GUÍA INSTITUCIONAL DE LA NORMATIVA MUNICIPAL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023-2027

MANUAL DE APLICACIÓN NORMATIVA DEL

PLAN MILAGRO 2040

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón
SAN FRANCISCO DE MILAGRO

ALCALDÍA CIUDADANA DE MILAGRO

Este documento es un manual de conceptos básicos del Plan de Uso y Gestión del Suelo contenido en el Plan Milagro 2040, en referencia a los contenidos de la estructura urbano y rural, presentado como una guía didáctica para la aplicación de las normas urbanísticas a aplicar en Milagro.

Con esta explicación resumida, el ciudadano podrá obtener información importante y necesaria a aplicar en el suelo. Incluye además, el acceso a enlaces abiertos y de fácil visualización en el Geoportal para Consulta Normativa del PM40 y la información completa como la Ordenanza y anexos del Plan Milagro 2040.

Diseño y diagramación:

Dirección de Planificación para el Desarrollo
Coordinación de Planificación Urbanística y del Ordenamiento Territorial
Arq. Tatiana Moreira Loor

Para citas y referencias bibliográficas:

Dirección de Planificación para el Desarrollo, Manual de Aplicación Normativa del Plan Milagro 2040, enero 2025, Milagro, Ecuador.

La información que sustenta el presente documento se obtuvo de la “Ordenanza que Aprueba e Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Milagro 2040” aprobada en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria celebrada el viernes 26 de julio de 2024 y sus anexos.

IMPORTANTE: Verificar que los links en este manual correspondan a aquellos que se encuentran en la página oficial de la Alcaldía Ciudadana de Milagro para seguridad de la información difundida.

Pedro Solines
Alcalde del Cantón
San Francisco de Milagro

DIRECCIÓN INSTITUCIONAL

Arq. Juan José Jaramillo Loor
Director de Planificación
para el Desarrollo

Tclga. Alexandra Espinoza Ortega
Analista 2 de Planificación Desarrollo
y Ordenamiento Territorial

Arq. Javier Chávez Ladines
Coordinador de Gestión
de Proyectos Estratégicos

Arq. Gabriela Contreras Mañay
Analista 2 de Proyectos

Arq. Freddy Orozco Amaguaya
Analista 3 de Diseño Arquitectónico

Ing. Raúl Noboa Cadena
Coordinador de Planificación
Estratégica y Operativa

Arq. Jeniffer Núñez Gil
Analista 3 de Planificación Estratégica

Srta. Emily Velásquez Torres
Técnico 2 de Gestión Operativa

Arq. Carlos Velasco Caicedo
Coordinador de Planificación
Urbanística y del Ordenamiento Territorial

Arq. Tatiana Moreira Loor
Supervisora de Ordenamiento Territorial

PREFACIO

El presente manual tiene como objetivo acercar al Plan Milagro 2040 y su normativa urbanística a todos los ciudadanos del cantón San Francisco de Milagro. Este documento está diseñado para ser una guía clara y accesible que explique cómo este plan estratégico contribuirá al desarrollo normativo de nuestro territorio.

El **Plan Milagro 2040** no solo es una hoja de ruta para la administración municipal, sino también un compromiso compartido entre las autoridades locales y la comunidad. En este manual, encontrarás información detallada sobre la normativa a aplicar, beneficios y formas de participar activamente en la construcción de un futuro mejor para todos.

Invitamos a cada ciudadano a leer, reflexionar y actuar en base a este manual, comprometiéndonos con el cumplimiento del Plan Milagro 2040, el cual requiere de la colaboración y el esfuerzo en conjunto. Juntos, podemos transformar nuestro cantón en un modelo de desarrollo sostenible y bienestar compartido.

CONTENIDO

Abreviaturas ____ 7
Definiciones ____ 9
Marco Legal ____ 11
Conceptos Básicos ____ 17
Diagnóstico, Problemáticas e Importancia ____ 19
Plan Milagro 2040 ____ 27
Normativa a aplicar ____ 45
Normativa incorporada Plan Milagro 2040 ____ 61

ABREVIATURAS

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

PM40: Plan Milagro 2040

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo

PIT: Polígono de Intervención Territorial

PUC: Plan Urbanístico Complementario

COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo

EB: Edificabilidad Básica

EEM: Edificabilidad Específica Máxima

EGM: Edificabilidad General Máxima

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo

RLOOTUGS: Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo

CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo

DEFINICIONES

PM40: Instrumento de planificación para el desarrollo territorial y ordenamiento del cantón San Francisco de Milagro.

GAD: Entidad municipal que implementa y gestiona el plan.

Suelo: El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

COS: Ayuda a definir qué tanto de nuestro terreno puede ser ocupado por espacios cerrados y qué tanto debe quedar libre. Este coeficiente indica el área de terreno donde se puede desplantar (ocupar) el edificio, el resto debe dejarse libre de edificación.

Edificabilidad Básica: Anteriormente CUS e indica el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote. Se expresa en número de veces, en relación con el tamaño total del predio.

MARCO LEGAL

Documentos normativos nacionales necesarios para la formulación de los PDOT PUGS

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD)
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)
Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (RLOOTUGS)
Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo Resolución Nro. 0003-CTUGS-201 (CTUGS)
Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 (CTUGS)
Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 (CTUGS)

Marco Legal de la Planificación

La **Constitución de la República del Ecuador** (CRE) vigente, publicada en Registro Oficial N° 449 – Decreto Legislativo con fecha 20 de octubre de 2008, establece lo siguiente:

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

(...)

"Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental."

El **Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas** (COPFP) vigente, publicada en Registro Oficial Suplemento 306 con fecha 22 de octubre de 2010, establece lo siguiente:

"Art. 12.- Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.-
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 Participativa."

En el **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización** (COOTAD), publicado mediante Registro Oficial Suplemento 303, establece:

"Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:
(…)
c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
(…)
e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;"

(...)

"Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;
(…)
b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo** (LOOTUGS) vigente, publicada en Registro Oficial N° 790 – Suplemento con fecha martes 5 de julio de 2016, establece lo siguiente:

"Artículo 5.- Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:
(...)
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.
Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación."

(...)

"Artículo 8.- Derecho a edificar. El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.
Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso."

(...)

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

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

(...)

"Artículo 92.- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…)
2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento.
3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida.
4. Las demás que establezca el ordenamiento jurídico vigente."

En el **Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**, publicado mediante Registro Oficial Suplemento N.º 460, establece:

"Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:
a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre."

