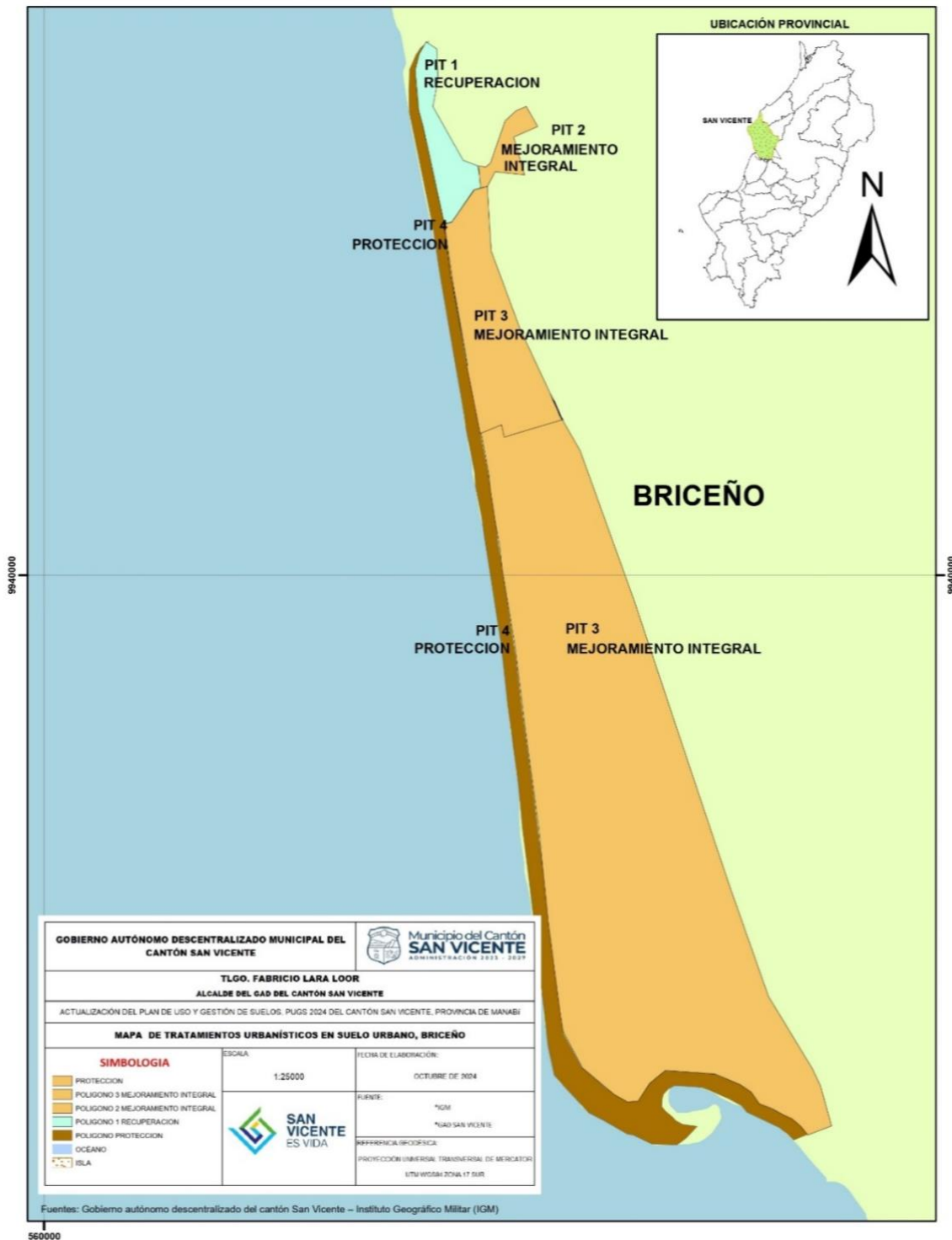


MAPA DE DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE USO DE SUELO URBANO, CANOA





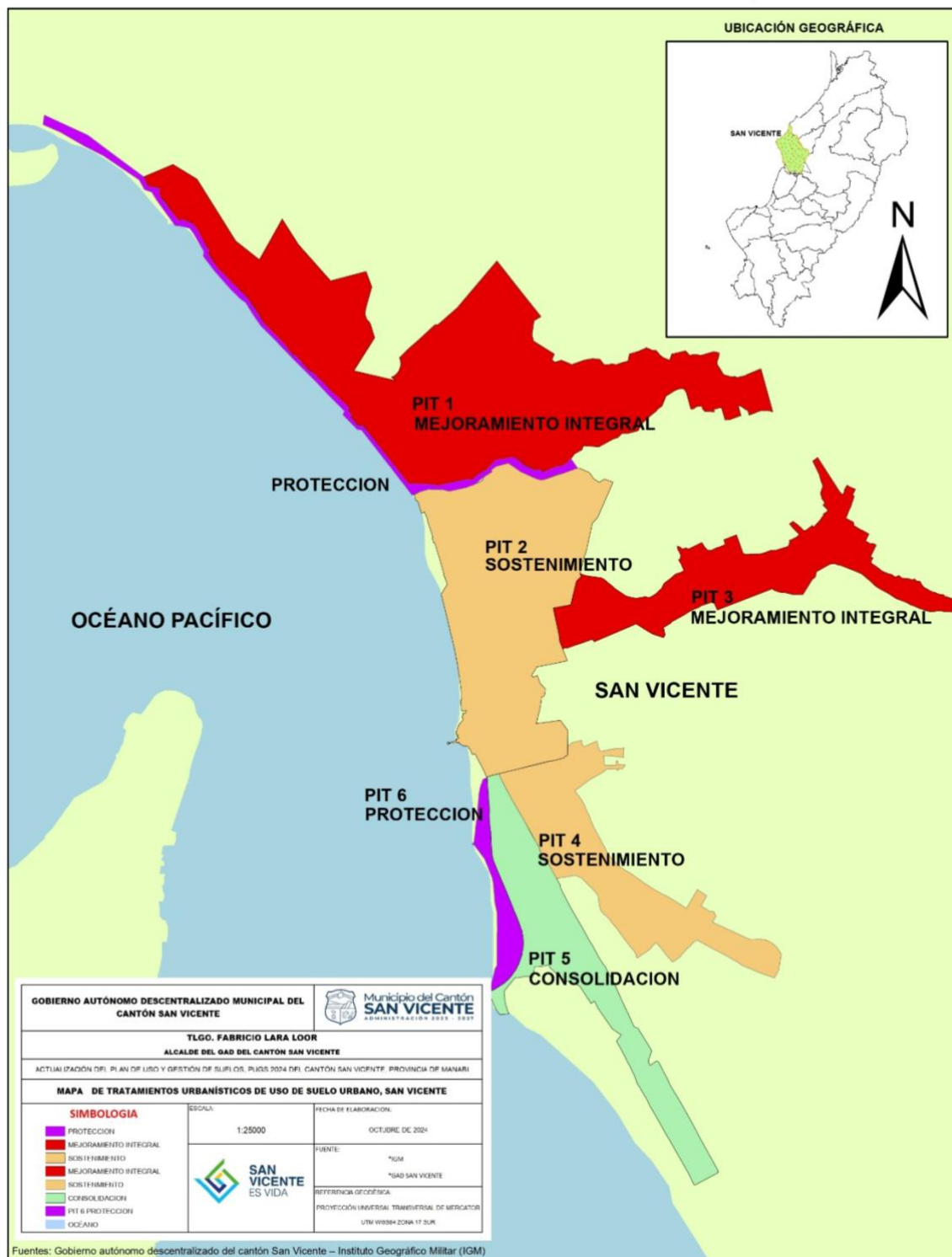
MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO, BRICEÑO





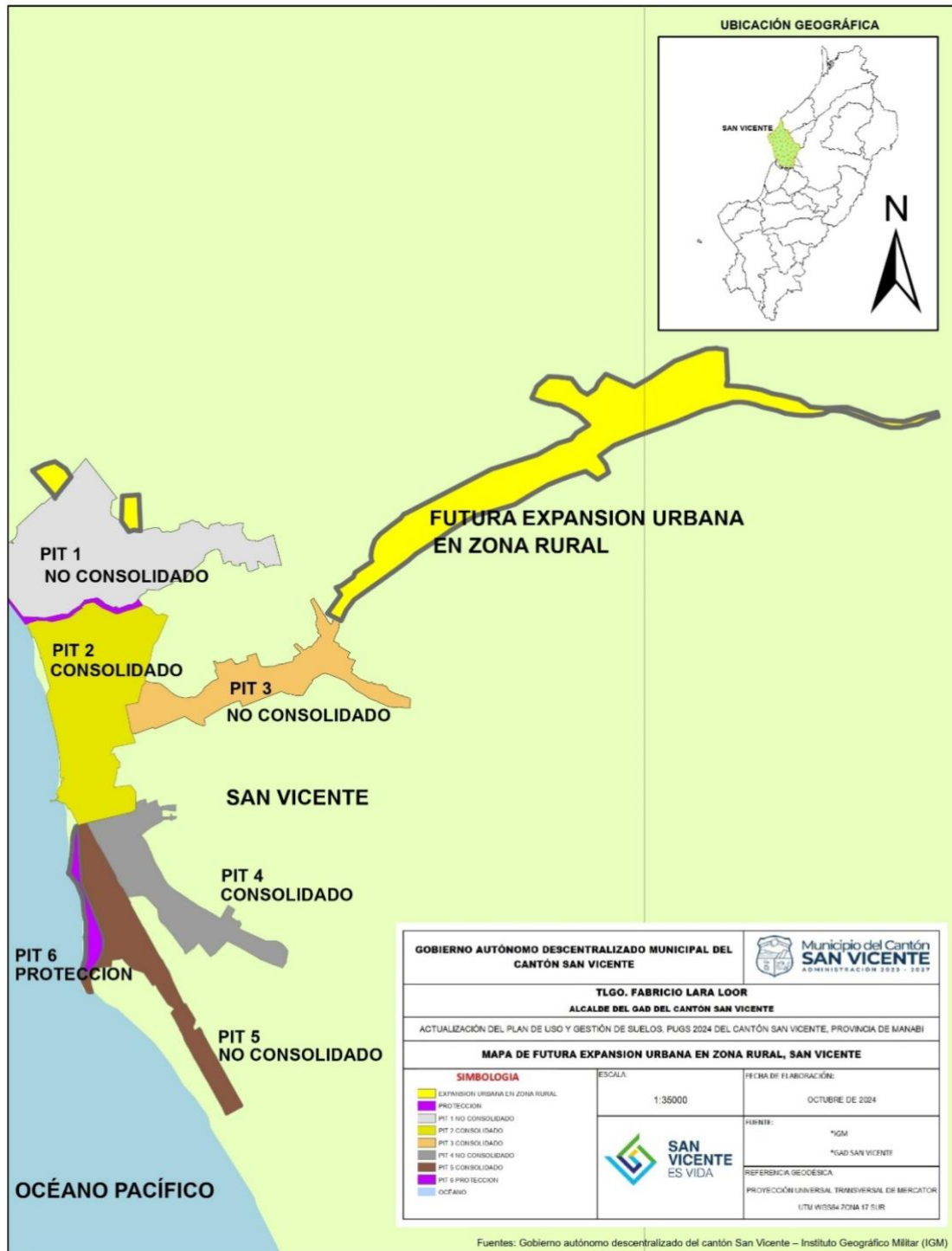


**MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE USO DE SUELO URBANO, SAN VICENTE**



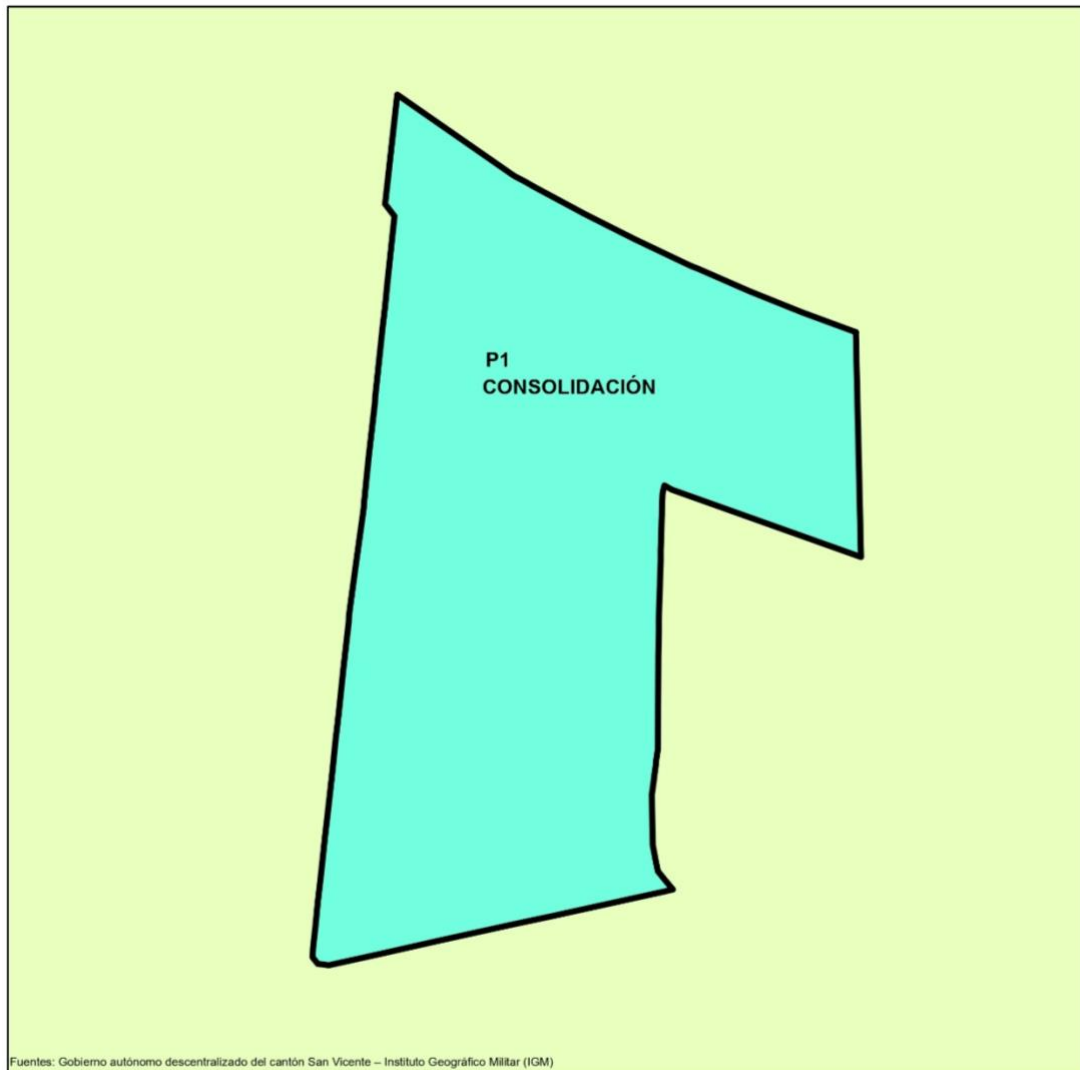


MAPA DE FUTURA EXPANSION URBANA EN ZONA RURAL, SAN VICENTE



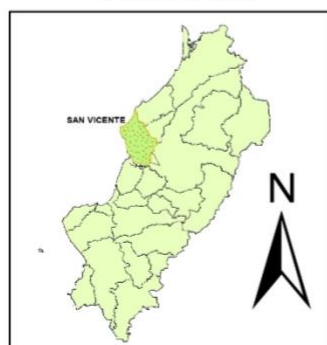


**MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, NUEVO BRICEÑO**



Fuentes: Gobierno autónomo descentralizado del cantón San Vicente – Instituto Geográfico Militar (IGM)

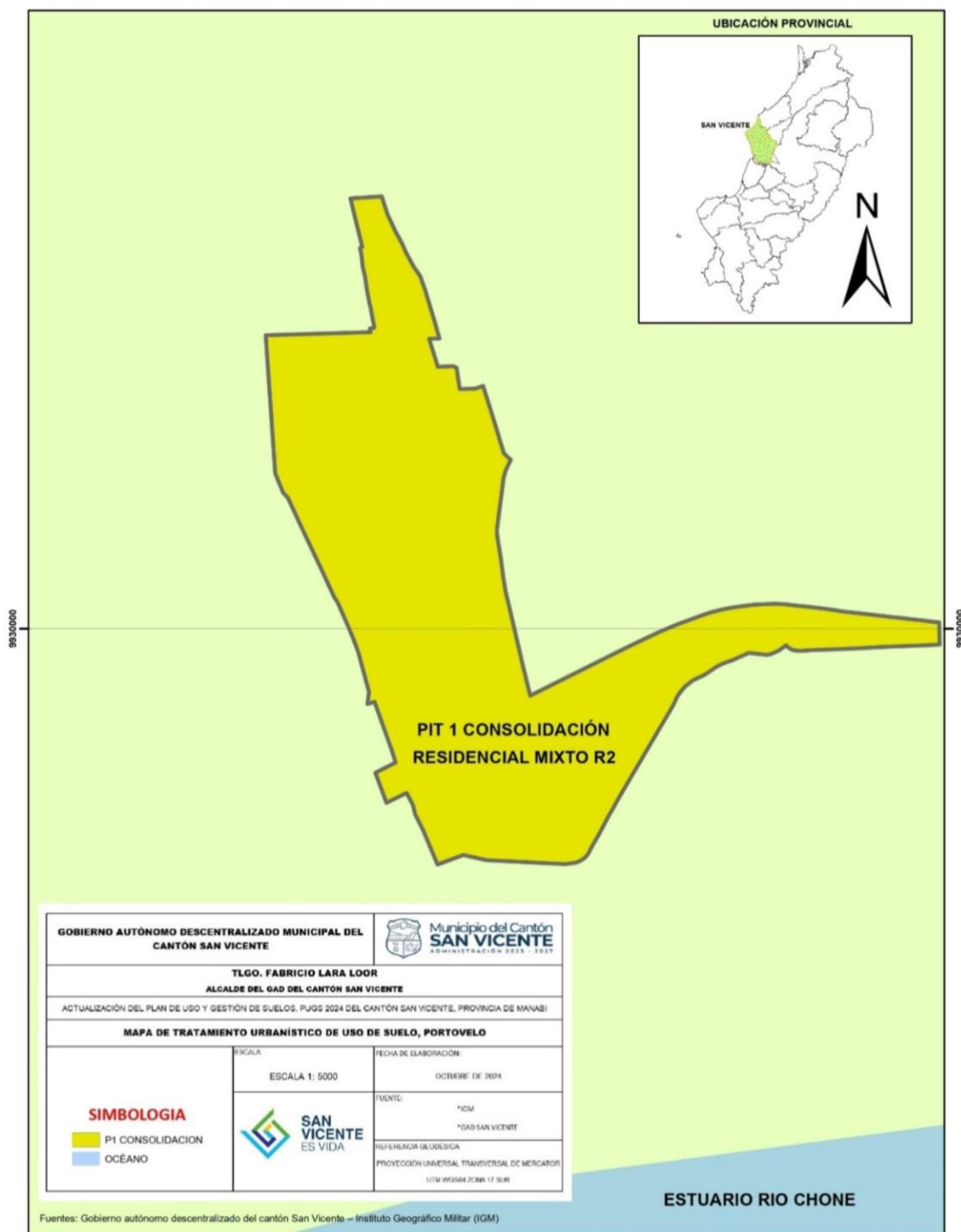
**UBICACIÓN PROVINCIAL**



<b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>		 <b>Municipio del Cantón SAN VICENTE</b> ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
<b>TLGO. FABRICIO LARA LOOR</b>		
<b>ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>		
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS: PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ		
<b>MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, NUEVO BRICEÑO</b>		
<b>SIMBOLOGIA</b> PIT 1 CONSOLIDACIÓN	ESCALA 1:2500	FECHA DE ELABORACIÓN: OCTUBRE DE 2024
		FUENTE: *IGM *GAD SAN VICENTE PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR



