



**PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
CANTÓN MUISNE**

2021 - 2032



Alcaldía de
MUISNE
¡Juntos nos levantamos!



PRESENTACIÓN



El progreso del Cantón Muisne debe ser impulsado desde una visión multidimensional, donde las problemáticas y las potencialidades sean identificadas de manera adecuada, con la finalidad de alcanzar objetivos comunes para el bien del cantón.

Por lo cual, el GAD Municipal del Cantón Muisne de manera comprometida, ha resuelto promover la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS; por lo cual para el Cantón Muisne es un desafío que articula la voluntad política en todos los niveles de gobierno, la normativa y la participación ciudadana que demanda la construcción de comunidad, con la dinámica social, económica, política, administrativa del territorio, de tal forma que el Cantón pueda contar con una herramienta útil, de fácil utilización, que defina las reglas de juego para todos los actores del territorio, que responda a las necesidades reales de la población y ofrezca una perspectiva de largo plazo pero a la vez que sea concreta y realizable en el tiempo de vigencia del mismo.

Siendo necesario destacar y reconocer el interés, esfuerzo y apoyo brindado por los concejales y demás autoridades del cantón, además del equipo técnico que elaboró el PUGS, para la construcción del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo que la administración se compromete hacer cumplir, buscando la equidad y el bienestar de todos los pobladores del cantón.

Por lo cual el GAD Municipal de Muisne, asumirá el compromiso, tanto por parte de las autoridades, directivos, personal técnico y administrativo del cantón para que se dé cumplimiento al presente plan de uso y gestión del suelo en bien de la población.

Mgs. Yuri Jessica Colorado Márquez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN MUISNE

¡Juntos nos levantamos!

Lcdo. Alex Eduardo Gaybor

VICEALCALDE DEL CANTÓN

CONCEJALES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MUISNE

Sra. Toti Isabel Pacheco Maldonado, Concejal Urbana
Sr. Danilo Fabián Corella Garrido, Concejal Urbano
Sr. Manuel Ángel Intriago Murillo, Concejal Rural
Sr. Ítalo Ecuador Montesdeoca Chila, Concejal Rural

EQUIPO TECNICO PDOT - PUGS

Lcdo. Luis Alonso Ortiz Chico
Ing. María del Cisne Feria Granda M.Sc.
Lcda. Rosa Mariela Feria Granda Mgtr.
Ing. Rosa Cristina Zhindón Arévalo
Arq. Miguel Angel Borja Borja

¡Juntos nos levantamos!

CONTENIDO

INTRODUCCION	1
1. Consideraciones Iniciales	1
2. Metodología	2
CAPITULO 1	
COMPONENTE ESTRUCTURANTE	3
3. Objetivos Estratégicos del cantón	3
4. Estructura Urbano – Rural del Territorio	6
5. Clasificación del Suelo	11
6. Definición de Límite Urbano	13
7. Subclasificación de Suelo	21
7.1 Subclasificación de Suelo Urbano	22
7.2 Subclasificación de Suelo Rural	26
8. Delimitación de Áreas de Conservación, Riesgos, Productivas, Extracción, Asentamientos Humanos y Servicios	28
8.1 Delimitación de Áreas para Conservación Ambiental	28
8.2 Delimitación de Áreas para Asentamientos Humanos	30
8.3 Delimitación de Áreas para Explotación Minera	31
8.4 Delimitación de Áreas Productivas	32
9. Directrices y Parámetros para el Desarrollo Urbano	34
10. Planes Complementarios	35
10.1 Planes Parciales	35
10.2 Planes Maestros Sectoriales	35
CAPITULO 2	
COMPONENTE URBANÍSTICO	37
11. Polígonos de Intervención	37
12. Tratamientos Urbanísticos	40
13. Determinación de Aprovechamientos	44
13.1 Usos del Suelo	44
13.2 Uso Residencial	45
13.3 Uso Múltiple	47
13.4 Uso Industrial	58
13.5 Recursos Naturales Renovables	60
13.6 Uso Protección Ecológica	63
13.7 Aprovechamiento Extractivo	64
13.8 Consideraciones Especiales	65
14. Ocupación del Suelo	65
14.1 Edificabilidad	68
14.2 Determinantes Urbanísticas Especiales	70
15. Aprovechamiento del Suelo Urbano	72
16. Aprovechamiento en Suelo Rural	76
17. Sistema Vial, Local y Complementario	81
17.1 Infraestructura Vial Urbana	81
17.2 Infraestructura Vial Rural	82

CAPITULO 3

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

85

18.	Instrumentos de Gestión	85
18.1	Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios	85
18.2	Intervención en la Morfología Urbana y Estructura Predial	87
18.3	Regulación del Mercado de Suelo	90
18.4	Financiamiento del Desarrollo Urbano	97
18.5	Gestión del suelo de los Asentamientos Humanos	100
18.6	Otras Herramientas de Gestión	101



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON MUISNE

INTRODUCCION

1. Consideraciones Iniciales

El artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador, definen como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles: regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de los otros niveles de gobierno.

El artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala que la: “Planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participación”.

El artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación para el ordenamiento territorial constará en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”.

En este contexto el GAD Municipal del Cantón Muisne, está facultado a formular la normativa técnica territorial y urbanística para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, promoviendo un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propiciar el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de la población (Artículo 1 LOOTUGS).

2. Metodología

Para esta actualización en el año 2024, se utilizó una metodología complementaria cuya aplicación nos permite obtener resultados para la delimitación exacta del territorio. Esta metodología se basa en las siguientes técnicas:

- Utilización de cartografía de fuentes oficiales descargada directamente de Geoportales o solicitadas a cada Organismo emisor de la misma como el CONALI, MAATE, Empresa Eléctrica, ARCERNNR, etc.
- Revisión de campo para la determinación de la infraestructura cantonal, así como el diseño urbanístico de cada Asentamiento Humano.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica con la incorporación de imágenes satelitales disponibles para la ubicación de elementos hídricos, remanentes de bosques primarios y el sistema vial.
- Utilización de Sistemas de Posicionamiento Global para la identificación de puentes, alcantarillas e infraestructura vial, así como puntos de actividad comercial.
- Utilización de Cartografía Temática Oficial a escala 1:25.000 proporcionada por el Geoportal del Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Análisis y revisión de las evaluaciones de la SOT para determinar de mejor manera las correcciones necesarias.

CAPÍTULO 1

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Como señala la LOOTUGS en el artículo 28; el Componente Estructurante “Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo, al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) municipal y a las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano - rural y de la clasificación del suelo”.

Corresponde entonces en el componente estructurante la clasificación del suelo en urbano y rural y su respectiva subclasificación, la delimitación de áreas de protección, de riesgo, de producción y los asentamientos humanos.

3. Objetivos Estratégicos del Cantón

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Muisne, en su propuesta señala siete objetivos, los mismos que están relacionados directamente a las necesidades del cantón y en función al diagnóstico estratégico.

Gráfico No. 1 Políticas y Objetivos Estratégicos Cantonales - Cantón Muisne

Política 1

Modos de vida sustentables y armónicos con los ecosistemas.

Objetivo:

1. Proteger y potenciar los recursos naturales, mediante la generación de alternativas de uso sustentable y conservación del suelo, entre las que se destacan su potencial agropecuario, pesquero, acuícola y biodiversidad.

Política 2

Fomento de asentamientos humanos con condiciones de vida digna, interconectados y ordenados.

Objetivos:

2. Mejorar el acceso a servicios básicos de calidad para la población de Muisne.
3. Promover asentamientos humanos ordenados y con una adecuada interconexión.

Política 3

Procesos permanentes de asistencia para mejorar la calidad de vida de la población.

Objetivos:

4. Mejorar la calidad de vida de la población de Muisne con énfasis en los grupos de atención prioritaria.

Política 4

Capacidades fortalecidas del sector productivo para mejorar la economía de los hogares.

Objetivos:

5. Potencializar actividades turísticas, agropecuarias, pesqueras y acuícolas sostenibles, solidarias e inclusivas, que contribuyan al desarrollo del cantón.

Política 5

Territorio planificado técnica y legalmente que responda a la realidad cantonal.

Objetivos:

6. Planificar el territorio cantonal en función de las necesidades específicas de la población, basados en un criterio técnico y sujetos al marco legal vigente.

Política 6

Instituciones fortalecidas, capaces y articuladas con la ciudadanía.

Objetivos:

7. Fortalecer y desarrollar la gestión institucional para la gobernanza local y la participación ciudadana.

Fuente: PDOT Cantón Muisne. 2024-2027.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

De manera que, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en virtud del Objetivo Cantonal que establece: **Planificar el territorio cantonal en función de las necesidades específicas de la población, basados en un criterio técnico y sujetos al marco legal vigente**, procede a planificar el territorio del cantón en base a la normativa nacional determinando la subclasificación del suelo, determinando los Polígonos de Intervención necesarios y asignando la zonificación correspondiente.

Mediante esta herramienta de gestión territorial se busca conseguir en el territorio cantonal, los siguientes objetivos específicos:

- Gestionar los recursos naturales de forma sustentable.
- Mantener los ecosistemas y áreas protegidas dentro y periféricas a los Asentamientos Humanos.
- Delimitar las zonas de riesgo.
- Reubicación de familias en zonas de riesgo.
- Fomentar el desarrollo endógeno e integral de los Asentamientos Humanos.
- Uso de suelo establecido por cada Polígono de Intervención Territorial.
- Consolidar todos los espacios en las Zonas Urbanas.
- Gestionar la vivienda de interés social.
- Mantener la fluidez peatonal y transporte vehicular motorizado en la Isla de Muisne.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

- Mantener las calles –reparación bianual de los asfaltos, señalización horizontal y vertical, semaforización de calles terciarias.
- Construcción de infraestructura deportiva.
- Dotación de servicios básicos.
- Mejorar la gestión integral de residuos sólidos.
- Delimitación de áreas de expansión urbana.
- Articular la integración del sector urbano y rural.
- Desarrollo urbanístico en los Asentamientos Humanos Rurales.

4. Estructura Urbano - Rural del Territorio

Al realizar una conclusión sobre las principales implicaciones que presentará el territorio en los próximos años, es necesario tener una perspectiva integral a través de un enfoque retrospectivo y prospectivo de los principales retos y desafíos a resolver. Es así como el territorio de Muisne se ha conceptualizado en tres grandes zonas:

- Concentraciones de asentamientos o poblaciones,
- Zonas agro - productivas y
- Zonas naturales.

El desarrollo de los asentamientos humanos de la cabecera cantonal se ha dado a una velocidad considerable, lo que ha incorporado sectores periurbanos al paisaje urbano. Lo mismo sucede con las cabeceras parroquiales que van incorporando zonas periurbanas a las zonas urbanas.

En el caso de zonas productivas se han desarrollado principalmente cambiando el uso de suelo de bosque nativo o manglar a zonas agropecuarias o camaroneras, que se consideran bajo desarrollo con diversificación productiva, donde prima el sector primario con puntales productivos como la palma africana.

Las zonas naturales en el cantón tienen un gran porcentaje ya que tienen la categoría de protegidas y son manejadas por el MAATE, estas zonas tienen una gran presión por actividades productivas.

En este contexto la planificación territorial busca el equilibrio en el cantón, donde las zonas urbanas tengan un crecimiento equitativo, las zonas agrarias sean óptimas en uso y productividad sin ejercer presiones hacia ecosistemas sensibles.

De acuerdo con los objetivos estratégicos establecidos y la visión planteada, se establecen propuestas agro - productivas sostenidas con el objetivo de no incrementar la

Plan de Uso y Gestión del Suelo



deforestación. En el área urbana se controla el crecimiento y se establece estrategias para el manejo de uso de suelo de zonas periféricas. Las zonas naturales se conservan y se incrementa por medio de la reforestación.

Modelo Territorial Deseado

El cantón Muisne tiene como áreas urbanas 11 asentamientos, en las que se integran todas las cabeceras parroquiales y dos asentamientos de interés. En el modelo territorial deseado los asentamientos se ha considerado la integración entre urbano y rural, con asentamientos policéntricos, con espacios verdes saludables con movilidad adecuada.

Uno de los factores que requiere especial atención es la tenencia de la tierra y habitación de los sectores socioeconómicos con dificultades de acceso a vivienda digna con espacios adecuados para dar ventilación y soleamiento en las viviendas. Al estar ubicados los asentamientos en la zona costera se debe tener en cuenta el espacio de protección de la playa, estas zonas han sido consideradas no habitables; de igual manera los cuerpos hídricos se establecerá un buffer de protección de riberas. Los asentamientos que requieran espacio para su desarrollo se determinará zonas de expansión urbana, de acuerdo con la población proyectada al año 2032.

Asentamientos Humanos Concentrados

Uno de los elementos principales para la estructura territorial son los asentamientos concentrados, y de ellos los que son considerados urbanos. El cantón Muisne está conformado por 9 parroquias: Bolívar, Daule, Galera, Muisne, Quingue (Olmedo Perdomo Franco), Sálima, San Francisco, San Gregorio y San José de Chamanga. La parroquia Muisne como cabecera cantonal está conformada por la Isla y Nuevo Muisne, tiene su articulación de manera inmediata, en la zona norte con la cabecera parroquial de Cabo San Francisco, habiendo una distancia de 10 km; además existen varios recintos como: Bunche, Tongorachi, Tóngora, Chipa, Pueblo Nuevo, Matambal, Nueva Unión, Palma Junta, Partidero de Bunche, Ulloa y Cabito; este último recinto más lejano con 6 horas caminando.

Seguidamente tenemos la parroquia Quingue a una distancia de 10 km desde San Francisco, con sus recintos: Caimito, Unión Manabita y San Antonio de Chipa. La parroquia Galera, con una distancia de 20km aproximadamente, desde Quingue. Las parroquias de la zona sur, es importante informar que, a todas éstas, se acceden a lo largo de la vía principal denominada Ruta del Spundylus, que corresponde al tramo Atacames - Pedernales, del cual podemos mencionar las parroquias San Gregorio, Bolívar, Daule, Sálima y San José de

Plan de Uso y Gestión del Suelo



Chamanga, con una distancia de 60 km partiendo desde el Recinto El Salto - San José de Chamanga, y desde Muisne - El Salto, 14 kilómetros, consideradas vías de primer orden.

La parroquia San Gregorio es la más grande por su territorio y poseyendo 53 recintos, teniendo una distancia de Muisne - San Gregorio (Cabecera Parroquial), de 35km, con acceso de asfaltado; el acceso a los recintos es difícil, por no poseer vías asfaltadas, en ciertos tramos son lastrados y en recintos más distantes la comunicación se las hace con acémilas que podrían llevar hasta 8 horas de traslado.

La parroquia Bolívar, como cabecera parroquial localizada en una isla, tiene su acceso lastrado desde la vía principal 5 km, y teniendo una distancia desde Muisne - Bolívar, de 45 km aproximadamente, tiene acceso a sus 3 recintos El León, Portete y Mompiche, con vías de segundo orden.

La parroquia Daule, teniendo una distancia de 55 km, respecto a Muisne y desde la vía principal (Spondylus) a la cabecera parroquial, 4 km de distancia con vías de segundo orden, esta parroquia posee 5 recintos hacia los cuales también es difícil el acceso por poseer caminos vecinales.

La parroquia Sálma está a una distancia de 57 km aproximadamente desde Muisne, encontrándose al margen de carretera, pero de difícil acceso a sus 6 recintos por no tener vías asfaltadas.

La parroquia San José de Chamanga, con una distancia de 62 km aproximadamente desde Muisne, al centro de la parroquia, teniendo 8 recintos también de difícil acceso.

Según el Censo del año 2022, la parroquia más poblada es Muisne con un total de 8.788 hab y una densidad poblacional de 62 hab/km². La parroquia San Gregorio tiene un total de 7.864 hab, con una densidad menor de 17 hab/km². San José de Chamanga tiene una población de 5.709 hab con una densidad de 37 hab/km². La parroquia San Francisco registra un total de 5.023 hab con una densidad de 26 hab/km². Le sigue la parroquia Daule con un total de 2.842 hab con una densidad poblacional de 26 hab/km². La parroquia Bolívar registra un total de 2.569 hab con una densidad de 51 hab/km². La parroquia Galera viven 1.659 hab con una densidad poblacional de 24 hab/km². La parroquia Sálma tiene 1.439 hab y una densidad poblacional de 27 hab/km². La parroquia menos poblada es Quinge con tan solo 533 hab y una densidad poblacional de 19 hab/km².

Centralidades Urbanas

Se denomina centralidad urbana a los espacios multifuncionales y autosuficientes que se ubican en distintos puntos de la ciudad y buscan balancear la distribución de

Plan de Uso y Gestión del Suelo

equipamientos, empleo, vivienda y reducir los costos de desplazamiento¹. El Modelo Territorial del cantón Muisne, define la red de asentamientos en el cantón en razón a una lógica social, económica, ambiental, cultural e histórica. De esta manera se determinó los asentamientos que cumplen rol de centralidad, su relación con otros asentamientos e influencia.

Cuadro No. 1
Centralidades Urbanas - Cantón Muisne

Escala	Asentamiento	Descripción
Centralidad Cantonal	Muisne	Por ser el asentamiento de mayor consolidación y tener la mayor cantidad de prestación de servicios, lo que atrae al mayor número de población urbana.
Centralidad Parroquial	Bolívar	Asentamientos en proceso de consolidación, congrega a la mayor población por parroquia, el equipamiento es mínimo, tienen baja prestación de servicios.
	Chamanga	
	Daule	
	Galera	
	Sálima	
	Quingue	
	San Francisco	
San Gregorio		
Asentamientos Humanos de Interés	Bunche	Bajo nivel de consolidación, desarrollo de actividades turísticas.
	Mompiche	

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Suelo Rural

El área rural del cantón corresponde a 126.186,52 ha. La mayor parte del suelo en Muisne está destinado al uso de Conservación y Protección, con 74.257,08 ha (58,64%), que incluye bosque húmedo, manglar y matorral húmedo, con predominio de bosque húmedo. El 19,11% de suelo presenta una cobertura de pasto cultivado que se utiliza para la ganadería poco tecnificada.

El uso Acuícola representa el 5,85% del suelo cantonal con la presencia de 7.409,68 ha de camarónicas en suelos que originalmente fueron manglares que se talaron para su implementación.

El uso Agrícola Mixto ocupa una cantidad de 5.293,37 ha que corresponde al 4,18%, complementado por el uso Agrícola en 3.876,21 ha que representa el 3,05% adicional. En la actividad agropecuaria destacan cultivos permanentes, ancestrales como el cacao que va

¹ Centralidades urbanas como instrumento para llevar adelante una revitalización urbana con movilidad sostenible.

retornando y afianzándose en todo el cantón de manera particular el cacao de aroma fino, los cítricos y la tagua.

La siembra de palma africana está ocupando grandes extensiones de suelos en las parroquias San Gregorio, Daule, Sálma, Bolívar y Chamanga muchos trabajadores agrarios del sector consideran que esta expansión de monocultivos afecta seriamente la estabilidad ecológica de la reserva Mache Chindul y resta posibilidades a otras actividades productivas benignas con el medio como la producción cacaotera orgánica.

Las amenazas que existen en el territorio, está ligado al cambio de uso suelo especialmente por la extensión de frontera agrícola con la invasión de tierras de propiedad privada.

Cuadro No. 2
Deforestación - Cantón Muisne

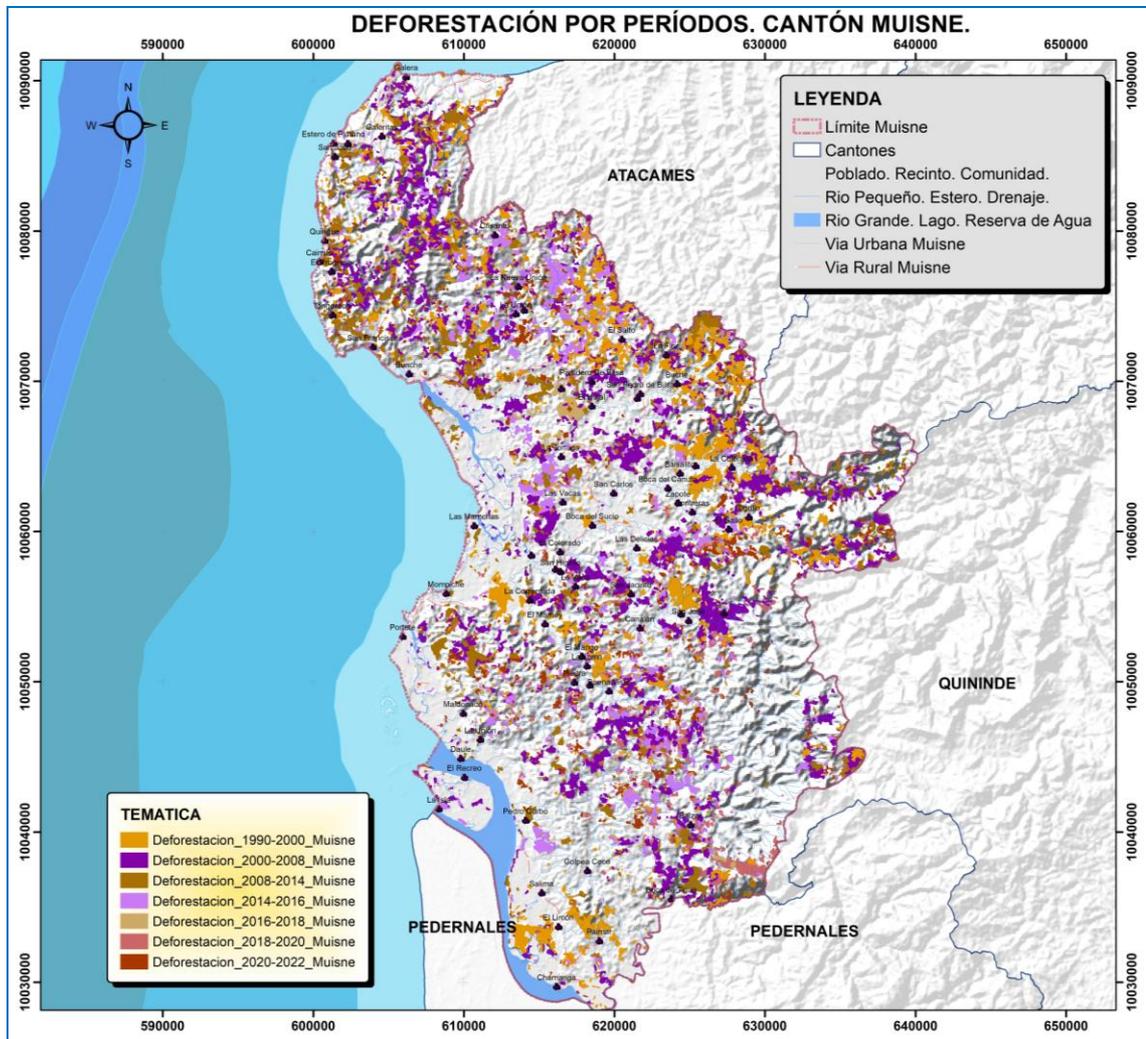
Id	Deforestación	Área (m2)	Área (ha)	%
1	Período 1990 -2000	64'306.794,57	6.430,68	19,67
2	Período 2000-2008	103'070.983,94	10.307,10	31,53
3	Período 2008 -2014	53'101.682,95	5.310,17	16,24
4	Período 2014 -2016	52'764.036,85	5.276,40	16,14
5	Período 2016 -2018	10'573.232,79	1.057,32	3,23
6	Período 2018 -2020	18'324.317,36	1.832,43	5,61
7	Período 2020 -2022	24'742.126,52	2.474,21	7,57

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

La deforestación en el cantón es la principal amenaza, suelos con cobertura vegetal son talados para convertirlos en pastizales o destinados a siembras agrícolas. En el período correspondiente a 1990 - 2022, se ha deforestado un área equivalente al 25,81% del territorio cantonal.