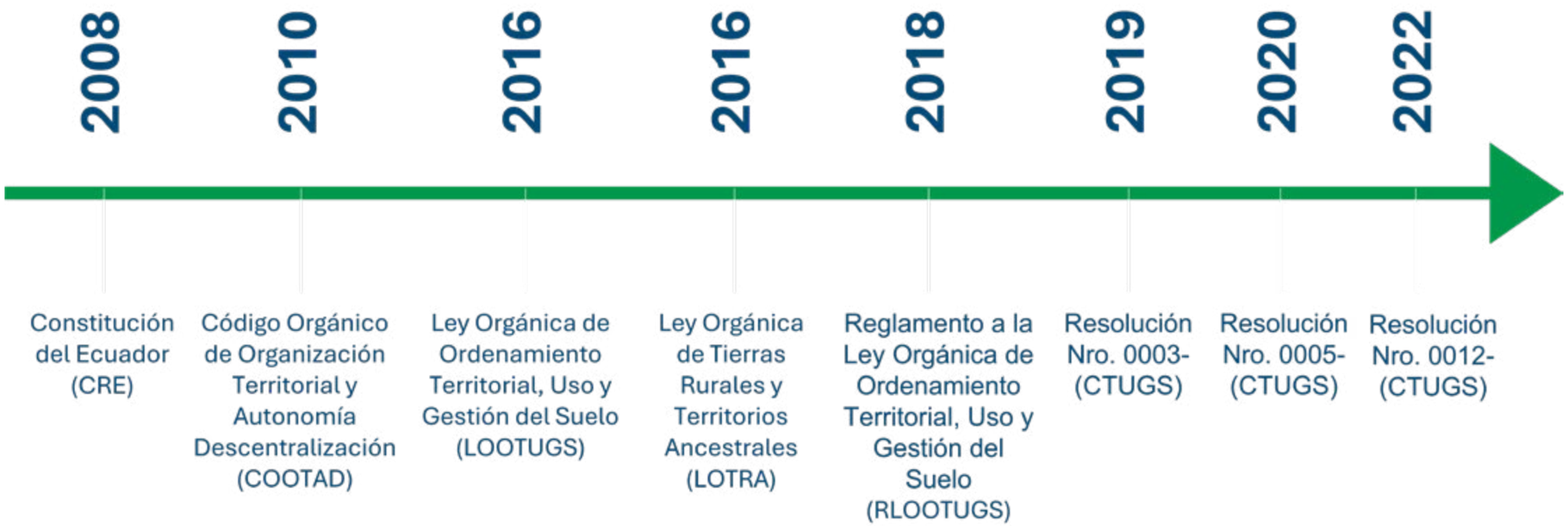
(...)

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

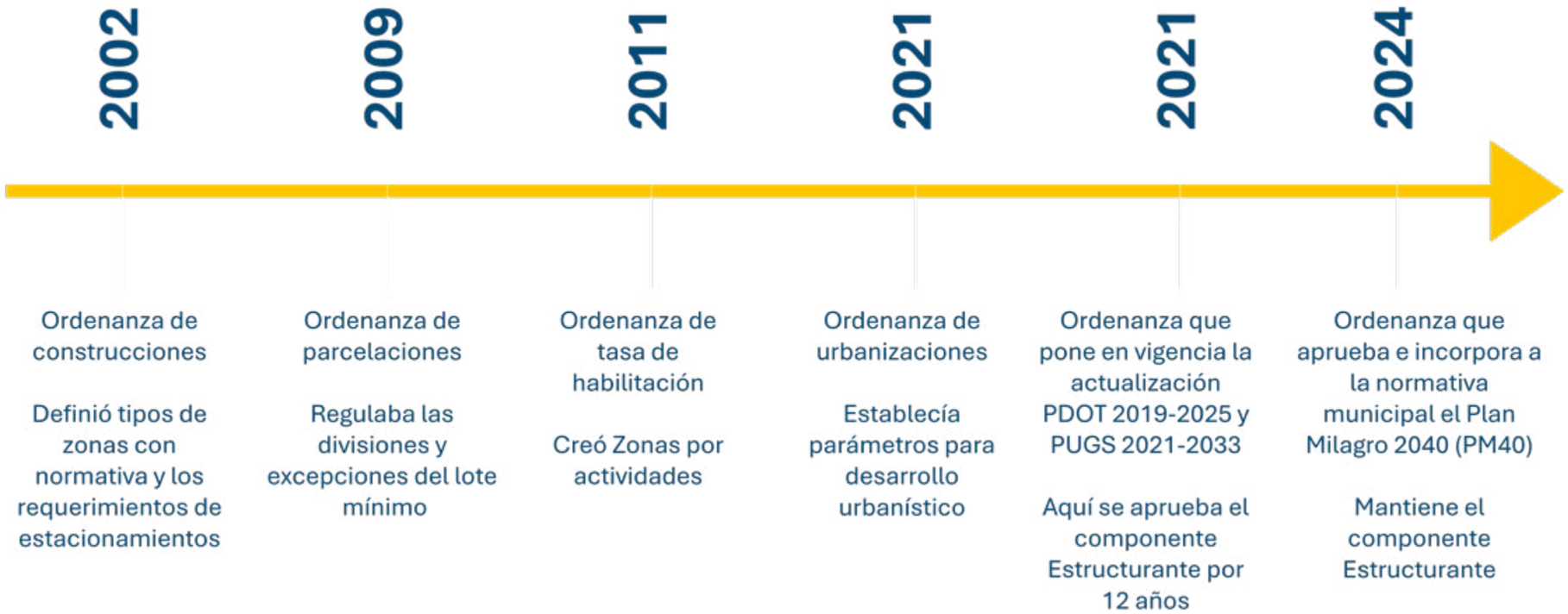
"Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial,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

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente."

LÍNEA DE TIEMPO DEL MARCO NORMATIVO DE LA PLANIFICACIÓN



LÍNEA DE TIEMPO DE LA NORMATIVA DEL SUELO EN MILAGRO



CONCEPTOS BÁSICOS

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

PDOT
Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Es una herramienta de planificación según lo establece la Constitución, el Código de Planificación y Finanzas Públicas -CPYFP, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), para orientar y definir el desarrollo del territorio de manera integral.
El PDOT está compuesto por: **DIAGNÓSTICO, PROPUESTA y MODELO DE GESTIÓN**

PUGS
Plan de Uso y Gestión del Suelo

Es un instrumento normativo de planificación, que forma parte del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorio (PDOT). Permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

COMPONENTES PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

COMPONENTE ESTRUCTURANTE
(12 años de vigencia)

Comprensión de la estructura urbano – rural en la Clasificación y Subclasificación del suelo, Radiografía de los sistemas públicos de soporte.

Clasificación del suelo:
Suelo Urbano y Suelo Rural
Subclasificación del suelo:
Consolidado, No Consolidado, Protección, Producción, Expansión Urbana

COMPONENTE URBANÍSTICO
(Se actualiza cada nuevo período por 4 años)

Definición de PIT, Uso y ocupación del suelo, Estándares urbanísticos, Determinación de sistemas viales, Vivienda de interés social / asentamientos e Instrumentos de gestion del suelo.

Polígonos de Intervención Territorial
Tratamientos Urbanísticos
Aprovechamiento Urbanístico

PUC
PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO

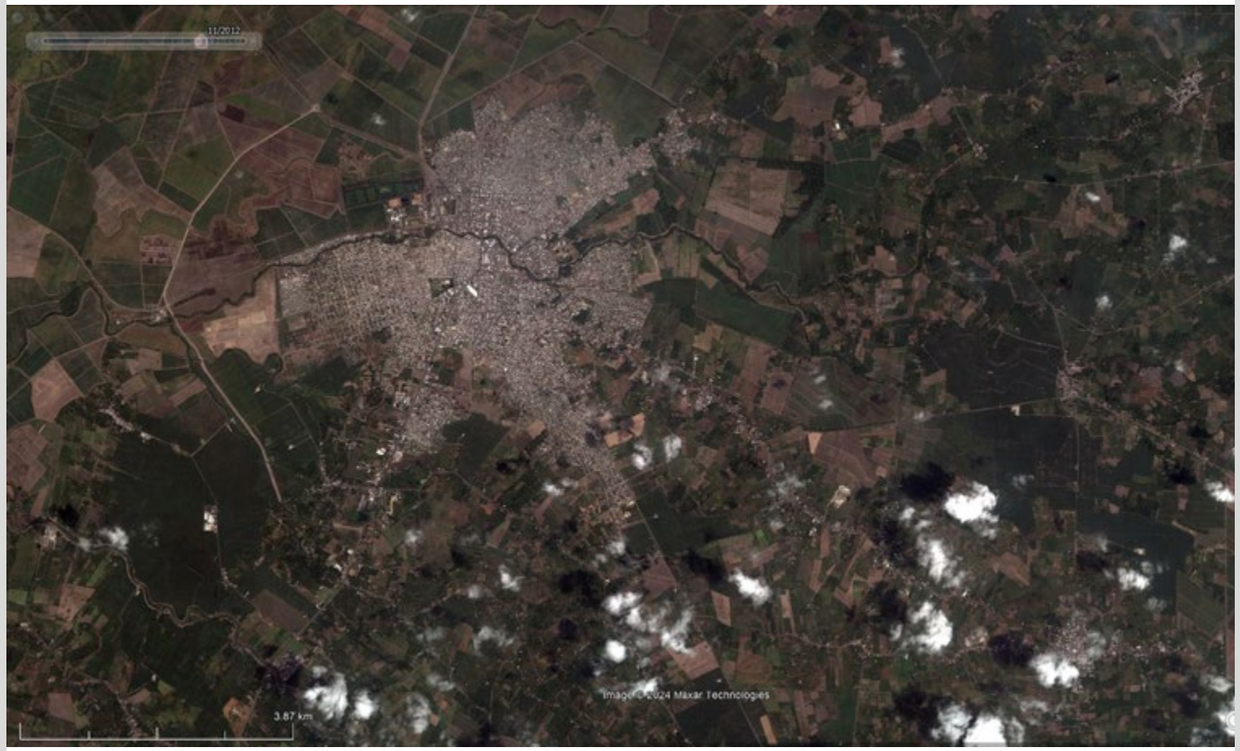
Planes maestros sectoriales
Planes parciales
Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