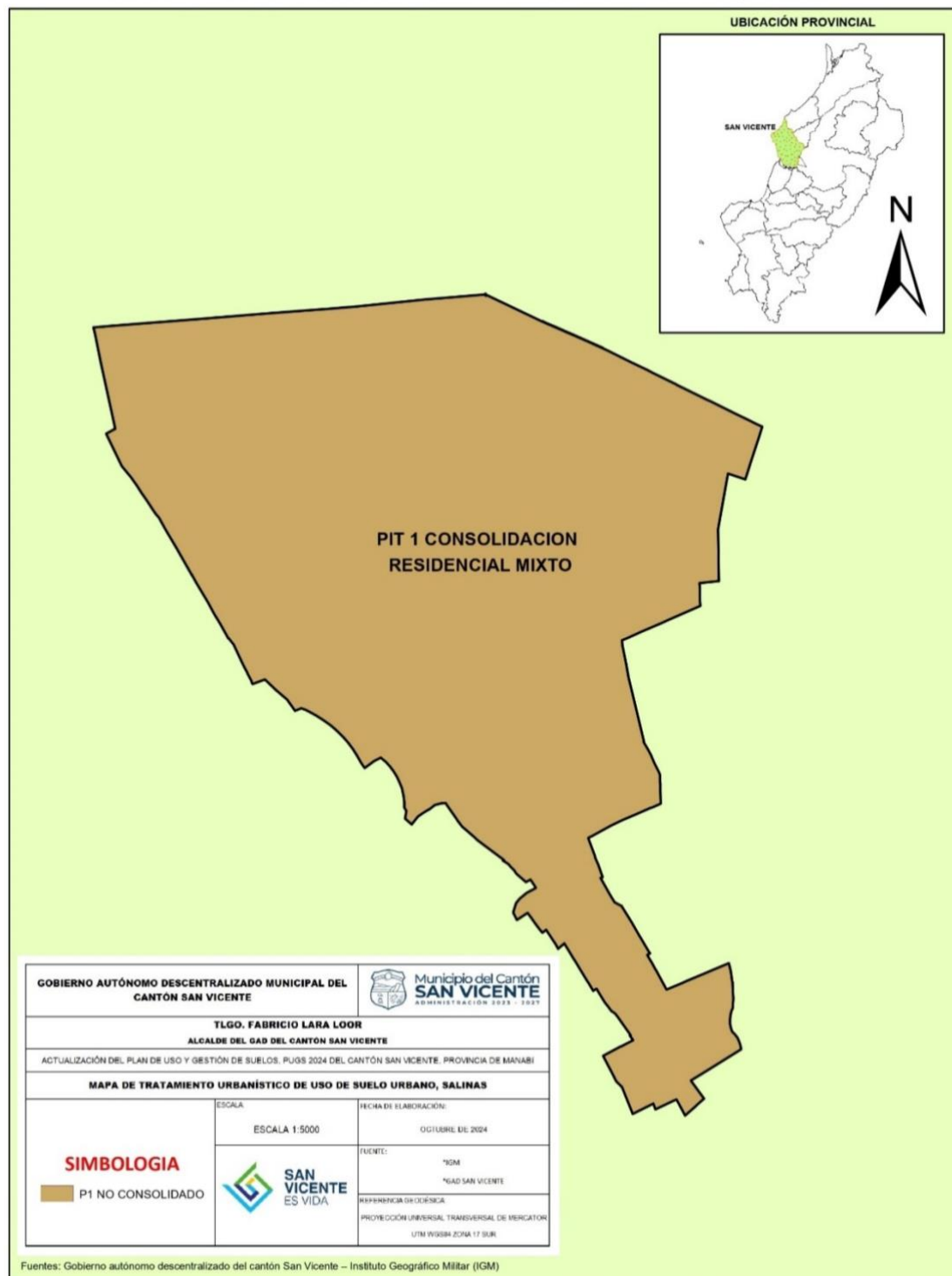
MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, PORTOVELO







## MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, SALINAS





## MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, SALINAS

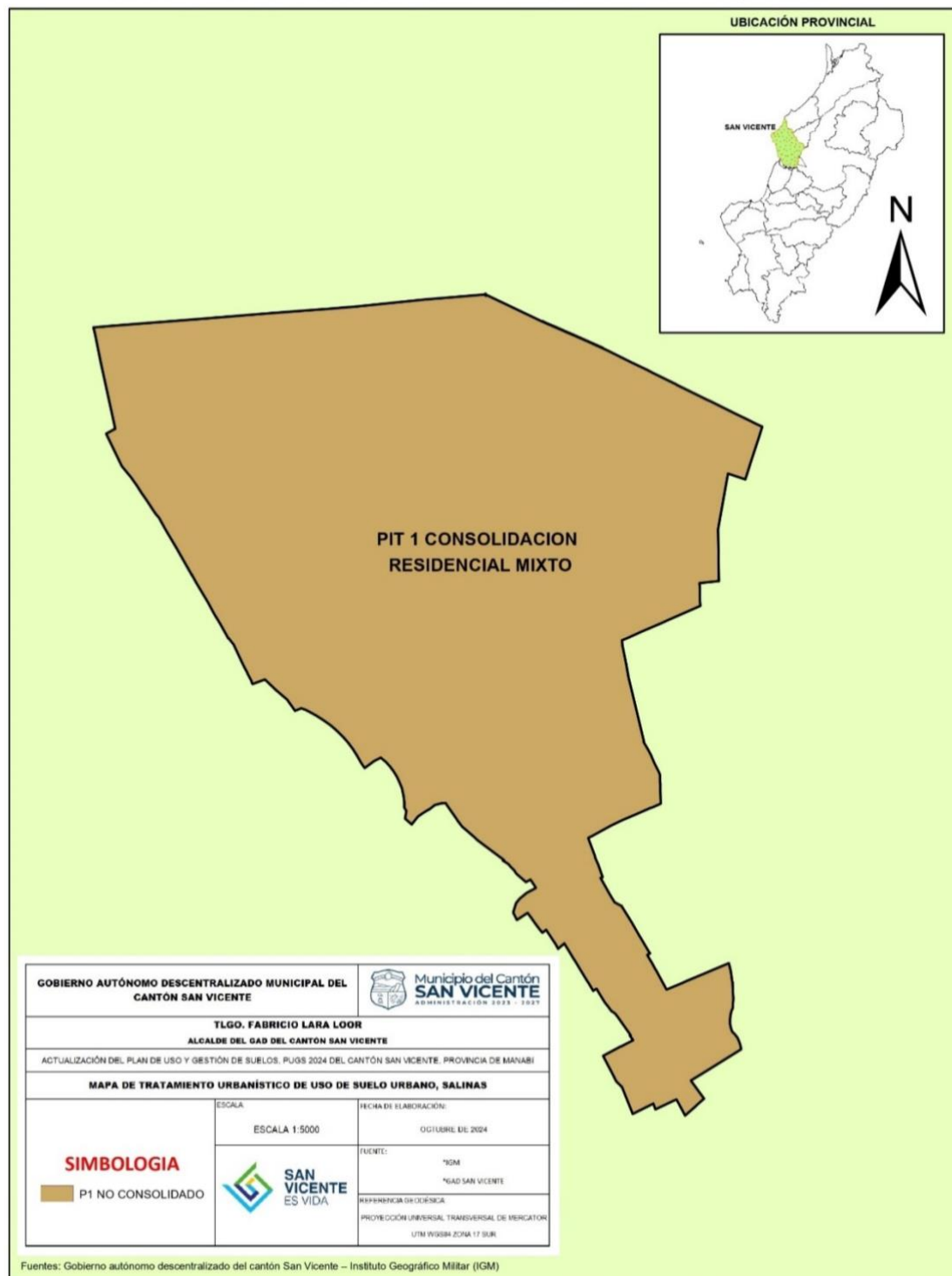




Tabla 9 Usos de suelo específico, Cantón San Vicente.

Características	Valor Bajo (verde): <i>Precio accesible, buena oportunidad de compra</i>	Valor Medio (amarillo): <i>Precio moderado, competitivo pero requiere análisis.</i>	Valor Alto (rojo): <i>Precio elevado, inversión riesgosa o de alto costo</i>
	Rango: Menos de \$50 por m <sup>2</sup> ●	Rango: \$50 - \$100 por m <sup>2</sup> ●	Rango: Más de \$100 por m <sup>2</sup> ●
<b>Ubicación:</b> La cercanía a servicios, vías principales, centro urbano, influye directamente en el valor del suelo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Propiedades ubicadas en zonas más alejadas del centro urbano o consolidadas en áreas rurales.</li> <li>-Limitado acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad o transporte público.</li> <li>-Cercanía a vías secundarias o terciarias, caminos de tierra o de menor tráfico.</li> <li>-Suelo mayormente dedicado a actividades agrícolas o de baja densidad poblacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Propiedades ubicadas en zonas de desarrollo urbano intermedio, ni muy cercanas ni muy alejadas del centro urbano.</li> <li>-Buen acceso a servicios básicos (agua, luz, transporte), pero pueden estar un poco más distanciadas de servicios premium como hospitales o centros comerciales.</li> <li>-Cercanas a vías principales, pero no necesariamente en las áreas más transitadas. Pueden tener acceso a transporte público moderado.</li> <li>-Áreas de densidad media, con desarrollos de viviendas o comercio local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Propiedades cercanas al centro consolidado del cantón o a áreas comerciales y residenciales de alta demanda.</li> <li>-Acceso directo a servicios premium como hospitales, centros comerciales, escuelas de alto nivel, además de servicios básicos.</li> <li>-Cercanas a las principales avenidas o vías de mayor conectividad, con fácil acceso a transporte público y privado.</li> <li>-Áreas urbanas consolidadas, con desarrollos de alta densidad, como edificios de departamentos, oficinas o locales comerciales.</li> </ul>
<b>Características del suelo:</b> La calidad del suelo, su topografía y la posibilidad de construir influyen en su valor.	-Suelo de calidad media o baja, con limitaciones para ciertos tipos de construcción (por ejemplo, suelos arcillosos o con alto	-Suelo de calidad aceptable para la construcción, aunque puede presentar algunas limitaciones, como zonas con suelos que requieren estabilización	-Suelo de alta calidad, estable y apto para todo tipo de construcción (por ejemplo, suelos con buen drenaje, alta capacidad de carga



	<p>contenido de humedad).</p> <p>-Terreno accidentado o con inclinaciones pronunciadas, lo que podría encarecer los costos de construcción por la necesidad de trabajos adicionales de nivelación o estabilización.</p> <p>-El terreno puede requerir obras adicionales, como drenajes, cimentaciones especiales o refuerzos estructurales, lo que hace que el costo sea bajo por el aumento de gastos en infraestructura básica.</p>	<p>moderada (por ejemplo, áreas con suelo arenoso o moderadamente inclinado).</p> <p>-Terreno con ligera inclinación o desniveles que no requieren un gran esfuerzo en nivelación, pero sí pueden implicar algo de trabajo previo.</p> <p>-Las condiciones del terreno permiten la construcción, aunque algunos aspectos del suelo o la topografía requieren estudios adicionales o tratamientos específicos.</p>	<p>y sin riesgo de deslizamientos o problemas de humedad).</p> <p>-Terreno plano o con una inclinación mínima que no presenta desafíos técnicos para la construcción. Estos terrenos son ideales para construir sin grandes inversiones adicionales en nivelación o preparación del terreno.</p> <p>-Alta, con pocas o nulas restricciones para levantar estructuras de cualquier tipo, desde viviendas hasta edificaciones comerciales o industriales.</p>
<p><b>Demanda:</b> La cantidad de personas que buscan comprar o alquilar propiedades en una zona determinada.</p>	<p>-Hay pocas personas interesadas en comprar o alquilar propiedades en la zona. Esto puede deberse a la lejanía de centros urbanos, falta de infraestructura o desarrollo limitado en la región.</p> <p>-Principalmente personas o inversores que buscan propiedades con un precio accesible o que planean desarrollar a largo plazo.</p> <p>-Zona con un crecimiento demográfico lento o nulo, lo que genera menos presión en el mercado inmobiliario.</p>	<p>-Hay un interés equilibrado en la compra o alquiler de propiedades en la zona. La demanda está creciendo, pero todavía no es lo suficientemente alta como para causar un aumento significativo en los precios.</p> <p>-Familias jóvenes, profesionales o inversores que buscan propiedades con potencial de revalorización, en áreas que se encuentran en proceso de desarrollo o expansión.</p> <p>-Zona con un crecimiento demográfico</p>	<p>-Hay muchas personas interesadas en comprar o alquilar propiedades en la zona. La alta demanda se debe a la ubicación estratégica, la presencia de servicios completos y la consolidación de la infraestructura en la zona.</p> <p>-Personas con mayor poder adquisitivo, inversionistas que buscan propiedades de alta demanda, empresas o profesionales que valoran la cercanía a centros</p>



		moderado, generalmente en áreas suburbanas o en expansión urbana, donde la demanda está aumentando a medida que más personas buscan opciones más asequibles fuera del centro.	comerciales, oficinas, o zonas turísticas.  -Zona con alta densidad demográfica y crecimiento continuo, lo que genera presión sobre los precios de las propiedades.
<b>Oferta:</b> La cantidad de propiedades disponibles en el mercado.	<p>-Hay muchas propiedades disponibles en la zona, lo que crea poca presión sobre los precios. La sobreabundancia de terrenos o inmuebles genera una competencia entre los vendedores, lo que reduce los precios.</p> <p>-Zonas con un desarrollo limitado, donde la construcción o expansión no ha avanzado significativamente, o áreas donde la demanda es baja.</p> <p>-El exceso de oferta permite a los compradores obtener propiedades a precios accesibles, y esto puede representar una buena oportunidad para aquellos que buscan terrenos económicos.</p>	<p>-La cantidad de propiedades disponibles es equilibrada en relación con la demanda. Esto mantiene los precios en un rango competitivo, pero no extremadamente bajo.</p> <p>-Áreas en crecimiento donde la oferta de propiedades aún no es limitada, pero comienza a estar controlada debido al aumento de la demanda o el inicio de un desarrollo urbanístico significativo.</p> <p>-Los precios son moderados y competitivos, con oportunidades para compradores que buscan buenas propiedades, aunque se requiere análisis para determinar su potencial a futuro.</p>	<p>-Hay pocas propiedades disponibles en el mercado, lo que genera alta competencia entre los compradores. La escasez de terrenos o inmuebles eleva los precios de manera significativa.</p> <p>-Zonas urbanizadas y altamente demandadas, donde la mayor parte del suelo ya está desarrollado o en uso, lo que limita la cantidad de propiedades disponibles.</p> <p>-La oferta limitada y la alta demanda elevan los precios considerablemente, y los terrenos o propiedades en estas áreas suelen tener un valor alto debido a la competencia.</p>
<b>Regulaciones:</b> Las leyes y normas municipales que regulan la construcción y el uso del suelo.	-Las leyes locales pueden limitar el tipo de construcciones permitidas o imponer restricciones que encarecen el desarrollo (por ejemplo, suelos	-Las leyes permiten cierto grado de desarrollo, pero con regulaciones que requieren análisis detallado. Puede haber limitaciones en el tipo de	-Las leyes locales son más permisivas, permitiendo el desarrollo intensivo, lo que incrementa el valor de las propiedades.





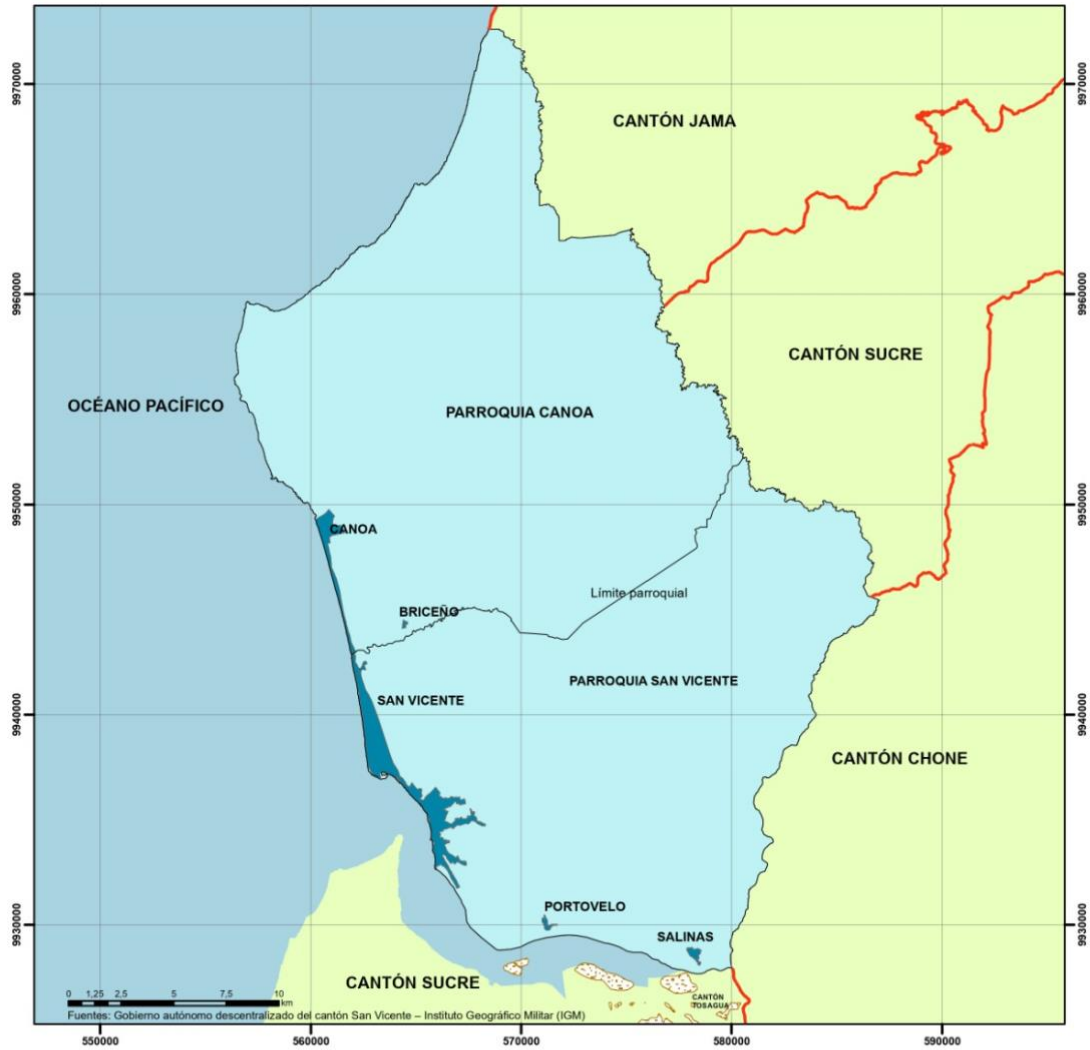
	<p>reservados para uso agrícola o zonas protegidas).</p> <p>-Áreas con fuertes restricciones de uso de suelo, donde las posibilidades de construcción están muy limitadas, o donde se requiere cumplir con costosos requisitos antes de construir.</p> <p>-Las limitaciones en el uso del suelo disminuyen el interés de compradores e inversionistas, lo que reduce el valor de la propiedad.</p>	<p>construcciones permitidas (por ejemplo, zonas mixtas con restricciones de altura o densidad).</p> <p>-Áreas donde se permite construir, pero bajo ciertas condiciones (por ejemplo, áreas residenciales con límites de densidad o zonas en proceso de reordenamiento urbano).</p> <p>-Las regulaciones no son tan restrictivas, pero requieren que el comprador o inversionista analice cuidadosamente los límites impuestos por la normativa antes de proceder.</p>	<p>Zonas con alta densidad permitida, uso comercial o mixto, o con incentivos fiscales.</p> <p>-Áreas donde las regulaciones permiten edificaciones de gran altura, proyectos comerciales o industriales, o donde las normativas incentivan la inversión (por ejemplo, zonas de reurbanización o con exenciones fiscales).</p> <p>- La alta permisibilidad y los incentivos para desarrollar aumentan la demanda de terrenos en estas áreas, incrementando su valor debido a la posibilidad de realizar proyectos más rentables.</p>
<p><b>Eventos externos:</b> Desastres naturales, crisis económicas, proyectos de infraestructura, etc., pueden afectar significativamente el mercado.</p>	<p>-Propiedades en áreas afectadas por desastres naturales recurrentes (inundaciones, terremotos, deslizamientos de tierra) o en zonas que sufren crisis económicas severas, lo que disminuye el interés de compradores e inversionistas.</p> <p>Proyectos de infraestructura inexistentes o desfavorables: Áreas que no se benefician</p>	<p>Propiedades en zonas con un historial de eventos externos, pero que no se ven afectadas regularmente o que han implementado medidas de mitigación. Esto genera incertidumbre, pero no afecta gravemente la demanda.</p> <p>-Áreas que podrían beneficiarse de proyectos de infraestructura futuros (nuevas</p>	<p>-Propiedades en áreas que se benefician de grandes proyectos de infraestructura (nuevas autopistas, sistemas de transporte público, centros comerciales, proyectos turísticos), lo que aumenta considerablemente el valor del suelo.</p> <p>-Áreas donde los desastres naturales o crisis económicas tienen un impacto</p>