Mapa No. 1
Deforestación - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

5. Clasificación del Suelo

Según la LOOTUGS, se debe clasificar el suelo en dos clases, el Suelo Urbano y el Suelo Rural. El Suelo Urbano es aquel suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que estén dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos. Al respecto, el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado en el año 2021, establece de manera clara y precisa el Área Urbana, la misma que fue definida mediante ordenanza aprobada en julio del 2020. De esta manera se ha establecido la delimitación del área

Plan de Uso y Gestión del Suelo

urbana de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y recintos de interés del cantón Muisne. En total el área urbana suma un total de 461,48 ha que representa el 0,36% del área total del cantón.

Cuadro No. 3
Suelo Urbano - Cantón Muisne

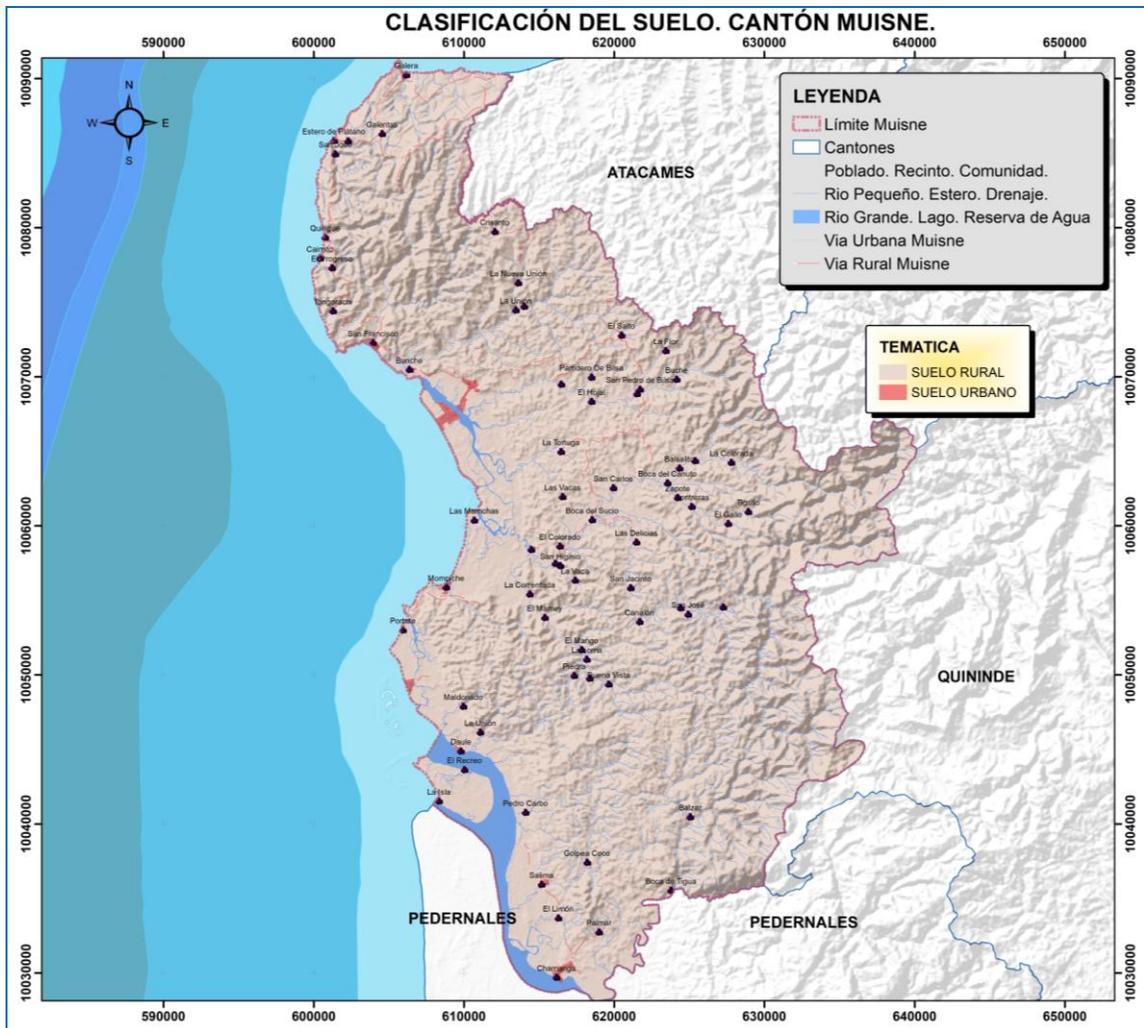
Id	Nombre	Área (m ²)	Área (ha)	%
1	Bolívar	328.056,84	32,81	7,11
2	Bunche	115.599,30	11,56	2,50
3	Chamanga	655.141,67	65,51	14,20
4	Daule	135.780,71	13,58	2,94
5	Galera	157.179,51	15,72	3,41
6	Mompiche	303.201,22	30,32	6,57
7	Muisne Continente	931.395,31	93,14	20,18
8	Muisne Isla	1'309.528,44	130,95	28,38
9	Quingue	88.624,51	8,86	1,92
10	Salima	194.255,86	19,43	4,21
11	San Francisco	314.819,80	31,48	6,82
12	San Gregorio	81.228,16	8,12	1,76
Total		4.614.811,32	461,48	100,00
Área Total del Cantón				126.648,08
Porcentaje Sobre el Cantón				0,36

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Mientras que el Suelo Rural, una vez definido el suelo urbano es el suelo restante del polígono cantonal y se define como aquel que es "destinado principalmente a actividades agro - productivas, extractivas o forestales o el que por sus características especiales biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos".

Mapa No. 2
Clasificación del Suelo - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

6. Definición de Límite Urbano

La descripción del límite urbano según la Ordenanza es el siguiente:

Cabecera Cantonal Muisne Continente

Del P01-P02 con una distancia de 94,60 m rumbo S 49° 11' 5,64" E; Del P02-P03 con una distancia de 93,35 m rumbo S 55° 33' 33,84" E; Del P03-P04 con una distancia de 135,81 m rumbo S 59° 35' 47,4" E; Del P04-P05 con una distancia de 480,98 m rumbo S 74° 44' 44,88" E; Del P05-P06 con una distancia de 118,89 m rumbo N 12° 14' 42" E; Del P06-P07 con una

Plan de Uso y Gestión del Suelo



distancia de 138,19 m rumbo N 89° 3' 52,56" E; Del P07-P08 con una distancia de 178,04 m rumbo S 10° 18' 44,64" O; Del P08-P09 con una distancia de 240,13 m rumbo S 56° 48' 19,8" E; Del P09-P10 con una distancia de 283,77 m rumbo S 45° 41' 53,52" O; Del P10-P11 con una distancia de 103,12 m rumbo S 12° 22' 4,08" E; Del P11-P12 con una distancia de 205,71 m rumbo S 88° 0' 35,28" E; Del P12-P13 con una distancia de 184,26 m rumbo S 1° 58' 29,64" E; Del P13-P14 con una distancia de 293,90 m rumbo S 89° 50' 13,2" O; Del P14-P15 con una distancia de 199,84 m rumbo N 11° 23' 18,24" O; Del P15-P16 con una distancia de 76,46 m rumbo N 54° 19' 55,56" O; Del P16-P17 con una distancia de 248,91 m rumbo S 64° 4' 27,48" O; Del P17-P18 con una distancia de 184,72 m rumbo S 40° 20' 40,92" O; Del P18-P19 con una distancia de 263,08 m rumbo S 34° 22' 57,36" O; Del P19-P20 con una distancia de 212,03 m rumbo S 24° 22' 55,56" O; Del P20-P21 con una distancia de 138,79 m rumbo S 62° 35' 61,72" E; Del P21-P22 con una distancia de 23,10 m rumbo S 48° 42' 55,08" E; Del P22-P23 con una distancia de 251,53 m rumbo S 23° 49' 26,04" O; Del P23-P24 con una distancia de 630,90 m rumbo S 12° 56' 54,6" O; Del P24-P25 con una distancia de 75,75 m rumbo N 76° 52' 59,16" O; Del P25-P26 con una distancia de 98,67 m rumbo N 49° 15' 5,40" O; Del P26-P27 con una distancia de 184,68 m rumbo N 44° 7' 45,48" O; Del P27-P28 con una distancia de 149,19 m rumbo N 47° 52' 0,84" O; Del P28-P29 con una distancia de 69,30 m rumbo N 27° 39' 38,52" O; Del P29-P30 con una distancia de 23,92 m rumbo N 13° 17' 54,96" E; Del P30-P31 con una distancia de 112,02 m rumbo N 45° 35' 31,20" E; Del P31-P32 con una distancia de 84,00 m rumbo N 70° 0' 29,88" E; Del P32-P33 con una distancia de 29,85 m rumbo N 71° 2' 53,88" O; Del P33-P34 con una distancia de 133,66 m rumbo N 29° 59' 58,2" E; Del P34-P35 con una distancia de 88,18 m rumbo N 63° 27' 57,60" O; Del P35-P36 con una distancia de 363,69 m rumbo N 24° 42' 6,12" E; Del P36- P37 con una distancia de 57,72 m rumbo N 71° 20' 25,08" O; Del P37-P38 con una distancia de 329,80 m rumbo N 25° 46' 47,28" E; Del P38-P39 con una distancia de 382,00 m rumbo N 38° 18' 12,00" E; Del P39-P40 con una distancia de 83,65 m rumbo N 54° 18' 28,08" O; Del P40-P41 con una distancia de 159,73 m rumbo N 38° 45' 39,96" E; Del P41-P42 con una distancia de 109,20 m rumbo N 60° 40' 48,72" O; Del P42-P43 con una distancia de 148,85 m rumbo N 50° 11' 27,96" O; Del P43-P44 con una distancia de 174,56 m rumbo N 57° 45' 19,08" O; Del P44-P45 con una distancia de 39,91 m rumbo N 34° 43' 48,36" E; Del P45-P46 con una distancia de 245,04 m rumbo N 53° 57' 24,12" EO; Del P46-P01 con una distancia de 226,46 m rumbo N 37° 15' 41,04" E.

Cabecera Cantonal Muisne Isla

Del P01-P02 con una distancia de 133,83 m rumbo S 87° 57' 38,52"E; Del P02-P03 con una distancia de 163,01 m rumbo S 79° 37'13,08" E; Del P03-P04 con una distancia de 86,18 m

Plan de Uso y Gestión del Suelo



rumbo S 87° 53' 19,32" E; Del P04-P05 con una distancia de 195,42 m rumbo S 66° 55' 24,96" E; Del P05-P06 con una distancia de 380,15 m rumbo S 58° 32' 0,96" E; Del P06-P07 con una distancia de 419,37 m rumbo S 48° 13' 20,64" E; Del P07-P08 con una distancia de 338,53 m rumbo S 55° 15' 59,76" E; Del P08-P09 con una distancia de 205,70 m rumbo S 30° 58' 29,28" E; Del P09-P10 con una distancia de 72,71 m rumbo S 20° 27' 22,68" O; Del P10-P11 con una distancia de 127,61 m rumbo S 7° 9' 12,6" E; Del P11-P12 con una distancia de 46,90 m rumbo S 29° 40' 28,92" E; Del P12-P13 con una distancia de 124,87 m rumbo N 66° 43' 5,52" O; Del P13-P14 con una distancia de 155,13 m rumbo S 50° 18' 47,16" O; Del P14-P15 con una distancia de 62,22 m rumbo N 70° 43' 32,88" O; Del P15-P16 con una distancia de 116,43 m rumbo S 60° 0' 30,96" O; Del P16-P17 con una distancia de 327,89 m rumbo S 43° 30' 48,96" O; Del P17-P18 con una distancia de 270,07 m rumbo N 40° 36' 35,28" O; Del P18-P19 con una distancia de 329,45 m rumbo S 48° 23' 30,48" O; Del P19-P20 con una distancia de 318,46 m rumbo S 20° 6' 56,88" E; Del P20-P21 con una distancia de 172,70 m rumbo S 51° 11' 25,08" O; Del P21-P22 con una distancia de 380,80 m rumbo N 29° 13' 5,52" O; Del P22-P23 con una distancia de 229,94 m rumbo N 30° 59' 31,2" O; Del P23-P24 con una distancia de 291,14 m rumbo N 30° 20' 53,88" O; Del P24-P25 con una distancia de 767,01 m rumbo N 35° 26' 2,04" O; Del P25-P26 con una distancia de 734,67 m rumbo N 57° 6' 54,00" E; Del P26-P27 con una distancia de 237,71 m rumbo N 67° 54' 19,08" O; Del P27-P01 con una distancia de 51,80 m rumbo N 19° 54' 50,76" E;

Cabecera Parroquial Galera

Del P01-P02 con una distancia de 74,98 m rumbo S 61° 18' 46,08" E; Del P02-P03 con una distancia de 103,47 m rumbo S 78° 25' 40,08" E; Del P03-P04 con una distancia de 90,26 m rumbo S 86° 7' 42,6" E; Del P04-P05 con una distancia de 98,57 m rumbo S 89° 37' 10,2" E; Del P05-P06 con una distancia de 103,40 m rumbo S 6° 14' 35,16" E; Del P06-P07 con una distancia de 17,13 m rumbo S 51° 16' 15,96" O; Del P07-P08 con una distancia de 75,68 m rumbo S 11° 18' 57,24" E; Del P08-P09 con una distancia de 49,35 m rumbo S 37° 14' 9,24" E; Del P09-P10 con una distancia de 36,96 m rumbo S 9° 43' 39,36" E; Del P10-P11 con una distancia de 116,72 m rumbo S 5° 34' 28,56" O; Del P11-P12 con una distancia de 105,21 m rumbo S 69° 0' 4,68" O; Del P12-P13 con una distancia de 34,21 m rumbo N 60° 27' 40,32" O; Del P13-P14 con una distancia de 41,37 m rumbo N 87° 42' 33,84" O; Del P14-P15 con una distancia de 33,60 m rumbo S 76° 29' 59,28" O; Del P15-P16 con una distancia de 26,88 m rumbo S 62° 41' 34,44" O; Del P16-P17 con una distancia de 26,48 m rumbo S 9° 20' 40,92" O; Del P17-P18 con una distancia de 16,86 m rumbo S 25° 33' 36,00" E; Del P18-P19 con una distancia de 45,25 m rumbo S 6° 17' 38,04" E; Del P19-P20 con una distancia de 53,80 m rumbo S 89° 24' 33,84" O; Del P20-P21 con una distancia de 58,85 m rumbo N 10° 25' 35,40" O; Del P21-P22 con una

Plan de Uso y Gestión del Suelo



distancia de 70,21 m rumbo S 89° 24' 22,32" O; Del P22-P23 con una distancia de 350,36 m rumbo N 3° 9' 56,52" O; Del P23-P24 con una distancia de 37,11 m rumbo N 22° 23' 56,76" E; Del P24-P25 con una distancia de 98,59 m rumbo N 38° 53' 59,64" O; Del P25-P01 con una distancia de 57,57 m rumbo N 27° 16' 10,20" E.

Cabecera Parroquial Quingue

Del P01-P02 con una distancia de 21,93 m rumbo S 41° 34' 33,96" E; Del P02-P03 con una distancia de 31,30 m rumbo S 17° 12' 34,56" E; Del P03-P04 con una distancia de 51,16 m rumbo S 8° 55' 35,04" O; Del P04-P05 con una distancia de 17,62 m rumbo S 7° 45' 54,72" E; Del P05-P06 con una distancia de 14,27 m rumbo S 31° 4' 18,12" E; Del P06-P07 con una distancia de 43,05 m rumbo S 50° 5' 10,32" E; Del P07-P08 con una distancia de 26,85 m rumbo N 59° 26' 43,08" E; Del P08-P09 con una distancia de 41,13 m rumbo S 49° 57' 30,60" E; Del P09-P10 con una distancia de 62,39 m rumbo S 12° 44' 22,56" O; Del P10-P11 con una distancia de 43,19 m rumbo S 22° 19' 22,44" E; Del P11-P12 con una distancia de 40,80 m rumbo S 52° 54' 25,92" E; Del P12-P13 con una distancia de 81,48 m rumbo S 69° 16' 10,92" E; Del P13-P14 con una distancia de 161,37m rumbo S 61° 30' 7,2" E; Del P14-P15 con una distancia de 61,02 m rumbo S 8° 21' 52,56" E; Del P15-P16 con una distancia de 43,17 m rumbo S 48° 9' 40,32" O; Del P16-P17 con una distancia de 22,94 m rumbo S 11° 18' 35,64" O; Del P17-P18 con una distancia de 409,01 m rumbo N 71° 5' 56,76" O; Del P18-P19 con una distancia de 137,41 m rumbo N 9° 28' 33,24" O; Del P19-P20 con una distancia de 93,43 m rumbo N 1° 27' 37,80" O; Del P20-P21 con una distancia de 25,95 m rumbo N 11° 46' 5,88" E; Del P21-P22 con una distancia de 37,55 m rumbo N 29° 5' 37,68" E; Del P22-P23 con una distancia de 16,07 m rumbo N 72° 45' 30,60" E; Del P23-P24 con una distancia de 36,44 m rumbo N 31° 2' 6,36" E; Del P24-P25 con una distancia de 24,34 m rumbo N 0° 37' 22,08" O; Del P25-P26 con una distancia de 12,05 m rumbo N 8° 50' 30,48" E; Del P26-P27 con una distancia de 17,17 m rumbo N 24° 35' 24,36" E; Del P27-P01 con una distancia de 7,28 m rumbo N 70° 54' 23,40" E.

Cabecera Parroquial San Francisco

Del P01-P02 con una distancia de 85,19 m rumbo N 74° 25' 18,84" E; Del P02-P03 con una distancia de 94,68 m rumbo N 68° 59' 31,20" E; Del P03-P04 con una distancia de 78,25 m rumbo N 59° 47' 37,68" E; Del P04-P05 con una distancia de 30,93 m rumbo N 41° 34' 4,08" E; Del P05-P06 con una distancia de 86,92 m rumbo S 89° 11' 30,12" E; Del P06-P07 con una distancia de 98,21 m rumbo N 44° 32' 59,64" E; Del P07-P08 con una distancia de 60,63m rumbo S 68° 55' 0,12" E; Del P08-P09 con una distancia de 46,15 m rumbo S 9° 32' 26,52" O; Del

Plan de Uso y Gestión del Suelo



P09-P10 con una distancia de 201,58 m rumbo S 35° 8' 45,96" O; Del P10-P11 con una distancia de 40,71 m rumbo S 79° 45' 5,76" O; Del P11-P12 con una distancia de 126,89 m rumbo S 14° 51' 4,68" O; Del P12-P13 con una distancia de 168,57 m rumbo S 67° 17' 43,80" E; Del P13-P14 con una distancia de 109,44 m rumbo S 36° 20' 26,52" E; Del P14-P15 con una distancia de 71,25 m rumbo S 18° 44' 4,56" E; Del P15-P16 con una distancia de 25,44 m rumbo S 50° 0' 29,16" E; Del P16-P17 con una distancia de 18,01 m rumbo S 78° 25' 46,92" E; Del P17-P18 con una distancia de 19,01 m rumbo N 70° 26' 13,56" E; Del P18-P19 con una distancia de 53,39 m rumbo N 37° 12' 2,16" E; Del P19-P20 con una distancia de 62,66 m rumbo S 49° 27' 55,44" O; Del P20-P21 con una distancia de 65,20 m rumbo S 2° 52' 22,80" O; Del P21-P22 con una distancia de 177,39 m rumbo S 25° 36' 30,60" O; Del P22-P23 con una distancia de 169,75 m rumbo S 34° 10' 45,12" O; Del P23-P24 con una distancia de 305,14 m rumbo N 46° 41' 52,08" O; Del P24-P25 con una distancia de 126,34 m rumbo N 43° 18' 10,08" O; Del P25-P26 con una distancia de 100,51 m rumbo N 38° 27' 13,32" O; Del P26-P27 con una distancia de 39,95 m rumbo N 53° 24' 52,92" O, P27-P28 con una distancia de 156,37 m rumbo N 64° 34' 23,16" O. P28-P01 con una distancia de 308,42 m rumbo N 12° 31' 56,64" E.

Cabecera Parroquial Bolívar

Del P01-P02 con una distancia de 143,17 m rumbo S 2° 2' 4,56" O; Del P02-P03 con una distancia de 135,70 m rumbo S 2° 52' 24,24" E; Del P03-P04 con una distancia de 103,95 m rumbo S 10° 20' 13,56" E; Del P04-P05 con una distancia de 83,05 m rumbo S 5° 55' 1,20" E; Del P05-P06 con una distancia de 212,52 m rumbo S 42° 4' 55,92" O; Del P06-P07 con una distancia de 177,18 m rumbo S 4° 26' 56,4" E; Del P07-P08 con una distancia de 71,45 m rumbo S 83° 43' 4,08" O; Del P08-P09 con una distancia de 140,02 m rumbo S 6° 35' 38,40" O; Del P09-P10 con una distancia de 76,81 m rumbo N 76° 15' 3,60" O; Del P10-P11 con una distancia de 331,44 m rumbo N 18° 41' 26,16" O; Del P11-P12 con una distancia de 269,33 m rumbo N 20° 47' 39,48" O; Del P12-P13 con una distancia de 132,76 m rumbo N 30° 3' 46,80" O; Del P13-P14 con una distancia de 101,67 m rumbo N 19° 22' 40,80" O; Del P14-P15 con una distancia de 53,05 m rumbo N 10° 43' 47,28" O; Del P15-P16 con una distancia de 588,94 m rumbo N 76° 48' 49,68" E.

Cabecera Parroquial San Gregorio

Del P01-P02 con una distancia de 69,92 m rumbo N 69° 9' 53,28" E; Del P02-P03 con una distancia de 51,78 m rumbo S 80° 52' 40,80" E; Del P03-P04 con una distancia de 56,91 m rumbo N 51° 50' 26,88" E; Del P04-P05 con una distancia de 39,76 m rumbo N 27° 14' 49,56" E;

Plan de Uso y Gestión del Suelo



Del P05-P06 con una distancia de 43,76 m rumbo S 50° 17' 53,16" E; Del P06-P07 con una distancia de 24,70 m rumbo N 62° 47' 21,84" E; Del P07-P08 con una distancia de 21,26 m rumbo N 37° 29' 54,24" E; Del P08-P09 con una distancia de 22,43 m rumbo N 19° 17' 24,00" E; Del P09-P10 con una distancia de 12,75 m rumbo N 54° 27' 44,28" E; Del P10-P11 con una distancia de 55,08 m rumbo S 88° 36' 41,76" E; Del P11-P12 con una distancia de 89,52 m rumbo N 62° 47' 21,84" E; Del P12-P13 con una distancia de 104,56 m rumbo S 25° 29' 39,48" E; Del P13-P14 con una distancia de 64,13 m rumbo S 58° 26' 33,00" O; Del P14-P15 con una distancia de 61,58 m rumbo S 35° 33' 34,56" O; Del P15-P16 con una distancia de 14,73 m rumbo S 71° 28' 2,64" O; Del P16-P17 con una distancia de 102,78 m rumbo S 6° 41' 0,60" E; Del P17-P18 con una distancia de 32,85 m rumbo S 50° 44' 55,32" O; Del P18-P19 con una distancia de 43,67 m rumbo N 42° 23' 13,92" O; Del P19-P20 con una distancia de 20,54 m rumbo N 74° 18' 28,80" O; Del P20-P21 con una distancia de 22,62 m rumbo N 89° 29' 50,64" O; Del P21-P22 con una distancia de 26,61 m rumbo S 78° 37' 1,92" O; Del P22-P23 con una distancia de 29,89 m rumbo S 72° 48' 6,48" O; Del P23-P24 con una distancia de 67,97 m rumbo S 64° 57' 22,32" O; Del P24-P25 con una distancia de 37,45 m rumbo S 80° 14' 17,52" O; Del P25-P26 con una distancia de 49,65 m rumbo S 89° 45' 40,32" O; Del P26-P27 con una distancia de 43,70 m rumbo S 69° 55' 16,68" O; Del P27-P28 con una distancia de 48,06 m rumbo N 34° 56' 1,68" O; Del P28-P29 con una distancia de 42,78 m rumbo N 15° 14' 22,56" O; Del P29-P30 con una distancia de 54,79 m rumbo N 30° 27' 55,80" E; Del P30-P01 con una distancia de 18,56 m rumbo N 2° 50' 26,16" O.