ORDENANZA + PDOT + PUGS + ANEXOS = Plan Milagro 2040 (PM40)

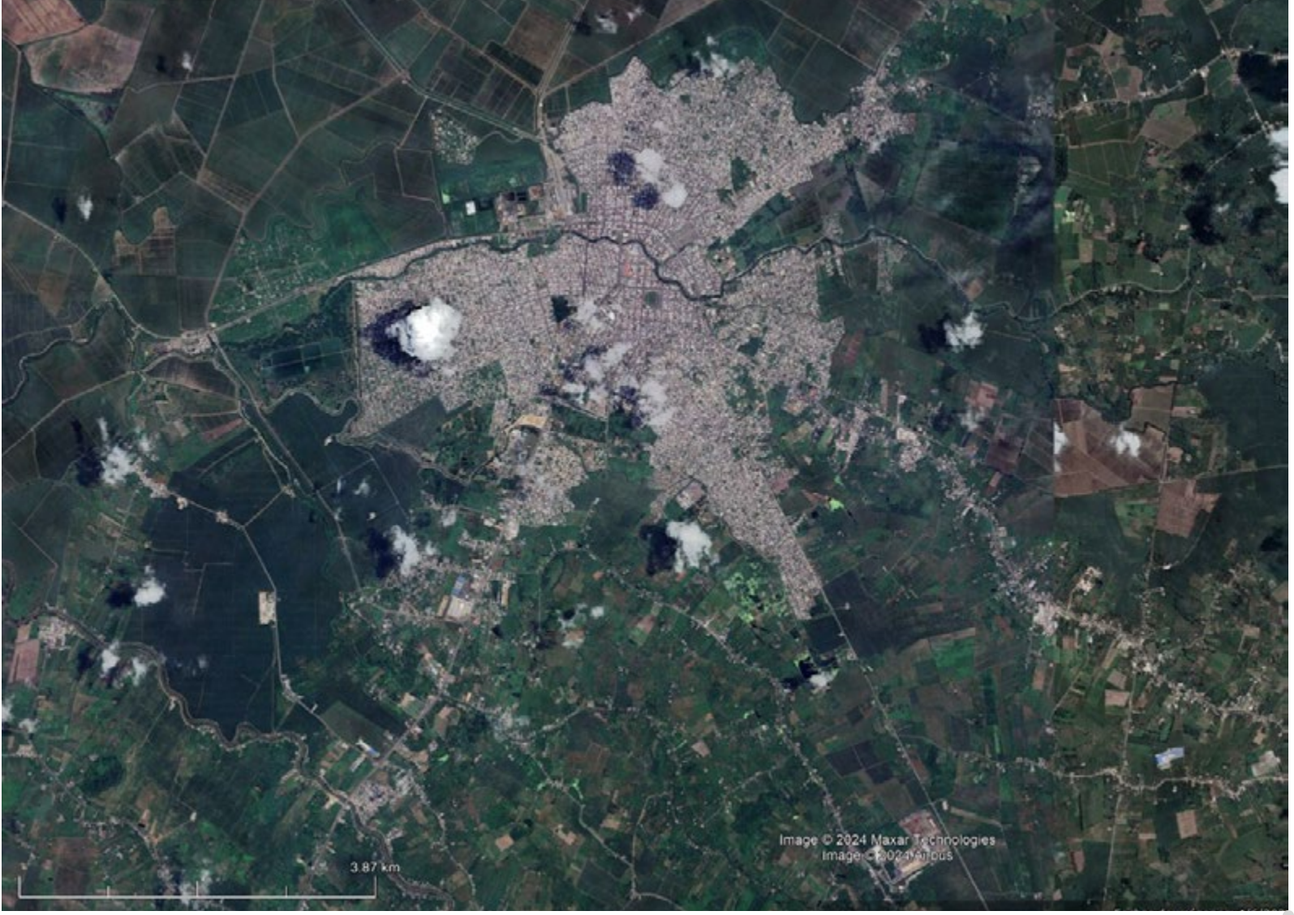
PROBLEMÁTICAS DIAGNÓSTICO IMPORTANCIA

CRECIMIENTO URBANO DE MILAGRO

2012



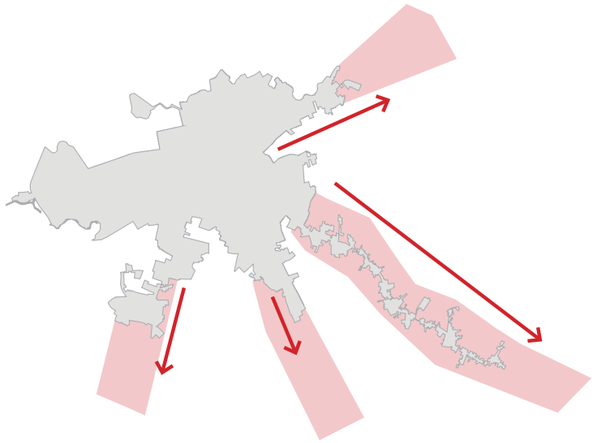
2019



2024

ROMPER LA TENDENCIA

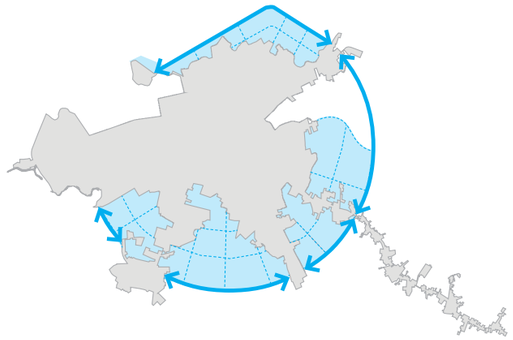
Sin planificación



Modelo Disperso
Tendencia de reproducción de pobreza
Incrementa el costo en la dotación de servicios
Problemas de movilidad a largo plazo
Economía dispersa

IMPORTANCIA

Con planificación



Modelo Compacto
Reduce brechas de inequidades
Integra y conecta barrios
Mejora la movilidad
Impulsa y fortalece la economía local