	<p>de desarrollos de infraestructura o que quedan aisladas por proyectos que desvían el tráfico o recursos.</p> <p>Impacto en el precio: Los riesgos asociados a eventos externos disminuyen el valor del suelo, pero pueden representar una buena oportunidad de compra para inversionistas dispuestos a asumir el riesgo a cambio de precios bajos.</p>	<p>carreteras, puentes, servicios públicos) que podrían aumentar el valor, aunque aún no es seguro.</p> <p>-El precio es moderado, ya que aunque existen riesgos o incertidumbres, también hay oportunidades futuras que pueden revalorizar el suelo.</p>	<p>mínimo o nulo, o zonas donde los proyectos de mitigación son altamente efectivos.</p> <p>-La inversión en infraestructuras o la estabilidad económica genera un aumento de la demanda, lo que incrementa el precio de las propiedades debido a las oportunidades de inversión.</p>
--	---	---	---



**MAPA DE SUELO URBANO Y RURAL CANTÓN SAN VICENTE**



**UBICACIÓN PROVINCIAL**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE



Municipio del Cantón  
**SAN VICENTE**  
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

**TLGO. FABRICIO LARA LOOR**

**ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE**

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ

**MAPA CARTOGRAFICO DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**

<b>LEYENDA</b> — LÍMITES ■ AREA_URBANA_PROPUUESTA_F ■ AREA_RURAL_PROPUUESTA_F ■ OCEANO ■ ISLA	ESCALA: 1:250000	FECHA DE ELABORACIÓN: SEPTIEMBRE DE 2024
	 <b>SAN VICENTE ES VIDA</b>	FUENTE: *IGM *GAD SAN VICENTE REFERENCIA GEODÉSICA: PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR



MAPA DE FUTURA EXPANSION URBANA EN ZONA RURAL, SAN VICENTE

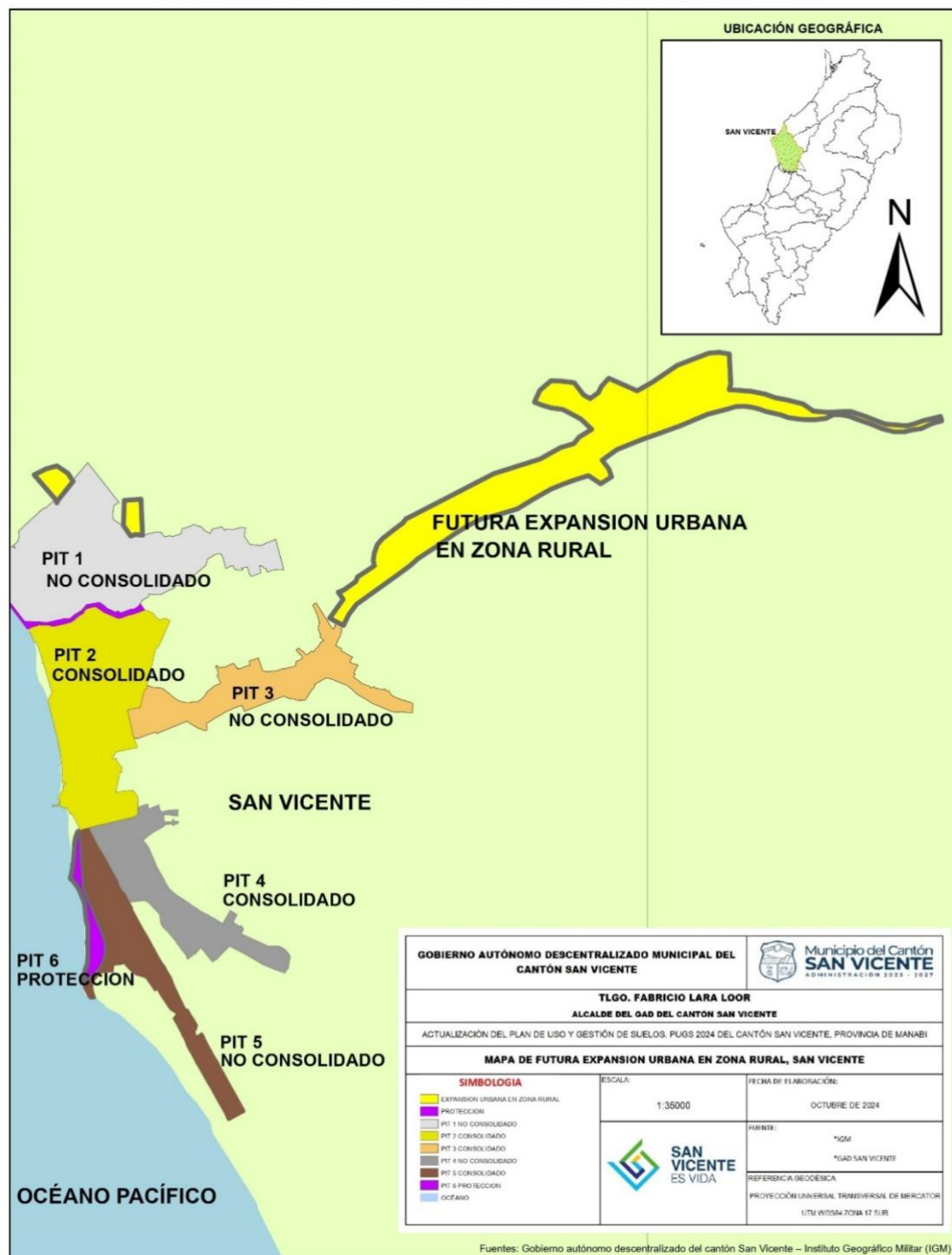




Tabla 10 Características de lote, Canoa 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°4	150.00	200.00	400.00

Tabla 11 Características de lote, Canoa 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO N°1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°3	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°4	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 12 Codificación de zonificación de uso de suelo, Canoa 2024

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
	Residencial	RES
USO DE SUELO	Comercio y Servicios	CIS
Uso	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES





	Protección Medio Ambiente	<b>ZPA</b>
	Protección del Patrimonio	<b>ZPP</b>
<b>DENSIDAD (HAB/HAS)</b>	0 – 50	<b>Z</b>
	50 - 150	<b>A</b>
	150 - 200	<b>B</b>
	200 - 250	<b>C</b>
	<b>&gt; 250</b>	<b>D</b>



**MAPA DE CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO**

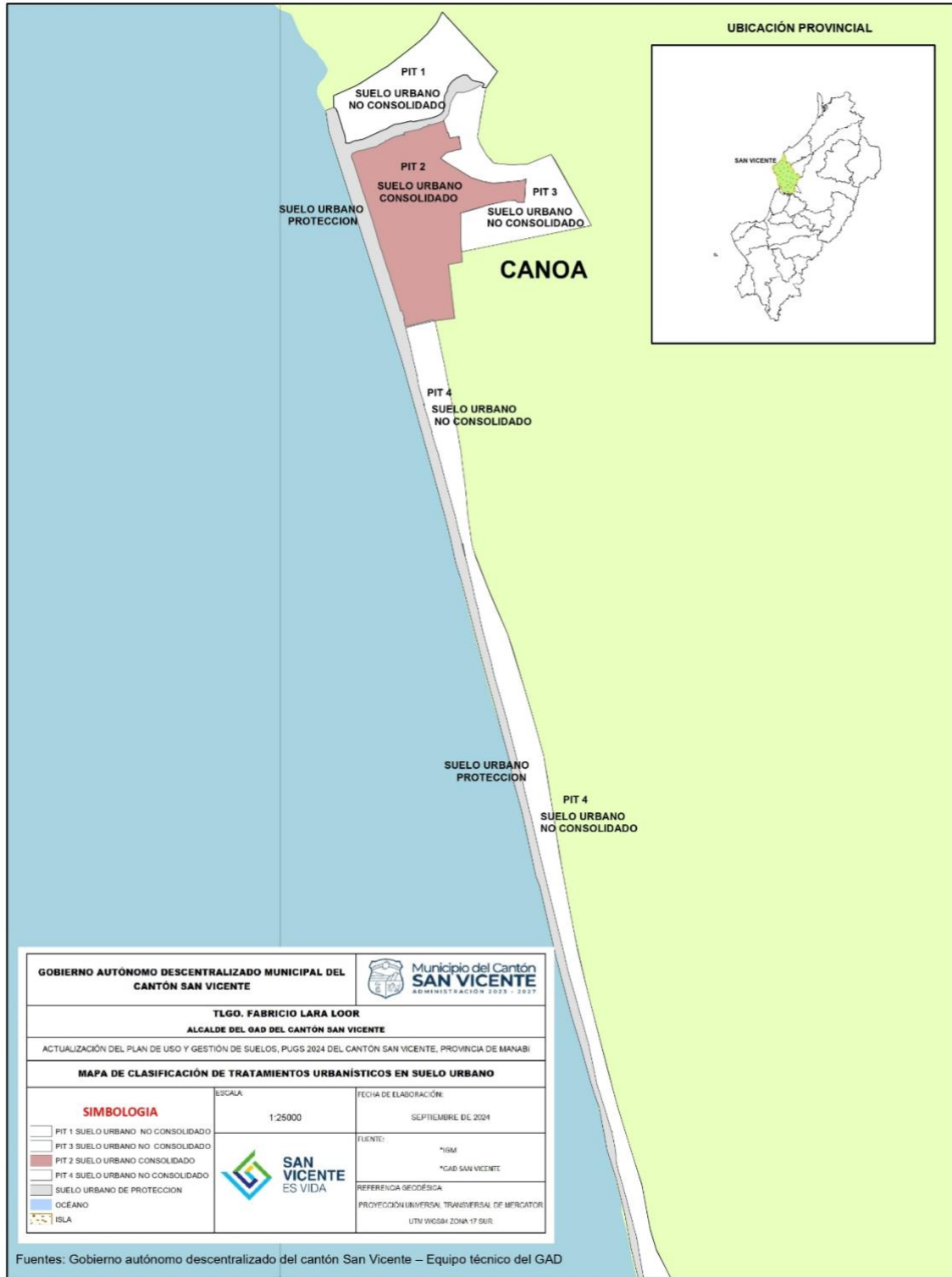


Tabla 13 Características de lote, Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00

Tabla 14 Características de lote, Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO N°1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°3	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 15 Codificación de zonificación, Briceño 2024

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
	Protección del Patrimonio	ZPP
DENSIDAD (HAB/HAS)	0 - 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D



**MAPA DE CLASIFICACION DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS EN SUELO URBANO, BRICEÑO**

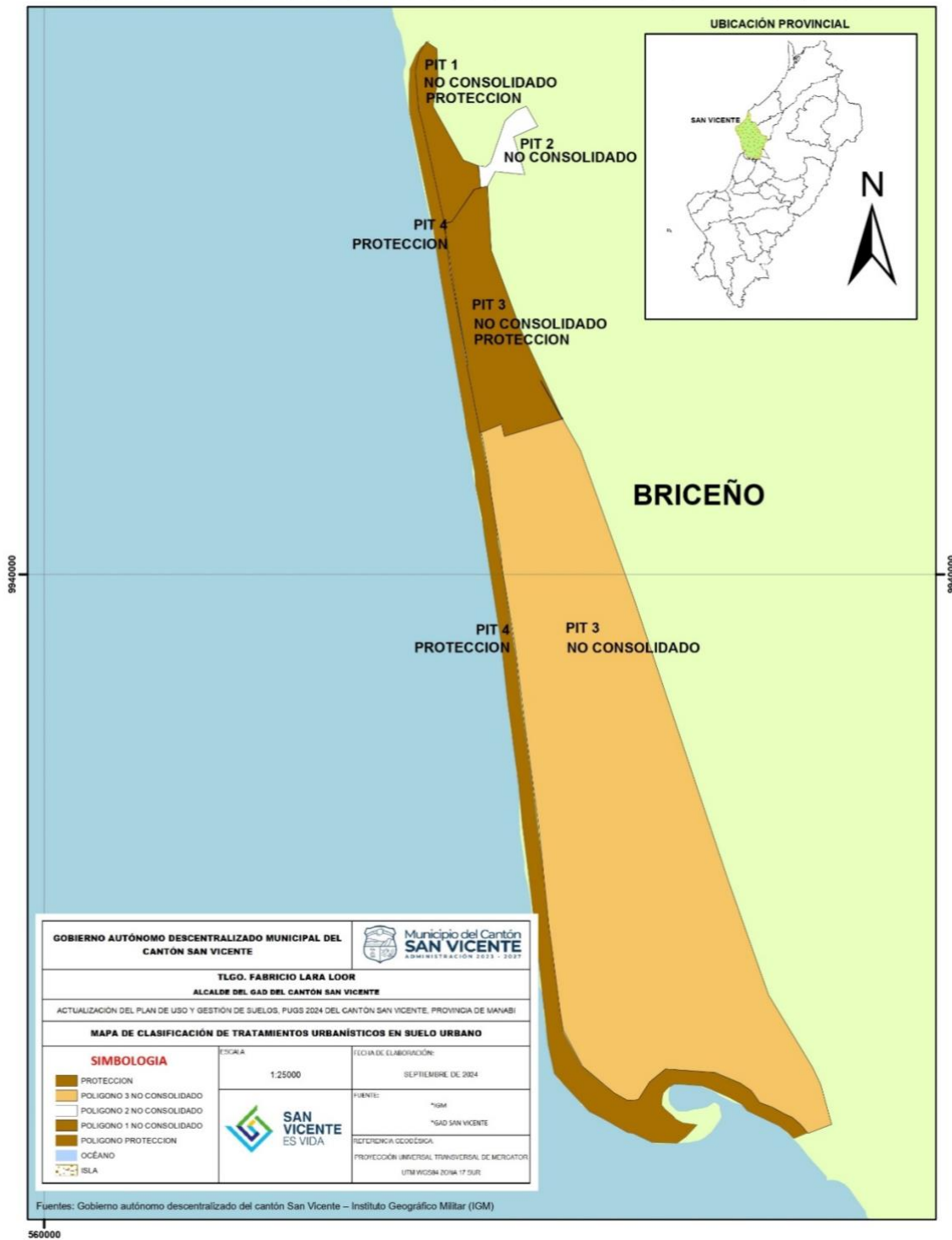




Tabla 16 Características del lote San Vicente 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°4	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°5	150.00	200.00	400.00

Tabla 17 Características de lote, San Vicente 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO N°1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°3	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°4	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°5	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 18 Codificación de zonificación y uso de suelo, San Vicente 2024

CODIFICACION DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
	Protección del Patrimonio	ZPP
DENSIDAD (HAB/HAS)	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D





**MAPA DE CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO, SAN VICENTE**

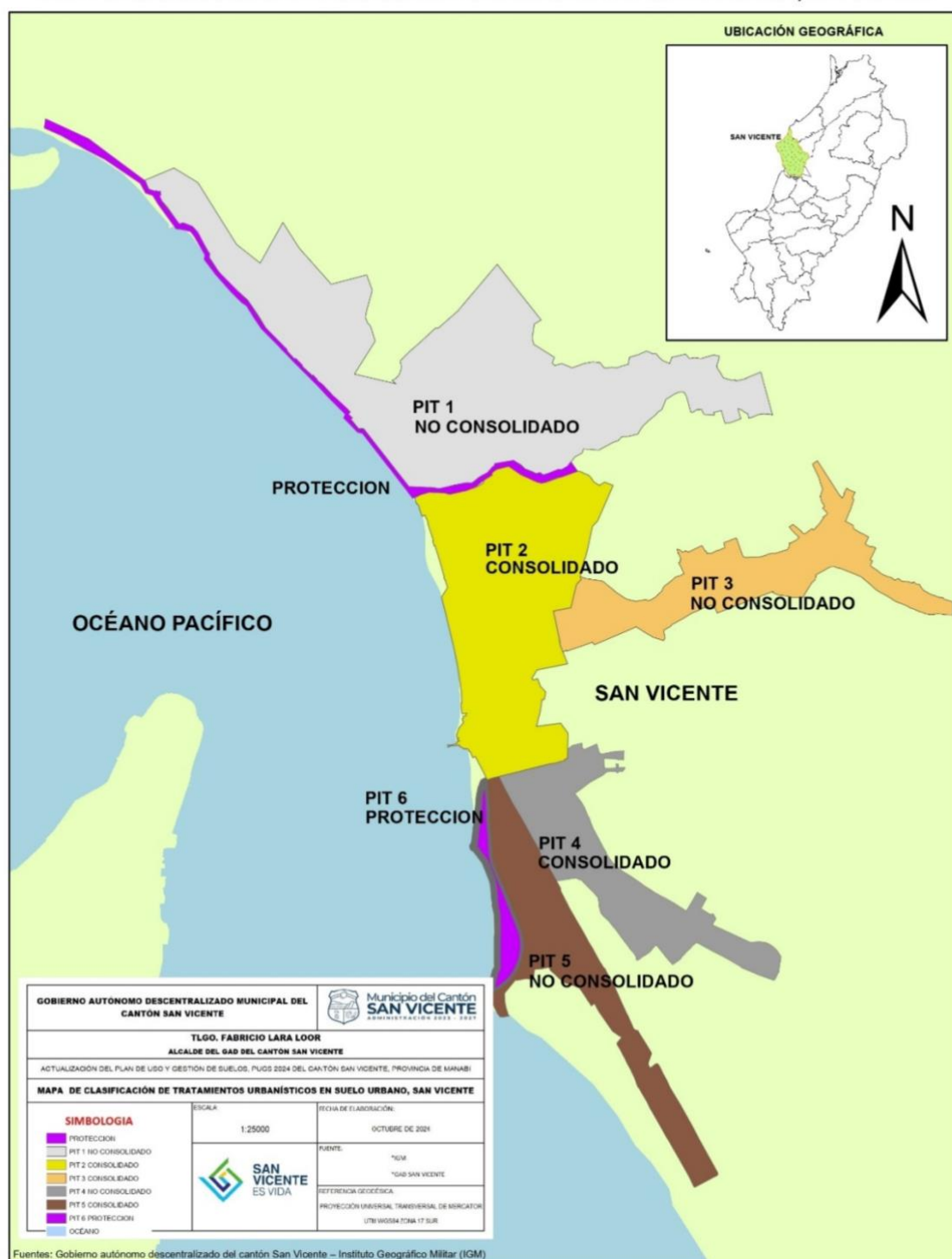


Tabla 19 Características de lote, Nuevo Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO 1	150.00	200.00	400.00