Cabecera Parroquial Daule

Del P01-P02 con una distancia de 150,47 m rumbo S 42° 2' 6,36" E; Del P02-P03 con una distancia de 304,10 m rumbo S 39° 39' 45,36" E; Del P03-P04 con una distancia de 118,53 m rumbo N 36° 33' 14,76" E; Del P04-P05 con una distancia de 156,61 m rumbo S 45° 53' 23,28" E; Del P05-P06 con una distancia de 82,71 m rumbo S 63° 35' 56,04" E; Del P06-P07 con una distancia de 57,94 m rumbo S 47° 7' 40,44" E; Del P07-P08 con una distancia de 19,48 m rumbo S 15° 21' 27,00" E; Del P08-P09 con una distancia de 33,72 m rumbo S 27° 4' 3,36" E; Del P09-P10 con una distancia de 19,72 m rumbo S 35° 42' 59,04" E; Del P10-P11 con una distancia de 12,58 m rumbo S 2° 24' 39,60" O; Del P11-P12 con una distancia de 14,08 m rumbo S 36° 58' 39,36" O; Del P12-P13 con una distancia de 16,08 m rumbo S 61° 27' 9,00" O; Del P13-P14 con una distancia de 22,32 m rumbo S 80° 8' 11,40" O; Del P14-P15 con una distancia de 214,15 m rumbo N 80° 26' 26,16" O; Del P15-P16 con una distancia de 63,48 m rumbo N 68° 59' 48,48" O; Del P16-P17 con una distancia de 202,44 m rumbo N 72° 2' 50,64" O; Del P17-P18 con una distancia de 147,76 m rumbo N 39° 42' 39,60" O; Del P18-P19 con una distancia de 15,81 m

Plan de Uso y Gestión del Suelo



rumbo N 20° 22' 35,04" O; Del P19-P20 con una distancia de 15,27 m rumbo N 16° 55' 39,00" E; Del P20-P21 con una distancia de 71,88 m rumbo N 46° 56' 33,12" O; Del P21-P22 con una distancia de 143,04 m rumbo N 30° 12' 27,36" O; Del P22-P01 con una distancia de 142,20 m rumbo N 45° 36' 11,16" E.

Cabecera Parroquial Sálima

Del P01-P02 con una distancia de 254,38 m rumbo S 83° 54' 35,64" E; Del P02-P03 con una distancia de 284,58 m rumbo S 13° 0' 9,36" E; Del P03-P04 con una distancia de 42,33 m rumbo S 14° 37' 36,84" O; Del P04-P05 con una distancia de 24,07 m rumbo S 50° 42' 38,16" O; Del P05-P06 con una distancia de 39,23 m rumbo S 72° 44' 17,52" O; Del P06-P07 con una distancia de 46,16 m rumbo N 88° 25' 24,24" O; Del P07-P08 con una distancia de 64,15 m rumbo S 70° 34' 32,16" O; Del P08-P09 con una distancia de 66,51 m rumbo S 45° 14' 30,48" O; Del P09-P10 con una distancia de 54,63 m rumbo S 59° 16' 27,12" O; Del P10-P11 con una distancia de 88,30 m rumbo S 85° 45' 20,16" O; Del P11-P12 con una distancia de 41,92 m rumbo S 77° 29' 47,76" O; Del P12-P13 con una distancia de 59,87 m rumbo S 61° 3' 21,96" O; Del P13-P14 con una distancia de 71,24 m rumbo S 54° 3' 59,4" O; Del P14-P15 con una distancia de 75,16 m rumbo S 65° 17' 6,36" O; Del P15-P16 con una distancia de 65,71 m rumbo S 88° 23' 12,12" O; Del P16-P17 con una distancia de 106,40 m rumbo N 16° 53' 8,16" O; Del P17-P18 con una distancia de 100,00 m rumbo N 69° 31' 39,36" E; Del P18-P19 con una distancia de 48,78 m rumbo N 14° 55' 40,08" O; Del P19-P20 con una distancia de 57,46 m rumbo N 15° 53' 56,04" E; Del P20-P21 con una distancia de 198,51 m rumbo N 70° 20' 26,88" E; Del P21-P22 con una distancia de 94,37 m rumbo N 6° 12' 7,92" O; Del P22-P01 con una distancia de 203,59 m rumbo N 23° 25' 59,52" E.

Cabecera Parroquial Chamanga

Del P01-P02 con una distancia de 187,79 m rumbo S 46° 13' 38,64" E; Del P02-P03 con una distancia de 138,23 m rumbo S 24° 36' 10,08" E; Del P03-P04 con una distancia de 227,37 m rumbo S 8° 0' 41,76" O; Del P04-P05 con una distancia de 325,99 m rumbo N 72° 57' 43,92" O; Del P05-P06 con una distancia de 265,91 m rumbo S 49° 48' 24,12" O; Del P06-P07 con una distancia de 300,93 m rumbo S 45° 40' 53,04" O; Del P07-P08 con una distancia de 128,37 m rumbo S 73° 8' 8,88" O; Del P08-P09 con una distancia de 99,08 m rumbo S 29° 28' 13,08" O; Del P09-P10 con una distancia de 74,37 m rumbo S 59° 25' 14,88" E; Del P10-P11 con una distancia de 73,73 m rumbo S 31° 15' 55,44" O; Del P11-P12 con una distancia de 190,12 m rumbo S 47° 6' 53,28" E; Del P12-P13 con una distancia de 53,61 m rumbo S 25° 25' 36,84" E; Del P13-P14 con

una distancia de 65,46 m rumbo S 47° 42' 10,44" E; Del P14-P15 con una distancia de 65,17 m rumbo S 37° 5' 55,32" O; Del P15-P16 con una distancia de 8,33 m rumbo S 24° 22' 35,4" E; Del P16-P17 con una distancia de 70,98 m rumbo S 40° 6' 42,48" O; Del P17-P18 con una distancia de 60,36 m rumbo S 51° 36' 1,80" E; Del P18-P19 con una distancia de 91,49 m rumbo S 39° 4' 17,76" O; Del P19-P20 con una distancia de 72,90 m rumbo N 70° 3' 8,64" O; Del P20-P21 con una distancia de 70,71 m rumbo N 62° 2' 56,4" O; Del P21-P22 con una distancia de 61,44 m rumbo N 85° 2' 17,16" O; Del P22-P23 con una distancia de 45,51 m rumbo N 36° 52' 11,64" O; Del P23-P24 con una distancia de 55,90 m rumbo N 51° 36' 40,68" O; Del P24-P25 con una distancia de 55,70 m rumbo N 67° 42' 30,24" O; Del P25-P26 con una distancia de 420,44 m rumbo N 30° 13' 40,44" O; Del P26-P27 con una distancia de 47,88 m rumbo N 67° 56' 44,52" O; Del P27-P28 con una distancia de 41,63 m rumbo N 41° 32' 26,16" E; Del P28-P29 con una distancia de 24,10 m rumbo N 16° 26' 31,20" O; Del P29-P30 con una distancia de 90,00 m rumbo N 44° 32' 2,40" O; Del P30-P31 con una distancia de 102,75 m rumbo N 22° 22' 29,28" O; Del P31-P32 con una distancia de 139,62 m rumbo N 70° 41' 42,72" E; Del P32-P33 con una distancia de 187,69 m rumbo N 86° 56' 2,40" E; Del P33-P34 con una distancia de 132,41 m rumbo N 35° 6' 0,36" E; Del P34-P35 con una distancia de 320,52 m rumbo N 53° 21' 25,56" E; Del P35-P01 con una distancia de 54,55 m rumbo N 60° 49' 26,04" O.

Recinto de Interés Mompiche

Del P01-P02 con una distancia de 19,46 m rumbo S 78° 37' 14,52" E; Del P02-P03 con una distancia de 77,88 m rumbo S 50° 44' 9,06" E; Del P03-P04 con una distancia de 38,05 m rumbo S 39° 21' 24,12" E; Del P04-P05 con una distancia de 15,25 m rumbo S 13° 39' 1,44" O; Del P05-P06 con una distancia de 95,38 m rumbo S 23° 30' 19,80" E; Del P06-P07 con una distancia de 162,01 m rumbo S 24° 41' 40,20" O; Del P07-P08 con una distancia de 28,76 m rumbo S 39° 47' 36,60" O; Del P08-P09 con una distancia de 70,42 m rumbo S 27° 52' 23,16" O; Del P09-P10 con una distancia de 38,17 m rumbo S 39° 49' 33,24" O; Del P10-P11 con una distancia de 29,21 m rumbo S 25° 32' 37,32" O; Del P11-P12 con una distancia de 46,05 m rumbo S 7° 55' 31,08" O; Del P12-P13 con una distancia de 39,24 m rumbo S 31° 32' 48,48" O; Del P13-P14 con una distancia de 37,04 m rumbo S 51° 15' 48,60" O; Del P14-P15 con una distancia de 36,77 m rumbo S 35° 44' 54,60" O; Del P15-P16 con una distancia de 49,77 m rumbo S 7° 5' 57,72" O; Del P16-P17 con una distancia de 60,35 m rumbo S 1° 36' 28,44" E; Del P17-P18 con una distancia de 23,51 m rumbo S 20° 33' 21,60" E; Del P18-P19 con una distancia de 32,18 m rumbo S 1° 30' 26,64" E; Del P19-P20 con una distancia de 91,36 m rumbo S 14° 35' 34,08" E; Del P20-P21 con una distancia de 123,22 m rumbo S 75° 4' 6,96" O; Del P21-P22 con una distancia de 205,40 m rumbo S 89° 21' 15,12" E; Del P22-P23 con una distancia de 103,87

m rumbo N 1° 5' 40,92" E; Del P23-P24 con una distancia de 102,54 m rumbo N 85° 10' 32,88" E; Del P24-P25 con una distancia de 194,85m rumbo N 3° 45' 10,08" O; Del P25-P26 con una distancia de 251,47 m rumbo S 87° 14' 35,52" O; Del P26- P27 con una distancia de 20,50m rumbo N 4° 2' 40,20" O; Del P27- P28 con una distancia de 15,72 m rumbo N 36° 5' 53,88" O; Del P28-P29 con una distancia de 14,35 m rumbo N 77° 45' 27,72" O; Del P29-P30 con una distancia de 16,49 m rumbo S 55° 12' 53,28" O; Del P30-P31 con una distancia de 28,18 m rumbo S 23° 7' 23,16" O; Del P31-P32 con una distancia de 12,71 m rumbo S 75° 31' 46,92" O; Del P32-P33 con una distancia de 83,34 m rumbo N 72° 15' 19,08" O; Del P33-P34 con una distancia de 47,68 m rumbo N 2° 51' 44,64" E; Del P34-P35 con una distancia de 236,38 m rumbo N 65° 8' 18,24" E; Del P35-P36 con una distancia de 100,38 m rumbo N 55° 57' 31,32" E; Del P36-P37 con una distancia de 686,02 m rumbo N 59° 16' 50,52" E.

Recinto de Interés Bunche

Del P01-P02 con una distancia de 115,61 m rumbo S 54° 2' 54,60" E; Del P02-P03 con una distancia de 113,15 m rumbo N 65° 35' 30,48" E; Del P03-P04 con una distancia de 73,49 m rumbo S 50° 9' 52,56" E; Del P04-P05 con una distancia de 154,16 m rumbo S 74° 46' 33,24" E; Del P05-P06 con una distancia de 19,47 m rumbo S 9° 23' 7,80" E; Del P06-P07 con una distancia de 187,14 m rumbo S 63° 36' 31,68" O; Del P07-P08 con una distancia de 148,66 m rumbo S 20° 10' 35,40" E; Del P08-P09 con una distancia de 33,17 m rumbo S 39° 10' 25,32" O; Del P09-P10 con una distancia de 273,25 m rumbo N 69° 13' 34,68" O; Del P10-P11 con una distancia de 144,48 m rumbo N 79° 33' 15,84" O; Del P11- P12 con una distancia de 41,30 m rumbo S 70° 20' 46,32" O; Del de 52,32m rumbo N 28° 31' 59,16" E; Del P37-P38 con una distancia de 244,45 m rumbo N 50° 48' 4,68" E; Del P38-P39 con una distancia de 167,26 m rumbo N 43° 33' 27,36" E; Del P39- P01 con una distancia de 79,71 m rumbo N 53° 18' 45,72"E.

7. Subclasificación de Suelo

Teniendo en cuenta que la clasificación de suelo del cantón se dividió en suelo urbano y suelo rural, se pretende especificar el suelo, según sus características biofísicas, productivas y los sistemas públicos de soporte por lo cual se subclasifica el suelo en las categorías de suelo urbano consolidado, no consolidado y protección en el suelo urbano. Mientras que, para el suelo rural, se subclasifica en suelo productivo, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.

7.1 Subclasificación de Suelo Urbano

El documento del PUGS vigente determina que para la subclasificación del suelo urbano se realizó un análisis a nivel urbano en función de criterios técnicos relacionados a la morfología, niveles de ocupación, edificabilidad, redes de cobertura de servicios y equipamientos, y si el suelo urbano está o no consolidado. De manera que se obtiene las siguientes características:

Zona Urbana Consolidada

Una zona urbana consolidada se refiere a la zona compacta constituida por predios edificados y vacíos contiguos que quedan al interior formando un solo elemento. En base al concepto anterior se procedió a definir las zonas consolidadas para cada una de las áreas urbanas, para ello se partió de la depuración de la nube de puntos generada, se realizó una clasificación de los datos extrayendo los valores de techos y edificaciones; con dicha información se generó un polígono para cada sector el cual representa a las zonas consolidadas.

Zona de Protección

Con la finalidad de proteger el recurso hídrico y tomando en cuenta que las riberas son zonas protegidas se ha generado una franja de protección de 25 metros.

Zona No Consolidada

El suelo urbano no consolidado está formado por predios sin mayor densidad de edificación.

Sin embargo, la LOOTUGS establece tres tipos de suelo urbano, por lo que para el cantón Muisne el Plan de Uso y Gestión del Suelo ha definido los siguientes tipos:

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

Por lo que, a partir de estos análisis, se establece la subclasificación del suelo urbano con las denominaciones acorde a la normativa nacional.

Cuadro No. 4
Subclasificación del Suelo Urbano

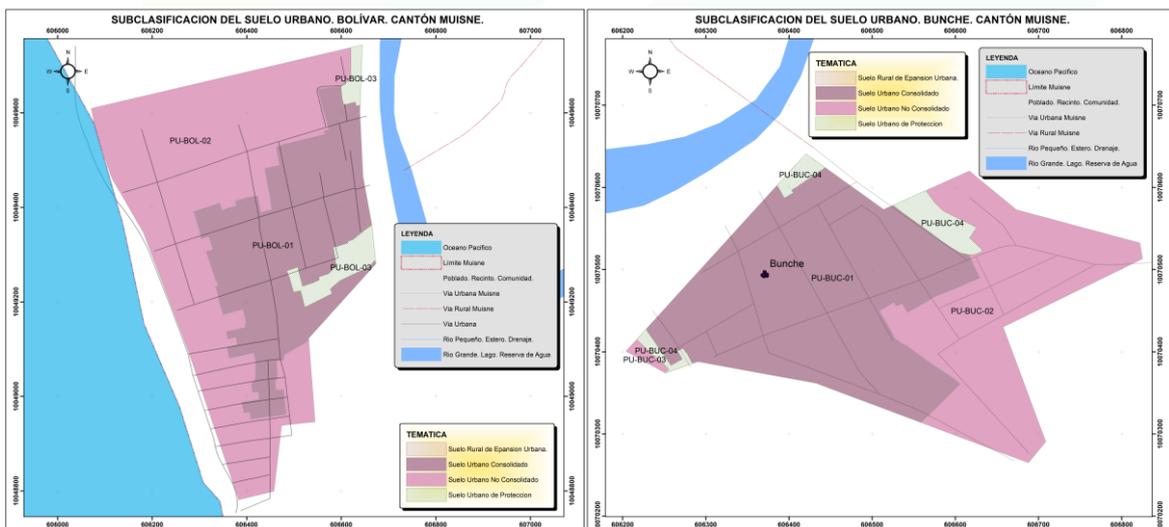
Id	Parroquia	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbano de Protección
1	Bolívar	120.520,81	193.533,05	13.980,52
2	Buche	66.856,37	43.303,37	5.439,56
3	Chamanga	450.635,31	189.980,31	14.523,21
4	Daule	49.281,29	84.189,39	2.310,03
5	Galera	81.485,23	63.623,62	12.070,66
6	Mompiche	176.483,45	126.717,77	-
7	Muisne C	221.878,93	580.862,53	128.653,85
8	Muisne I	719.352,68	420.504,86	169.673,65
9	Quingue	39.836,34	45.562,49	3.225,68
10	Salima	48.990,98	145.264,88	-
11	San Francisco	122.402,47	190.584,67	1.832,66
12	San Gregorio	27.842,73	49.820,49	3.564,94
Sub Total		2'125.566,60	2'133.947,41	355.274,76
Total Área Urbana				4'614.788,76

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

La subclasificación del suelo urbano se puede apreciar en los siguientes mapas:

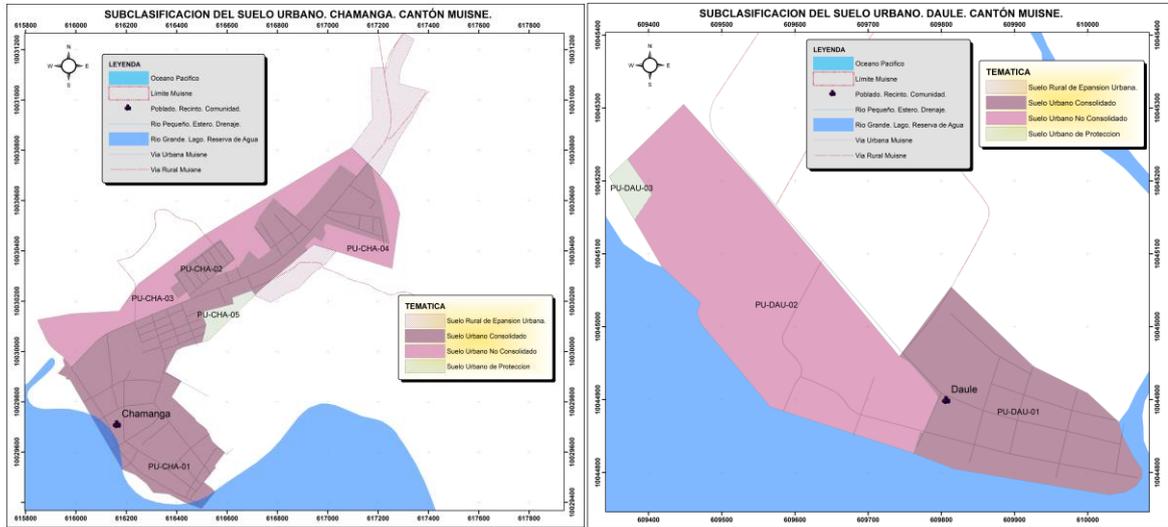
Mapa No. 3
Suelo Urbano - Bolívar y Buche - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

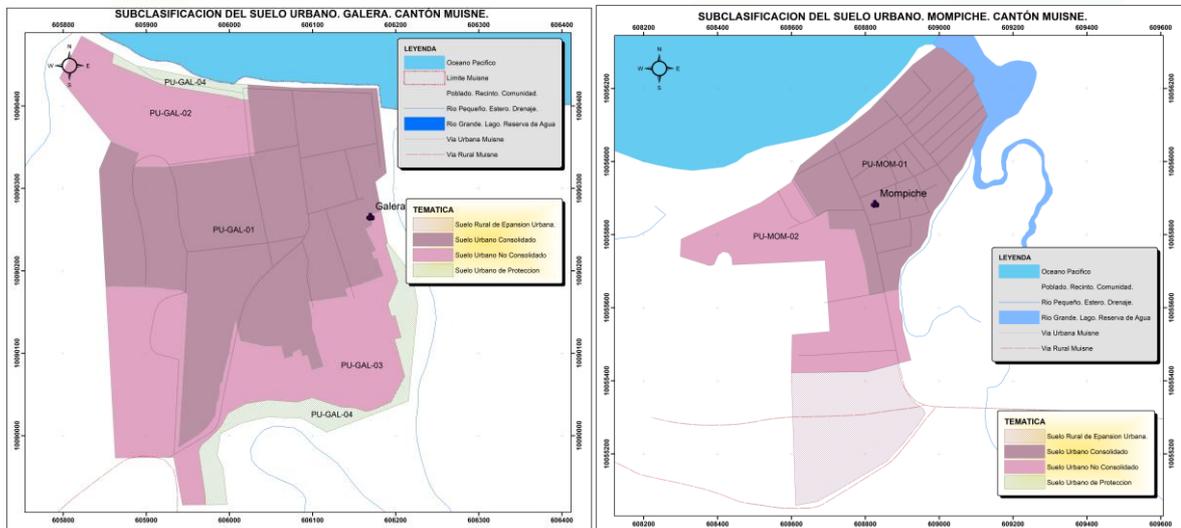
Mapa No. 4 Suelo Urbano - Chamanga y Daule - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

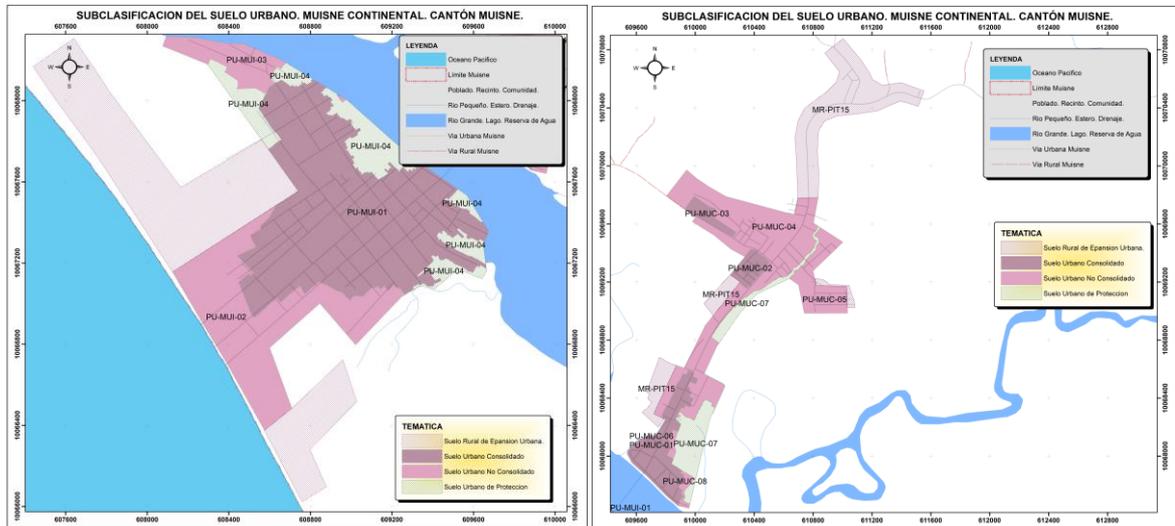
Mapa No. 5 Suelo Urbano - Galera y Mompiche - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