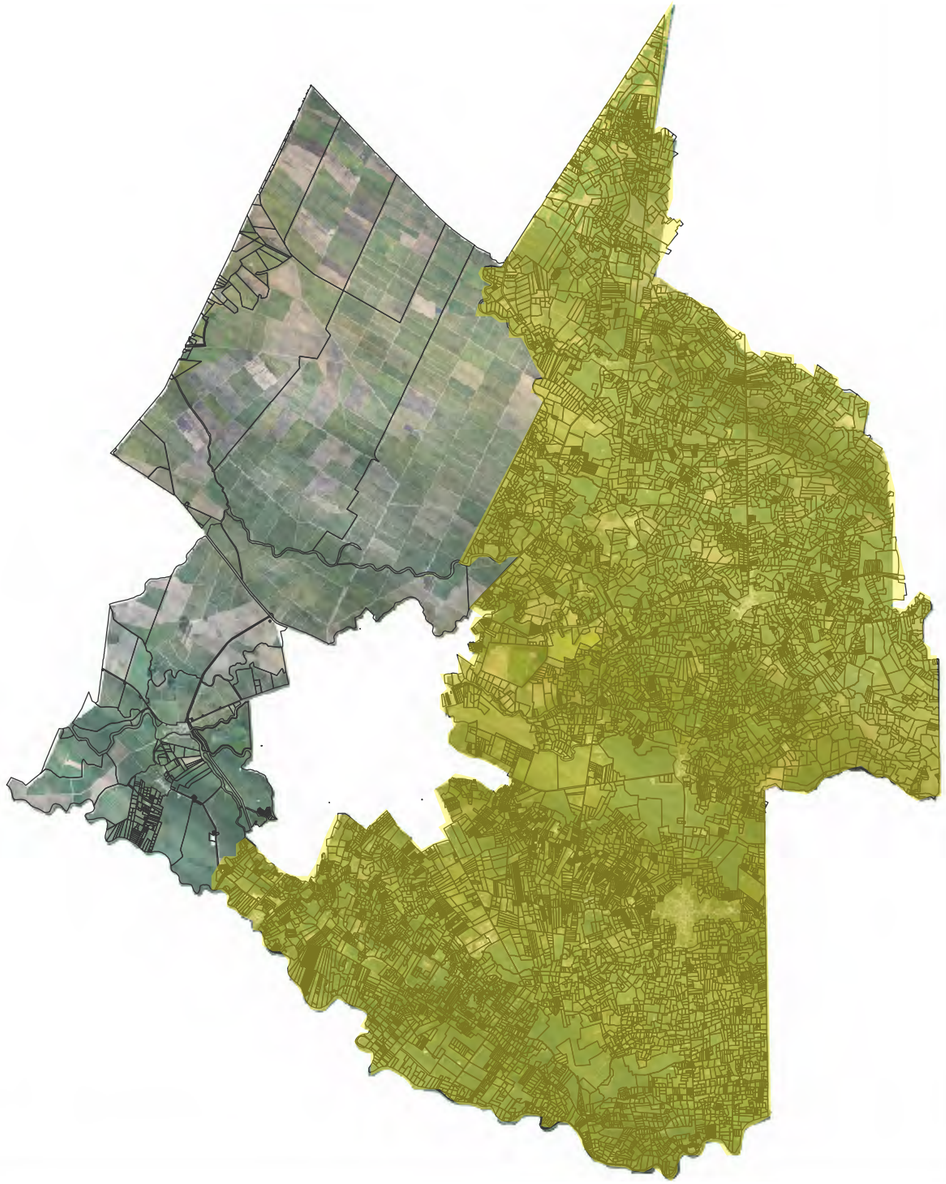
DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Ruralidad Fraccionada

Art. 22.- Asignación de aprovechamientos urbanísticos.- Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

h) Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

Artículo 22, RLOOTUGS



Suelo Productivo

Fuente: IGM, 2022

Superficie productiva

1 Caña de Azúcar 29%

2 Cacao 15%

3 Banano 14%

4 Cacao - Plátano 5.8 %

5 Col de Saboya 3.5 %

6 Miscelaneo Frutales 2.7 %

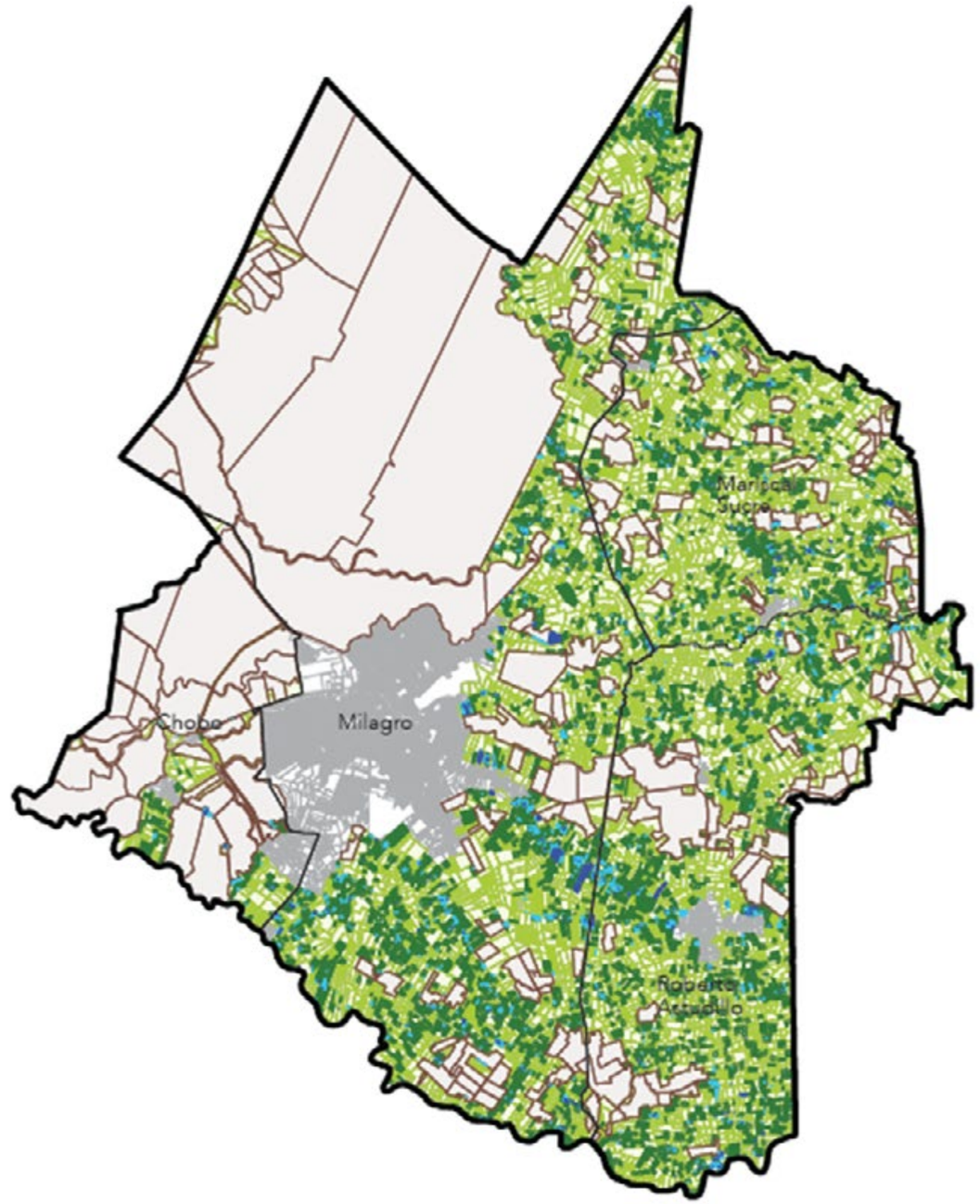
7 Plátano 1.9 %

Porcentaje 72% del suelo productivo

Leyenda

Nivel de Fraccionamiento del suelo rural

- > 16 hectáreas
- >1 - 16 hectáreas
- >1000 metros - 1 hectárea
- >200 metros - 1000 metros
- >0 - 200 metros