Tabla 20 Características de lote, Nuevo Briceño 2024

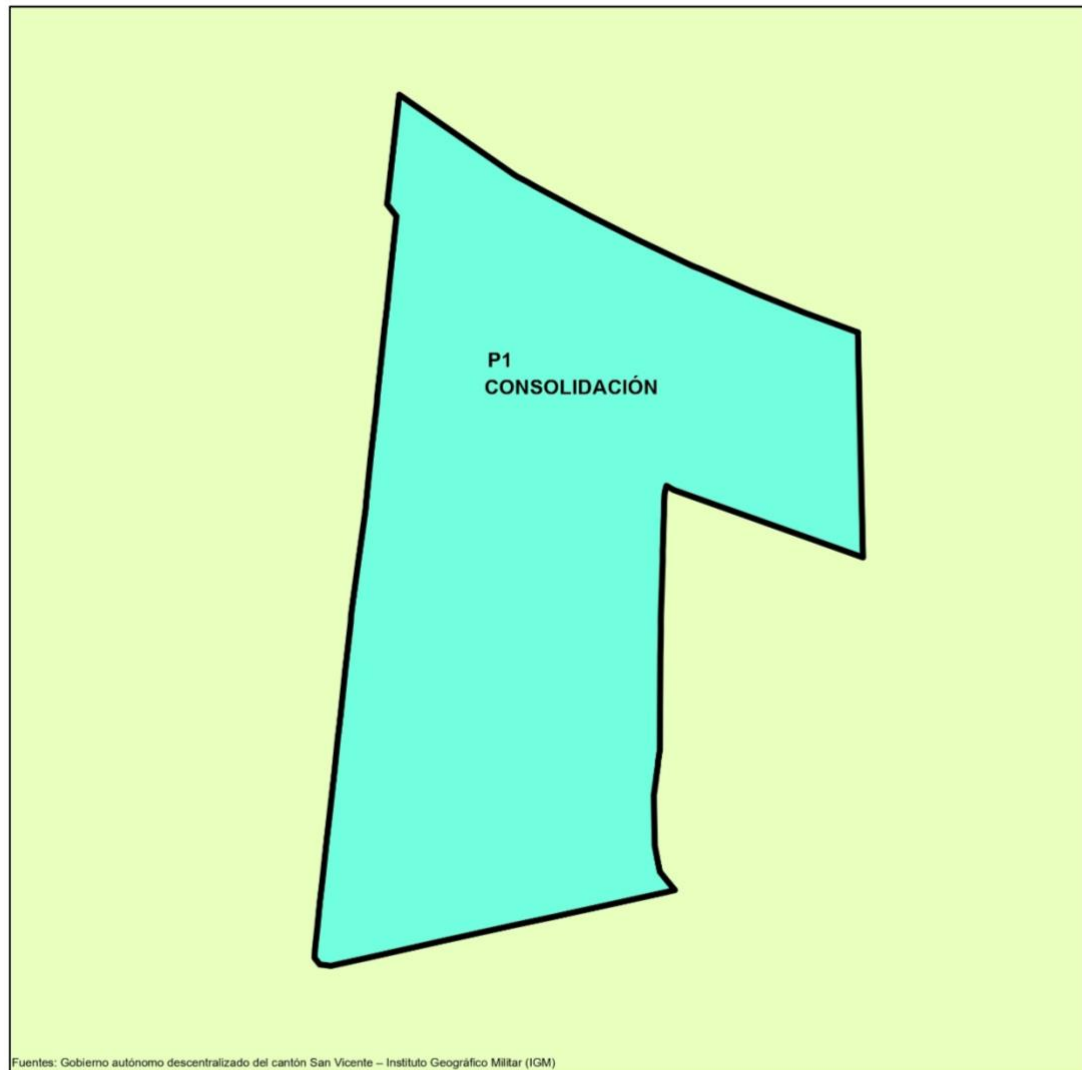
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 1	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 21 Codificación de zonificación y uso de suelo, Nuevo Briceño 2024

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
USO DE SUELO	Recuperación	RE
	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
DENSIDAD (HAB/HAS)	Protección del Patrimonio	ZPP
	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D

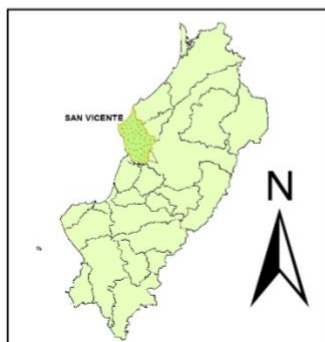


**MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, NUEVO BRICEÑO**



Fuentes: Gobierno autónomo descentralizado del cantón San Vicente – Instituto Geográfico Militar (IGM)

**UBICACIÓN PROVINCIAL**



<b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>		
<b>TLGO. FABRICIO LARA LOOR</b> <b>ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>		
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUIGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ		
<b>MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE USO DE SUELO URBANO, NUEVO BRICEÑO</b>		
<b>SIMBOLOGIA</b> PIT 1 CONSOLIDACIÓN	ESCALA 1:2500	FECHA DE ELABORACIÓN: OCTUBRE DE 2024
		PUNTEL: *IGM *GAD SAN VICENTE REPÚBLICA GEODÉSICA: PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR

*Tabla 22 Características de lote, Portovelo 2024*

<b>CARACTERÍSTICAS DEL LOTE</b>			
<b>PIT</b>	<b>LOTE MÍNIMO M2</b>	<b>LOTE ÓPTIMO M2</b>	<b>LOTE MÁXIMO M2</b>
<b>POLÍGONO 01</b>	<b>150.00</b>	<b>200.00</b>	<b>400.00</b>



Fuente: PUGS 2024

Tabla 23 Características de lote, Portovelo 2024

CARACTERISTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 01	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 24 Codificación de zonificación y uso de suelo, Portovelo 2024

CODIFICACION DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
DENSIDAD (HAB/HAS)	Protección del Patrimonio	ZPP
	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D



MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE SUELO URBANO, PORTOVELO

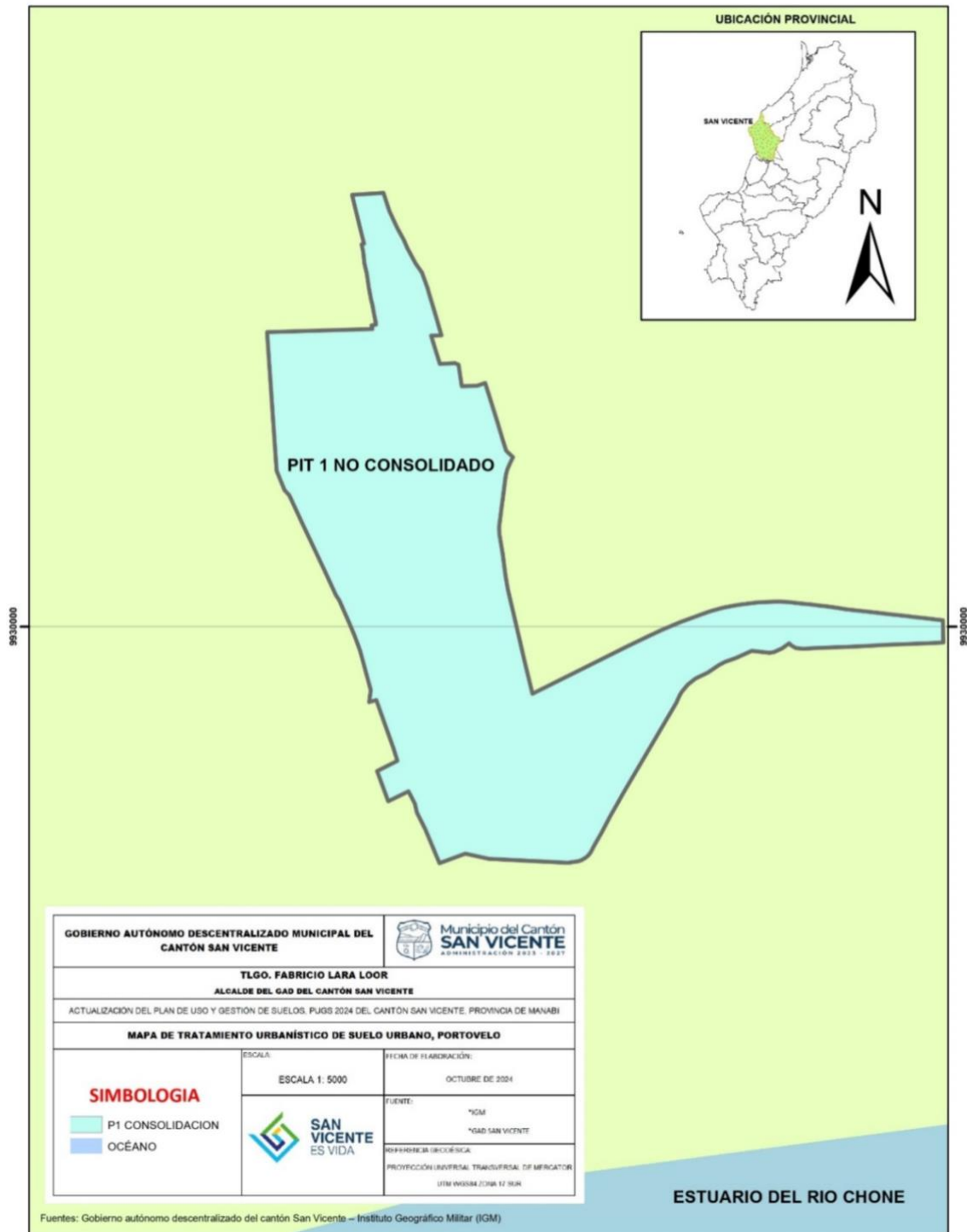


Tabla 25 Características de lote, Salinas 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO 01	150.00	200.00	400.00





Tabla 26 Características de lote, Salinas 2024

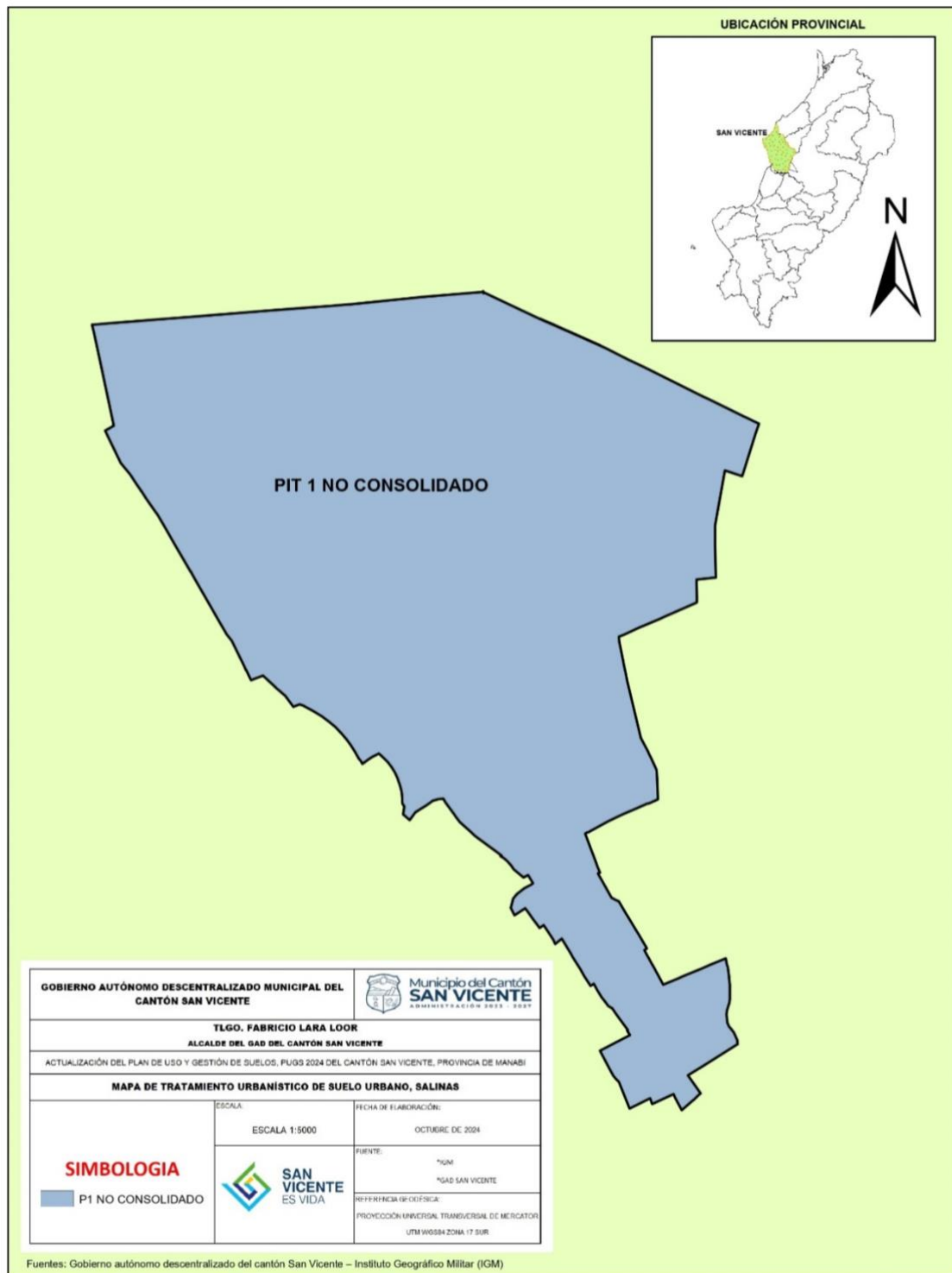
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 01	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 27 Codificación de zonificación y uso de suelo, Salinas 2024

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03...(n)	03...(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamiento	EQU
	Gestión	GES
	Protección medio ambiente	ZPA
	Protección del patrimonio	ZPP
	0-50	Z
DENSIDAD (HAB/HAS)	50-150	A
	150-200	B
	200-250	C
	> 250	D



MAPA DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE SUELO URBANO, SALINAS





## SECCIÓN II:

### Clasificación del Suelo Urbano y Rural

#### Artículo 34: Tipologías del Suelo Urbano

**Suelo Urbano Consolidado** : Áreas urbanas con infraestructura completa, servicios básicos y edificaciones en su mayoría terminadas.

**Suelo Urbano No Consolidado** : Áreas urbanas en proceso de consolidación que requieren mejoras en infraestructura y servicios.

**Suelo Urbano de Protección** : Áreas protegidas debido a sus características ambientales, culturales o por riesgo natural, donde la ocupación será regulada.

*Tabla 28 Sub clasificación del suelo urbano y rural cantonal San Vicente*

URBANO	RURAL
Consolidado	
No consolidado	
De protección	
Núcleos urbanos en suelo rural (cabeceras parroquiales)	
	De producción
	Para aprovechamiento extractivo
	De expansión urbana
	De protección

*Tabla 29 Clasificación del suelo cantonal San Vicente*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ÁREA (has)	Porcentaje (%)
<b>SUELO URBANO</b>	1036.46	1.40%
<b>SUELO RURAL</b>	72821.00	98.60%
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	73857.46	100.00%

*Tabla 30 Subclasificación de suelo urbano en San Vicente*

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ÁREA (has)	%
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	142,04	<b>28,01 %</b>
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	248,14	<b>48,94 %</b>
<b>SUELO URBANO DE EXPANSIÓN EN ZONA RURAL</b>	116,82	<b>23,04%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>507,00</b>	<b>100.0%</b>