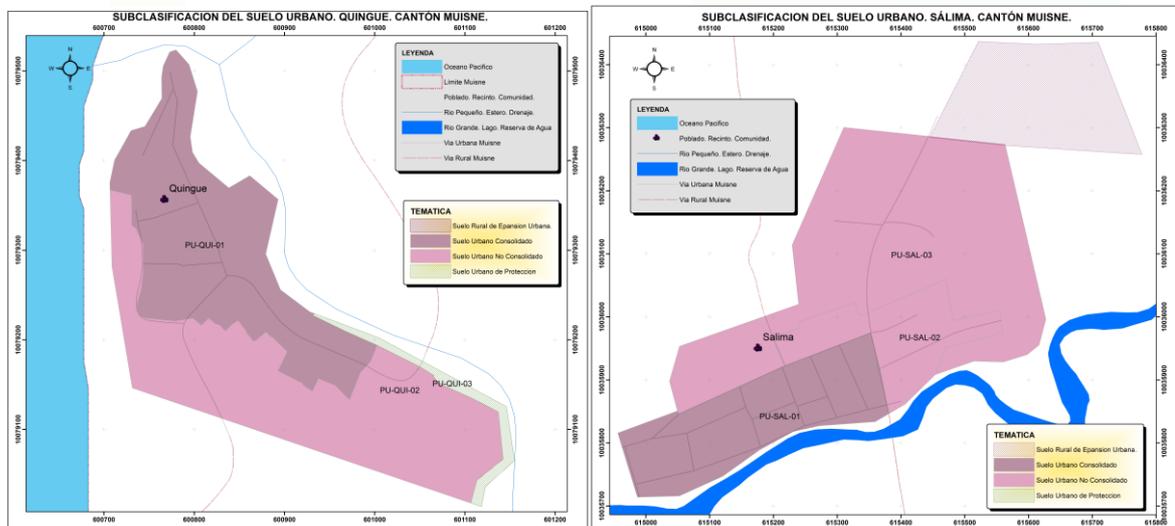
Mapa No. 6 Suelo Urbano - Muisne Isla y Muisne Continental - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

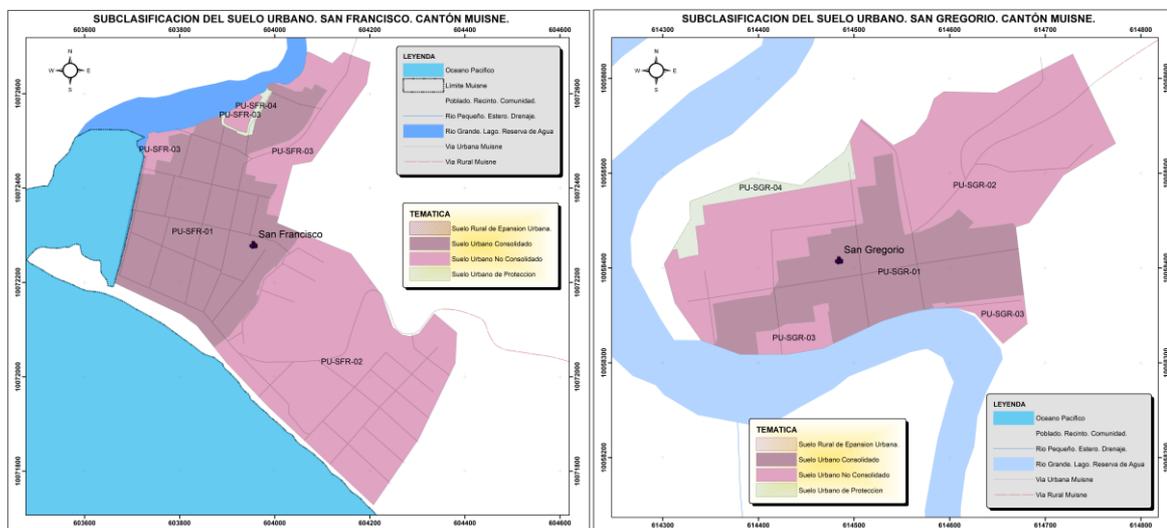
Mapa No.7 Suelo Urbano - Quingue y Sálma - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Mapa No. 8 Suelo Urbano - San Francisco y San Gregorio - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

7.2 Subclasificación de Suelo Rural

Se ha establecido la subclasificación del suelo a partir de los análisis que el Plan de Uso y Gestión del Suelo realiza en función de la Cartografía Temática Oficial, incorporando además otras variables estratégicas como: ecosistemas frágiles, zonas de amenaza y áreas patrimoniales; para, a partir de este cruce de variables, establecer Unidades Geográficas Homogéneas -UGH-. De esta manera y acorde a lo establecido en la Normativa Nacional, se subclasifica el suelo rural del cantón Muisne en los siguientes tipos de suelo rural:

- Suelo Rural de Expansión Urbana.
- Suelo Rural de Producción.
- Suelo Rural de Protección.
- Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo.

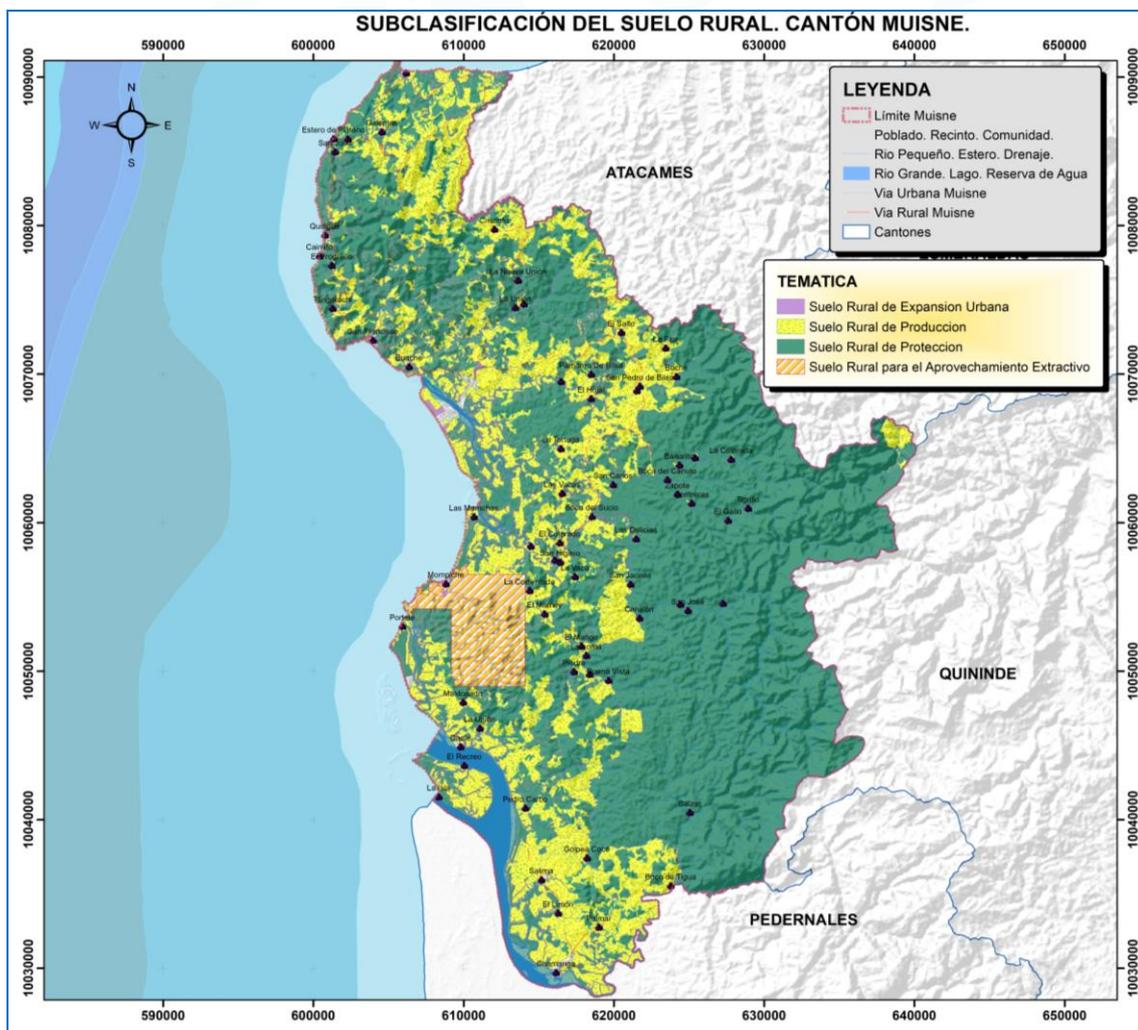
Cuadro No. 5
Subclasificación del Suelo Rural - Cantón Muisne

Id	Subclasificación del Suelo	Área (m ²)	Área (ha)	%
1	Suelo Rural de Expansión Urbana	1'168.784,99	116,88	0,09
2	Suelo Rural de Producción	337'646.747,99	33.764,67	26,76
3	Suelo Rural de Protección	882'288.192,11	88.228,82	69,92
4	Suelo Rural para el Aprovechamiento Extractivo	40'764.332,20	4.076,43	3,23
Total		1.261'868.057,30	126.186,81	100,00

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Mapa No. 9
Subclasificación del Suelo - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

8. Delimitación de Áreas de Conservación, Riesgos, Productivas, Extracción, Asentamientos Humanos y Servicios

Usando como recurso cartográfico la Capacidad de Uso de la Tierra -CUT- como criterio de zonificación, se considera importante complementar este análisis incorporando otras variables estratégicas como: ecosistemas frágiles, zonas de amenaza y áreas patrimoniales; para, a partir de este cruce de variables, establecer las Unidades Geográficas Homogéneas UGH para la delimitación de áreas de Conservación y Productivas; mientras que las de Asentamientos Humanos se las delimita mediante archivos existentes en el GAD Municipal y las áreas de Aprovechamiento Extractivo se utilizará la cartografía proporcionada por la ARCERNNR.

8.1 Delimitación de Áreas para Conservación Ambiental

En el cantón Muisne se determina áreas de conservación las siguientes Unidades Geográficas Homogéneas:

Reserva Ecológica Mache Chindul

En esta unidad se han considerado las áreas que tienen jurisdicción por parte de la autoridad ambiental, creada por el estado en agosto de 1996. Dentro de la reserva se incluye una gran extensión de los últimos bosques maduros muy húmedos tropicales de la costa, junto con algunos bosques secundarios adyacentes y áreas en regeneración. Sin embargo, se han dado procesos de deforestación para el sembrío de pastos, así como otros productos tropicales. Dentro de esta reserva existen comunidades asentadas como: Boca del Sucio, Boca de Agua Clara, Las Delicias, La Floresta, La Balsa, Cabecera del Río Canuto y Bilsa. Dentro de la reserva se encuentra el centro San Salvador de la nacionalidad Chachi.

Cuadro No. 6
Delimitación de Áreas para Conservación Ambiental - Cantón Muisne

Id	Cobertura	UGH	Área (m ²)	Área (ha)
1	Bosque Húmedo	Unidad de Protección	233'320.000,00	23.332,00
2	Cuerpo de Agua	Unidad de Protección	31'042.100,00	3.104,21
3	Manglar	Unidad de Protección	26'317.700,00	2.631,77
4	Matorral	Unidad de Protección	90'364.200,00	9.036,42
6	Vegetación Herbácea	Unidad de Protección	19'434.400,00	1.943,44
7	R. E. Mache Chindul	Unidad de Protección	457'891.000,00	45.789,10
8	R. V. S. Manglares del Estuario del Río Muisne	Unidad de Protección	24'173.400,00	2.417,34
Total			882'542.800,00	88.254,28

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

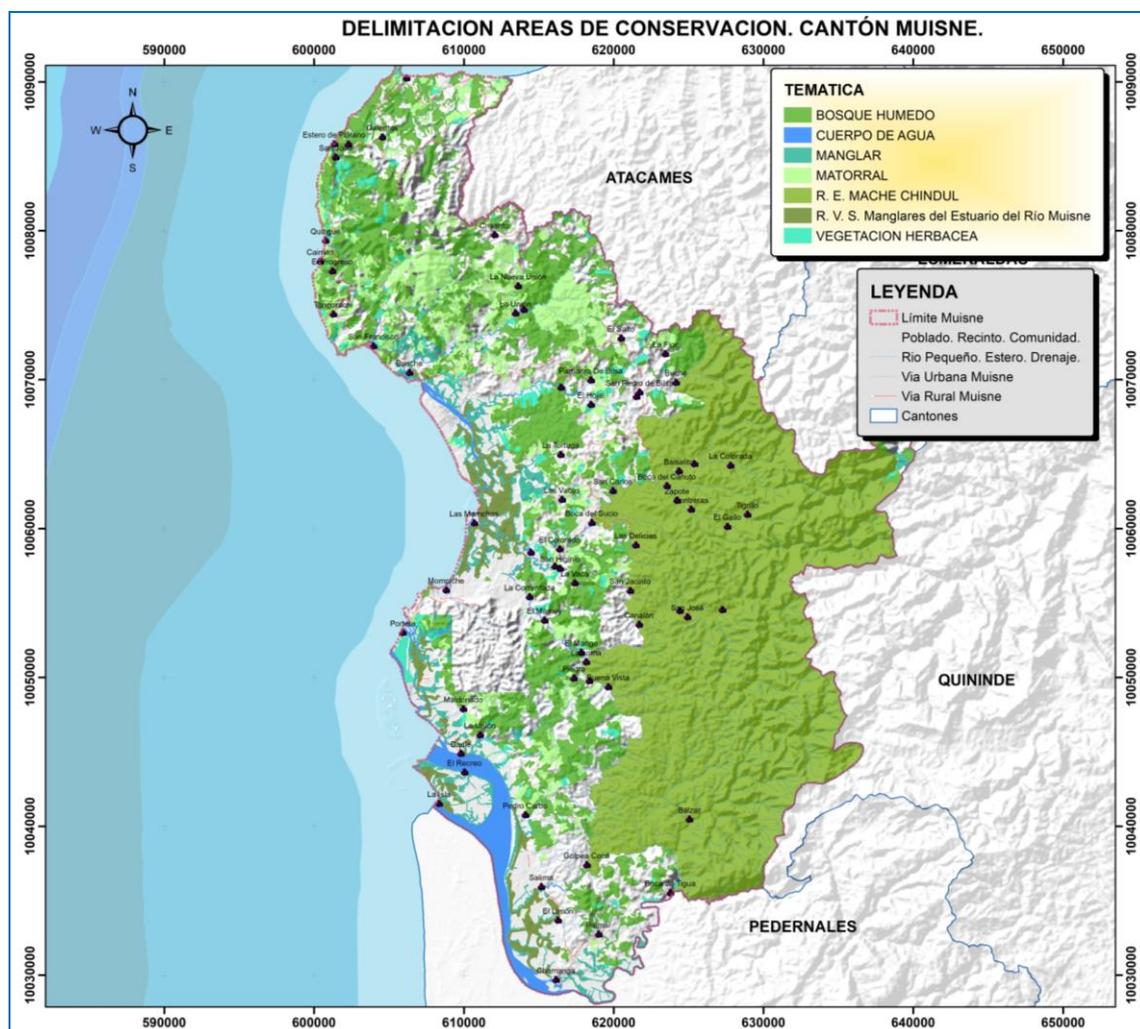
Estuario del Río Muisne

El Refugio de Vida Silvestre Manglares Estuario Río Muisne (RVS MERM), es un área protegida localizada en la zona costera del cantón Muisne. Esta área contiene grandes reservas de manglares.

Remanentes de Bosques

En el cantón Muisne existen importantes remanentes de áreas con cobertura vegetal natural compuesta por bosques con variada intervención humana, manglares, matorrales y vegetación herbácea que es de vital importancia protegerlas como reservas ambientales para mantener un ecosistema equilibrado.

Mapa No.10
Delimitación de Áreas para Conservación Ambiental - Cantón Muisne



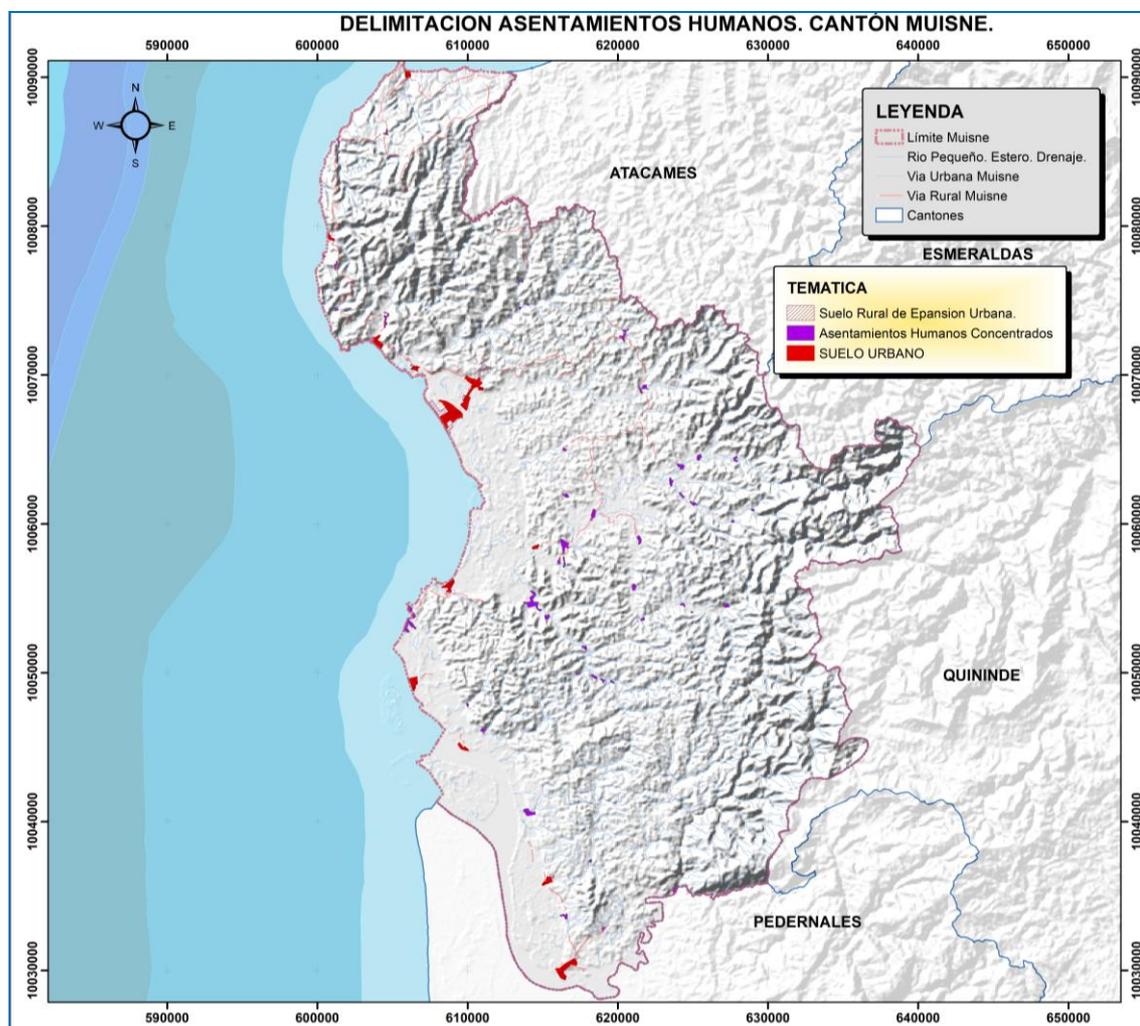
Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

8.2 Delimitación de Áreas para Asentamientos Humanos

El desarrollo urbano comienza por los primeros fraccionamientos destinados a la construcción de viviendas, lo cual va incrementándose dentro de un mismo sector por lo que se va consolidando zonas en las que se necesita la implementación de servicios básicos para el bienestar de sus moradores.

Mapa No.11
Delimitación de Áreas de Asentamientos Humanos - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico PUGS GAD MUISNE

8.3 Delimitación de Áreas para Explotación Minera

En el cantón Muisne se ha delimitado como áreas destinadas para la explotación minera un total de 4.085,92 ha.

Cuadro No. 7
Delimitación de Áreas para Asentamientos Humanos - Cantón Muisne

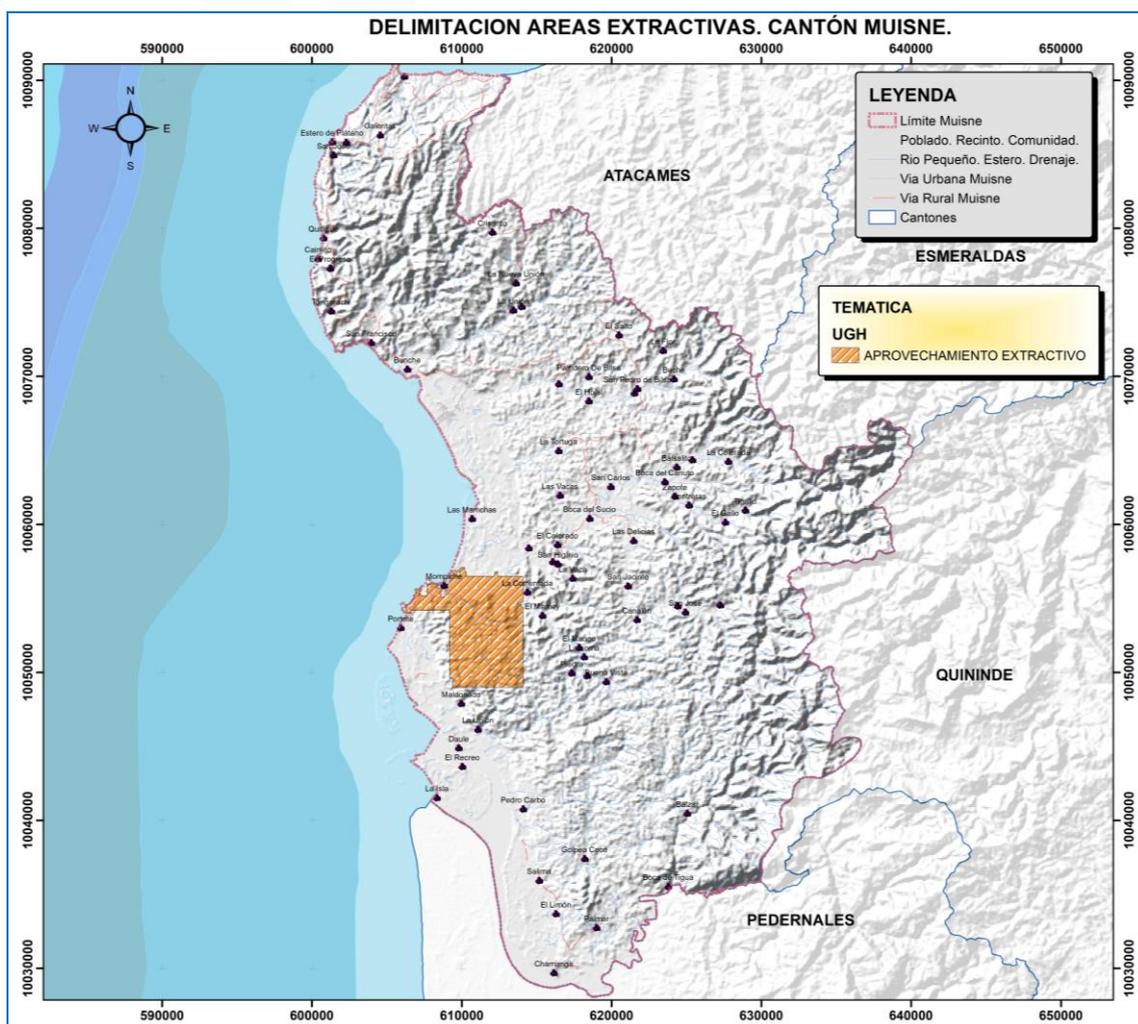
Id	Cobertura	UGH	Área (m ²)	Área (ha)
1	Recursos Minerales	Aprovechamiento Extractivo	40'859.200,00	4.085,92

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

En el siguiente mapa se puede apreciar la extensión de las áreas delimitadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la extracción minera y que corresponde al potencial minero que se encuentra identificado por la agencia de control minero con yacimientos de minerales.

Mapa No. 12
Delimitación de Áreas para Explotación Minera - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

8.4 Delimitación de Áreas Productivas

Finalmente, la cartografía temática oficial, presenta las áreas en las que actualmente los pobladores del cantón las utiliza para la producción agropecuaria.

Unidad de Producción Agropecuaria

Esta categoría se distribuye a lo largo de todo el territorio del cantón Muisne, siendo una de las principales actividades a las que se dedica la población (41,54% de la PEA). Esta actividad afecta en gran medida a las áreas protegidas teniendo una afectación alta la Reserva Mache Chindul, que luego de la extracción de maderas finas se utiliza en actividades agropecuarias.