Suelo Urbano

- Predios

0 1 2 4 Kilómetros

Huella urbana

HUELLA URBANA

2,315 ha

Superficie en hectáreas

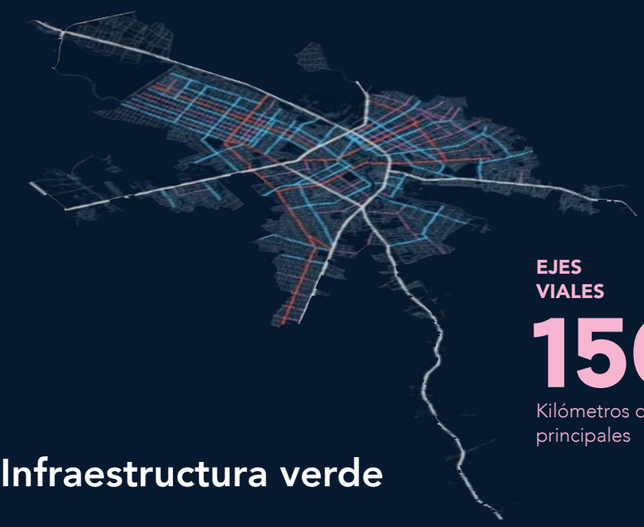
Estructura urbana

ACCESIBILIDAD URBANA

20

Barrios segregados

Jerarquía vial



EJES VIALES

150 km

Kilómetros de vías principales

Población

POBLACIÓN TOTAL

196 mil

habitantes

Estado de vías

ESTADO DE VÍAS

339 km

Vías en estado granular

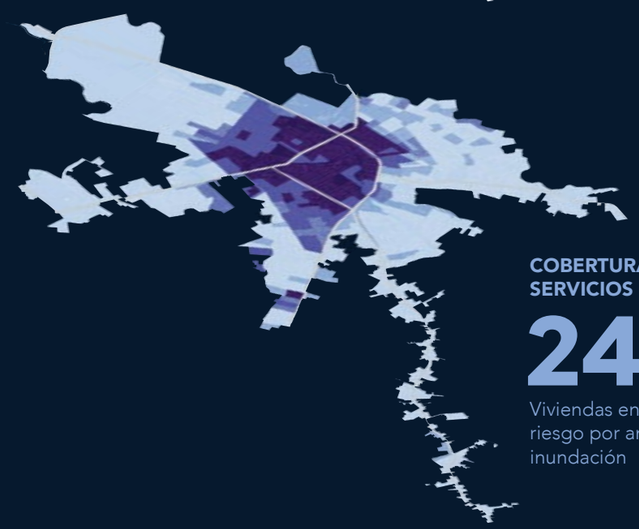
Infraestructura verde

ÍNDICE VERDE URBANO

0.60

Metros cuadrados de área verde por habitante

Servicios básicos

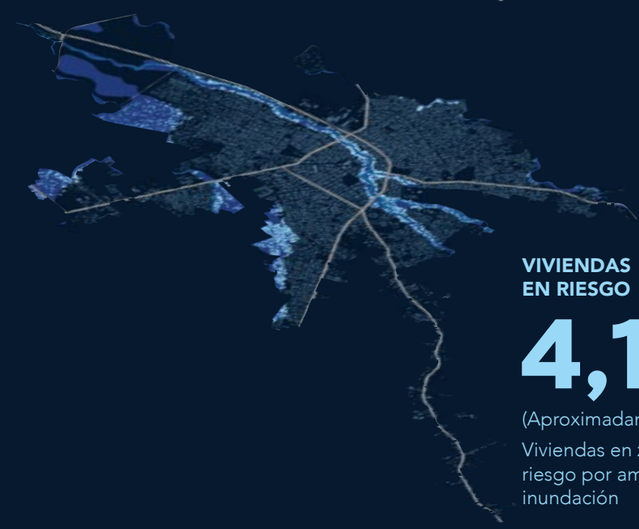


COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

24 %

Viviendas en zonas de riesgo por amenaza de inundación

Riesgos por inundación



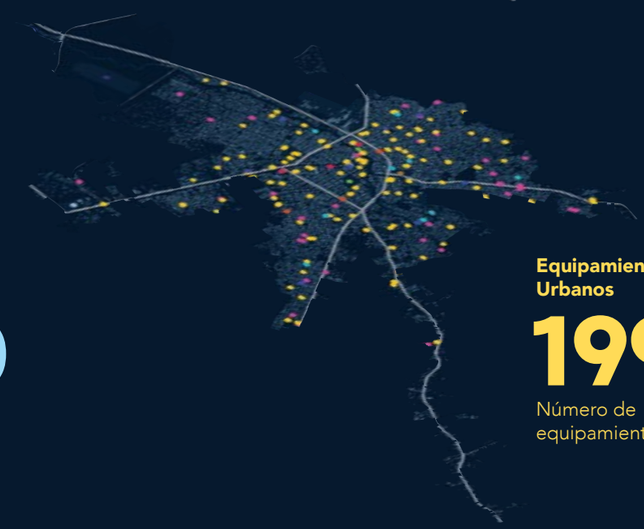
VIVIENDAS EN RIESGO

4,100

(Aproximadamente)

Viviendas en zonas de riesgo por amenaza de inundación

Equipamientos



Equipamientos Urbanos

199

Número de equipamientos

PLAN MILAGRO 2040

PLAN MILAGRO 2040

Definición y Objeto

"Art. 1.- Definición. - Defínase como "Plan Milagro 2040" al instrumento único e integral de planificación del desarrollo, del ordenamiento territorial, y del uso y gestión del suelo del cantón San Francisco de Milagro, que incluye su modelo de gestión o su equivalente.

Art. 2.- Objeto. - Esta ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT Milagro), el Plan de Uso y Gestión del Suelo {PUGS Milagro) del cantón San Francisco de Milagro, y aprobar su modelo de gestión, o su equivalente, en un único instrumento denominado "Plan Milagro 2040", convirtiéndose en una herramienta que facilite la gestión articulada territorial, económica, social e institucional, de acuerdo a la Constitución de la República, leyes, reglamentos y resoluciones de los órganos competentes. "

Estructura del Plan Milagro 2040

ORDENANZA:

“ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN MILAGRO 2040”

ANEXOS:

Anexo 1. Memoria Técnica (Complementa la Ordenanza)

PDOT:
Diagnóstico
Modelo Territorial Actual
Modelo Territorial Deseado

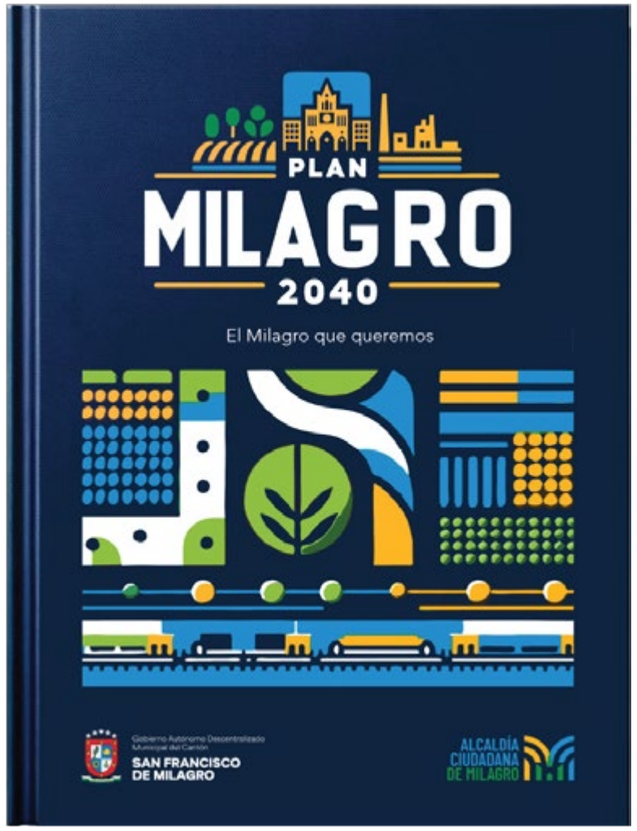
PUGS:
Componente Estructurante
Componente Urbanístico
Modelo Territorial Deseado