MAPA DE FUTURA EXPANSION URBANA EN ZONA RURAL, SAN VICENTE

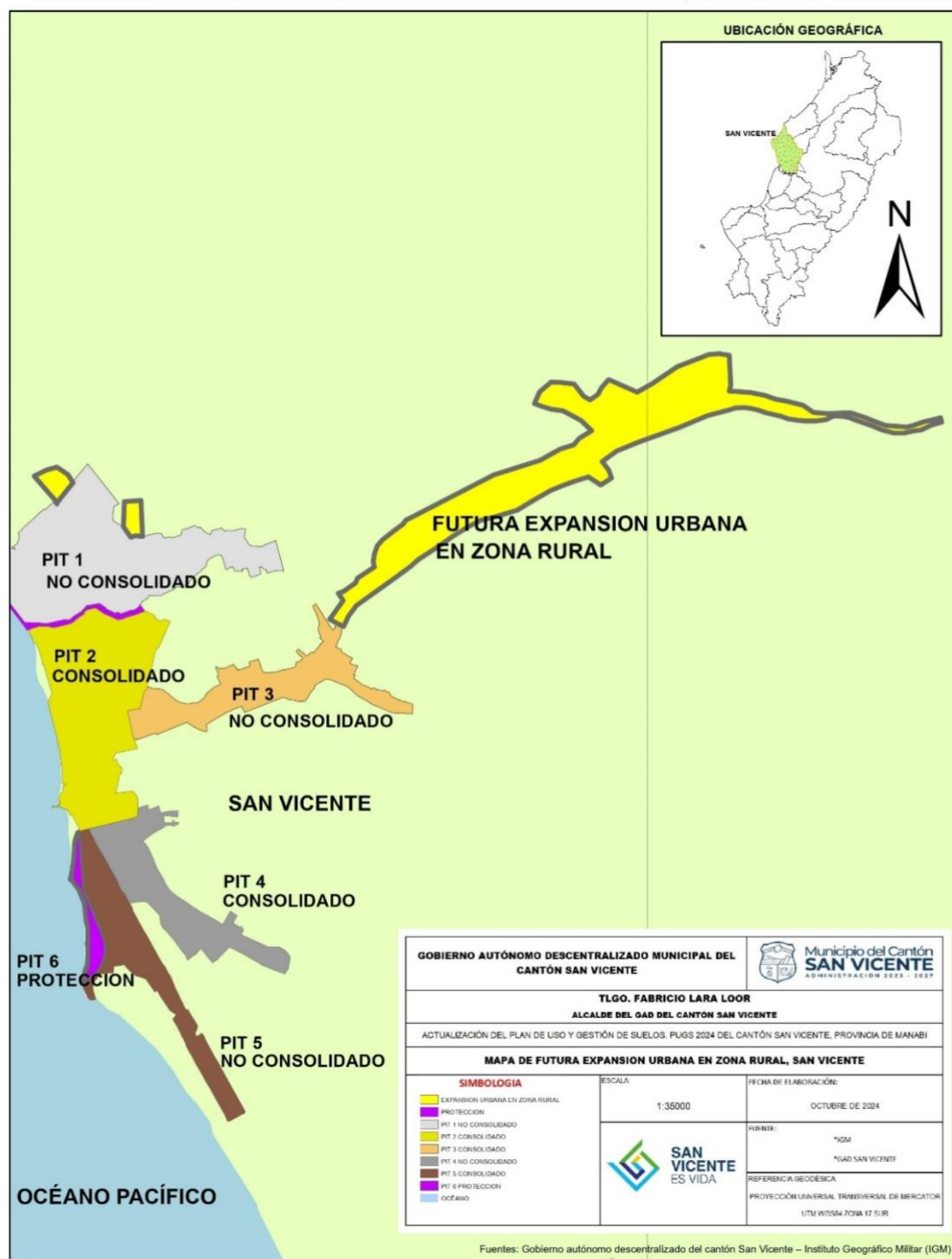
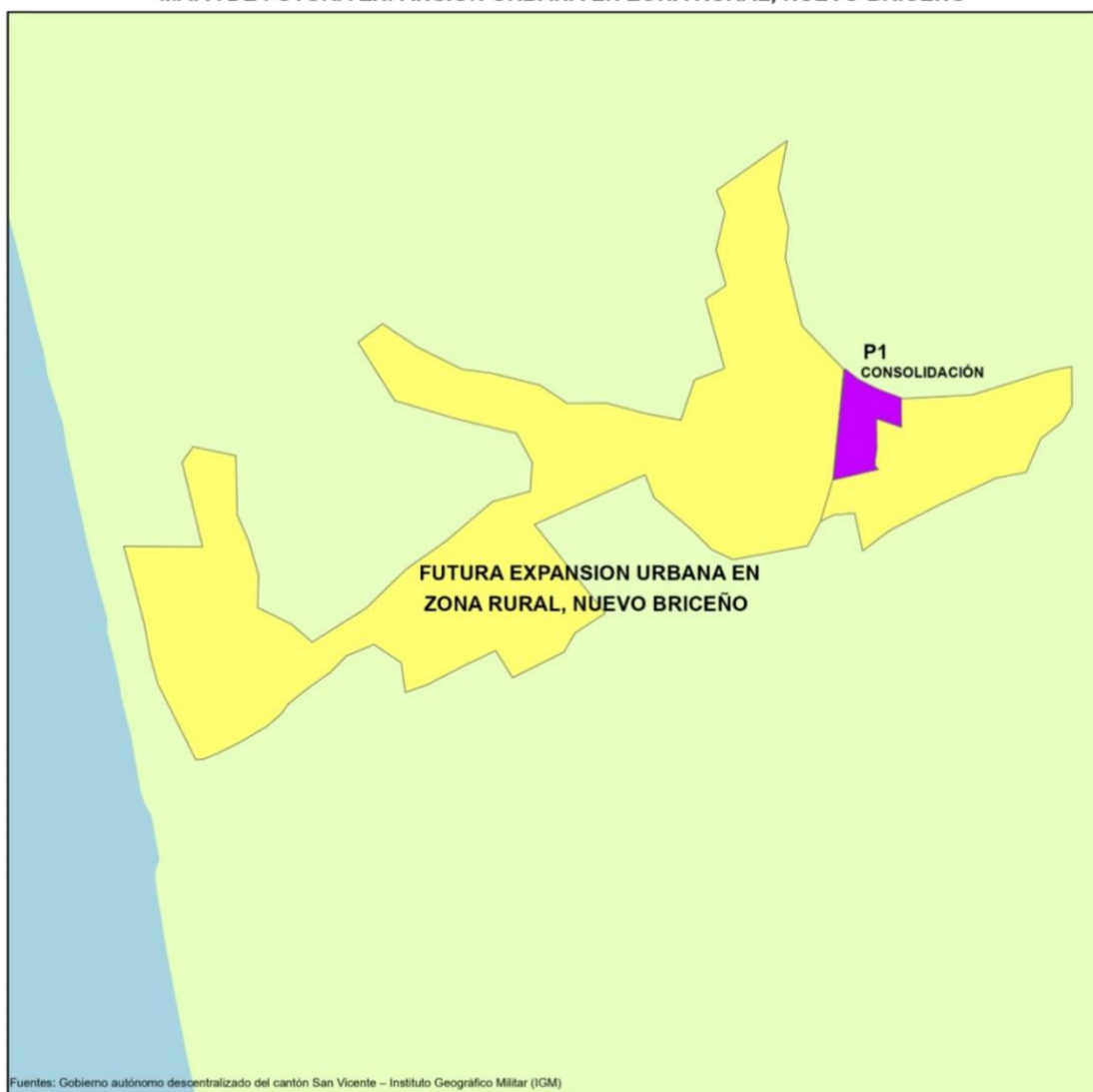


Tabla 31 Subclasificación de suelo urbano en Nuevo Briceño

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ÁREA (has)	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5,58	3,30 %
SUELO URBANO DE EXPANSIÓN EN ZONA RURAL	163,19	96,69%
TOTAL	168,77	100.0%



MAPA DE FUTURA EXPANSION URBANA EN ZONA RURAL, NUEVO BRICEÑO



Fuentes: Gobierno autónomo descentralizado del cantón San Vicente – Instituto Geográfico Militar (IGM)

UBICACIÓN PROVINCIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE		
TLGO. FABRICIO LARA LOOR ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE		
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ		
MAPA DE FUTURA EXPANSION URBANA EN ZONA RURAL, NUEVO BRICEÑO		
<b>SIMBOLOGIA</b>  PIT 1 CONSOLIDACION FUTURA EXPANSION URBANA OCÉANO	ESCALA:  1:20000	FECHA DE ELABORACIÓN:  OCTUBRE DE 2024
		FUENTE: *IGM *GAD SAN VICENTE  REFERENCIA GEODESICA: PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR

Tabla 32 Subclasificación de suelo urbano en Portovelo

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ÁREA (has)	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	15,37	13,94 %
SUELO URBANO DE EXPANSIÓN EN ZONA RURAL	94,85	86,05%
TOTAL	110,22	100.0%





**MAPA DE EXPANSIÓN URBANA EN ZONA RURAL, PORTOVELO**

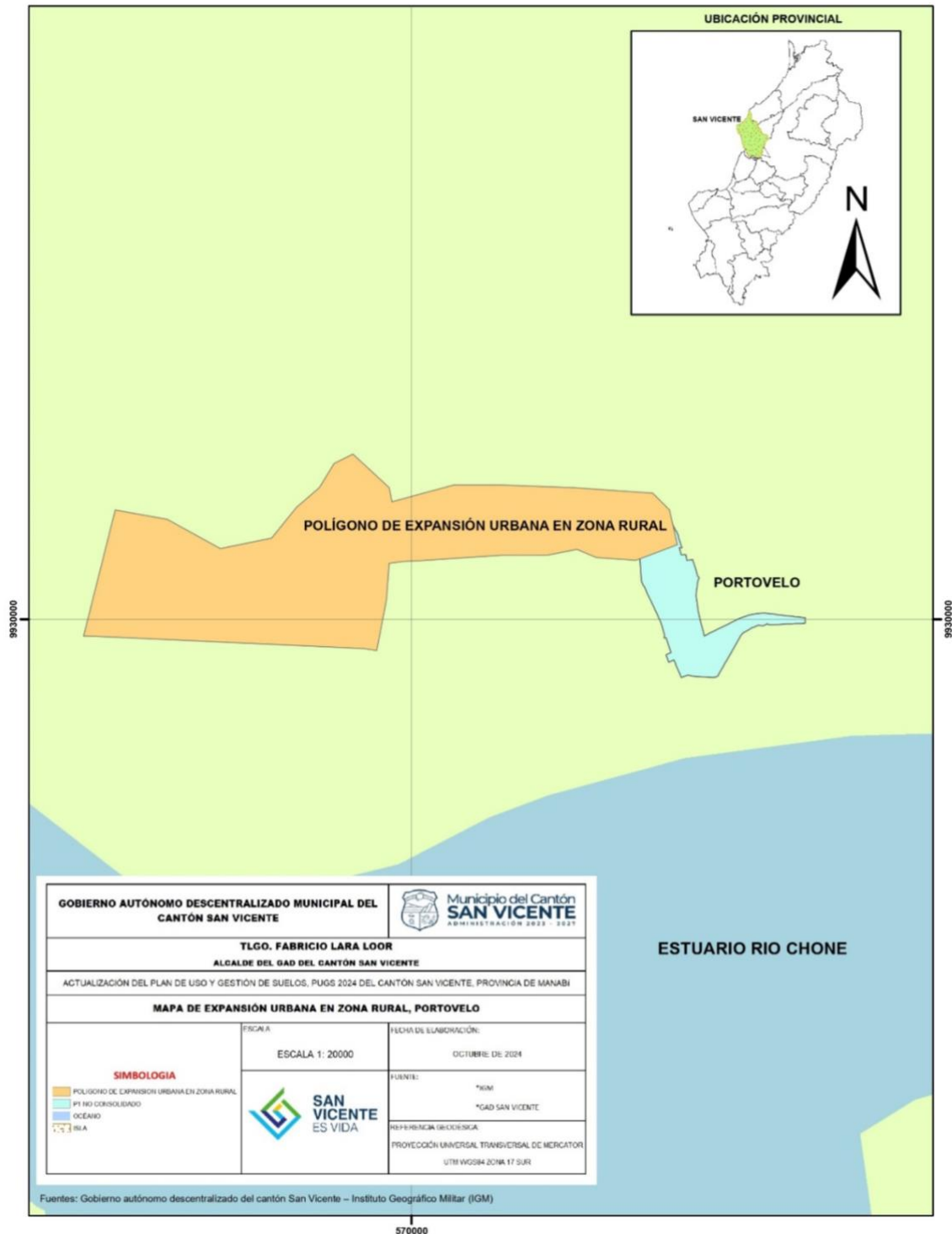




Tabla 33 Subclasificación de suelo urbano en Salinas

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ÁREA (has)	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	28,01	100 %
SUELO URBANO DE EXPANSIÓN EN ZONA RURAL	00	00%
TOTAL	28,01	100.0%

#### Artículo 35: Tipologías del Suelo Rural

**Suelo Rural de Producción** : Dedicado a actividades agroproductivas y forestales, con restricciones para construcción y fraccionamiento.

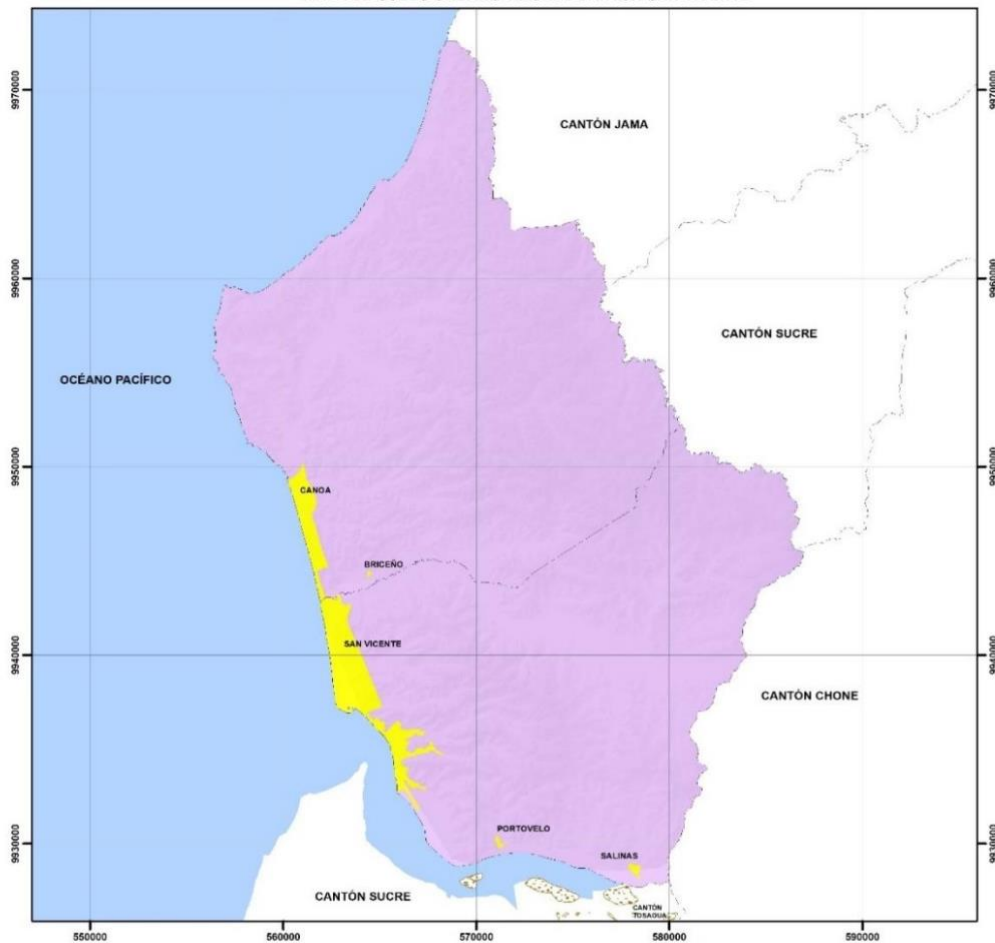
**Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo** : Áreas destinadas a actividades extractivas, en cumplimiento con la normativa ambiental.

**Suelo Rural de Expansión Urbana** : Áreas que podrán habilitarse para uso urbano, colindantes con el suelo urbano existente.

**Suelo Rural de Protección** : Áreas de protección especial por sus características biofísicas o culturales, no aptas para construcción.



MAPA DE SUELO URBANO Y RURAL CANTÓN SAN VICENTE



UBICACIÓN PROVINCIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE	
ING. GEMA ROSSANA CEVALLOS TORRES ALCALDESA DEL CANTÓN SAN VICENTE	
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN EL SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ	
MAPA DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN VICENTE	
ESCALA: 1:250.000	FECHA DE ELABORACIÓN: AGOSTO 2020
FUENTE: * IGN * GADM SAN VICENTE	SISTEMA DE REFERENCIA ESPACIAL: UTM WGS84 ZONA 17 SUR
CONSULTORIO: IMASPROYECT S.A. 	AUTORIZADO POR: ING. ANTONIO ALAJA MACÍAS COORDINADOR DE CONTRATO



MAPA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONA RURAL



Fuentes: Gobierno autónomo descentralizado del cantón San Vicente – Instituto Geográfico Militar (IGM)

UBICACIÓN PROVINCIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN SAN VICENTE



Municipio del Cantón  
**SAN VICENTE**  
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

TLGO. FABRICIO LARA LOOR

ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ

MAPA DE NUEVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONA RURAL

**SIMBOLOGÍA**

- Polígono
- LÍMITES
- NUEVOS ASENTAMIENTOS
- AREA\_RURAL ACTUAL
- AREA\_URBANA ACTUAL
- OCEANO
- ISLA

ESCALA:

1:250000

FECHA DE ELABORACIÓN:

SEPTIEMBRE DE 2024

FUENTE:

\*IGM

\*GAD SAN VICENTE

REFERENCIA GEODÉSICA:

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR

UTM WGS84 ZONA 17 SUR



**SAN  
VICENTE**  
ES VIDA



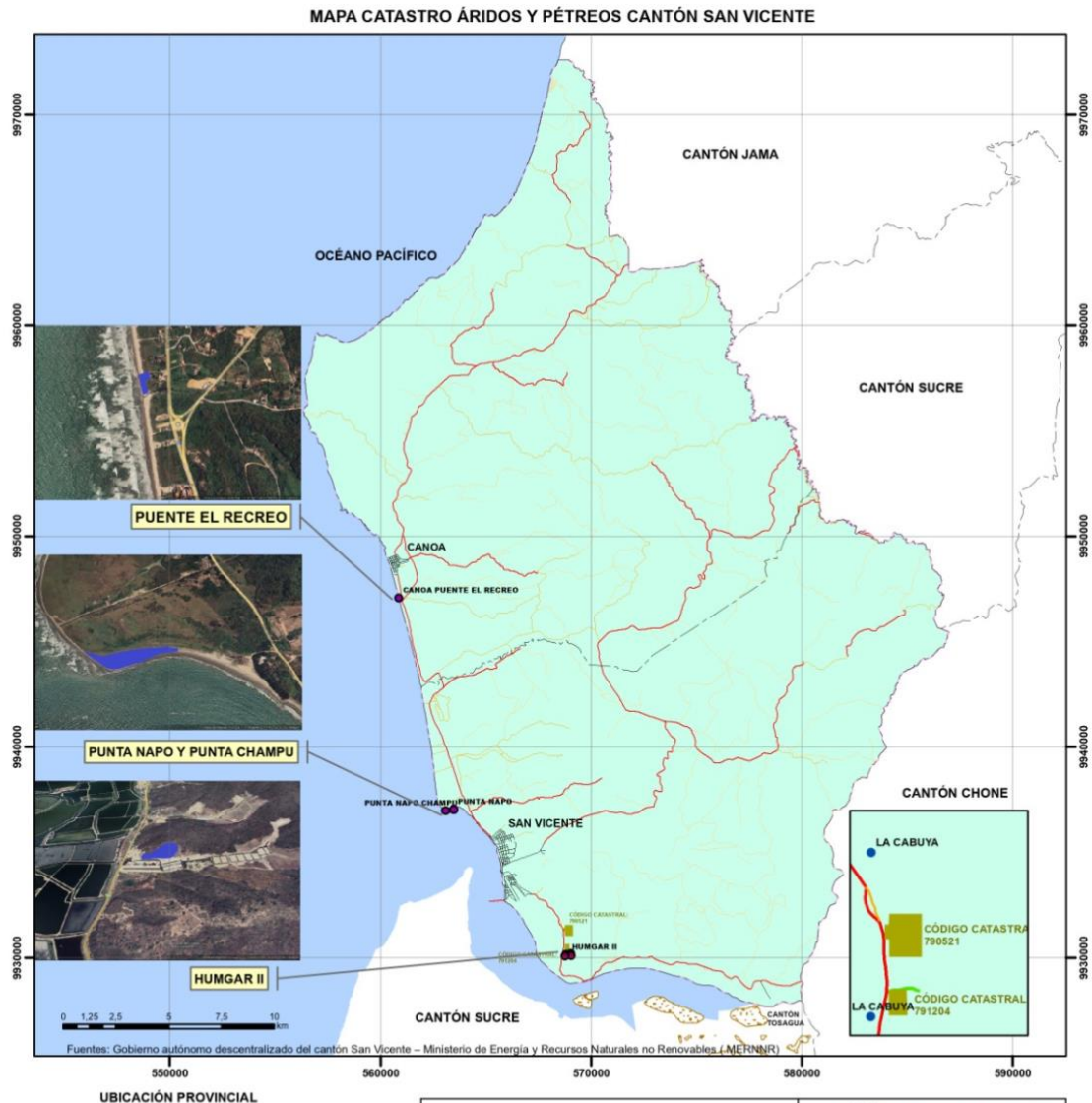
Tabla 34 Inventario extractivo de áridos y pétreos