Cuadro No. 8
Delimitación de Áreas Productivas - Cantón Muisne

Id	Cobertura	UGH	Área (m2)	Área (ha)
1	Mosaico Agropecuario	Unidad de Producción Agropecuaria	267'118.000,00	26.711,80
2	Producción Bioacuática	Unidad Producción Acuícola	64'803.000,00	6.480,30
5	Zona de Playa Costera	Unidad de Producción Agropecuaria	2'279.610,00	227,96
Total			334'200.610,00	33.420,06

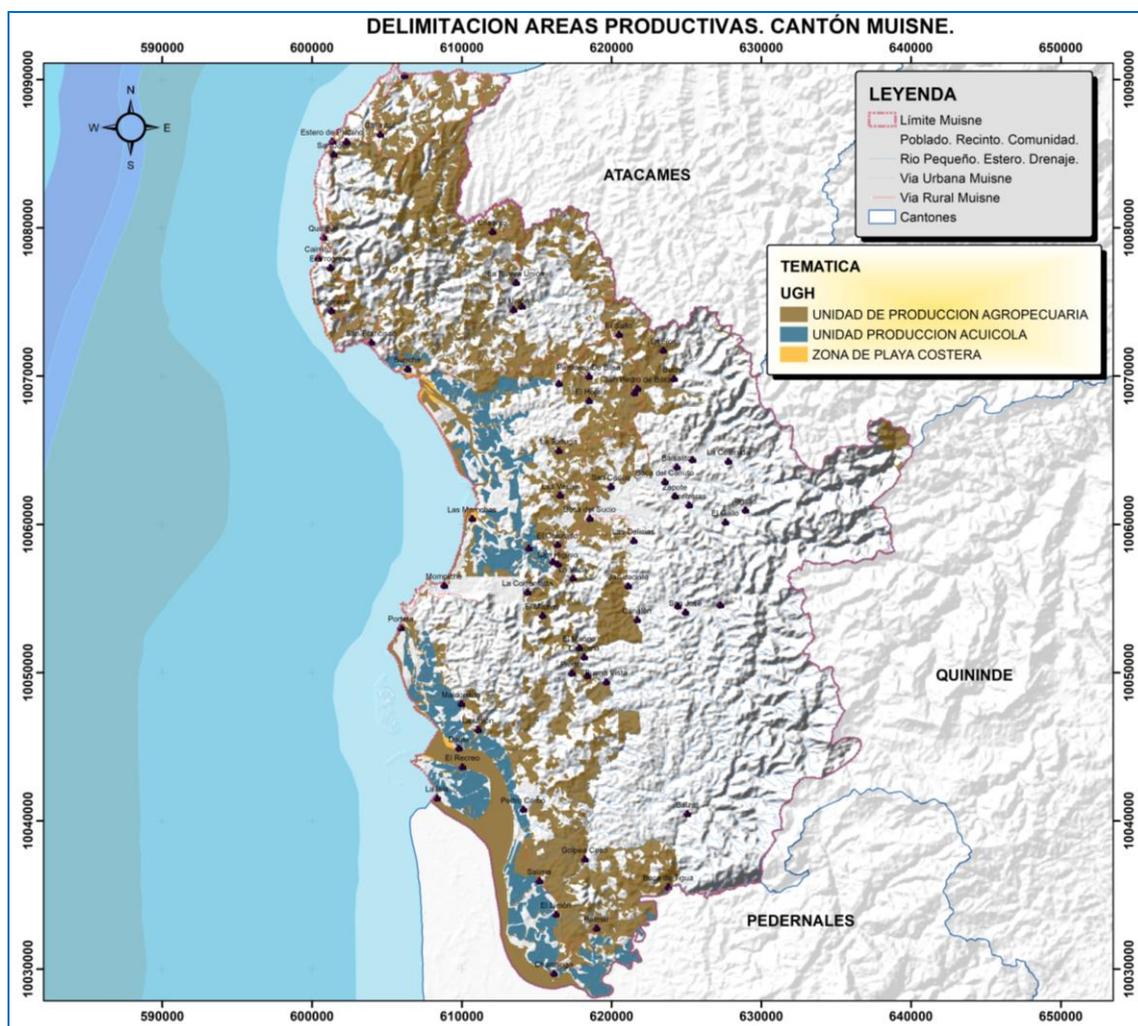
Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Unidad Producción Acuícola

Corresponde a las piscinas camaroneras, las que se ubican en la zona costera en el estuario del Río Muisne. Aproximadamente estas se ubican en una extensión de 6.480 ha.

Mapa No. 13
Delimitación de Áreas Productivas - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 20024.

9. Directrices y Parámetros para el Desarrollo Urbano

En el cantón Muisne, para el desarrollo urbano se determina los siguientes parámetros:

- Mantener el límite urbano actual definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Edificar lotes vacantes, puesto que existe un gran número de predios dentro del área urbana que no se han logrado consolidar.
- Dotar de equipamiento público a cada barrio, permitiendo descentralizar ciertos servicios y mejorando la calidad de vida de la población con procesos de urbanización para un desarrollo consolidado.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

- Aprovechar el suelo urbano y rural de acuerdo con sus condiciones específicas.
- Asegurar en cada asentamiento humano una política de regeneración urbana, con servicios y equipamiento de excelente calidad que permita un desarrollo de ciudad segura e inclusiva.
- Impulsar un desarrollo vial con materiales de calidad, duraderos, con una amplitud adecuada que permita el paso y la dotación de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.
- Impulsar el desarrollo de la construcción con los estándares exigidos por la Norma Ecuatoriana de la Construcción de tal manera que permita una ciudad segura.

10. Planes Complementarios

Son aquellos que permiten aclarar el componente estructurante del PUGS. Deben ser aprobados mediante ordenanza.

10.1. Planes Parciales

Los planes parciales delimitan un área a ser desarrollada y contiene las determinaciones específicas, que deben ser de estricto cumplimiento para las autoridades municipales y los particulares. Deben incluir los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para la implementación de los instrumentos de gestión a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

En el territorio del cantón Muisne los planes parciales serán formulados de acuerdo con los contenidos mínimos establecidos en el Reglamento de la LOOTUGS y la norma técnica que emita el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos de gestión y financiamiento de los planes parciales y serán utilizados para:

- Generación de vivienda de interés social.
- Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- Regularización de asentamientos precarios e informales.
- Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística.

10.2. Planes Maestros Sectoriales

Plan de Uso y Gestión del Suelo

Estos planes establecen la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Serán formulados cuando se requiera implementar un desarrollo específico de infraestructura y equipamiento; sin embargo, en la elaboración del presente documento no se ha identificado la aplicación de un plan maestro sectorial.



CAPÍTULO 2

COMPONENTE URBANÍSTICO

11. Polígonos de Intervención

Los polígonos de intervención son límites geográficos - espaciales del territorio definidos a partir de condicionantes o características similares del lugar, donde se pretende llevar a cabo acciones específicas de intervención urbana.

Suelo Urbano

Las zonas homogéneas son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El PUGS, afirma que se definieron áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano, para lo cual se implementó un modelo geográfico y se aplicó la metodología de Análisis Multicriterio, jerarquizando y ponderando criterios y variables, en base a los productos esperados (mapas temáticos).

La metodología de Análisis Multicriterio para zonas homogéneas se aplicó en las zonas de estudio en donde se obtuvo información sobre variables y criterios que permitan la aplicación de esta metodología. En los casos de las cabeceras parroquiales y recintos de interés que no permita la aplicación del Análisis Multicriterio, se definieron las zonas homogéneas de forma manual, comparando características como acceso a vías y servicios básicos con los valores determinados para estas zonas.

A partir de esta delimitación y analizando además la subclasificación del suelo urbano presente en el PUGS, puesto que una zona homogénea, no puede presentar al mismo tiempo dos clases de suelo; se plantea los siguientes Polígonos de Intervención para el Suelo Urbano:

Cuadro No. 9
Polígonos de Intervención del Suelo Urbano - Cantón Muisne

Id	Cobertura	UGH	Área (m2)	Área (ha)	%
PU-BOL-01	Bolívar	Suelo Urbano Consolidado	120.520,81	12,05	2,61
PU-BOL-02		Suelo Urbano No Consolidado	193.533,05	19,35	4,19
PU-BOL-03		Suelo Urbano de Protección	13.980,52	1,40	0,30
PU-BUC-01	Buche	Suelo Urbano Consolidado	66.856,37	6,69	1,45
PU-BUC-02		Suelo Urbano No Consolidado	42.615,64	4,26	0,92
PU-BUC-03		Suelo Urbano No Consolidado	687,73	0,07	0,01
PU-BUC-04		Suelo Urbano de Protección	5.439,56	0,54	0,12
PU-CHA-01	Chamanga	Suelo Urbano Consolidado	424.596,82	42,46	9,20
PU-CHA-02		Suelo Urbano Consolidado	26.038,50	2,60	0,56
PU-CHA-03		Suelo Urbano No Consolidado	148.003,45	14,80	3,21
PU-CHA-04		Suelo Urbano No Consolidado	41.976,86	4,20	0,91
PU-CHA-05		Suelo Urbano de Protección	14.523,21	1,45	0,31
PU-DAU-01	Daule	Suelo Urbano Consolidado	49.281,29	4,93	1,07
PU-DAU-02		Suelo Urbano No Consolidado	84.189,39	8,42	1,82
PU-DAU-03		Suelo Urbano de Protección	2.310,03	0,23	0,05
PU-GAL-01	Galera	Suelo Urbano Consolidado	81.485,23	8,15	1,77
PU-GAL-02		Suelo Urbano No Consolidado	19.854,33	1,99	0,43
PU-GAL-03		Suelo Urbano No Consolidado	43.769,29	4,38	0,95
PU-GAL-04		Suelo Urbano de Protección	12.070,66	1,21	0,26
PU-MOM-01	Mompiche	Suelo Urbano Consolidado	176.483,45	17,65	3,82
PU-MOM-02		Suelo Urbano No Consolidado	126.717,77	12,67	2,75
PU-MUC-01	Muisne Continental	Suelo Urbano Consolidado	144.795,50	14,48	3,14
PU-MUC-02		Suelo Urbano Consolidado	36.962,61	3,70	0,80
PU-MUC-03		Suelo Urbano Consolidado	28.224,20	2,82	0,61
PU-MUC-04		Suelo Urbano No Consolidado	464.474,79	46,45	10,06
PU-MUC-05		Suelo Urbano No Consolidado	108.515,88	10,85	2,35
PU-MUC-06		Suelo Urbano No Consolidado	7.871,87	0,79	0,17
PU-MUC-07		Suelo Urbano de Protección	128.653,85	12,87	2,79
PU-MUC-08		Suelo Urbano No Consolidado	11.896,62	1,19	0,26
PU-MUI-01	Muisne Isla	Suelo Urbano Consolidado	719.352,68	71,94	15,59
PU-MUI-02		Suelo Urbano No Consolidado	344.895,38	34,49	7,47
PU-MUI-03		Suelo Urbano No Consolidado	75.609,48	7,56	1,64
PU-MUI-04		Suelo Urbano de Protección	169.673,65	16,97	3,68
PU-QUI-01	Quingue	Suelo Urbano Consolidado	39.836,34	3,98	0,86
PU-QUI-02		Suelo Urbano No Consolidado	45.562,49	4,56	0,99
PU-QUI-03		Suelo Urbano de Protección	3.225,68	0,32	0,07
PU-SAL-01	Salima	Suelo Urbano Consolidado	48.990,98	4,90	1,06
PU-SAL-02		Suelo Urbano No Consolidado	28.263,65	2,83	0,61
PU-SAL-03		Suelo Urbano No Consolidado	117.001,23	11,70	2,54

Plan de Uso y Gestión del Suelo

PU-SFR-01	San Francisco	Suelo Urbano Consolidado	122.402,47	12,24	2,65
PU-SFR-02		Suelo Urbano No Consolidado	153.635,77	15,36	3,33
PU-SFR-03		Suelo Urbano No Consolidado	36.948,90	3,69	0,80
PU-SFR-04		Suelo Urbano de Protección	1.832,66	0,18	0,04
PU-SGR-01	San Gregorio	Suelo Urbano Consolidado	27.842,73	2,78	0,60
PU-SGR-02		Suelo Urbano No Consolidado	45.137,27	4,51	0,98
PU-SGR-03		Suelo Urbano No Consolidado	4.683,22	0,47	0,10
PU-SGR-04		Suelo Urbano de Protección	3.564,94	0,36	0,08
Total			4'614.788,76	461,48	100,00

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Suelo Rural

Los polígonos de intervención en el suelo rural obedecen a distintos análisis entre los que tenemos:

- Cobertura Vegetal presente.
- Zona de Uso Especial para vivienda rural.
- Uso Intensivo del suelo.
- Reservas Ecológicas legalmente establecidas.

Cuadro No. 10
Polígonos de Intervención del Suelo Rural - Cantón Muisne

Código	Detalle	Subclasificación Suelo	Área (m2)	Área (ha)	%
MR-PIT01	Zona de Playa Costera	Suelo Rural de Producción	2'312.520,00	231,25	0,18
MR-PIT02	Producción Bioacuática		64'785.000,00	6.478,50	5,13
MR-PIT03	Mosaico Agropecuario		266'239.000,00	26.623,90	21,10
MR-PIT05	Cuerpo de Agua	Suelo Rural de Protección	31'041.700,00	3.104,17	2,46
MR-PIT06	Bosque Húmedo		233'315.000,00	23.331,50	18,49
MR-PIT07	Manglar		26'241.500,00	2.624,15	2,08
MR-PIT08	Matorral		90'343.900,00	9.034,39	7,16
MR-PIT09	R. E. Mache Chindul		457'829.000,00	45.782,90	36,28
MR-PIT10	R. V. S. Manglares del Estuario del Río Muisne		24'173.400,00	2.417,34	1,92
MR-PIT11	Vegetación Herbácea		19'343.600,00	1.934,36	1,53
MR-PIT12	Asentamientos Humanos		Suelo Rural de Producción	4'310.240,00	431,02
MR-PIT13	Minas	Suelo Rural para el Aprovechamiento Extractivo	40'764.300,00	4.076,43	3,23
MR-PIT14	Reserva. Exp Urbana. Muisne Isla	Suelo Rural de Expansión Urbana	584.049,06	58,40	0,05
MR-PIT15	Reserva. Exp Urbana. Muisne Continental		351.572,41	35,16	0,03

Plan de Uso y Gestión del Suelo



MR-PIT16	Reserva Exp. Urbana. Chamanga		95.141,16	9,51	0,01
MR-PIT17	Reserva. Exp Urbana Salima		43.143,77	4,31	0,00
MR-PIT18	Reserva. Exp Urbana. Mompiche		94.878,59	9,49	0,01
Total			1.261'867.944,99	126.186,79	100,00

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

12. Tratamientos Urbanísticos

Conforme establece el marco legal vigente, los tratamientos urbanísticos "...son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físicoambiental y socioeconómico...".

Para el suelo urbano la normativa nacional establece los siguientes tratamientos:

Cuadro No. 11
Tratamientos para el Suelo Urbano - Normativa Nacional

Suelo Urbano	Tratamiento	Ámbito de Aplicación
Consolidado	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental patrimonial, según corresponda.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima utilizada de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio.
	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y /o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
No Consolidado	Mejoramiento Integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacios públicos y mitigar zonas de riesgo, producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularización predial o urbanización.

	Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial y redensificación.
	Desarrollo	Se aplica en zonas que no se presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Fuente: PUGS Cantón Muisne, 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Para el suelo rural, la normativa nacional establece los siguientes tratamientos:

Cuadro No. 12
Tratamientos para el Suelo Rural - Normativa Nacional

Suelo Rural	Tratamiento	Ámbito de Aplicación
Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción	Promoción Productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

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

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

En el cantón Muisne, los tratamientos urbanísticos son los siguientes:

Cuadro No. 13
Aplicación de Tratamientos para el Suelo - Cantón Muisne

Código	Suelo	Detalle	Subclasificación Suelo	Tratamiento
MR-PIT01	Suelo Rural	Zona de Playa Costera	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva
MR-PIT02		Producción Bioacuática		Promoción Productiva
MR-PIT03		Mosaico Agropecuario		Promoción Productiva
MR-PIT05		Cuerpo de Agua	Suelo Rural de Protección	Conservación
MR-PIT06		Bosque Húmedo		Conservación
MR-PIT07		Manglar		Conservación
MR-PIT08		Matorral		Conservación
MR-PIT09		R. E. Mache Chindul		Conservación
MR-PIT10		R. V. S. Manglares del Estuario del Río Muisne		Conservación
MR-PIT11		Vegetación Herbácea		Conservación
MR-PIT12		Asentamientos Humanos		Suelo Rural de Producción
MR-PIT13		Minas	Suelo Rural para el Aprovechamiento Extractivo	Mitigación
MR-PIT14		Reserva. Exp Urbana. Muisne Isla	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo
MR-PIT15		Reserva. Exp Urbana. Muisne Continental		Desarrollo
MR-PIT16		Reserva Exp. Urbana. Chamanga		Desarrollo
MR-PIT17		Reserva. Exp Urbana Salima		Desarrollo
MR-PIT18		Reserva. Exp Urbana. Mompiche		Desarrollo
PU-BOL-01		Suelo Urbano	Parroquia Bolívar	Suelo Urbano Consolidado
PU-BOL-02	Suelo Urbano No Consolidado			Consolidación
PU-BOL-03	Suelo Urbano de Protección			Conservación
PU-BUC-01	Parroquia Bunche		Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-BUC-02			Suelo Urbano No	Consolidación

Plan de Uso y Gestión del Suelo

			Consolidado	
PU-BUC-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-BUC-04			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-CHA-01		Parroquia Chamanga	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-CHA-02			Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-CHA-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-CHA-04			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-CHA-05			Suelo Urbano de Protección	Desarrollo
PU-DAU-01		Parroquia Daule	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-DAU-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-DAU-03			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-GAL-01		Parroquia Galera	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-GAL-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-GAL-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-GAL-04			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-MOM-01		Parroquia Mompiche	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-MOM-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-MUC-01		Parroquia Continental Muisne	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-MUC-02			Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-MUC-03			Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-MUC-04			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-MUC-05			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-MUC-06			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-MUC-07			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-MUC-08			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-MUI-01		Parroquia Muisne Isla	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-MUI-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-MUI-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-MUI-04			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-QUI-01		Parroquia Quingue	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-QUI-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-QUI-03			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-SAL-01		Parroquia Salima	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PU-SAL-02			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-SAL-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-SFR-01		Parroquia San Francisco	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento

PU-SFR-02			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-SFR-03			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-SFR-04			Suelo Urbano de Protección	Conservación
PU-SGR-01		Parroquia San Gregorio	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
PU-SGR-02			Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
PU-SGR-03			Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
PU-SGR-04			Suelo Urbano de Protección	Conservación

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

13. Determinación de Aprovechamientos

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona.

13.1. Usos del Suelo

“Los usos son entendidos como el destino asignado al suelo, en relación con su clasificación y subclasificación. Los usos pueden ser de carácter general o de carácter específico, y éste a su vez puede contener una subclasificación. El uso general es aquel que se define a través del PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario. El uso específico es aquel que detalla y particulariza las disposiciones del uso general en un determinado predio.

De igual manera, los PUGS podrán subclasificar el uso específico en:

- Usos principales, aquellos que comprenden las actividades aptas conforme a las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
- Usos complementarios, corresponden a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizarán en áreas donde se señale específicamente.
- Usos restringidos, es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no

corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

- d) Uso prohibido, será aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

13.2. Uso Residencial

Tiene como actividad principal la vivienda y se permite el desarrollo de equipamientos y actividades complementarias de comercio y servicios compatibles. El Uso de Suelo Residencial tiene los siguientes usos específicos:

Cuadro No. 14
Usos de Suelo Tipo Residencial - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Residencial	Residencial Baja Densidad - RBD	Zonas dedicadas a la construcción de viviendas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel y equipamiento barriales, sectoriales y zonales, industrias de bajo impacto.
	Residencial Media Densidad - RMD	Zonas dedicadas a la construcción de viviendas de uso residencial multifamiliar en las que se permite una mayor presencia de comercios y servicios de nivel y equipamiento barriales, sectoriales y zonales, industrias de bajo impacto. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, o conjuntos habitacionales.
	Residencia Rural (Baja y Media Densidad) - RR	Polígonos territoriales ubicados en los puntos centrales de los asentamientos humanos en la zona rural, destinado a la construcción de viviendas. De la misma manera se permitirá la presencia de comercio básico e infraestructura o equipamiento público.
	Residencial Agrícola	Fraccionamientos con predios pequeños destinadas a vivienda compartida con usos agrícolas, ganaderos, pesca y forestales.
	Residencial de Interés Social	Fraccionamientos en suelo rural destinados a la construcción de viviendas para personas de bajos recursos económicos y para reubicación de viviendas que por el momento se encuentran en suelos de riesgo.
Mixto o Múltiple	Mixto	Zonas céntricas que presentan usos residenciales de alta densidad combinada con usos comerciales y de servicios especializados.

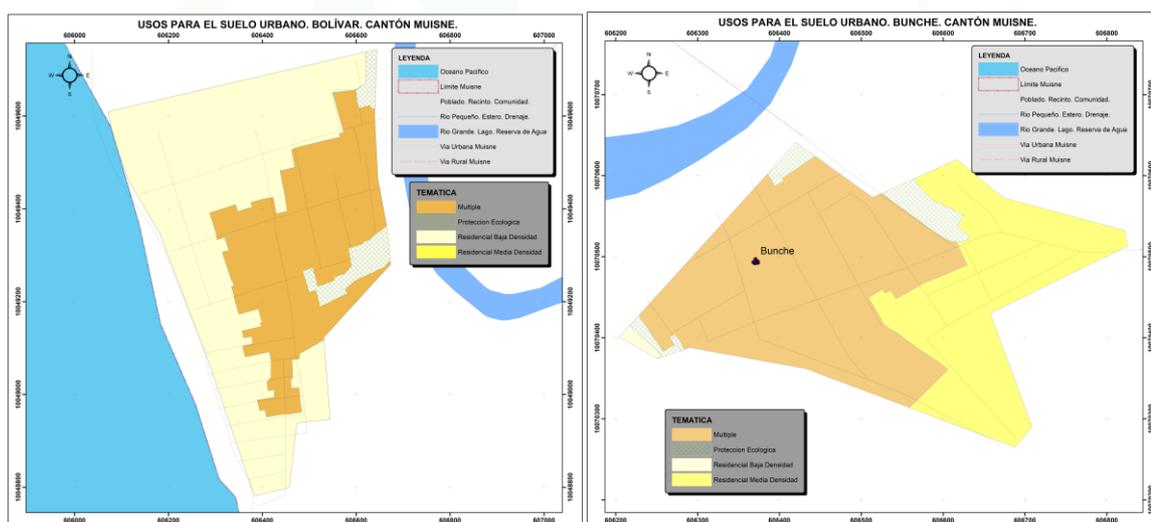
Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Condiciones de Implantación del Suelo Residencial

- Los predios colindantes con una quebrada, estero o drenaje deben obligatoriamente respetar la distancia de protección establecida en la ordenanza respectiva.
- Se autorizará el fraccionamiento de los predios siempre y cuando se lo incluya en una unidad de actuación urbanística.
- Los usos restringidos dentro de esta categoría se podrán implantar solo mediante autorización de la dependencia municipal a cargo del planeamiento urbano.
- Se prohíbe centros de tolerancia.