Modelo de Gestión

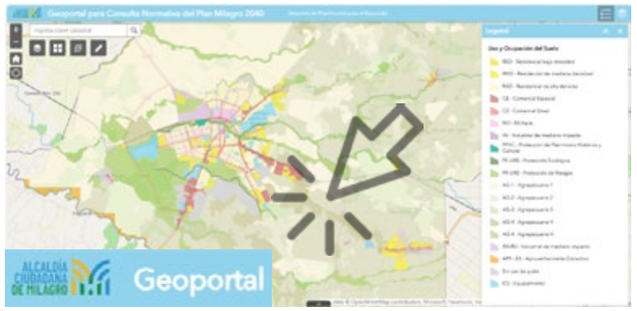
Anexo 2. Catálogo de Mapas (Complementa la Memoria Técnica)
Anexo 3. Actividades de los usos de suelo
Anexo 4. Coordenadas de límite urbano
Anexo 5. Construcción Participativa
Anexo 5.1. Actas y Registros de CP
Anexo 6. Portafolio de Programas, Proyectos y Planes Operativos
Anexo 7. Densidades Poblacionales
Anexo 8. Geodatabase del Plan Milagro 2040

Art. 5, Ordenanza PM40

DESCARGA EL PLAN MILAGRO 2040 COMPLETO



CONSULTA LA NORMATIVA DE LOS PIT APLICADA AL PM40



Fases

Recuperar

- La confianza y autoestima ciudadana
- El espacio público
- El crecimiento urbano con planificación a largo plazo
- La institucionalidad municipal

Resurgir

- Desarrollo integral con una ciudad planificada a 40 años
- Estudios y proyectos estratégicos
- Ciudad segura, resiliente y sostenible
- Ciudadanos comprometidos con el desarrollo

Reinventar

- Diversificación de la productividad y economía del cantón
- Consolidar la ciudad como un nodo de desarrollo regional
- Ciudad innovadora
- Reducción de brechas de inequidad

Visión

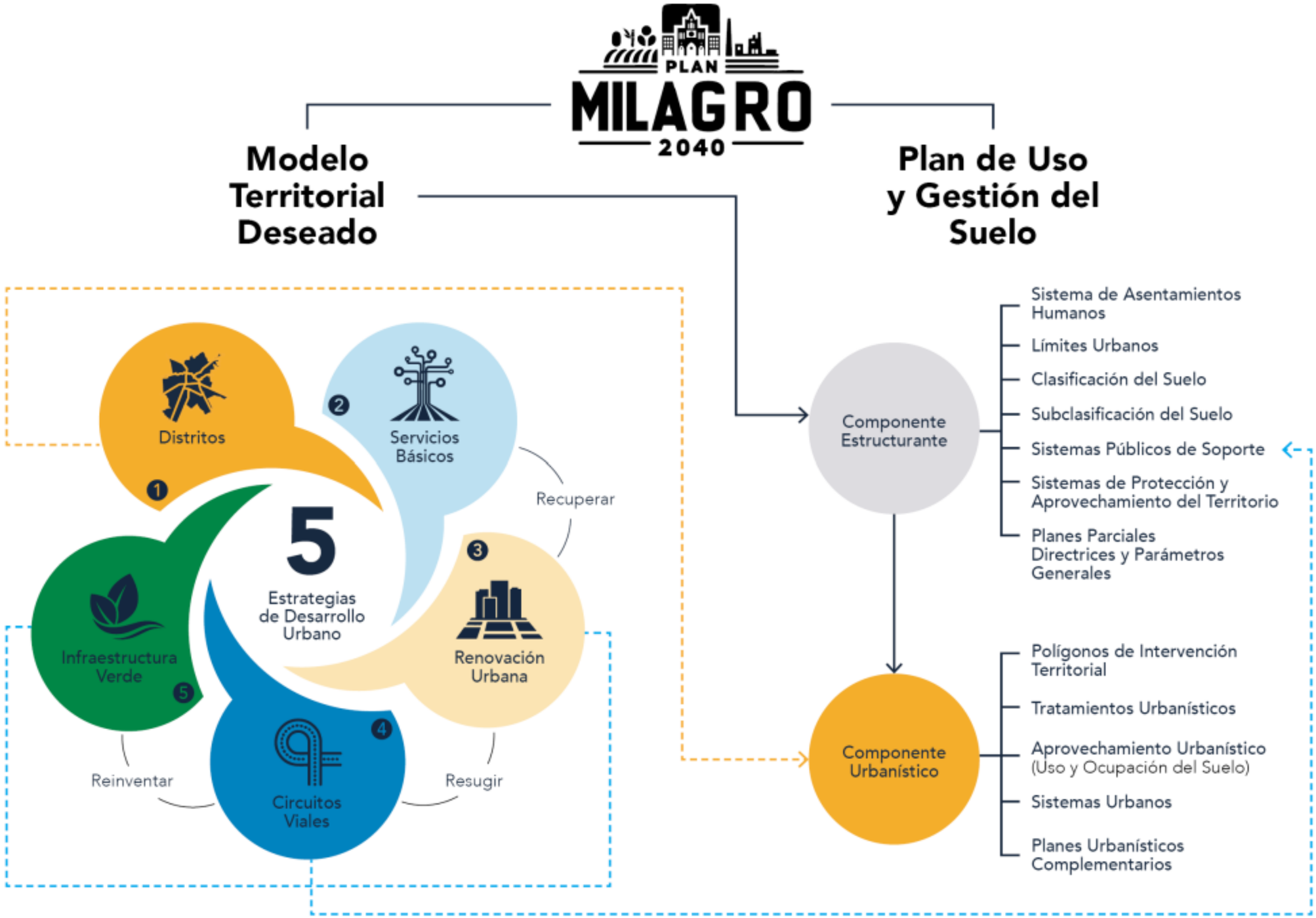
"Art. 14 Visión de desarrollo.- Para el año 2040, el cantón San Francisco de Milagro se proyecta como un centro urbano integrado y dinámico, basado en una planificación y desarrollo sostenible, con un enfoque en la ecoeficiencia, la innovación verde y resiliencia, que genera condiciones propicias para el crecimiento económico y productivo fortaleciendo la agroindustria y consolidándose como punto estratégico regional de logística de productos con valor agregado, reconocidos por mejorar la calidad, equidad e inclusión social de sus habitantes, liderados por un gobierno municipal transparente, participativo, eficiente y moderno."