Nombre	Código	Titular	Parroquia	Material	Estado	Superficie Ha
La Cabuya	790521	GAD San Vicente	San Vicente	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	22
La Cabuya	791204	GAD San Vicente	San Vicente	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	6
Punta Napo		Libre	San Vicente	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	0,5
Punta Champú		Libre	San Vicente	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	0,5
Puente El Recreo		Libre	Canoa	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	0,5
Humgar II		Libre	San Vicente	Áridos y Pétreos	Libre Aprovechamiento	indefinida

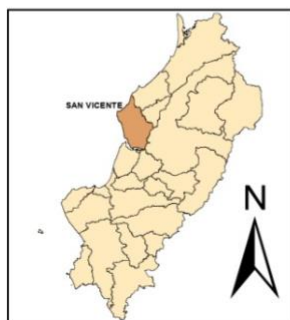




Mapa 1 Catastro de áridos y pétreos, cantón San Vicente



UBICACIÓN PROVINCIAL



<b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>		 <div><b>Municipio del Cantón SAN VICENTE</b> ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027</div>	
<b>TLGO. FABRICIO LARA LOOR</b>			
<b>ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>			
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ			
<b>MAPA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO EN SAN VICENTE</b>			
<div><b>SIMBOLOGÍA</b></div> <div><div> ZONA DE LIBRE EXTRACCIÓN NO REGULARIZADA</div><div> LÍMITES</div><div> CATASTRO MINERO NACIONAL MTON</div><div> RÍA</div><div> CALLE</div><div> TRANSITO RÁPIDO</div><div> CAMBIO DE VERANO</div><div> SENDEROS</div><div> OCEANO</div><div> CANTÓN SAN VICENTE</div><div> LÍMITES CANTONES ADYACENTES</div></div>	<div>ESCALA:</div> <div>1:250000</div> <div><div><b>SAN VICENTE</b> ES VIDA</div></div>	<div>FECHA DE ELABORACIÓN:</div> <div>SEPTIEMBRE DE 2024</div> <div>FUENTE:</div> <div>*MERNR</div> <div>*GAD SAN VICENTE</div> <div>REFERENCIA GEODÉSICA:</div> <div>PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR</div> <div>UTM WGS84 ZONA 17 SUR</div>	



Tabla 35 Polígonos de intervención rural

PIT	CÓDIGO PIT	ÁREA PTI (Ha.)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	DESCRIPCIÓN GENERAL
1	SRP-C-001	2180,95	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
2	SRP-C-002	9467,89	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
3	SRP-C-003	6322,04	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
4	SRP-C-004	2766,89	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
5	SRPr-PP-001	4128,03	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
6	SRP-R-001	5785,87	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
7	SRPr-PP-002	1267,2	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
8	SRP-C-005	9530,08	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
9	SRP-R-002	2211,03	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
10	SRPr-PP-003	2238,17	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
11	SRPr-PP-004	10840,17	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
12	SRPr-PP-005	3282,52	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
13	SRP-R-003	8763,55	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
14	SRPr-PP-006	2751,13	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO

<b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>	 <b>Municipio del Cantón SAN VICENTE</b> <small>ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027</small>
<b>TLGO. FABRICIO LARA LOOR</b> <b>ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE</b>	
<b>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS. PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ</b>	
<b>MAPA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RURAL, CANTÓN SAN VICENTE</b>	

<p><b>LEYENDAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> INTERVENCIÓN URBANA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ASISTENCIA TÉCNICA VIVIENDA</li> <li><span style="color: blue;">■</span> SERVICIOS BÁSICOS</li> <li><span style="color: green;">■</span> LÍMITES</li> </ul> <p><b>NO. DE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - SPM C-001</li> <li>2 - SPM C-002</li> <li>3 - SPM C-003</li> <li>4 - SPM C-004</li> <li>5 - SPM-PP-001</li> <li>6 - SPM-PP-002</li> <li>7 - SPM-PP-003</li> <li>8 - SPM-PP-004</li> <li>9 - SPM-PP-005</li> <li>10 - SPM-PP-006</li> <li>11 - SPM-PP-007</li> <li>12 - SPM-PP-008</li> <li>13 - SPM-PP-009</li> <li>14 - SPM-PP-010</li> <li>15 - SPM-PP-011</li> <li>16 - SPM-PP-012</li> <li>17 - SPM-PP-013</li> <li>18 - SPM-PP-014</li> <li>19 - SPM-PP-015</li> <li>20 - SPM-PP-016</li> <li>21 - SPM-PP-017</li> <li>22 - SPM-PP-018</li> <li>23 - SPM-PP-019</li> <li>24 - SPM-PP-020</li> <li>25 - SPM-PP-021</li> <li>26 - SPM-PP-022</li> <li>27 - SPM-PP-023</li> <li>28 - SPM-PP-024</li> <li>29 - SPM-PP-025</li> <li>30 - SPM-PP-026</li> <li>31 - SPM-PP-027</li> <li>32 - SPM-PP-028</li> <li>33 - SPM-PP-029</li> <li>34 - SPM-PP-030</li> <li>35 - SPM-PP-031</li> <li>36 - SPM-PP-032</li> <li>37 - SPM-PP-033</li> <li>38 - SPM-PP-034</li> <li>39 - SPM-PP-035</li> <li>40 - SPM-PP-036</li> <li>41 - SPM-PP-037</li> <li>42 - SPM-PP-038</li> <li>43 - SPM-PP-039</li> <li>44 - SPM-PP-040</li> <li>45 - SPM-PP-041</li> <li>46 - SPM-PP-042</li> <li>47 - SPM-PP-043</li> <li>48 - SPM-PP-044</li> <li>49 - SPM-PP-045</li> <li>50 - SPM-PP-046</li> <li>51 - SPM-PP-047</li> <li>52 - SPM-PP-048</li> <li>53 - SPM-PP-049</li> <li>54 - SPM-PP-050</li> <li>55 - SPM-PP-051</li> <li>56 - SPM-PP-052</li> <li>57 - SPM-PP-053</li> <li>58 - SPM-PP-054</li> <li>59 - SPM-PP-055</li> <li>60 - SPM-PP-056</li> <li>61 - SPM-PP-057</li> <li>62 - SPM-PP-058</li> <li>63 - SPM-PP-059</li> <li>64 - SPM-PP-060</li> <li>65 - SPM-PP-061</li> <li>66 - SPM-PP-062</li> <li>67 - SPM-PP-063</li> <li>68 - SPM-PP-064</li> <li>69 - SPM-PP-065</li> <li>70 - SPM-PP-066</li> <li>71 - SPM-PP-067</li> <li>72 - SPM-PP-068</li> <li>73 - SPM-PP-069</li> <li>74 - SPM-PP-070</li> <li>75 - SPM-PP-071</li> <li>76 - SPM-PP-072</li> <li>77 - SPM-PP-073</li> <li>78 - SPM-PP-074</li> <li>79 - SPM-PP-075</li> <li>80 - SPM-PP-076</li> <li>81 - SPM-PP-077</li> <li>82 - SPM-PP-078</li> <li>83 - SPM-PP-079</li> <li>84 - SPM-PP-080</li> <li>85 - SPM-PP-081</li> <li>86 - SPM-PP-082</li> <li>87 - SPM-PP-083</li> <li>88 - SPM-PP-084</li> <li>89 - SPM-PP-085</li> <li>90 - SPM-PP-086</li> <li>91 - SPM-PP-087</li> <li>92 - SPM-PP-088</li> <li>93 - SPM-PP-089</li> <li>94 - SPM-PP-090</li> <li>95 - SPM-PP-091</li> <li>96 - SPM-PP-092</li> <li>97 - SPM-PP-093</li> <li>98 - SPM-PP-094</li> <li>99 - SPM-PP-095</li> <li>100 - SPM-PP-096</li> <li>101 - SPM-PP-097</li> <li>102 - SPM-PP-098</li> <li>103 - SPM-PP-099</li> <li>104 - SPM-PP-100</li> <li>105 - SPM-PP-101</li> <li>106 - SPM-PP-102</li> <li>107 - SPM-PP-103</li> <li>108 - SPM-PP-104</li> <li>109 - SPM-PP-105</li> <li>110 - SPM-PP-106</li> <li>111 - SPM-PP-107</li> <li>112 - SPM-PP-108</li> <li>113 - SPM-PP-109</li> <li>114 - SPM-PP-110</li> <li>115 - SPM-PP-111</li> <li>116 - SPM-PP-112</li> <li>117 - SPM-PP-113</li> <li>118 - SPM-PP-114</li> <li>119 - SPM-PP-115</li> <li>120 - SPM-PP-116</li> <li>121 - SPM-PP-117</li> <li>122 - SPM-PP-118</li> <li>123 - SPM-PP-119</li> <li>124 - SPM-PP-120</li> <li>125 - SPM-PP-121</li> <li>126 - SPM-PP-122</li> <li>127 - SPM-PP-123</li> <li>128 - SPM-PP-124</li> <li>129 - SPM-PP-125</li> <li>130 - SPM-PP-126</li> <li>131 - SPM-PP-127</li> <li>132 - SPM-PP-128</li> <li>133 - SPM-PP-129</li> <li>134 - SPM-PP-130</li> <li>135 - SPM-PP-131</li> <li>136 - SPM-PP-132</li> <li>137 - SPM-PP-133</li> <li>138 - SPM-PP-134</li> <li>139 - SPM-PP-135</li> <li>140 - SPM-PP-136</li> <li>141 - SPM-PP-137</li> <li>142 - SPM-PP-138</li> <li>143 - SPM-PP-139</li> <li>144 - SPM-PP-140</li> <li>145 - SPM-PP-141</li> <li>146 - SPM-PP-142</li> <li>147 - SPM-PP-143</li> <li>148 - SPM-PP-144</li> <li>149 - SPM-PP-145</li> <li>150 - SPM-PP-146</li> <li>151 - SPM-PP-147</li> <li>152 - SPM-PP-148</li> <li>153 - SPM-PP-149</li> <li>154 - SPM-PP-150</li> <li>155 - SPM-PP-151</li> <li>156 - SPM-PP-152</li> <li>157 - SPM-PP-153</li> <li>158 - SPM-PP-154</li> <li>159 - SPM-PP-155</li> <li>160 - SPM-PP-156</li> <li>161 - SPM-PP-157</li> <li>162 - SPM-PP-158</li> <li>163 - SPM-PP-159</li> <li>164 - SPM-PP-160</li> <li>165 - SPM-PP-161</li> <li>166 - SPM-PP-162</li> <li>167 - SPM-PP-163</li> <li>168 - SPM-PP-164</li> <li>169 - SPM-PP-165</li> <li>170 - SPM-PP-166</li> <li>171 - SPM-PP-167</li> <li>172 - SPM-PP-168</li> <li>173 - SPM-PP-169</li> <li>174 - SPM-PP-170</li> <li>175 - SPM-PP-171</li> <li>176 - SPM-PP-172</li> <li>177 - SPM-PP-173</li> <li>178 - SPM-PP-174</li> <li>179 - SPM-PP-175</li> <li>180 - SPM-PP-176</li> <li>181 - SPM-PP-177</li> <li>182 - SPM-PP-178</li> <li>183 - SPM-PP-179</li> <li>184 - SPM-PP-180</li> <li>185 - SPM-PP-181</li> <li>186 - SPM-PP-182</li> <li>187 - SPM-PP-183</li> <li>188 - SPM-PP-184</li> <li>189 - SPM-PP-185</li> <li>190 - SPM-PP-186</li> <li>191 - SPM-PP-187</li> <li>192 - SPM-PP-188</li> <li>193 - SPM-PP-189</li> <li>194 - SPM-PP-190</li> <li>195 - SPM-PP-191</li> <li>196 - SPM-PP-192</li> <li>197 - SPM-PP-193</li> <li>198 - SPM-PP-194</li> <li>199 - SPM-PP-195</li> <li>200 - SPM-PP-196</li> <li>201 - SPM-PP-197</li> <li></li></ul>
--

CATEGORÍAS DE AGRUPACIÓN DE USOS DE SUELO	USOS ESPECÍFICOS
Ambiental	Conservación
	Reforestación
	Restauración
Forestal	Producción de recursos no maderables



	Investigación
	Producción agroforestal rustica y tradicional
	Producción agroforestal con fines comerciales
<b>Agropecuaria y Piscícola</b>	Agricultura Orgánica
	Agricultura de subsistencia: familiar campesina y marginal
	Producción agroforestal y silvicultura
	Agricultura industrial: combinada y empresarial
	Ganadería Intensiva
	Ganadería Extensiva
	Acuicultura de producción y comercialización
	Acuicultura de aprovechamiento de recursos
<b>Comercial</b>	Comercio barrial básico
	Comercio cotidiano de productos y aprovisionamiento al por menor
	Comercio ocasional de productos y aprovisionamiento al por mayor
	Ferias temporales o permanentes
<b>Turismo y recreación</b>	Turismo comunitario y cultural
	Excursionismo y contemplación
	Camping
	Deportes extremos
<b>Residencial</b>	Vivienda unifamiliar
	Vivienda multifamiliar
	Vivienda productiva
<b>Equipamiento social</b>	Salud
	Educación
	Bienestar social
	Recreación y deporte
	Cultura
	Aprovisionamiento
	Infraestructura
	Transporte
	Especiales
<b>Administración</b>	Institucional de gobierno
	Seguridad ciudadana
	Cementerio
	Correos y postales
<b>Servicios</b>	Almacenamiento y bodegaje
	Alojamiento
	Alimentos y bebidas
	Centros de tolerancia
	Religiosos



<b>Industrial</b>	Financieros y seguros
	Oficinas para actividades profesionales, técnicas y científicas
	Servicios especializados de petróleo
	Actividades relacionadas a minería
	Industria de bajo impacto
	Industria de mediano impacto
	Industria de alto impacto
	Industria de alto riesgo

*Tabla 37 Reserva de suelos del cantón San Vicente*

LOTE	ÁREA	PIT	UBICACIÓN	CLAVE CATASTRAL	DOMINIO DEL BIEN		USO DEL SUELO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	OBSERVACIONES
					PÚBLICO	PRIVADO			
CANOA (La Chontilla)	20000 M2	CONSERVACION	CANOA	132251770104004000	X		PRODUCCIÓN	SERVICIOS	POSIBLES EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES
CANOA CABECERA PARROQUIAL	1216,08 M2	MEJORAMIENTO INTEGRAL	CANOA	132251510105116000	X		NO CONSOLIDADO	SERVICIOS	POSIBLES EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES
MIDUVI	13110 M2	EXPANSION URBANA	CANOA	13225101010210310000 0	X		EXPANSIÓN URBANA	SERVICIOS	PARA REASENTAMIENTOS DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL
TAMBENO	104919M2	PRODUCCION	SAN VICENTE	132250590103091000	X		PRODUCCION	EDUCATIVO	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, UNAE

### SECCIÓN III:

#### Parámetros Urbanísticos

#### Artículo 36: Dimensiones y Tipologías de Lotes

**Lote Mínimo** : Superficie mínima de terreno permitida para subdivisión y habilitación de suelo.

**Lote Óptimo** : Superficie ideal de terreno para maximizar el uso y facilitar la subdivisión.

**Lote Máximo** : Superficie máxima permitida para un solo terreno, equivalente al doble del lote mínimo.

*Tabla 38 Características de lote, Canoa 2024*

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°4	150.00	200.00	400.00



Tabla 39 Características de lote, Canoa 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO N°1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°3	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°4	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 40 Características de lote, Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00

Tabla 41 Características de lote, Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO N°1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO N°3	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 42 Características del lote San Vicente 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO N°1	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°2	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°3	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°4	150.00	200.00	400.00
POLÍGONO N°5	150.00	200.00	400.00





Tabla 43 Características de lote, San Vicente 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO Nº1	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO Nº2	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO Nº3	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO Nº4	200.00	10.00	1-1.25
POLÍGONO Nº5	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 44 Características de lote, Nuevo Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO 1	150.00	200.00	400.00

Tabla 45 Características de lote, Nuevo Briceño 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 1	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 46 Características de lote, Portovelo 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO 01	150.00	200.00	400.00

Tabla 47 Características de lote, Portovelo 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 01	200.00	10.00	1-1.25

Tabla 48 Características de lote, Salinas 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2
POLÍGONO 01	150.00	200.00	400.00



Tabla 49 Características de lote, Salinas 2024

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
PIT	LOTE ÓPTIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE
POLÍGONO 01	200.00	10.00	1-1.25

#### Artículo 37: De las Subdivisiones:

Esta sección se remitirá a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, también aplicable a todos los centros urbanos de las parroquias rurales determinadas mediante ordenanza del GADMCP.

**Definición.** - Conforme al Art. 470 hasta el Art. 476 de la Ley del COOTAD "Fraccionamiento y reestructuración y de ordenanzas de uso y gestión del suelo. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno.

Se considera subdivisión al fraccionamiento urbano y rural, de lo establecido en el COOTAD y ordenanzas, y por un área igual de multiplicar este número por el área mínima de lote de acuerdo a la zonificación del sector, y que ha de tener frente a una vía de acceso público existente o en proyecto.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

En las áreas urbanas, se autorizarán fraccionamientos de predios que no cuenten con la dotación de infraestructuras de servicios básicos, y en aquellos que no se ha realizado el traspaso de dominio de las áreas verdes y comunitarias a favor del GADM San Vicente. Las afectaciones viales automáticamente se considerarán públicas.

En las áreas rurales, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD "Fraccionamiento agrícola".

**Fraccionamiento de Suelo Urbano:** El fraccionamiento del suelo en cualquiera de sus clases urbanas, excepto con los fines de urbanización en las áreas no urbanizables.

Para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, de la consideración de patrones de urbanización que garanticen el eficiente usufructo de los servicios de infraestructura y de la programación de etapas de incorporación del suelo urbanizable.

**Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad.** - En caso de ser menor a los 10m el frente mínimo, este debe ser elevado a la sesión del Concejo Cantonal, para dar su aprobación o negado del mismo.

El fraccionamiento, participación o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se divide en varios por iniciativa pública o privada, se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. El Gad Municipal en cualquier división o fraccionamiento de suelo de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al Gad. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para su efecto.



**Generalidades en Fraccionamientos:** Los Fraccionamientos se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la línea de fábrica o sigan el radio de la curva.

a.1) Propuesta de apertura de Vía Pública y Fraccionamiento en el Área Urbana: La Propuesta de nuevas vías a causa de fraccionamientos deberá ajustarse a la trama urbana y modelo de ciudad deseado establecido en el PUGS, continuidad vial adecuada, anchos viales establecidos, lo que garantice la libre movilidad. Los proyectos particulares deberán ser presentados por el promotor sea público o privado, para su revisión y aprobación por parte del Gad Municipal en base a sus competencias.