Mapa No. 14
Usos del Suelo Urbano - Bolívar y Bunche - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne, 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

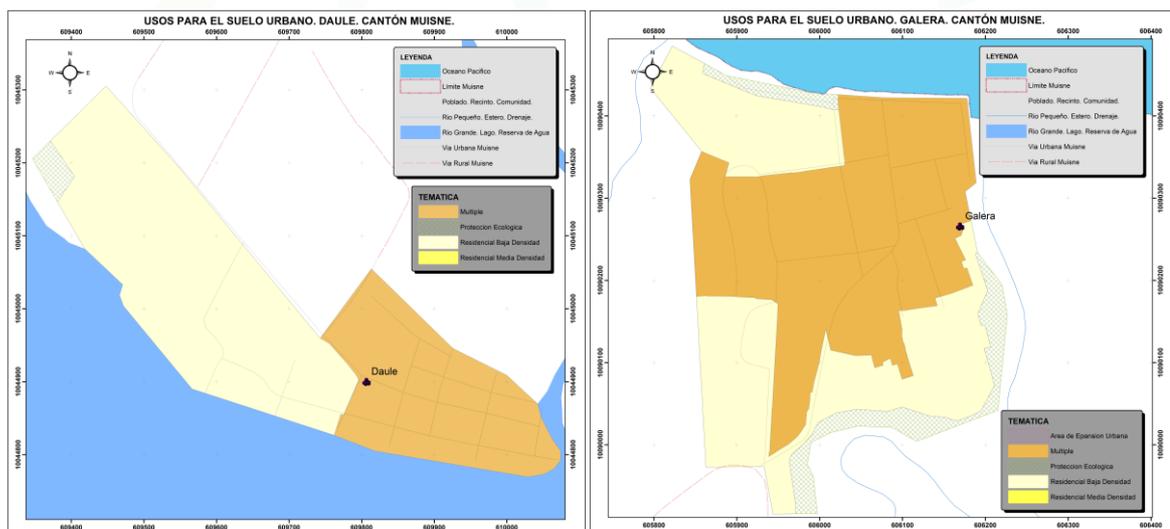
- Se permitirá fraccionamientos por debajo del lote mínimo solo en casos excepcionales como sucesión de herencias o para vivienda de interés social de personas vulnerables o de escasos recursos económicos siempre y cuando cumpla un área de 100 m² previo informe favorable de las dependencias municipales encargadas del Planeamiento Urbano y de Gestión de Riesgos.
- Los predios en el uso residencial agrícola obligatoriamente deben estar destinados a la producción agropecuaria, forestal o a servicio ambiental junto con la vivienda.
- La habilitación del uso de suelo residencial en el área de expansión urbana estará sujeta a la presentación obligatoria de uno o varios planes parciales, por tal razón, el fraccionamiento está restringido a este condicionamiento.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

- El cambio del aprovechamiento del suelo se podrá realizar mediante el proyecto respectivo siempre y cuando la dependencia municipal responsable del ordenamiento territorial emita un informe favorable.
- La dependencia municipal a cargo del planeamiento urbano realizará el respectivo diseño urbanístico en estas zonas para asegurar un crecimiento ordenado, el cual servirá de referencia para su implementación.
- Todo proyecto de vivienda de interés social deberá contemplar espacios públicos de recreación y asistencia social. Lote mínimo 100 m².

En cuanto la normativa nacional vigente lo permita, se podrá implantar proyectos de vivienda de interés social dentro de los polígonos establecidos para residencia rural.

Mapa No. 15
Uso del Suelo Urbano - Daule y Galera - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

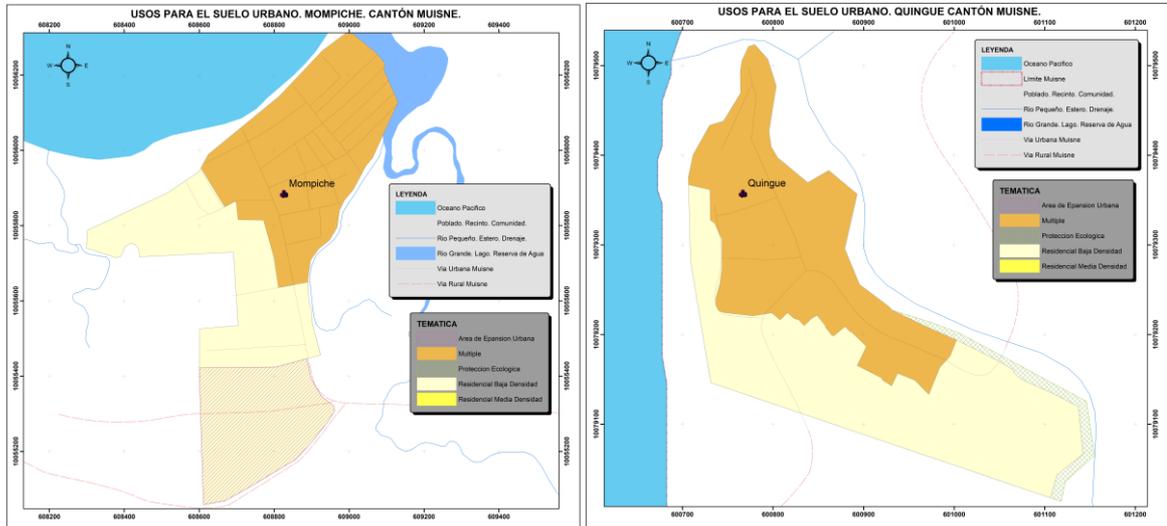
Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

13.3. Uso Múltiple

Uso asignado a los lotes con frente a ciertos ejes y áreas ubicadas en las zonas centrales, se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos, así como industrias de bajo impacto.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al tipo de actividades que se implanten. El uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Mapa No. 16
Usos de Suelo Urbano - Mompiche y Quingue - Cantón Muisne

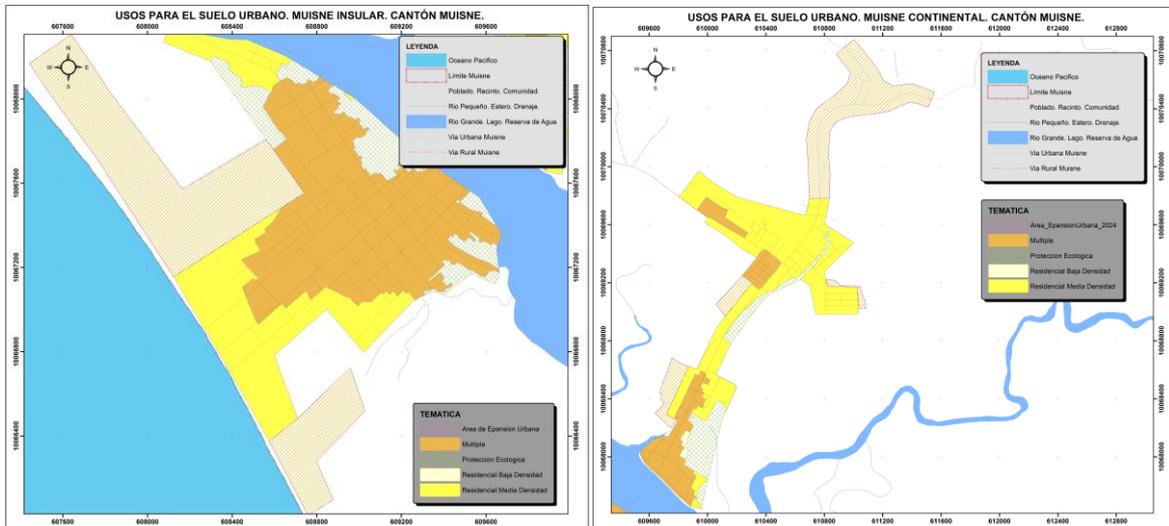


Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Este tipo de uso incluye las actividades de uso comercial y de servicios en toda su extensión, para lo cual se establece la clasificación del uso comercial las mismas que se establecerán dentro de otros usos de manera complementaria ya que son actividades que complementan a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas a nivel barrial, sectorial, zonal y de ciudad o municipal.

Mapa No. 17
Uso del Suelo Urbano - Muisne Continental e Insular - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Tipología de Comercio, Servicios y Equipamiento

Por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

Cuadro No. 15
Usos de Suelo Comercio - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Comercio y de servicios	Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal COM-1	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados y mariscos. Venta de comida preparada o para llevar. Comercio de productos textiles, prendas de vestir y calzado. Artículos de papelería. De productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal. De artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio. De joyerías. De tecnología, suministros, equipo de telecomunicación, informáticos, equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. De tapices, alfombras y recubrimientos. De muebles, artículos y equipos de uso doméstico. De equipos de deporte, juegos y juguetes. De equipo fotográfico, óptico y de precisión. De flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para mascotas. De artículos musicales e instrumentos. De productos químicos y agropecuarios. De féretros sin servicios exequiales. Predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad. (venta restringida de bebidas alcohólicas). De alimentos especializados de comercio cotidiano; panadería, heladerías.
	Comercio al por mayor, para consumo humano,	Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

animal, insumos ventas al por mayor COM-2	De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos farmacéuticos. De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferretería, fontanería (plomaría o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado.
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante) COM-3	Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc; (a partir de 5 mesas). Restaurantes de comida rápida, y establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etc. Venta de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Venta de comida asociado a actividades de contratistas de servicio de comidas (servicio de catering).
Comercio de bebidas alcohólicas COM-4	Comercios con expendio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes.
Comercio de vehículos automotores livianos y motocicleta, suministros COM-5	Comercio de vehículos automotores, Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores. Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora.
Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada COM-6	Comercio de vehículos y maquinaria pesada, comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada.
Comercio de materiales de construcción COM-7	Comercialización de materiales construcción a mediana y gran escala.
Comercio de combustible de automotores comercio de materiales peligrosos COM-8	Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estación de servicio Comercio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg y de comercio a domicilio en camión repartidor. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros. Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Comercio al por mayor de productos químicos.
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales SERV-	Servicios de peluquería, salones de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Reparación de equipo de comunicaciones, aparatos

Plan de Uso y Gestión del Suelo

	1	<p>electrónicos, de uso doméstico, jardinería. Reparación a baja escala de bicicletas. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o afín a la vivienda. Reparación de muebles y accesorios domésticos, que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas. Lavado, reparación y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones afines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc. Oficinas de agencias de viajes. Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad. Servicio de alojamiento como residencias de estudiantes, dormitorios escolares, internados.</p>
	Servicios administrativos y de apoyo SERV-2	<p>Alquiler de vehículos automotores livianos. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de otros tipos de maquinaria liviana, equipo y bienes tangibles. Actividades de agencias de empleo y otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos. Actividades de seguridad privada, servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Actividades de limpieza de edificios. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas. Actividades administrativas y oficinas de encomiendas (no son paradas de transporte para carga y descarga de pasajeros), postales y de mensajería. Actividades de mensajería.</p>
	Servicios personales profesionales, científicas, técnicas, comunicación y hospedaje SERV-3	<p>Actividades jurídicas, contabilidad, auditorias; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales y sucursales. Actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades de fotografía y diseño. Actividades veterinarias. Actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados. Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación, transmisión y telecomunicación. Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hostales.</p>

<p>Servicio de administración pública, financiera, atención de la salud humana y de asistencia social SERV-4</p>	<p>Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad. Actividades de servicios financieros. Intermediación monetaria. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Seguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño. Actividades de atención de la salud humana. Médicos y odontólogos. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de la tercera edad y personas con discapacidad. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de la tercera edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos.</p>
<p>Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas SERV-5</p>	<p>Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías, tratamientos antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.</p>
<p>Servicios para vehículos y maquinaria pesada SERV-6</p>	<p>Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Alquiler de maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.</p>
<p>Servicios de actividades temporales SERV-7</p>	<p>Espectáculos teatrales, recreativos. Espectáculos deportivos ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos. Ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor. Preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales.</p>
<p>Servicio de almacenaje y bodegaje SERV-8</p>	<p>Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos.</p>

Plan de Uso y Gestión del Suelo

Servicio de actividades especializadas SERV-9	Pompas fúnebres y actividades conexas como venta de ataúdes, salas de velación, etc. Otras actividades de servicios exequiales como cremación se permitirán fuera del área urbana y de expansión urbana.
Servicio de deportes y recreación activa SERV-10	Centros deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, lanchas, etc. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo.
Servicios de recreación pasiva SERV-11	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas. Servicios de alojamiento prestados por complejos turísticos, hosterías, actividades de campamentos.
Servicios de arte y entretenimiento SERV-12	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. Juegos de salón, Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etc.
Servicios religiosos SERV-13	Capillas, centros de culto. Iglesias, templos. Catedral, centro de culto religioso. Conventos y monasterios.
Centros de tolerancia SERV-14	Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masaje, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimos a 100 m de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 1.000m y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea.
Diversión Público Adulto SERV-15	Bares, discotecas, licorerías (con suministro predominante de bebidas alcohólicas). No se permitirán ubicadas en la zona de expansión urbana.

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

En cuanto al equipamiento, en el cantón Muisne se agrupa de la siguiente manera.

Cuadro No. 16
Uso de Suelo Equipamiento - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Equipamiento	Educación EE	<p>Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.</p> <p>Barrial: EEB Preescolar, escolar (nivel básico).</p> <p>Sectorial: EES Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).</p> <p>Zonal: EE1 Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas - administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.</p> <p>EE2 Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.</p> <p>Ciudad: EEC Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.</p>
	Cultura EC	<p>Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.</p> <p>Barrial: ECB Casas comunales.</p> <p>Sectorial: ECS Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, sala de exposición, teatro, auditorios y salas de cine de hasta 150 puestos.</p> <p>Zonal: ECZ Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y salas de cine desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.</p> <p>Ciudad: ECC Casas de cultura, museos, cinematecas y hemerotecas, teatros, auditorios y salas de cine de más 300 puestos.</p>
	Salud ES	<p>Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.</p> <p>Barrial: ESB Subcentros de salud sectorial:</p> <p>ESS Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de Rehabilitación.</p> <p>Zonal: ESZ Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios médicos mayores a 20 unidades de consulta.</p> <p>Ciudad o Región: ESC Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.</p>
	Bienestar Social EB	<p>Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.</p> <p>Barrial: EBB Centros infantiles, casa cunas y guarderías.</p> <p>Sectorial: EBS Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.</p> <p>Zonal: EBZ Albergues de asistencia social de más de 50 camas.</p> <p>Ciudad: EBC Centros de protección de menores.</p>
	Recreación y Deporte ED	<p>El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios</p>

Plan de Uso y Gestión del Suelo

	<p>verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.</p> <p>Barrial: EDB Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.</p> <p>Sectorial: EDS Parque sectorial, jardinería y arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.</p> <p>Zonal: EDZ1 Estadios, canchas de fútbol, gimnasios y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas de capacidad), jardinería y arborización. EDZ2 Parque zonal, centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras</p> <p>Ciudad: EDC1 Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre. EDC2 Estadios, polideportivos y coliseos y más de 2500 personas.</p>
Religioso ER	<p>Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.</p> <p>Barrial: Capillas, centros de culto hasta 200 puestos.</p> <p>Sectorial: ERS Templos, iglesias hasta 500 puestos.</p> <p>Ciudad: ERC Catedral o centro de culto religiosos más de 500 puestos, conventos y monasterios.</p>
Seguridad EG	<p>Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.</p> <p>Barrial: EGB Unidad de policía comunitaria, UOC Unidad de control del medio ambiente.</p> <p>Sectorial: EGS Estación de bomberos.</p> <p>Zonal: EGZ Cuartel de policía, centro de detención provincial.</p> <p>Ciudad: EGC Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p>
Aprovisionamiento EV	<p>Zonal: EVZ Mercados Mayoristas.</p> <p>Sectorial: EVS Mercados Minoristas (De Productos Perecibles y de Productos No Perecibles), supermercados.</p> <p>Barrial: EVB Ferias Libres (De Productos Perecibles y de Productos No Perecibles) tiendas de barrio.</p>
Servicios Funerarios EP	<p>Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.</p> <p>Sectorial: EFS Funerarias y venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematoria.</p> <p>Zonal: EFZ Cementerios parroquiales zonales con salas de velaciones, fosas nichos, criptas, osarios, con o sin crematoria y columbario, adscritos al cementerio.</p> <p>Ciudad: EFC Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios y columbarios adscritos al cementerio.</p>
Transporte ET	<p>Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.</p> <p>Barrial: ETB Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.</p> <p>Sectorial: ETS Estacionamiento de camioneta, buses urbanos, centros de revisión vehicular.</p> <p>Zonal: ETZ1 Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público. ETZ2 Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.</p> <p>Ciudad: ETC Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.</p>
Administrativo y de Gestión Pública EA	<p>Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.</p> <p>Sectorial: EAS Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y</p>

		<p>federaciones de profesionales.</p> <p>Zonal: EAZ Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.</p> <p>Ciudad: EAC Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.</p>
	Administrativo y de Gestión Pública EA	<p>Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.</p> <p>Sectorial: EAS Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.</p> <p>Zonal: EAZ Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.</p> <p>Ciudad: EAC Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.</p>
	Infraestructura EI	<p>Barrial: EIB Batería sanitaria y lavanderías públicas.</p> <p>Sectorial: EIS Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radio comunicaciones.</p> <p>Zonal: EIZ1 Plantas potabilizadoras y subestaciones, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones</p> <p>Ciudad: EIC Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.</p>
	Especial EP	<p>Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.</p> <p>Zonal: EPZ Depósito de desechos industriales</p> <p>Ciudad: EPC Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos) gasoductos, oleoductos y similares.</p>

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Condiciones de Implantación de Comercio, Servicios y Equipamiento

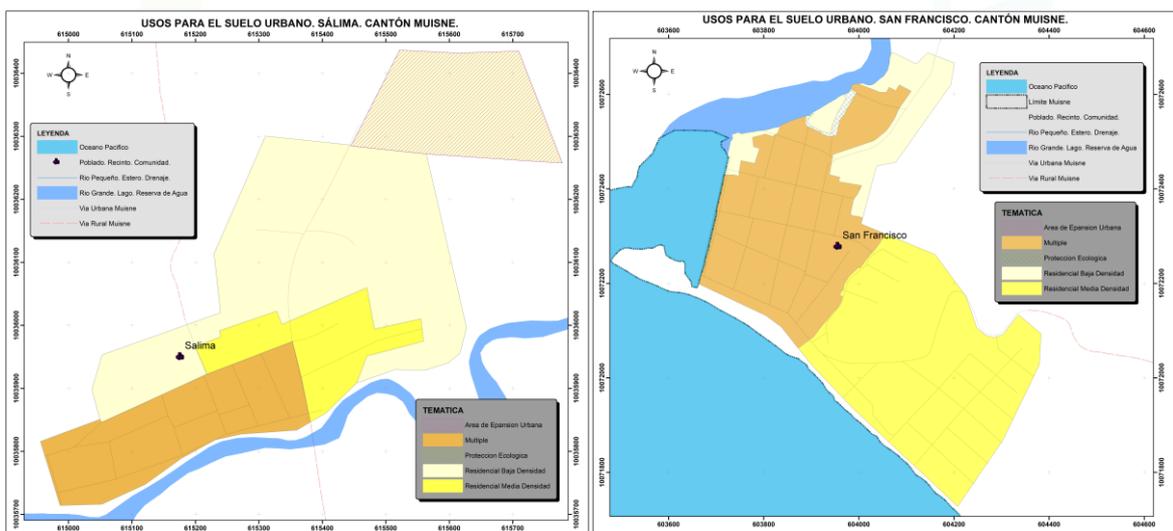
Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruidos o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercio y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental Vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetaran al Reglamento Ambiental de

Arquitectura y Urbanismo, la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.

- Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales.
- El almacenamiento y depósitos de gas licuado que superen las 250 unidades, respetarán un retiro de 1000 metros hasta las estaciones de servicio (Gasolineras).
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Mapa No. 18
Uso de Suelo Urbano - Sálima y San Francisco - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

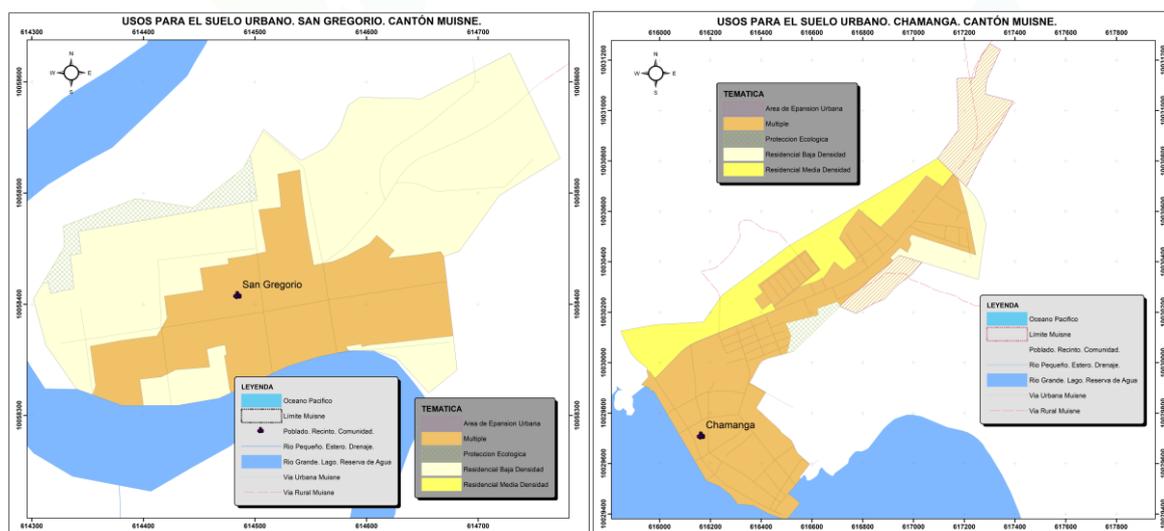
- Se prohíbe el establecimiento de centros de tolerancia.
- Los centros de diversión con venta de bebidas alcohólicas no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de servicios sociales de educación y de salud.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósito de gas licuado de petróleo (GLP), material explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación

Plan de Uso y Gestión del Suelo

Ambiental local vigente y a las disposiciones de la secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Los lotes de equipamiento y los de proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del ordenamiento territorial.

Mapa No. 19
Usos de Suelo Urbano - San Gregorio y Chamanga - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

13.4. Uso Industrial

Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares. En el cantón se impulsará los siguientes tipos de industria:

Cuadro No. 17
Uso de Suelo Industrial - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Industrial	Industrial de Bajo Impacto IBI	Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
	Industrial de Mediano Impacto IMI	Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
	Industrial de Alto Impacto IAI	Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaborado por: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetaran a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- Los establecimientos que requieren para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental vigente conforme a la Ley.
- Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.

- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el PUGS vigente, así como la zonificación establecida para la edificación y habitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial y otros usos que no sean compatibles con el uso industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para consejería y garitas de vigilancia.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios particulares asignados a cada sector.
- Para todos los parques industriales, el municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un periodo de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, Estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados para cada entidad competente.
- Los proyectos de urbanizaciones y parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno protocolizado que detalle las disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.

13.5. Recursos Naturales Renovables

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria y todas las actividades productivas.

Cuadro No. 18
Uso Recursos Naturales Renovables - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Agroindustria	Producción de Cultivos (Agrícola) PC	Cultivos no perennes. Cultivos de especies perennes (banano, cacao). Plantaciones bajo invernadero. Plantaciones ornamentales. Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes).
	Agroforestal PF	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales.
	Producción Animal (Pecuaria) PA	Granjas porcícolas. Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y otras afines. Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores. Otro tipo de producción animal (producción). Actividades de soporte de la producción pecuaria.
Forestal	Forestal de Protección FT	Viveros Forestales Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio con enfoque de género. Reforestación de protección (en pendientes > 50%).
	Forestal de Producción FP	Viveros forestales. Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos. Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP). Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género.
	Silvopastoril FS	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias.
Acuícola	Acuicultura A	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas camarónicas. Pesca. Construcción y/u operación de granjas acuícolas. Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies. Actividades de soporte para la acuicultura.
Recreativo	Turismo T	Senderismo. Campamento. Pesca deportiva / recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar. Turismo comunitario. Deportes extremos motorizados y no motorizado que agreden al medio ambiente como son: Motocross, enduro, trial en moto o bicicleta, circulación campo a través con vehículos todo terreno, cross country en caballo - ruta improvisada, rally, 4x4. Deportes de riesgo que no agreden al medio ambiente como son: escalada, rapel, rafting o kayak. Cabalgata a caballo, solo por senderos existentes. Bicicleta de montaña y sus especialidades.