Ordenanza# GADMM-07-2024

Ejes

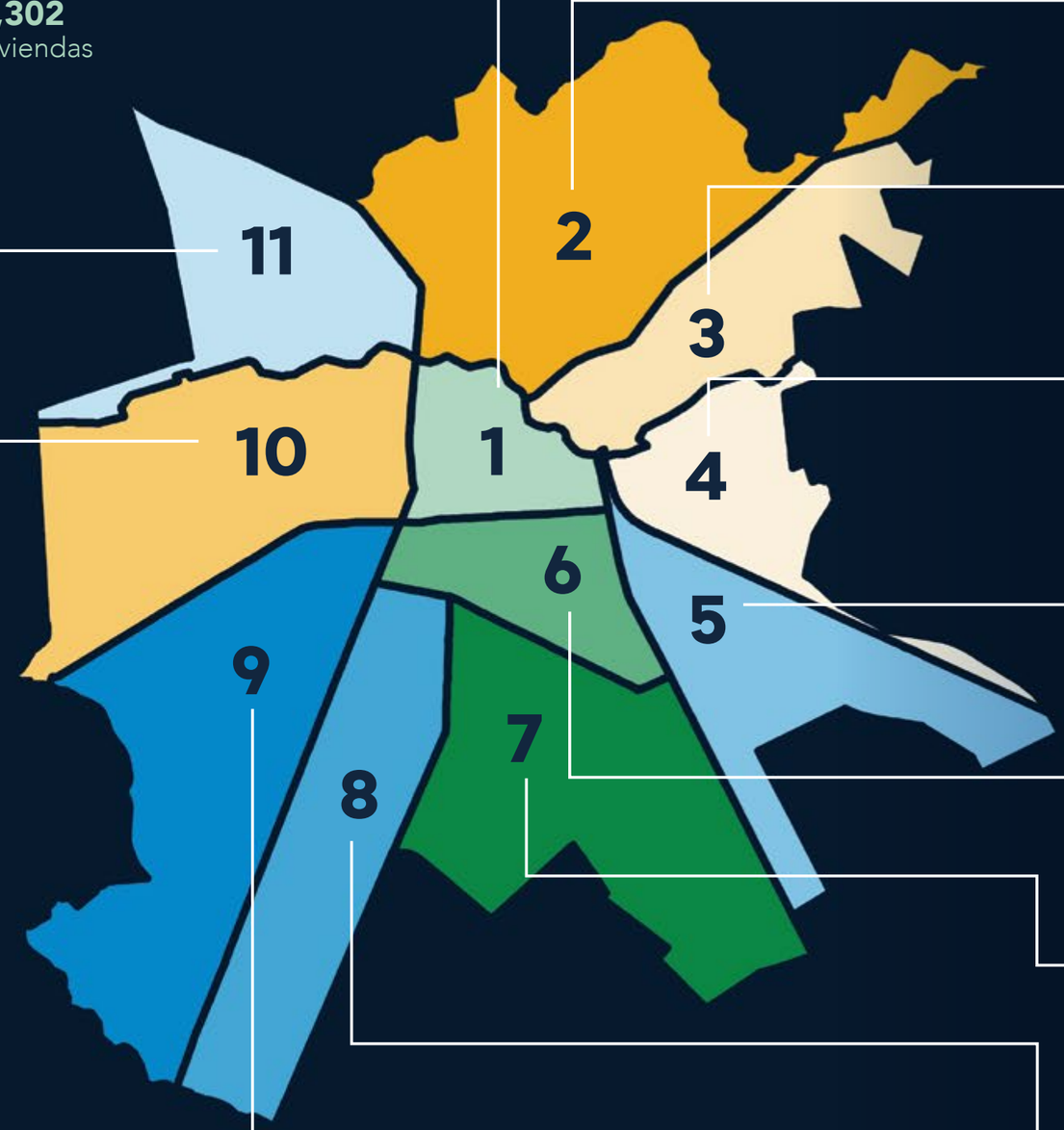
1	2	3	4
Milagro de Ciudad	Milagro Productivo e Innovador	Milagro Humano y Resiliente	Milagro Gobierno Municipal Eficaz

Planes	33	Programas
Programas	78	Proyectos
Proyectos	62	Planes operativos
	333	Metas



Las estrategias de desarrollo urbano son producto de un análisis exhaustivo de las condiciones actuales y proyectadas del cantón, incorporando principios de equidad, sostenibilidad y eficiencia en la gestión territorial. Estas estrategias están sincronizadas con las tres etapas de desarrollo (recuperar, resurgir y reinventar) destinadas a consolidar el territorio y planificar una ciudad compacta y policéntrica.

Distritos
Unidades de Planificación Territorial



DISTRITO 1
Central
9,920 Habitantes
3,302 Viviendas

DISTRITO 2
Centro Norte
44,779 Habitantes
14,199 Viviendas

DISTRITO 3
Noreste
10,611 Habitantes
3,293 Viviendas

DISTRITO 4
Este
11,366 Habitantes
3,361 Viviendas

DISTRITO 5
Sureste
5,395 Habitantes
1,618 Viviendas

DISTRITO 6
Centro Sur
12,663 Habitantes
3,847 Viviendas

DISTRITO 7
Sur
17,232 Habitantes
5,079 Viviendas

DISTRITO 8
Sur-Sudoeste
7,826 Habitantes
2,286 Viviendas

DISTRITO 9
Suroeste
8,353 Habitantes
2,485 Viviendas

DISTRITO 10
Oeste
31,081 Habitantes
9,410 Viviendas

DISTRITO 11
Noroeste
2,875 Habitantes
873 Viviendas

11 Distritos **URBANOS**

7 Distritos **PARROQUIALES**

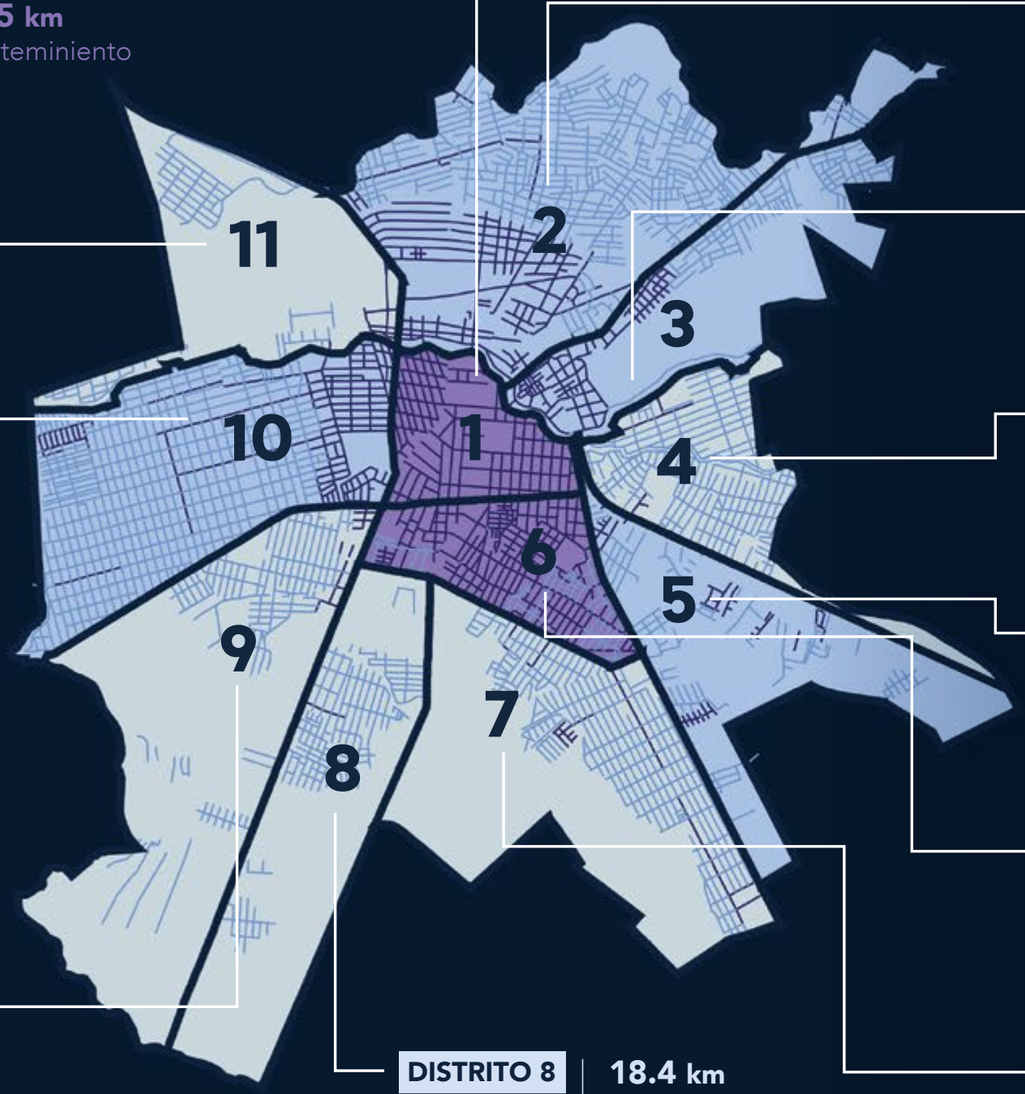
- Chobo
- Carrizal
- Paraiso de Chobo
- Mariscal Sucre
- 5 de Junio
- Venecia
- Roberto Astudillo