Las vías pasarán al dominio público, no podrá venderse lotes si no existe infraestructura para la dotación de servicios públicos de agua, alcantarillado sanitario, luz y vías. El Gad Municipal puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la transmisión de propuestas de apertura de vía por particulares siempre y cuando se justifiquen en la trama vial o en la proyección de expansión urbana.

a.2) Ancho de calles: El ancho de la vía pública de la ciudad será proyectado de acuerdo a lo señalado en el PUGS y considerando el tránsito y densidad poblacional. Deberá ser aprobada por el Gad Municipal en base al plan vial y su ancho no será menor a 12 metros, a excepción de las consideraciones especiales del plan vial.

Prohibición de fraccionamiento sin acceso a vía Pública: Queda prohibido el fraccionamiento en terrenos que no tengan acceso a la vía pública de acuerdo a lo que determina el Art. 470 del COOTAD.

#### **b) ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL:**

Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Art. 424 "Porcentaje de área verde, comunal y vías.

En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado. En calidad de áreas verdes el 10% y el 5% en espacios comunales y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no se haya dejado áreas verdes al inicio de su creación.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, para su aplicación el Gobierno Autónomo Municipal podría revisar una resolución interna cuando lo requiera o podrá aplicarse esta normativa directamente.

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

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente.

**Regla General:** La Contribución o entrega mínima del quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido en el Art. 424 del COOTAD, corresponde al fraccionamiento con fines urbanos; tanto en áreas urbanas como rurales, en donde se realicen fraccionamientos con fines urbanos; tanto en rurales, en donde se realicen fraccionamientos para viviendas o asentamientos humanos masivos, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el artículo 471 del COOTAD. El porcentaje de contribución está dado en razón de la densidad poblacional del lugar.



No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

- 1) Cuando se solicita un nuevo fraccionamiento de un lote de terreno ubicado en el área urbana que anteriormente fue fraccionado y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes comunales, y el titular del bien es él mismo;
- 2) Cuando las divisiones del predio ocasionare el cruce de una vía pública planificada y ejecutada por el Municipio;
- 3) Cuando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en el primer fraccionamiento, guarde la debida proporcionalidad con el segundo fraccionamiento.
- 4) Cuando sean tierras rurales que se dividan con fines de participación hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización establecidos en el Art. 424 del COOTAD (reforma 05 de julio 2016).

**c) ÁREAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO**

No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías conforme ley de caminos, autopistas, canales abiertos, acueductos, poliductos y ductos, franjas de protección de quebradas y riveras de ríos, terrenos inestables sujetos a inundaciones, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

**c.1) EN CASOS ESPECIALES NO SE EXIGIRÁ ÁREA VERDE**

En áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.

**c.2) Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal**

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Gad. Municipal, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

**d.3) Catastro de Áreas Comunales**

La Dirección de Catastro, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

**Artículo 38: Altura Máxima de Edificación y Coeficiente de Ocupación Total (COS Total)**

**Altura de Edificación :** Establece una altura estándar de 3 metros por piso, permitiendo 4 metros para la planta baja en construcciones con ocupación sobre la línea de fábrica.

**Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) :** Limita el área construible en planta baja en relación con la superficie total del predio.



Tabla 92 Normativa para la edificación en suelo urbano

NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE CANOA																							
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN																OBSERVACIONES
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE					INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS				
												Nº DE PISOS	COS	COST			P. B.	P. A.					
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	ASLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACION LOTE				%	%			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	FRONTAL	LATERAL	
CONSOLIDADO	CO-02-SO-RES-A	SOSTENIMIENTO	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2 a 3	70	177	3,45	2,87	3M-4M	3M	X	3	3	3	URBANIZADO
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2 a 3	70	177	2,73	1,29	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR
	NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	11 M	1-1.25	2 a 3	70	177	0,88	0,7	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR
	NC-04-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	12 M	1-1.25	2 a 3	70	177	X	X	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR

NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE BRICEÑO																								
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN																OBSERVACIONES	
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE						INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS				
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	ASLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	COS	COST	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	RECUPERACION	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	11,77	10,66	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR	
	NC-02-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	15,82	11,33	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR	
	NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	0,06	0,06	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR	

NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE SAN VICENTE																									
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN																	OBSERVACIONES	
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE						INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS					
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	ASLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	COS	COST	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
CONSOLIDADO	CO-02-SO-RES-A	SOSTENIMIENTO	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	19,62	14,96	3M-4M	3M	X	3	3	3	URBANIZADO		
	CO-04-SO-RES-A	SOSTENIMIENTO	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10M	1-25	2/3	70	177	26,84	20,05	3M-4M	3M	X	3	3	3	URBANIZADO		
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	3,45	2,87	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR		
	NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	11 M	1-2.5	2/3	70	177	10,27	7,18	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR		
	NC-05-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	12 M	1-1.25	2/3	70	177	35,49	6,23	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR		



NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE NUEVO BRICEÑO																							
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN														OBSERVACIONES		
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE				INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS					
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	COS %	COST %	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL		LATERAL	POSTERIOR
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	11,77	10,66	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR
NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE PORTOVELO																							
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN														OBSERVACIONES		
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE				INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS					
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	COS %	COST %	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL		LATERAL	POSTERIOR
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	17,69	13,1	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR

NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE SALINAS																							
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN														OBSERVACIONES		
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE				INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS						
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	ASLADA	LOTE MÍNIMO M <sup>2</sup>	LOTE ÓPTIMO M <sup>2</sup>	LOTE MÁXIMO M <sup>2</sup>	FRENTE MÍNIMO M <sup>0</sup>	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	C.O. %	C.O.S.T %	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL		LATERAL	POSTERIOR
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M <sup>2</sup>	200M <sup>2</sup>	400M <sup>2</sup>	10 M	1-1.25	2/3	70	177	19	13,29	3M-4M	3M	X	3	3	3	FOR URBANIZAR

NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE SALINAS																							
SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN												OBSERVACIONES				
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE				INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		DENSIDAD		ALTURA DE PISO A PISO		RETIROS						
			SOBRE L.F.	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE MÍNIMO M2	LOTE ÓPTIMO M2	LOTE MÁXIMO M2	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	Nº DE PISOS	COS %	COST %	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	P. B.	P. A.	PORTAL	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
NO CONSOLIDADO	NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	X	SI	X	150 M2	200M2	400M2	10 M	1-1.25	2/3	70	177	19	13,29	3M-4M	3M	X	3	3	3	POR URBANIZAR

## Artículo 39: Índice de Edificabilidad

**Índice de Edificabilidad :** Define la cantidad máxima de metros cuadrados construibles en función del área total del lote.

La edificabilidad será diferente para cada PIT, asegurando un uso eficiente del suelo según las necesidades del sector.

Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, COOTAD, normas del Código Ecuatoriano de Construcción y a las siguientes normas generales:

**Retiros:** Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son susceptibles de construir con excepción de los laterales condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito.

**Derechos de vía:** áreas de protección de una vía vehicular y férrea.





**Retiros Frontales:** Se permitirá áreas pavimentadas solo para el uso de estacionamientos hasta el 50% del área verde. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno. Acoger normativa local.

**Retiros Laterales:** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Acoger excepción suscrita en la ordenanza local.

**Retiros Posteriores:** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías, BBQ, no se autoriza construcciones de carácter permanente. Acoger excepción suscrita en la ordenanza local.

**Altura máxima:** La altura de edificaciones se considerará hasta la última losa incluyendo tapa gradas, y exceptuando a cisternas, cajas de ascensores, etc. Cuando las edificaciones tengan cubiertas inclinadas se considerará la altura de edificación hasta la línea de cumbrera, tomando en cuenta que la altura mínima desde la acera a la primera planta no debe ser menor a 3.50 metros por la consideración de los soportales.

**Cerramientos:** Los cerramientos tendrán una altura mínima de 2.5 metros en el frente y en los linderos laterales, al igual que el posterior. El cerramiento será ciego o transparente de acuerdo al sector establecido.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 3 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

**Fachadas:** Todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser enlucidas y pintadas. Las fachadas hacia los colindantes sin edificar, deberán ser enlucidas y pintadas.

**Culatas:** Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas y pintadas de preferencia color blanco.

**Terrazas:** En toda edificación que tenga prevista una ampliación futura en altura, no se deberá dejar visto hierros de posibles columnas, materiales de construcción o casetas que atenten contra la imagen y ornato de la ciudad.

**Voladizos:** A excepción de las áreas patrimoniales a conservarse, se permitirán voladizos de hasta 1 metro medido desde la línea de fábrica. Acoger excepción suscrita en normativa local.

Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros.

**Soterramiento de cables:** Toda edificación deberá dejar una caja de revisión por cada servicio a contratar y se ubicaran en el piso, con las tapas debidamente señalizadas, para las conexiones de las acometidas domiciliarias de los servicios básicos de electrificación, telecomunicaciones o afines.

**Ascensores:** Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el cuarto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor hacia esta planta, considerando la discapacidad.



**Construcción bajo el nivel del suelo:** Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el CUS y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente

**Modificación de altura de entrepiso:** La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. Se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

**Obligación de respetar el diseño original en edificaciones patrimoniales.-** Las edificaciones patrimoniales inventariadas y los conjuntos urbanos construidos antes de la vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

**Obligación para edificaciones a modificarse.** -Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

**Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta.** - Los predios existentes menores en área de 150 metros cuadrados; y, que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar máximo el 60 % del COS del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

#### **Línea de Fábrica. –**

**Alineación:** Toda obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la línea de fábrica o línea de edificación, salvo las situaciones que se describen a continuación.

**Línea de Edificación:** La edificación con frente a las vías, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que se indica en el PUGS.

#### **Obras detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación.-**

**Retiro total de la fachada:** Se permitirá edificar detrás de la Línea de Fábrica o de la Línea de Edificación, pudiendo retirarse sin limitación, siempre que: El espacio correspondiente al retiro de frente sea parquizado.

Si se materializa una separación con la vía pública, esta estará construida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

#### **Edificio de Perímetro libre (Aislado):**

-Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la Línea de Edificación, sin limitaciones.

-Los basamentos apoyados contra paredes medianeras cumplirán con las condiciones siguientes:

**Línea de Fábrica en aceras cubiertas con pórticos:** En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección de Planificación fijará la línea de fábrica, interior de la fachada para el piso bajo con un mínimo de 2,40m y la línea de fábrica exterior de los pilares y pisos altos.



Avance sobre la Línea de Fábrica o sobre Línea de Edificación, con sótano bajo la acera: En ningún caso se permitirá transponer la línea de fábrica o la línea de edificación o las líneas de retiro obligatorio establecidas en este documento.

#### **Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E):**

**Formación de espacios libres en las esquinas:** En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre la línea de fábrica concurrente, y la línea de fábrica esquinera a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

**Obligación de materializar la Línea de Fábrica Esquinera:** Es obligatorio materializar la línea de fábrica esquinera cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

#### **Casos Particulares:**

**a) En edificios con acera aporticada:** Se aplicará lo establecido en el numeral anterior considerándose en lado aporticado la Línea de Fábrica exterior de los pilares y pisos altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.

**b) En urbanizaciones especiales:** La línea de Fábrica Esquinera de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Municipio se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

#### **Cuerpos salientes cerrados sobre el Retiro Obligatorio de la Línea de Fábrica Esquinera:**

Por encima de los 3 metros sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas de Edificación hasta su intersección, formando un cuerpo saliente cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50m.



Tabla 84 Estándares arquitectónicos, urbanos y tratamientos 2024

ASENTAMIENTO URBANO, CANOA												
PIT		ESTÁNDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ANCHO ACERA	ANCHO VÍA	PAVIMENTO	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	1,20 m/2,50 m	6m/8m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
CO-02-SO-RES-A	SOSTENIMIENTO	ESTATAL	1,20 m/3,00 m	6m/11m	SI	SI	SI	SI	NO	SI	CONSOLIDADO	ESTABLE, URBANIZADO
NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	PRIMARIA	1,20 m/2,50 m	6m/8m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
NO-04-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	1,20 m/2,50 m	6m/8m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
PR-05-RE-ZPR-0	PROTECCIÓN	SECUNDARIA	1,20 m/2,00 m	6m/7m	NO	NO	NO	SI	NO	SI	PROTECCIÓN	IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN
ASENTAMIENTO URBANO, BRICENO												
PIT		ESTÁNDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ACERA ANCHO	ANCHO VÍA	PAVIMENTO	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	RECUPERACIÓN	ESTATAL	NO	7M	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN
NC-02-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	NO	5m/12m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	3,00 m	11m/15,35m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
PR-04-RE-ZPR-0	PROTECCIÓN	SECUNDARIA	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	PROTECCIÓN	IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN
ASENTAMIENTO URBANO, SAN VICENTE												
PIT		ESTÁNDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ACERA ANCHO	ANCHO VÍA	PAVIMENTO	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	2,00 m/2,50 m	10m/14m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
CO-02-SO-RES-B	SOSTENIMIENTO	ESTATAL	2,00 m/5,00 m	7m/17,30m	SI	SI	SI	SI	SI	SI	CONSOLIDADO	ESTABLE, URBANIZADO
NC-03-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	PRIMARIA	1,50 m/2,50 m	5m/27,40m	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
CO-04-SO-RES-B	SOSTENIMIENTO	ESTATAL	2,00 m/3,00 m	6,00m/17,50 m	SI	SI	SI	SI	SI	SI	CONSOLIDADO	ESTABLE, URBANIZADO
NC-05-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	2,00 m/3,00 m	8,50m/22,55 m	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
PR-06-RE-ZPR-0	PROTECCIÓN	SECUNDARIA	2,00 m	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	PROTECCIÓN	IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN



		ASENTAMIENTO URBANO, NUEVO BRICENO										
PIT		ESTANDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANISTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ACERA ANCHO	ANCHO VIA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	PRIMARIA	NO	6m/12 m	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
		ASENTAMIENTO URBANO, PORTOVELO										
PIT		ESTANDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANISTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ACERA ANCHO	ANCHO VIA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	NO	6m/12m	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS
		ASENTAMIENTO URBANO, SALINAS										
PIT		ESTANDARES URBANOS									TRATAMIENTO URBANISTICO	
CODIGO	USO	VIALIDAD	ACERA ANCHO	ANCHO VIA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE NATURAL	TIPO	CARACTERÍSTICAS
NC-01-MI-RES	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ESTATAL	NO	8m/12m	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO CONSOLIDADO	NO URBANIZADO, EN DESARROLLO SIN SERVICIOS

## SECCIÓN IV:

### Reglas de Zonificación y Compatibilidad de Usos

#### Artículo 40: De la Zonificación

La zonificación determina el uso principal asignado en función de la homogenización y vocación del territorio, la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

El alcance de la presente codificación se aplicará en todas las áreas urbanas y rurales del cantón San Vicente, en relación con el sistema catastral vigente.

#### Tipos de zonificación:

Los diferentes tipos de codificación y sus parámetros se detallan en el Mapa de ocupación del suelo, de la presente Ordenanza. De acuerdo a la zonificación se permiten edificaciones en desarrollo vertical.

**Altura de edificación.** – Será establecido en concordancia con los parámetros:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), máximo 70% correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), máximo 177% correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote.

**Adosamiento de Mutuo Acuerdo.** – Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquel o aquellos lotes menores a los previstos en la zonificación: En el caso de existir, las edificaciones se sujetarán



de conformidad con los Artículos 483, 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Asignación de codificaciones.** – Cuando un lote contemple más de una codificación, se solicitará la delimitación de las mismas.

**Edificaciones en áreas históricas.** – En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones.

**Compatibilidad de los Usos del Suelo cantonal.** – Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías:

- Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- Prohibidos: son los usos que no son permitidos.

Para la gestión municipal, se ha determinado conforme a lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y PUGS.

Las zonas urbanas, rurales, se definirán en base al resultado de los estudios de asentamientos y formas de ocupación que se hayan generado por el crecimiento de la población.

**Las zonas delimitadas como urbanas:** Establecidas por la forma de crecimiento urbano con niveles de consolidación de la estructura urbana, y, además, cuentan con los servicios de infraestructura y equipamientos, deberá observar recomendaciones técnicas consideradas en las normas sobre accesibilidad y radios de influencia del equipamiento barrial, así como, de la norma obligatoria INEN 1607 sobre las densidades poblacionales; y parámetros del INEC.

**Áreas de Expansión Urbana:** Las zonas rurales se determinan por la forma de crecimiento urbano con niveles de formación o conformación de la estructura del asentamiento, con densidades dispersas de población y que, además cuentan parcialmente con los servicios de infraestructura, y equipamientos básicos.

#### **Artículo 41: Compatibilidad de Usos del Suelo**

**Uso Residencial :** Áreas destinadas exclusivamente para vivienda, en densidades bajas, medias y altas.

**Uso Comercial e Industrial :** Áreas reservadas para el desarrollo de actividades comerciales e industriales, ubicadas estratégicamente para minimizar el impacto en zonas residenciales.

**Usos Mixtos :** Áreas donde se permite la combinación de actividades residenciales y comerciales, optimizando el uso del suelo.

**Zonas de Protección Ambiental :** Áreas restringidas a usos que respetan la integridad ambiental y minimizan los impactos sobre los ecosistemas.





Tabla 50 Agrupación de Uso de Suelos

CATEGORÍAS DE AGRUPACIÓN DE USOS DE SUELO	USOS ESPECÍFICOS
<b>Ambiental</b>	Conservación
	Reforestación
	Restauración
<b>Forestal</b>	Producción de recursos no maderables
	Investigación
	Producción agroforestal rustica y tradicional
	Producción agroforestal con fines comerciales
<b>Agropecuaria y Piscícola</b>	Agricultura Orgánica
	Agricultura de subsistencia: familiar campesina y marginal
	Producción agroforestal y silvicultura
	Agricultura industrial: combinada y empresarial
	Ganadería Intensiva
	Ganadería Extensiva
	Acuicultura de producción y comercialización
	Acuicultura de aprovechamiento de recursos
<b>Comercial</b>	Comercio barrial básico
	Comercio cotidiano de productos y aprovisionamiento al por menor
	Comercio ocasional de productos y aprovisionamiento al por mayor
	Ferias temporales o permanentes
<b>Turismo y recreación</b>	Turismo comunitario y cultural



Tabla 51 Agrupación de Uso de Suelos

CATEGORÍAS DE AGRUPACIÓN DE USOS DE SUELO	USOS ESPECÍFICOS
	Excursionismo y contemplación
	Camping
	Deportes extremos
Residencial	Vivienda unifamiliar
	Vivienda multifamiliar
	Vivienda productiva
Equipamiento social	Salud
	Educación
	Bienestar social
	Recreación y deporte
	Cultura
	Aprovisionamiento
	Infraestructura
	Transporte
	Especiales
Administración	Institucional de gobierno
	Seguridad ciudadana
	Cementerio
	Correos y postales
Servicios	Almacenamiento y bodegaje
	Alojamiento
	Alimentos y bebidas
	Centros de tolerancia
	Religiosos
	Financieros y seguros
	Oficinas para actividades profesionales, técnicas y científicas
Industrial	Servicios especializados de petróleo
	Actividades relacionadas a minería
	Industria de bajo impacto
	Industria de mediano impacto
	Industria de alto impacto
	Industria de alto riesgo



Tabla 52 Compatibilidad de uso de suelo residencial, Canoa 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Residencial de baja densidad</b>	Residencial de baja densidad	-Residencial: R - Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Residencial de media Densidad</b>	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
		ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Equipamiento Zonal y de ciudad	
<b>Residencial de alta densidad</b>	<b>Residencial de alta densidad</b>	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento	Todos los que no se encuentren contemplados en las



		EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.</b>	Zonal y de ciudad	descripciones de uso anteriores.
--	--	--	-------------------	----------------------------------

Tabla 53 Compatibilidad de uso de suelo múltiple, Canoa 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Residencial / Comercio	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.</b>		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



Tabla 54 Compatibilidad de uso de suelo residencial, Briceño 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Residencial de baja densidad</b>	Residencial de baja densidad	-Residencial: R - Equipamientos : EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal - Equipamiento o Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Residencial de media densidad</b>	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal - Equipamiento o Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



<b>Residencial de alta densidad</b>	<b>Residencial de alta densidad</b>	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.</b>	<b>-Turismo</b> <b>-Industrial I2</b> <b>-Comercio zonal</b> <b>- Equipamiento Zonal y de ciudad</b>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
-------------------------------------	-------------------------------------	---	---	---

Tabla 55 Compatibilidad de uso de suelo múltiple, Briceño 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Múltiple</b>	<b>Residencial / Comercio</b>	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio:</b> CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.