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

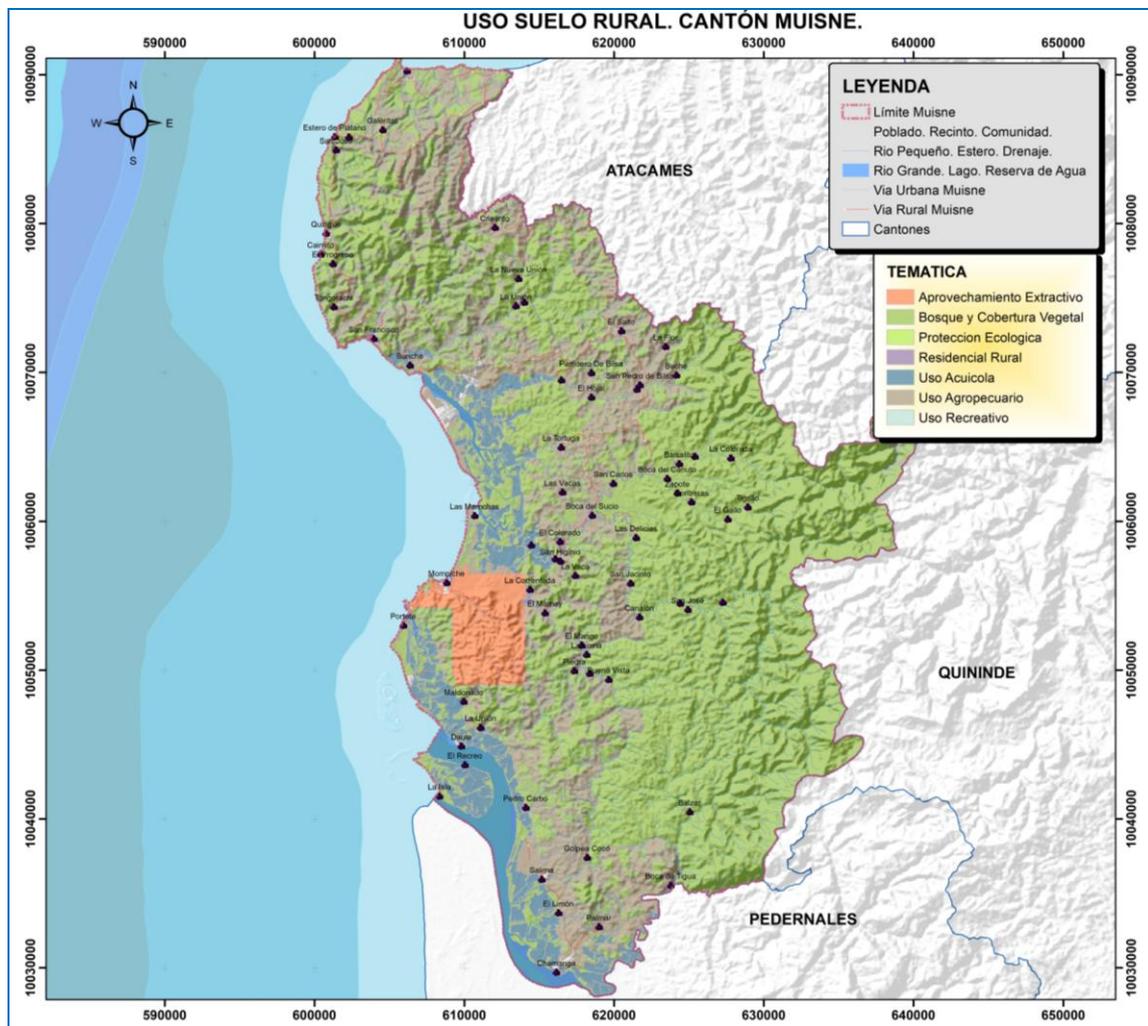
Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Condiciones de Implantación del Uso Recursos Naturales/ Producción Sostenible

Los proyectos o actividades de usos agropecuarios y piscícolas a implantarse o que se encuentren funcionando en el cantón Muisne, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

- Se autoriza la implantación de estructuras temporales (parlantes y plásticas) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria, ya sea destinadas a vivienda para empleados, talleres artesanales, bodegas, infraestructura para procesamiento de productos agropecuarios, industria de bajo y mediano impacto e infraestructura turística.
- Están prohibidos los fraccionamientos destinados a usos residenciales urbanos, a excepción de fraccionamientos para uso residencial agrícola previo la presentación de su respectivo proyecto.
- Se podrá fraccionar predios para urbanizaciones residenciales de interés social, así como residencial rural, previa aprobación de un Plan Parcial y su respectivo proyecto.
- En el caso de uso de suelo para actividades avícolas y porcícolas, se deberá observar lo que establecen las ordenanzas para cada tema.

Mapa No. 20
Uso de Suelo Rural - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

13.6. Uso Protección Ecológica

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados. Son usos de protección ecológica los siguientes:

Cuadro No. 19
Uso de Suelo Protección Ecológica - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Protección Ecológica	Protección Ecológica PE	<p>Protección de santuarios de vida silvestre.</p> <p>Protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Reserva de la Biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores.</p> <p>Conservación y uso sustentable.</p> <p>Recuperación Ambiental Protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Reserva de la Biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores.</p> <p>Restauración y rehabilitación del suelo.</p> <p>Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua.</p> <p>Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, destinados para: Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.</p> <p>Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental (centros de investigación, senderos, puentes).</p> <p>Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología, con actividades de caminatas, campamentos.</p>
	Restauración de ecosistemas RE	<p>Recolección de semillas de especies nativas, siembra de plantas de especies nativas, biocomercio con enfoque de género (artesanías, bebidas, medicinas, comestibles, etc. con plantas nativas)</p> <p>Restauración con especies ornamentales para proyectos turísticos</p> <p>Siembra de especies forestales frutales.</p>
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	Arqueológico HQ	<p>En complejos arqueológicos, monumentos y sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, (exploración, investigación, prospección y excavaciones, museo de sitio, venta souvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos actividades que sean permitidas por la entidad/es competentes.</p>
	Actividades Tradicionales HD	<p>En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se transmiten de generación en generación, talabarterías, panaderías, cestería, alfarería y todas las definidas por el INPC.</p>

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

13.7. Aprovechamiento Extractivo

Corresponden al suelo destinado a la actividad minera, exploración del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales áridos y pétreos para la construcción.

Cuadro No. 20
Uso de Suelo Recursos Naturales No Renovables - Cantón Muisne

Uso General	Uso Específico	Actividades
Aprovechamiento Extractivo	Minería Artesanal (metálica, no metálica y materiales de construcción) MA	Exploración. Explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos).
	Pequeña Minería PM	Exploración y explotación simultánea - metálicos. Exploración y explotación simultánea - no metálicos. Exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento. Exploración inicial - metálicos y no metálicos.
	Mediana Minería MM	Explotación - metálicos y no metálicos. Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos.
	Minería a Gran Escala MG	Explotación - metálicos y no metálicos. Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos.
	Minería de Libre Aprovechamiento o de Materiales de Construcción ML	Explotación de materiales de construcción.
	Actividades Complementarias para la Minería MC	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras. Construcción de relaveras fuera de concesiones mineras.

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Condiciones de Implantación

- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la dependencia municipal a cargo del planeamiento urbano.
- La construcción de viviendas se podrá ejecutar siempre y cuando no exista riesgo de deslizamientos que pueda afectarla.
- Las actividades turísticas se desarrollarán bajo medidas de seguridad.

13.8. Consideraciones Especiales

Para todos los usos descritos, se establece las siguientes consideraciones especiales.

- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la dependencia municipal a cargo del planeamiento urbano.
- Se podrá implantar los demás usos restringidos siempre y cuando exista factibilidad favorable y se cumpla con los requerimientos establecidos.

- Todas las actividades productivas respetarán obligatoriamente las distancias destinadas para áreas de protección de elementos hídricos establecidas mediante la ordenanza respectiva con excepción de actividades turísticas, las mismas que deberán tener las autorizaciones respectivas.
- Se permitirá fraccionamientos por debajo del lote mínimo solo en casos excepcionales como sucesión de herencias o para vivienda de interés social de personas vulnerables o de escasos recursos económicos siempre y cuando cumpla un área de 100 m² o menores, previo informe favorable de las dependencias municipales encargadas del Planeamiento Urbano y de Gestión de Riesgos. De la misma manera se podrá aceptar fraccionamientos con una diferencia de hasta el 5% en el área mínima, con excepción de urbanizaciones.
- Se permitirá también fraccionamientos por debajo del lote mínimo para la construcción de infraestructura pública o estratégicas, en cuyo caso, el área mínima responderá a las respectivas consideraciones técnicas de cada proyecto, para lo cual deberán presentarlo de manera escrita; garantizando siempre su debido acceso.
- En el caso en que una vía, carretera o camino atraviesa un predio dividiéndole en un lote inferior al área mínima, se permitirá el fraccionamiento solo para mejorar al predio colindante.

14. Ocupación del Suelo

El aprovechamiento está determinado por la relación a la edificabilidad, el uso y la ocupación del suelo, que regirán para cada uno de los PIT que pertenecen al suelo urbano, de expansión urbana.

Lote Mínimo

El tamaño mínimo de lote está definido en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales y de densidad. Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados, con excepción de proyectos para promover vivienda de interés social, en cuyo caso, la administración municipal podrá definir condiciones particulares.

Para el suelo rural, se define en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial, en cualquier caso, el tamaño mínimo de lote en suelo rural resultante no podrá ser inferior a

Plan de Uso y Gestión del Suelo



1.000 metros cuadrados, a excepción de los predios destinados al Uso Residencial Rural, en los cuales, la Administración Municipal determinará el tamaño para cada polígono de Intervención.

Frente Mínimo

El frente mínimo de lote en suelo urbano no podrá ser inferior a 8 metros.

Retiros Frontal, Lateral y Posterior

Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día) y ventilación y se estiman en función de la altura del edificio. Los retiros laterales y posteriores no deberán ser menores a 3 metros. Los frontales de acuerdo con su función serán de 3 metros o en caso de portales deberá mantenerse en 2,40 metros, o los establecidos de acuerdo a su ubicación y al eje vial frontal. Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En cada PIT se define el retiro frontal de acuerdo con el uso y a las condiciones específicas.
- En caso de lotes con frente a pasajes de 3 m de ancho y máximo de 60 m de largo podrán omitir retiros y construir a línea de fábrica sin volados superiores. Los pasajes con más de 3 m de ancho y más de 61 m de largo deberán acogerse a lo establecido dentro de cada PIT.
- Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno.
- La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas.
- En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, y se podrá cubrir para protección del clima solo con materiales constructivos livianos.
- Sobre el eje urbano de la parroquia Muisne Av. Isidro Ayora, el retiro frontal se tratará como prolongación de la acera. No podrán construirse en este retiro cerramientos ya que se destinarán para portales y facilitar la movilización peatonal de los transeúntes.
- Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que

permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2,40 metros

- En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal.
- En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

Altura (pisos)

La altura mínima considerada para las construcciones es de 3 metros. Será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2,40 m. Los mezanines se entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación. Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.

La altura máxima establecida en las normas de aprovechamiento tomará en cuentas las cubiertas inaccesibles con losa o estructura metálica para protección de las lluvias, es decir no se permitirá una mayor altura aduciendo como cubierta de protección del clima.

Tipo de Implantación

- Continua: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica). Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- Pareada: Los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior.
- Aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.

En caso de existir predios menores en superficie a los establecidos en los PIT se reglamentarán de acuerdo con la regulación vigente en la que fueron fraccionados o norma anterior a este PUGS, de igual manera sus retiros, previa autorización de Planificación del GAD Municipal Muisne.

Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes considerantes:

- Al tipo de implantación dominante en el frente de la manzana correspondiente al lote. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.
- En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
- Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerará aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto. Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 2 pisos.

COS. Coeficiente de ocupación de señalado en la tabla de Normas urbano.

14.1. Edificabilidad

Edificabilidad. Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, señalado en la tabla de Normas de aprovechamiento del suelo. La asignación particular de las condiciones de ocupación para los PIT se realiza a partir del análisis de cada uno de ellos, teniendo en cuenta los resultados de los indicadores con los cuales se determinaron las zonas homogéneas y las condiciones físicas, ambientales y de producción. Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrá surtir ningún proceso de urbanización:

- Topografía: Suelos en pendientes iguales o superiores al 50%, que deberán ser determinado por el GADMM mediante la evaluación de las curvas de nivel.
- Condición de riesgo: Los suelos que presenten alto grado no mitigable de riesgo,

peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión ambiental y Riesgos Municipal).

- Hidrología: Márgenes de ríos y quebradas.
- Protección estricta: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.
- Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas.
- Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro del PUGS que corresponden a vías estatales, intra cantonales e intra parroquiales.

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca el GADMM:

- Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 30% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD Municipal Muisne, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece. Requerirá el aval de la Secretaría de Gestión de Riesgos, así como la factibilidad ambiental otorgada por el Ministerio del Ambiente y Agua. Deberá ser determinado por el GADMM mediante el mapa de fallas geológicas, susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones a lo que se requerirá a más del replanteo y un mapa topográfico evidenciando las curvas de nivel.
- Condición de riesgo: Las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión Ambiental y Riesgos Municipal) deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Jefatura de Riesgos.
- Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC o el GAD Municipal Muisne según sea el caso.

A continuación, se muestran las normas de aprovechamiento para cada PIT de suelo urbano, zona de expansión urbana y centros poblados concentrados.

14.2. Determinantes Urbanísticas Especiales

Se establecen condiciones especiales para casos en que no se cumple con los mínimos definidos en el planeamiento. Se consideran como condiciones urbanísticas especiales las siguientes:

- Predios con lotes inferiores a los establecidos como lote mínimo en los PIT.
- Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS.
- Zonas de ocupación condicionada por riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Predios con Lotes Inferiores a los Establecidos como Lote Mínimo en los PIT

En el suelo urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

- El frente del lote no podrá ser menor a 7 m, en ningún caso predios de menos de 7 m podrán ser fraccionados.
- La altura máxima de la edificación será de dos pisos.
- Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m.
- Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso
- Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.
- Se exceptúa de esta condición los sectores en suelos de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

Predios con Forma Irregular que no cumplan con el Frente Mínimo Definido en el PIT

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente PIT, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Urbanizaciones Aprobadas con Anterioridad a la Vigencia del PUGS

En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

Zonas de Ocupación Condicionada por Riesgo, Susceptibilidad o Inestabilidad Medio o Bajo

Esta determinante será aplicada a las zonas de suelos que son geológicamente inestables de riesgo medio a bajo.

Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación el o los interesados deberán adjuntar los requisitos generales, estudios que defina Gestión de Riesgos, estudio de la capacidad soportante del suelo, acompañado de un diseño estructural. Al no contar con un estudio del suelo en riesgo del cantón Muisne será, necesario por parte del profesional a cargo y de la dirección de Planificación al emitir las normas particulares, identificar la ubicación del predio y al estar ubicado en las zonas de protección o de altas pendientes, solicitar a Gestión de Riesgos realizar la inspección y el informe de ocupación de suelo en riesgo medio o bajo. Para su construcción las determinantes serán las siguientes:

- Dentro del suelo urbano deberán cumplir con el lote mínimo, tipo de emplazamiento establecido en cada PIT, pero la altura de edificación podrá considerarse máximo de 6 m destinada para uso exclusivo de vivienda unifamiliar.
- Dentro del suelo rural de expansión o rural se deberá cumplir con el lote mínimo y tipo de emplazamiento establecido en cada PIT, pero la altura de edificación no podrá

superar los 3 m destinado para uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

En caso de que los predios a construir no cuenten con las especificaciones actuales del PIT y fueron aprobados con anterioridad a la vigencia del PUGS deberán respetar obligatoriamente los retiros frontales y posteriores establecidos, no superar los dos pisos, deberán cumplir con los espacios mínimos establecidos en el Código de Arquitectura y Urbanismo y por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos. El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote, procurando la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Para estos casos se requerirá un informe técnico por parte de la Dirección de Planificación y Jurídico para ponerlo en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, quien presentará una sugerencia al Alcalde, quien a su vez, pondrá en conocimiento de Concejo para su aprobación de así considerarlo.

15. Aprovechamiento del Suelo Urbano

En el cantón Muisne, el PUGS vigente determina polígonos de intervención en todas las parroquias los que se han subclasificado como Suelo Urbano de Protección. El propósito de este suelo es el servicio ambiental, que se convierta en pulmones de las áreas urbanas, por lo que todos los usos de suelo están restringidos o prohibidos. Corresponde a la dependencia municipal encargada del Ordenamiento Territorial, mediante un Informe Técnico Motivado, permitir determinados usos de suelo.

De la misma manera, el fraccionamiento está restringido, así como la construcción de vivienda e infraestructura pública. Sin embargo, la dependencia municipal encargada del Ordenamiento Territorial, tendrá la facultad de aprobar los proyectos presentados, de la misma manera, mediante su respectivo Informe Técnico Motivado.

Cuadro No. 21
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Urbano de Protección - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial - Suelo Urbano de Protección											
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Urbano				
						Subclase	Suelo Urbano de Protección				
Uso Principal:		Protección Ecológica									
Uso Complementario:		RE, HQ									
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros			
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P	
PU-BOL-03						RESTRINGIDO					
PU-BUC-04						RESTRINGIDO					
PU-CHA-05						RESTRINGIDO					
PU-DAU-03						RESTRINGIDO					
PU-GAL-04						RESTRINGIDO					
PU-MUC-07						RESTRINGIDO					
PU-MUI-04						RESTRINGIDO					
PU-QUI-03						RESTRINGIDO					
PU-SFR-04						RESTRINGIDO					
PU-SGR-04						RESTRINGIDO					
Nota:											
La Dirección de Planificación tiene la facultad de otorgar determinados Usos de Suelo mediante su respectivo Informe Técnico Motivado.											
Uso Restringido:											
Todos los Usos de Suelo.											
Uso Prohibido:											
Todos los Usos de Suelo.											

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

En las zonas centrales de las parroquias del cantón Muisne se ha delimitado polígonos de intervención en los cuales se establece un mejor aprovechamiento del suelo que combina las actividades comerciales, residenciales y de equipamiento. La zonificación para estos PITs se determina en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 22
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Urbano Consolidado - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Uso Múltiple										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Urbano			
						Subclase	Suelo Urbano Consolidado			
Uso Principal:		Múltiple								
Uso Complementario:		COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-6, COM-7, COM-8. SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-5, SERV-7, SERV-13, EE, EC, ES, EB, ED, EEG, EV, EA								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
PU-BOL-01	300	6	2	20	53	2	PAREADA	3	3	3
PU-BUC-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-CHA-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-CHA-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-DAU-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-GAL-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUC-01	200	6	2	8	88	2	CONTINUA	0	0	3
PU-MUC-02	300	6	2	20	48	2	AISLADA	5	3	3
PU-MUC-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUI-01	200	6	2	8	88	2	CONTINUA	0	0	3
PU-QUI-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SAL-01	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SFR-01	500	6	2	20	48	2	AISLADA	5	3	3
PU-SGR-01	300	6	2	10	56	2	PAREADA	3	3	3
PU-MOM-01	350	6	2	14	60	2	PAREADA	3	3	3

Nota:
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.

Uso Restringido:
SERV-15, COM.6, IBI, IMI, ET, EI.

Uso Prohibido:
IAI, MA, MP, MM, MG, PA, FS. SERV-14.

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Con un menor aprovechamiento del suelo, se establece los siguientes polígonos de intervención:

Cuadro No. 23 Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Urbano No Consolidado Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Baja Densidad										
Características de Aprovechamiento de Suelo							Clase	Urbano		
							Subclase	Suelo Urbano No Consolidado		
Uso Principal:		Mediana Densidad. R2								
Uso Complementario:		COM-1, COM-2, COM-3, COM-5, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV -9, SERV-10, , SERV-12, SERV-13, EE, EC, ES, EB, ED, EEG, EV, EA								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
PU-BUC-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-CHA-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUC-04	200	6	2	8	88	2	CONTINUA	0	0	3
PU-MUC-05	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUC-08	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUI-02	500	6	2	20	48	2	AISLADA	5	3	3
PU-MUI-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SAL-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SFR-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
Nota:										
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.										
Uso Restringido:										
SERV-15, COM.6, IBI, IMI, ET, EI, SERV-14.										
Uso Prohibido:										
IAI, MA, MP, MM, MG, PA, FS.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Y finalmente, en los polígonos en donde hay una menor consolidación, se establece la siguiente zonificación:

Cuadro No. 24
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Urbano No Consolidado - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Baja Densidad										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Urbano			
						Subclase	Suelo Urbano Consolidado			
Uso Principal:		Baja Densidad. R1								
Uso Complementario:		COM-1, COM-2, COM-3, COM-5, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV -9, SERV-12, SERV-13, EE, EC, ES, EB, ED, EEG, EV, EA								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
PU-BOL-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-BUC-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-CHA-04	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-DAU-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-GAL-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-GAL-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MUC-06	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-QUI-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SAL-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SFR-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SGR-03	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-SGR-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
PU-MOM-02	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
Nota:										
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.										
Uso Restringido:										
SERV-15, COM.6, IBI, IMI, ET, EI, SERV-14.										
Uso Prohibido:										
IAI, MA, MP, MM, MG, PA, FS.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

16. Aprovechamiento en Suelo Rural

Suelo Rural de Protección

De conformidad con la legislación nacional vigente, en estos suelos esta prohíbo el fraccionamiento, por lo que no se establece un lote mínimo, debiéndose respetar el área de las parcelas ya existentes. Se respetará el COS y COS Total establecido, todo proyecto de construcción presentará su plan de manejo ambiental y respetará un retiro mínimo de 10 m en todos sus linderos además de las franjas de protección de protección hídrica.

Cuadro No. 25
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Rural de Protección - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Protección Ecológica										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase		Rural		
						Subclase		Suelo Rural de Protección		
Uso Principal:		Bosque y Cobertura Vegetal								
Uso Complementario:		PE, RE, HQ. SERV11								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
MR-PIT05	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT06	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT07	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT08	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT09	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT10	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
MR-PIT11	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
Nota:										
Se permiten máximo una construcción por predio y de máximo dos pisos.										
Uso Restringido:										
Residencial Rural. Equipamiento.										
Uso Prohibido:										
Residencial Baja Media Densidad.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Suelo Rural de Producción

El Suelo Rural de Producción es aquel que se encuentra destinado para actividades productivas agropecuarias y forestales. En todos los casos las construcciones serán aisladas con un retiro mínimo de 5 m a cada uno de los linderos de la parcela, la identificación de linderos será mediante elementos vegetales que se adapten al entorno. Adicionalmente se deberá respetar las franjas de protección hídrica y el derecho de vía.

Las normas de aprovechamiento referente al COS, aplican para la generalidad y la construcción de viviendas en el suelo rural de producción y no podrán superar los 300 m² por planta. Para otro tipo de infraestructuras se dispondrá el siguiente COS:

- Hasta el 30% cuando se traten de proyectos enfocados al turismo.
- Hasta el 40% cuando sean proyectos de infraestructura de apoyo a la producción.

- Cuando los predios tengan un área menor al lote mínimo establecido, se podrá realizar una vivienda de tipo rural siempre y cuando esta no supere el COS en metros cuadrados establecido para el PIT, ni supere el 20% del área del predio.

Los fraccionamientos en el suelo rural se podrán realizar únicamente frente a vías existentes y no se proyectarán nuevas, a excepción de los predios con un frente superior a 500 m. Las vías propuestas en un predio rural de producción no tendrán una separación inferior a 500 m entre ellas. Estas vías propuestas serán de acceso público.

Las parcelas podrán tener vías privadas al interior, no con fines de fraccionamiento, sino como apoyo a la producción.