Tabla 56 Compatibilidad de uso de suelo industrial, Briceño 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial I2	Industrias de mediano impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I1</li> <li>-Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIC, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EGC.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industria I de alto impacto.</li> <li>-Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1000 cilindros.</li> <li>-Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.</li> <li>-Fundidoras (excepto de tipo artesanal).</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Industrial I3	Industrias de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I1, I2</li> <li>-Equipamientos: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGC, EFS, EFZ, EFC, ETB, ETS, ETZ, ETC, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrias de alto riesgo.</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Tabla 57 Compatibilidad de uso de suelo residencial, San Vicente 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de baja densidad	Residencial de baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>- Equipamientos : EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Turismo</li> <li>-Industrial I2</li> <li>-Comercio zonal</li> <li>-Equipamiento Zonal y de ciudad</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



		EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.		
<b>Residencial de media densidad</b>	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 - Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Residencial de alta densidad</b>	Residencial de alta densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 - Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



		CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.		
--	--	--	--	--

*Tabla 58 Compatibilidad de uso de suelo Múltiple, San Vicente 2024*

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 - Equipamientos: EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC,		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



		<p>EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS.</p> <p><b>-Protección Ecológica: PE</b></p> <p><b>-Patrimonio Cultural: H</b></p> <p><b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.</b></p>		
--	--	--	--	--

Tabla 59 Compatibilidad de uso de suelo Múltiple, San Vicente 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Industrial I2</b>	Industrias de mediano impacto	<p>-Industrial: I1</p> <p>-Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIC, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EGC.</p> <p>-Protección Ecológica: PE</p> <p>-Patrimonio Cultural: H</p> <p>-Agrícola Residencial: AR</p> <p>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</p>	<p>-Industrial de alto impacto.</p> <p>-Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1000 cilindros.</p> <p>-Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.</p> <p>-Fundidoras (excepto de tipo artesanal).</p>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



<b>Industria I3</b>	Industrias de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I1, I2</li> <li>-Equipamientos: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGC, EFS, EFZ, EFC, ETB, ETS, ETZ, ETC, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Recursos naturales Renovables: RNR</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</li> </ul>	-Industrias de alto riesgo.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Industria I4</b>	Industrias de alto riesgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I3</li> <li>-Equipamientos: EGB, EGS, EGZ, EGC, ETB,</li> </ul>		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIC, EPZ, EPC.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CC2, CC3, CC4</li> </ul>		de uso anteriores.

Tabla 60 Compatibilidad de uso de suelo residencial, San Vicente 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Residencial de baja densidad</b>	Residencial de baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Turismo</li> <li>-Industrial I2</li> <li>-Comercio zonal</li> <li>-Equipamiento Zonal y de ciudad</li> </ul>	<b>Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.</b>



<b>Residenci al de media densidad</b>	<b>Residenci al de media densidad</b>	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Residenci al de alta densidad</b>	<b>Residencia l de alta densidad</b>	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio:</b> CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.	<b>-Turismo</b> <b>-Industrial I2</b> <b>-Comercio zonal</b> <b>-Equipamiento Zonal y de ciudad</b>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Tabla 61 Compatibilidad de uso de suelo múltiple, Nuevo Briceño 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Múltiple</b>	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1		Todos los que no se encuentren
		<b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS.		contemplados en las descripciones de uso anteriores.





		<b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.</b>		
--	--	--	--	--

Tabla 62 Compatibilidad de uso de suelo Industrial, Nuevo Briceño 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Industrial I2</b>	Industrias de mediano impacto	-Industrial: I1 -Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIC, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EGC. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Agrícola Residencial: AR -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.	-Industrial de alto impacto. -Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1000 cilindros. -Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo. -Fundidoras (excepto de tipo artesanal).	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Industrial I3</b>	Industrias de alto impacto	-Industrial: I1, I2 -Equipamientos: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGC, EFS, EFZ, EFC, ETB, ETS, ETZ, ETC, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR	-Industrias de alto riesgo.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
		-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.		



<b>Industrial I4</b>	<b>Industrias de alto riesgo</b>	<b>-Industrial: I3</b> <b>-Equipamientos: EGB, EGS, EGZ, EGC, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIC, EPZ, EPC.</b> <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CC2, CC3, CC4.</b>		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores
----------------------	----------------------------------	--	--	--

Tabla 63 Compatibilidad de uso de suelo residencial, Portovelo 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Residencial de baja densidad</b>	Residencial de baja densidad	-Residencial: R -Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Residencial de media densidad</b>	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
		-Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3,		



		CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.		
		EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.		
<b>Residencia I de alta densidad</b>	<b>Residencia I de alta densidad</b>	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.</b>	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal  -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Tabla 64 Compatibilidad de uso de suelo múltiple, Portovelo 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
----------------	------------------	-----------------------	--------------------	------------------



<b>Múltiple</b>	<b>Residencial / Comercio</b>	<b>-Residencial: R</b> <b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Comercial y Servicio:</b> CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.		<p>Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.</p>
-----------------	-------------------------------	---	--	--

Tabla 65 Compatibilidad de uso de suelo Industrial, Portovelo 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Industrial I2</b>	Industrias de mediano impacto	<b>-Industrial: I1</b> <b>-Equipamientos:</b> ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIC, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EGC. <b>-Protección Ecológica: PE</b> <b>-Patrimonio Cultural: H</b> <b>-Agrícola Residencial: AR</b> <b>-Comercial y Servicio:</b> CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.	<b>-Industrial de alto impacto.</b> <b>-Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1000 cilindros.</b> <b>-Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.</b> <b>-Fundidoras (excepto de tipo artesanal).</b>	<p>Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.</p>



<b>Industrial I3</b>	Industrias de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I1, I2</li> <li>-Equipamientos: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGC, EFS, EFZ, EFC, ETB, ETS, ETZ, ETC, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Recursos naturales Renovables: RNR</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</li> </ul>	-Industrias de alto riesgo.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Industrial I4</b>	Industrias de alto riesgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I3</li> <li>-Equipamientos: EGB, EGS, EGZ, EGC, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIC, EPZ, EPC.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CC2, CC3, CC4.</li> </ul>		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Tabla 66 Compatibilidad de uso de suelo residencial, Salinas 2024

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Residencial de baja densidad</b>	Residencial de baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Turismo</li> <li>-Industrial I2</li> <li>-Comercio zonal</li> <li>-Equipamiento Zonal y de ciudad</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.



<b>Residen- cial de media densida d</b>	<b>Residenci al de media densidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I1</li> <li>-Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Turismo</li> <li>-Industrial I2</li> <li>- Comercio zonal</li> <li>-Equipamiento Zonal y de ciudad</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Reside- ncial de alta densid ad</b>	<b>Residenci al de alta densidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I1</li> <li>-Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CC4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Turismo</li> <li>-Industrial I2</li> <li>- Comercio zonal</li> <li>- Equipamiento Zonal y de ciudad</li> </ul>	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Tabla 67 Compatibilidad de uso de suelo múltiple, Salinas 2024

<b>USO GENE- RAL</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	<b>USO RESTRINGIDO</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>
<b>Múltiple</b>	Residenci al / Comercio	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I1</li> </ul>		<b>Todos los que no se encuentren</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Equipamientos: EEB, EES, EEZ, EEC, ECB, ECS, ECZ, ECC, ESB, ESS, ESZ, ESC, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDC, ERB, ERS, EAS, EAZ, EAC, ERC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS.</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> </ul>		<b>contemplados en las descripciones de uso anteriores.</b>





		<b>-Comercial y Servicio:</b> CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CC2, CC3, CC4.		
--	--	---	--	--

Tabla 68 Compatibilidad de uso de suelo industrial, Salinas 2024

USO GENE RAL	USO PRINCIPA L	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>Industr ial I2</b>	Industria s de mediano impacto	-Industrial: I1 -Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIC, ERB, ERS, ERC, EGB, EGS, EGZ, EGC. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Agrícola Residencial: AR -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.	- Industrial de alto impacto. - Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamie nto superior a 1000 cilindros. - Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo. - Fundidoras (excepto de tipo artesanal).	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
<b>Industr ial I3</b>	Industria s de alto impacto	-Industrial: I1, I2 -Equipamientos: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGC, EFS, EFZ, EFC, ETB, ETS, ETZ, ETC, EIB, EIS, EIZ, EIC, EPZ. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR	- Industrias de alto riesgo.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
		-Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.		



<b>Industrial I4</b>	<b>Industrias de alto riesgo</b>	<b>-Industrial: I3</b> <b>-Equipamientos:</b> EGB, EGS, EGZ, EGC, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIC, EPZ, EPC. <b>-Protección Ecológica:</b> PE <b>-Patrimonio Cultural:</b> H <b>-Comercial y Servicio:</b> CC2, CC3, CC4.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
----------------------	----------------------------------	--	--	---

#### Artículo 42: Compatibilidad de Usos en Suelos Urbanos y Rurales

La asignación de usos en suelos urbanos se ajustará para atender las necesidades de desarrollo y sostenibilidad, respetando las limitaciones ambientales y sociales.

En el suelo rural, los usos serán compatibles con actividades agroproductivas, extractivas y de conservación, sin permitir construcciones que alteren la vocación rural del terreno.

*Tabla 69 Polígonos de intervención rural*

PIT	CÓDIGO PIT	ÁREA PTI (Ha.)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	DESCRIPCIÓN GENERAL
1	SRP-C-001	2180,95	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
2	SRP-C-002	9467,89	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
3	SRP-C-003	6322,04	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
4	SRP-C-004	2766,89	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
5	SRPr-PP-001	4128,03	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
6	SRP-R-001	5785,87	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
7	SRPr-PP-002	1267,2	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
8	SRP-C-005	9530,08	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
9	SRP-R-002	2211,03	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
10	SRPr-PP-003	2238,17	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
11	SRPr-PP-004	10840,17	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
12	SRPr-PP-005	3282,52	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO
13	SRP-R-003	8763,55	PROTECCIÓN	SUELO CON VCA
14	SRPr-PP-006	2751,13	PRODUCCIÓN	SUELO FRACCIONADO

#### SECCIÓN V:

##### Disposiciones Generales y Específicas

#### Artículo 43: Instrumentos de Gestión del Suelo

El GAD Municipal de San Vicente implementará instrumentos de gestión del suelo que faciliten la planificación, inversión y desarrollo urbano, entre ellos:

**Banco de Suelo :** Para gestionar terrenos destinados a proyectos de vivienda y reasentamiento.



**Unidades de Actuación Urbanística (UAU) :** Para distribuir equitativamente cargas y beneficios en proyectos de urbanización.

Tabla 97 Reserva de suelos del cantón San Vicente

LOTE	ÁREA	PIT	UBICACIÓN	CLAVE CATASTRAL	DOMINIO DEL BIEN		USO DEL SUELO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	OBSERVACIONES
					PÚBLICO	PRIVADO			
CANOA (La Chontilla)	20000 M2	CONSERVACION	CANOA	132251770104004000	X		PRODUCCIÓN	SERVICIOS	POSIBLES EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES
CANOA CABECERA PARROQUIAL	1216,08 M2	MEJORAMIENTO INTEGRAL	CANOA	132251510105116000	X		NO CONSOLIDADO	SERVICIOS	POSIBLES EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES
MIDUVI	13110 M2	EXPANSION URBANA	CANOA	13225101010210310000 0	X		EXPANSIÓN URBANA	SERVICIOS	PARA REASENTAMIENTOS DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL
TAMBENO	104919M2	PRODUCCION	SAN VICENTE	132250590103091000	X		PRODUCCION	EDUCATIVO	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, UNAE

Tabla 94 UAU en la distribución equitativa

DELIMITACIÓN DEL ÁREA		CARACTERÍSTICAS ÁREA							CARGAS			BENEFICIOS		
PREDIOS A INTERVENIR	PROPIETARIOS, ACTORES INVOLUCRADOS	USO ACTUAL DEL SUELO	INFRAESTRUCTURA					OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN	CESIONES	CONTRIBUCIONES	RESTRICCIONES	> DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA	>ACCESO A SERVICIOS	>VALOR DEL SUELO
			AAPP	AASS	EE	R. Desechos	VÍAS							
Malecón Leonidas Vega	MUNICIPIO	CONSOLIDADO	SI	SI	SI	SI	SI	Renovar y Regenerar El Malecón Leonidas Vega	NO	NO	INDUSTRIA I3 E I4	73,17 HAB/HAS	SI	\$120/M2
Escalinata y Mirador Elba González	MUNICIPIO	CONSOLIDADO	SI	SI	SI	SI	SI	Renovar y Regenerar El Mirador Elba González	NO	NO	INDUSTRIA I3 E I4	73,17HAB/HAS	SI	\$40/M2

#### Artículo 44: Declaración de Zonas de Interés Social

El GAD declarará áreas específicas como zonas de interés social para la construcción de vivienda accesible y espacios comunitarios.

Las zonas de interés social deberán cumplir con las normativas de dotación de servicios básicos

Tabla 98 Suelo para reasentamientos o programa de vivienda de interés social, San Vicente

Delimitación del Área		Características Área							Cargas			Beneficios		
Predios a intervenir	Propietarios	uso actual del suelo	Infraestructura					Objetivo de la Intervención	Cesiones	Contribuciones	Restricciones	> densidad máxima permitida	>acceso a servicios	>valor del suelo
			AAPP	AASS	EE	R. Desecho	vías							
TERRENO MIDUVI	MIDUVI	NO CONSOLIDADO	NO	NO	SI	SI	SI	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	NO	N/D	INDULSTRIA I3 E I4	106,50HAB/ HAS	NO	\$4400/HA

y accesibilidad.



Municipio del Cantón  
**SAN VICENTE**  
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

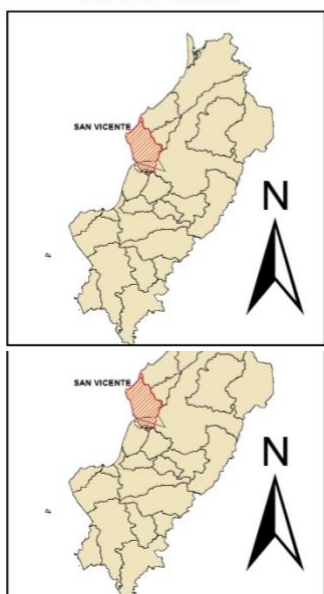


**SAN  
VICENTE**  
ES VIDA

### MAPA DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



#### UBICACIÓN PROVINCIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN SAN VICENTE



Municipio del Cantón  
**SAN VICENTE**  
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

TLGO. FABRICIO LARA LOOR

ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN SAN VICENTE

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ

#### MAPA DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

<b>SIMBOLOGÍA</b> — Jerarquía Vial — Red Vial Estatal — LÍMITE_CANTÓN — LÍMITES_CANTONES_ADYACENTES — LÍMITES_PARROQUIAS — LÍMITES_PARROQUIAS — TERRENO DE MIDUVI — ISLA — OCEANO — DELIMITACION RURAL	ESCALA ESCALA 1:10000	FECHA DE ELABORACIÓN: OCTUBRE DE 2024
	 <b>SAN VICENTE ES VIDA</b>	FUENTE: *IGM *GAD SAN VICENTE REFERENCIA GEODÉSICA: PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS, PUGS 2024 DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ

#### MAPA DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

<b>SIMBOLOGÍA</b> — Jerarquía Vial — Red Vial Estatal — LÍMITE_CANTÓN — LÍMITES_CANTONES_ADYACENTES — LÍMITES_PARROQUIAS — LÍMITES_PARROQUIAS — TERRENO DE MIDUVI — ISLA — OCEANO — DELIMITACION RURAL	ESCALA ESCALA 1:10000	FECHA DE ELABORACIÓN: OCTUBRE DE 2024
	 <b>SAN VICENTE ES VIDA</b>	FUENTE: *IGM *GAD SAN VICENTE REFERENCIA GEODÉSICA: PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR UTM WGS84 ZONA 17 SUR

**ALCALDÍA**  
alcaldia@sanvicente.gob.ec

     sanvicente.gob.ec



#### **Artículo 45: Planificación y Seguimiento del PUGS**

El GAD establecerá mecanismos de monitoreo y evaluación del PUGS, actualizándolo de acuerdo a los cambios en el desarrollo territorial y las necesidades de la población.

La actualización del PUGS se realizará cada doce años, de acuerdo a la normativa vigente.

#### **Artículo 46: Proceso de Aprobación de Proyectos en PIT**

Todos los proyectos de construcción en los PIT deben contar con aprobación previa del GAD, cumpliendo con los estándares de ocupación, edificabilidad y uso de suelo.

Los proyectos deberán integrarse al modelo de desarrollo territorial, contribuyendo a la cohesión y sostenibilidad del cantón.

#### **Disposiciones Finales**

**Vigencia de la Ordenanza :** La presente ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Cumplimiento y Sanciones :** El incumplimiento de las disposiciones establecidas en esta ordenanza será sancionado conforme a la normativa del GAD San Vicente y la legislación nacional.

**Derogatoria :** Se derogan todas las normativas que contradigan lo dispuesto en esta ordenanza.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, el miércoles 30 de octubre del 2024, de conformidad con lo que dispone el Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Tnlgo. Fabricio Lara Loor  
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN VICENTE**

Abg. Vilma Alcívar Vera, Mg.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
DEL GAD SAN VICENTE**

**CERTIFICO:** Que, la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente en las Sesiones Extraordinarias del 29 y 30 de octubre del 2024.

Abg. Vilma Alcívar Vera. Mgs  
**Secretaría General Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** - San Vicente, 30 de octubre del 2024. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN**



**DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE**, al Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor, Alcalde del cantón San Vicente, para su sanción u observación, en el plazo de ocho días.

Abg. Vilma Alcívar Vera. Mgs

**Secretaría General**

**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** – San Vicente, 04 de noviembre del 2024. De conformidad con lo que establece el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, inciso cuarto, sanciono la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE**, por considerar que la misma, por parte del Concejo no ha violentado el trámite legal correspondiente, al igual que está de acuerdo con la Constitución y las leyes, para que entre en vigencia una vez publicada en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor

**Alcalde del Gobierno Autónomo**

**Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** – San Vicente, 04 de noviembre del 2024. **CERTIFICO:** que el Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, sancionó la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) PARA EL CANTÓN SAN VICENTE**, el 04 de noviembre del 2024.

Abg. Vilma Alcívar Vera, Mgs.

**Secretaría General del Gobierno Autónomo**

**Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**