Cuadro No. 26
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Urbano de Producción - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural de Producción										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Rural			
						Subclase	Suelo Rural de Protección			
Uso Principal:		Agropecuario								
Uso Complementario:		PC. PF. PA. FT, FP, FS. A, T. Equipamiento. Industrial IBI, IMI								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
MR-PIT01	500	6	2	25	N/A	2	AISLADA	5	5	5
MR-PIT02	500	6	2	25	N/A	2	AISLADA	5	5	5
MR-PIT03	500	6	2	25	N/A	2	AISLADA	5	5	5
Nota:										
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.										
Uso Restringido:										
Residencial Rural. SERV14. Industrial IAI										
Uso Prohibido:										
Urbanizaciones de Baja y Mediana Densidad.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD Municipal Muisne se realizará la inspección en sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda.

Al ser la vocación de estos PIT la producción, y para desincentivar la urbanización y el fraccionamiento del suelo, no será responsabilidad del GAD Municipal Muisne, la dotación

Plan de Uso y Gestión del Suelo

de infraestructura básica como agua potable y alcantarillado. Los propietarios podrán acceder a servicios de agua entubada y proyectos comunitarios; para las aguas servidas se instalarán pozos sépticos o sistemas alternativos que garanticen la no contaminación de los suelos y fuentes hídricas.

Se establece dentro del Suelo Rural de Producción, polígonos especiales que corresponden a asentamientos humanos concentrados en el área rural, para poder planificar un crecimiento ordenado con fines de que en el futuro se conviertan en zonas urbanas. Estos polígonos tendrán derecho a la dotación de servicios básicos por parte del GAD Municipal, así como energía eléctrica por parte de la respectiva empresa. Serán considerados como Asentamientos Humanos de Hecho para su posterior regularización de los predios existentes.

Cuadro No. 27
Zonificación Polígonos de Intervención Asentamientos Humanos - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural de Producción										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Rural			
						Subclase	Suelo Rural de Protección			
Uso Principal:		Residencial Rural.								
Uso Complementario:		COM-1, COM-2, COM-3, COM-7. SERV-1, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13. EE, ES, EC, ED, ER, EG								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
MR-PIT12	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
Nota:										
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.										
Uso Restringido:										
Industrial IBI, IMI. Equipamiento.										
Uso Prohibido:										
Urbanizaciones de Baja y Mediana Densidad. SER-14. SERV-15. Industrial IAI.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

Es el destinado a las actividades de extracción de minerales, por lo tanto, se permitirá la construcción de una vivienda por predio y la construcción de infraestructura necesaria para la actividad minera.

Cuadro No. 28
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo
Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Aprovechamiento Extractivo										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Rural			
						Subclase	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo			
Uso Principal:		Aprovechamiento Extractivo								
Uso Complementario:		MA, PM, MM, MG, ML, MC								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
MR-PIT13	RESTRINGIDO EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. SOLO CON AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.									
Nota:										
Uso Restringido:										
Todos los demás Usos de Suelo.										
Uso Prohibido:										
Urbanizaciones de Baja y Mediana Densidad. Residencial Rural. SERV-14.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

Suelo Rural para la Expansión Urbana

El Suelo Rural de Expansión Urbana, representa la reserva para el crecimiento urbano, el mismo que debe ser ordenado y planificado por parte del GAD Municipal. Solo se podrá dar paso a los fraccionamientos mediante un Plan Parcial. La zonificación asignada a los PITs que pertenecen a este tipo de suelo se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 29
Zonificación Polígonos de Intervención Suelo Rural de Expansión Urbana - Cantón Muisne

Polígonos de Intervención Territorial – Expansión Urbana										
Características de Aprovechamiento de Suelo						Clase	Rural			
						Subclase	Suelo Rural de Expansión Urbana			
Uso Principal:		Baja Densidad								
Uso Complementario:		COM-1, COM-2, COM-3, COM-5, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV -9, SERV-10, , SERV-12, SERV-13, EE, EC, ES, EB, ED, EEG, EV, EA								
PIT	Lote Mínimo	Altura Máxima	Altura Máxima	Frente Mínimo	COS	Índice de Edificabilidad	Tipo de Emplazamiento	Retiros		
	m2	m	pisos	m	%	Básica		F	L	P
MR-PIT14	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
MR-PIT15	400	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
MR-PIT16	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
MR-PIT17	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
MR-PIT18	200	6	2	8	48	2	PAREADA	3	3	3
Nota:										
Se permiten máximo dos pisos de construcción, salvo el requerimiento de más pisos siempre y cuando presenten los estudios correspondientes.										
Uso Restringido:										
SERV-15, COM.6, IBI, IMI, ET, EI, SERV-14.										
Uso Prohibido:										
IAI, MA, MP, MM, MG. PA, FS.										

Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024.

Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

17. Sistema Vial, Local y Complementario

El sistema vial del cantón Muisne está conformado por vías urbanas y rurales, las primeras se refieren al área urbana y área de expansión urbana.

17.1. Infraestructura Vial Urbana

Las vías locales se clasifican de la siguiente manera:

a) Vías Arteriales de Enlace Primario

Son las vías destinadas al tránsito interurbano (vincula grandes sectores de la ciudad, en forma periférica o libres de interferencias). Deben permitir la circulación rápida (60 a 90 Km/h) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. No deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

b) Vías Arteriales de Enlace Básico

Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y de enlace secundario. Deben permitir la circulación moderada (10 a 60 Km/h) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. No deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en forma equidistante y estratégica.

c) Vías de Enlace Secundario

Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales de enlace básico y vías locales. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos.

d) Vías Locales Secundarias

Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos.

e) Vías Locales Peatonales

Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto para casos de emergencia.

17.2. Infraestructura Vial Rural

a) Red Vial Principal

Son las vías que pertenecen al sistema vial estatal.

b) Red Vial Secundaria

Aquellas vías que conectan a las cabeceras parroquiales.

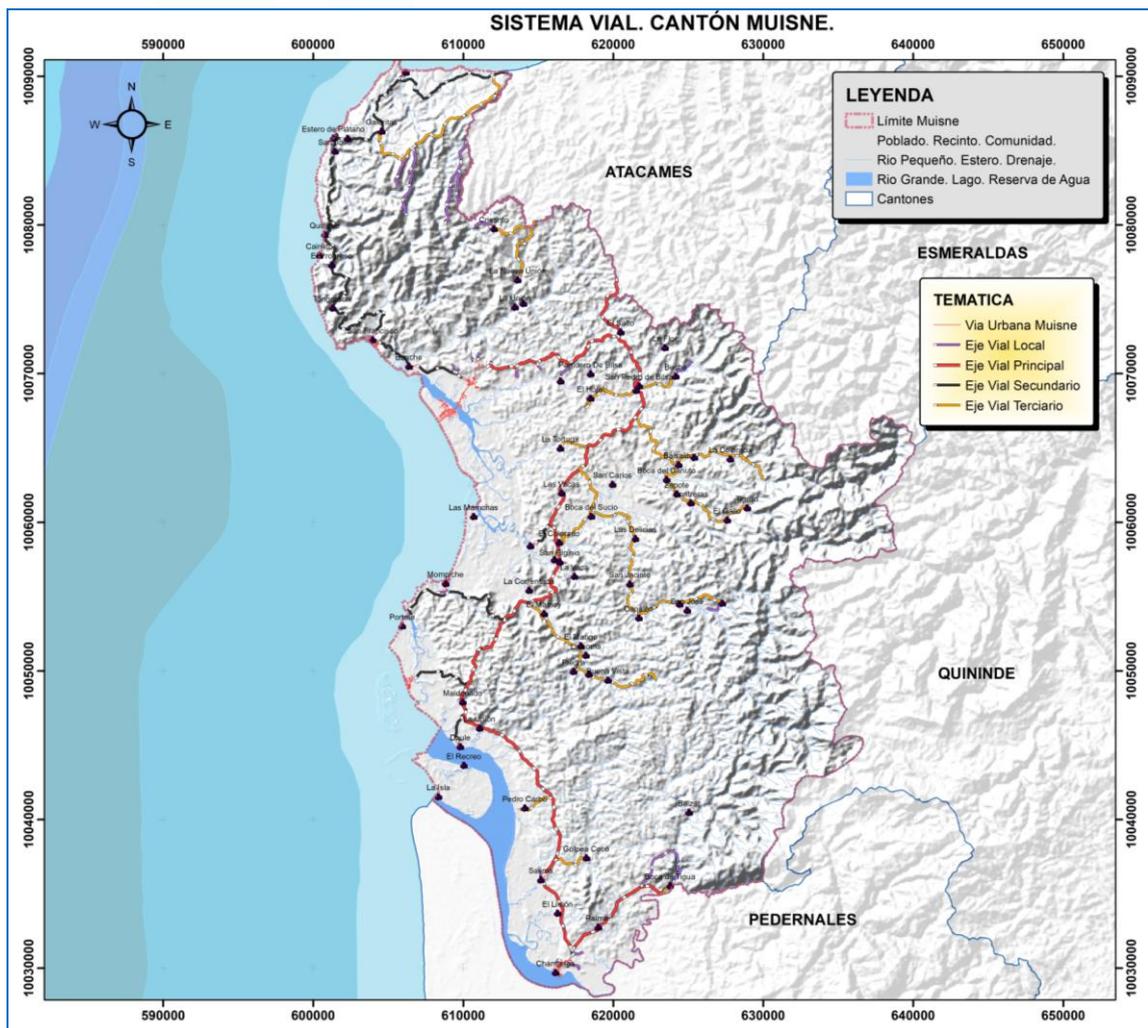
c) Red Vial Terciaria

Aquellas vías que conectan los demás asentamientos humanos en la zona rural.

d) Red Vial Local

Aquellas vías que dan acceso a predios.

Mapa No. 21
Sistema Vial - Cantón Muisne



Fuente: PUGS Cantón Muisne. 2021. GAD MUISNE 2024
Elaboración: Equipo Técnico Actualización PUGS 2024.

En la zona urbana, este sistema garantizará el acceso a todos los predios urbanos, incluidos los sectores rurales que presentan amanzanamiento y un considerable grado de consolidación.

En la zona rural, este sistema garantizará el acceso efectivo hacia los diferentes asentamientos humanos desde ciudades localizadas fuera del territorio, así como una

Plan de Uso y Gestión del Suelo



circulación interna eficiente. En concordancia con el Modelo de Territorio Deseado que se planteó en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el sistema vial incluye diferentes tipos de vías explicadas en el párrafo anterior.

Se establece como componente del sistema vial todos los caminos vecinales, de herradura y los accesos a los predios como resultados de nuevos fraccionamientos o derechos de servidumbre, de manera que se garantice el acceso a cada uno de los predios existentes en el cantón. **Por lo tanto, queda totalmente prohibido poner cercas, trabas o tranca por parte de propietarios en vías o caminos que den acceso a otro predio colindante.**



CAPÍTULO 3

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

18. Instrumentos de Gestión

El marco legal vigente enumera los instrumentos de gestión del suelo definiéndolos como: “(...) herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”.

Estos instrumentos se agrupan en:

18.1. Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios

Mediante este instrumento se promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Las cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los beneficios se consideran a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Unidades de Actuación Urbanística

Dentro de la LOOTUGS artículo 49 establece que las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte, la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios

Plan de Uso y Gestión del Suelo



mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes, y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Alcance

La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- Suelo urbano: consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en el suelo no consolidado cuando el tratamiento sea mejoramiento integral, consolidación, renovación y/o desarrollo.
- Suelo rural: de expansión urbana dentro del PUGS o de un Plan Parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Proceso

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia del acto legislativo local, sea plan parcial o PUGS que las delimite, establezca la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector o zona, y contemple las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo de la Alcaldesa para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, es decir en caso de implementación de un piso o cambio de suelo de residencial al mixto (cambios que no transgredan la norma establecida o altere el entorno urbano donde se implanta como incremento de más de un piso o cambios de suelo de alto impacto afectando la planificación general) así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como: áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias, en esta

fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizarán para estos efectos como: Reajuste de suelo, Concesión onerosa de derechos, etc.

Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

18.2. Intervención en la Morfología Urbana y Estructura Predial

Estos instrumentos son aquellos que permiten intervenir en la morfología y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. A continuación, se detalla los instrumentos que pueden utilizarse en el suelo urbano y rural, en este último se aplicará el instrumento de reajustes de terrenos:

A. Reajuste de Terrenos

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

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística."

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles.

Puede ser aplicado en:

- Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial.

Plan de Uso y Gestión del Suelo



- Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.
- No se puede hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Como se mencionó anteriormente el proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal Muisne proceder con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal Muisne, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Proceso

La iniciativa podrá ser pública o privada y su motivación será:

- Cuando existan trazados viales ineficientes.
- Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción.
- Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo.
- Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público.

El reajuste de terrenos se realizará cumpliendo lo siguiente:

- El mejoramiento de un trazado vial integral, mínimo de una manzana. La vialidad priorizará al peatón sobre el vehículo.
- La configuración espacial mínimo de una manzana.
- Garantizará la distribución equitativa en cada uno de los copropietarios, para lo cual previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual.

Plan de Uso y Gestión del Suelo

- Cuando la distribución espacial, no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad.
- Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación.
- Cuando la iniciativa sea privada, podrá ser únicamente por un propietario del área a intervenir. El mismo deberá cumplir con la aceptación de al menos del 51% de los propietarios, o que su propiedad represente al menos el 51% del área a intervenir.
- Garantizará el beneficio de todos los copropietarios.

Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de reajuste de terrenos es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

- La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos, que hayan sido propuestos en el proyecto.
- El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, de darse, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil.
- Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

B. Integración Inmobiliaria

De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS la integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y beneficios, en el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal Muisne podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios

adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del artículo 483 mencionado.

C. Cooperación Entre Partícipes

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

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en los casos:

- Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).

La cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

18.3. Regulación del Mercado de Suelo

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para

evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

A. Derecho de Adquisición Preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal Muisne para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el objeto de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, en predios que no puedan ser adquiridos mediante procesos de expropiación. Si un inmueble fuere afectado con esta herramienta, el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

Esta facultad reconocida a favor del GAD Municipal Muisne permitirá adquirir aquellos predios identificados a través de la planificación con los propósitos:

- En el suelo urbano y rural de expansión para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
- En el suelo rural el propósito será propiciar la protección y conservación del suelo rural.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores.

Serán sujetos del derecho de adquisición preferente, aquellos predios que el GAD Municipal Muisne, mediante ordenanza determine como necesarios para el desarrollo de la planificación, como, por ejemplo, dotación de equipamientos, proyectos de desarrollo de vivienda de interés social, con fines turísticos y para construcción de infraestructura. Para ello el Registro de la Propiedad, en la compraventa de bienes inmuebles rurales entre particulares, solicitará el certificado por parte de la Dirección de Planificación, en que se señale si el predio corresponde o no a los inventariados como parte de esta herramienta.

En el presupuesto del GAD Municipal Muisne, se destinará un 2% del presupuesto municipal para la adquisición de estos predios; y mediante la planificación se identificará aquellos que sean sujetos del derecho de adquisición preferente.

Previo a la adquisición de la propiedad, la dirección financiera emitirá la partida presupuestaria de disponibilidad de fondos para la compra del bien inmueble. El precio será de acuerdo con el avalúo catastral. En caso de no disponer de fondos, la compraventa podrá continuar entre particulares.

B. Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria

El GAD Municipal Muisne en el PUGS, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados en el área urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán utilizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

Esta herramienta procede cuando existen propietarios con varios predios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado y no consolidado.

El municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario de acuerdo a lo establecido en la ley.

Transcurrido el plazo concedido que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Proceso

- Determinar en el catastro los predios de propiedad privada en los que no existen construcción.
- Planificación y determinación de las zonas que requieren declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- Justificación de las zonas determinadas por la dirección de Planificación considerando proyectos a implementarse.
- Notificación a los propietarios, estableciendo los plazos y sanciones en caso de no

cumplimiento.

- Ejecución de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

C. Declaración de Zona de Interés Social

El GAD Municipal Muisne establecerá en el PUGS o planes complementarios, zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal Muisne proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

D. Anuncio del Proyecto

Uno de los grandes problemas de acceso a vivienda y la eficiencia en la aplicación de la política pública de hábitat son los procesos de especulación de suelo producido por una parte por las obras que realiza el estado y por otra los cambios de normativa que aumentan los aprovechamientos e índices de construcción de los predios particulares.

Para evitar estos problemas o consecuencias, este instrumento determina ciertas condiciones que deben establecerse para la ejecución de un proyecto de carácter público y que la ley permite establecerlas:

- Fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras, la suma de incremento del valor del suelo desde la fecha en que se determinó el cambio de clasificación de suelo, uso o aprovechamiento.
- El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será

publicado en diarios o medios de influencia donde se localizará la obra, en la página web de la institución y será notificado al propietario del predio, a la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Muisne y al Registrador de la Propiedad en el que se establecerá el área de influencia del proyecto determinado por la Dirección de Planificación y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

- En casos de no concretarse el proyecto, en el plazo antes señalado, el acto administrativo quedara de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a las dependencias antes detalladas y a los propietarios de los predios afectados.

E. Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad. En el plan de usos y gestión del suelo del cantón Muisne, se determinan como afecciones las determinadas en la ley nacional y que son:

- El derecho de vía en la red vial estatal, es decir, se pueden construir cerramientos a partir de los 25m del eje vial, y 5m adicionales para edificar construcciones, es decir 30m desde el eje vial.
- El derecho de vía en la red provincial se ha determinado en conjunto con el GAD Provincial, regular sobre las afectaciones viales establecidas en el punto de Afectaciones en el PUGS, y lo regulado en cada PIT para edificar construcciones.
- En el suelo rural, las franjas de protección hídrica serán de 100 m a partir de su máxima crecienta de los cuerpos de agua.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

F. Derecho de Superficie

Es la facultad que el GAD Municipal transfiere a favor de un tercero para producir en

Plan de Uso y Gestión del Suelo

suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie y el predio y lo construido pasará al estado.

Este instrumento será utilizado en los siguientes casos:

- En suelos declarados de regularización prioritaria.
- En suelos destinados a vivienda de interés social.
- En suelo rural con fines de producción o turismo. En este caso el interesado deberá proponer una actividad económica regularizada en el Servicio de Rentas Internas y un plan de la actividad.

El contrato tendrá:

- Tiempo de vigencia.
- Actividad a desarrollarse.
- Área sujeta del derecho de superficie, parcial o total.
- Sucesión del derecho a los herederos en caso de muerte del titular.

Las construcciones que se ejecuten, una vez concluida la vigencia pasaran al dominio del GAD Municipal Muisne. Se establece un cobro anual del 10% sobre las utilidades de la actividad generada.

G. Banco de Suelo

Con el fin de regular el mercado de suelo y tener una reserva para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura o cualquier otra necesidad que implique un interés social, los municipios de más de cincuenta mil habitantes tienen la obligación de constituir Bancos de Suelo.

Sean de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el PUGS, acogiendo disposiciones del componente estructurante y urbanístico.

Plan de Uso y Gestión del Suelo



Esta facultad se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Para su procedimiento:

- El GAD Municipal Muisne establecerá un registro o catastro de bienes de propiedad Municipal, aquellos destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública y que sean de una superficie igual o mayor a 10.000 m² superficie considerada para implementación de equipamientos.
- El GAD Municipal Muisne podrá establecer también un registro o catastro de predios de propiedad privada que han sido planificados para implementación de vivienda de interés social, equipamiento o infraestructura, solventando las necesidades establecidas en el componente estructurante y urbanístico del PUGS.
- Los predios que formen parte del catastro de predios del Banco de Suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección o conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, líneas de alta tensión, creación o ampliación de vías, etc.
- El Municipio debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del Banco de Suelo. Una vez aprobada, la Alcaldesa mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán.

Establecer un Banco de Suelos de predios municipales para futuros proyectos de equipamientos permitirá a la Municipalidad contar con un instrumento de planificación para determinar los predios que pueden ser utilizados para equiparar el déficit de equipamientos por zonas en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial.

Este Banco de Suelos podrá ser modificado antes de su implementación en la ordenanza, mismos que deberán pasar por un análisis y verificación en campo sobre sus características como topografía, vías de acceso, medio natural, riesgos, etc., necesarios para el planteamiento de cualquier equipamiento en uno de estos predios.

Además, complementarse con lotes más pequeños ubicados en el área urbana y de expansión urbana con la misma finalidad.

18.4. Financiamiento del Desarrollo Urbano

Estos instrumentos son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano.
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Se modifican los usos del suelo.
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

A. Concesión Onerosa de Derechos

Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal Muisne utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Suelo Urbano

Cambio de Suelo Rural a Urbano o de Expansión Urbana a Urbana

Podrá realizarse en caso de cumplir con lo establecido dentro del PUGS para el cambio de categoría y también se determinará:

- Establecer el área de influencia.
- Se requiere certificación del MAG para el cambio de suelo rural a urbano.
- Debe estar junto al área urbana o de expansión urbana (en caso de cambio de suelo rural a expansión urbana) siempre y cuando el PIT contiguo tenga una consolidación del 80% en ocupación y dotación de los servicios básicos.
- Determinar que exista la factibilidad de servicios básicos por parte de las empresas encargadas.

Pago

El 10% del avalúo predial del lote ubicado en suelo rural que se encuentra en proceso de cambio a suelo urbano.

Cambio de Uso de Suelo en el Área Urbana

Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad o demanda o cuando se presente una saturación del uso determinado.
- Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.
- Los usos que son factibles de modificación en el suelo urbano son de residencial a comercial y de servicios, o mixto, con restricción de expendio de bebidas alcohólicas.
- Los que no podrán pedir cambio de uso son bares, centros de tolerancia, industrial en la zona urbana si no deberán registrarse estrictamente a la zonificación establecida en el PUGS.

Pago

Varía de acuerdo con el uso de suelo que se va a permitir. Porcentaje relacionado al factor por cambio de actividad determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros y Dirección Financiera.

Autorización de Mayor Aprovechamiento

Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GAD Municipal Muisne un porcentaje correspondiente al mayor aprovechamiento.

Pago

Plan de Uso y Gestión del Suelo

De acuerdo con el avalúo predial en relación con los m² que vaya a construir dentro de lo que le permite el índice de edificabilidad máxima.

Suelo Rural

Esta mayor autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes:

MR-PIT12. Asentamientos Humanos.

MR-PIT01. Zona de Costa Playera.

MR-PIT03. Mosaico Agropecuario.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podrán superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de vivienda no superar el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VP = AAC \times VC \times PM$$

En dónde;

VP= Valor a pagar

AAC= Área adicional a construir

VC= Valor Catastral

PM= Participación municipal, que para todos los casos será 0,10 (10%)

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:

Rebaja del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con principios de bioconstrucción.

Exoneración total cuando el proyecto sea construido 100% con principios de bioconstrucción.

Fondos de la Concesión Onerosa de Derechos

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

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

18.5. Gestión del Suelo de los Asentamientos de Hecho

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado planeamiento urbanístico municipal, que pueden encontrarse en zonas de riesgos y que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

a) Declaratoria de Regularización Prioritaria

Esta herramienta tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de estas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras. Esta herramienta debe articularse con otras como la partición administrativa y la expropiación forzosa establecidas en el COOTAD.

Se aplicará en el suelo urbano y rural de expansión urbana, exceptuando el suelo de protección, determinando las zonas de Interés Social.

Para el Procedimiento

En el PUGS o sus planes complementarios dentro del componente urbanístico se hará constar las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para esta determinación el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

Plan de Uso y Gestión del Suelo

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgos.
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se podrá aplicar sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

18.6. Otras Herramientas de Gestión

Si bien no están establecidas en el articulado de la LOOTUGS, por la importancia de conservación a través de incentivos, el GAD Municipal Muisne puede fomentar la transformación de suelo de producción a suelo de protección, mediante compensación de tributos. La iniciativa puede ser pública y privada y pueden acceder todos los propietarios en suelo rural de producción. El GAD Municipal exonerará de la siguiente manera:

- 50% en el pago del impuesto predial de la propiedad que ingresa al programa.
- 25% en el pago de servicio de agua potable, de un predio que el mismo usuario sea propietario en suelo urbano.

Forman parte de esta transformación los nuevos propietarios que ingresen a los programas de conservación del bosque, los mismos que se ajustarán a los incentivos ya establecidos por la autoridad competente.