1 Distrito **RURAL**

Distritos

Los Distritos constituyen una unidad de planificación territorial diseñada para mitigar las disparidades socioeconómicas a través de la identificación y solución integral de las necesidades específicas de cada uno de estos. Los Distritos funcionan como base para la actualización del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en la delimitación de polígonos de intervención territorial y regulación del uso y ocupación del suelo, facilitando una gestión eficaz y escalable del territorio. Los distritos se clasifican en 3 tipos: urbano, parroquial y rural. La determinación de estos tipos de distritos parte de la clasificación del suelo urbano definido en la Ordenanza PDOT-PUGS 2021.

Servicios Básicos
Planificación de obras de infraestructura



DISTRITO 1
100 % de cobertura de servicios
0.02 km Por construir
24.5 km Manteminiento

DISTRITO 2
25 % de cobertura de servicios
55.8 km Por construir
18.2 km Manteminiento

DISTRITO 3
43 % de cobertura de servicios
13.4 km Por construir
10.2 km Manteminiento

DISTRITO 4
5 % de cobertura de servicios
31.5 km Por construir
1.5 km Manteminiento

DISTRITO 5
25 % de cobertura de servicios
11.7 km Por construir
3.8 km Manteminiento

DISTRITO 6
80 % de cobertura de servicios
6.4 km Por construir
24.4 km Manteminiento

DISTRITO 7
9 % de cobertura de servicios
34.5 km Por construir
3.5 km Manteminiento

DISTRITO 8
2 % de cobertura de servicios
18.4 km Por construir
0.3 km Manteminiento

DISTRITO 9
6 % de cobertura de servicios
22 km Por construir
1.4 km Manteminiento

DISTRITO 10
24 % de cobertura de servicios
64.9 km Por construir
20.3 km Manteminiento

DISTRITO 11
13 % de cobertura de servicios
8.1 km Por construir
0.3 km Manteminiento

1 **PLAN MAESTRO** (Actualización)

9 Proyectos de **DE SERVICIOS BÁSICOS** en la zona urbana

270 km de vías a construir con servicios básicos

112 km de mantenimiento vial

1 Proyecto de **DE SERVICIOS BÁSICOS** en la zona rural

70 km de vías a construir con servicios básicos

74 km de mantenimiento vial

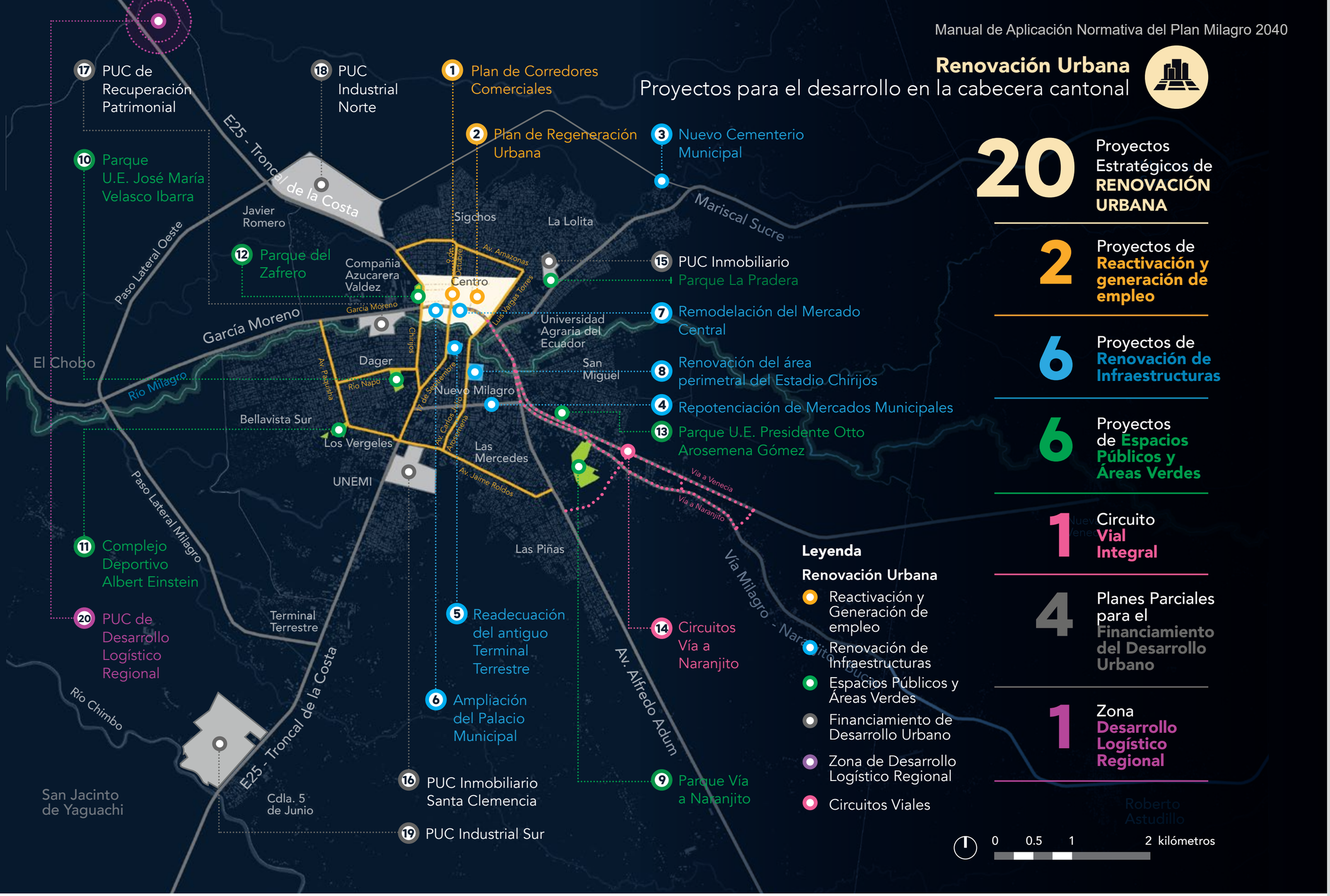
Leyenda
- Con infraestructura
- Estado Granular
- 0 - 15%
- 20 - 50%
- 80 - 100%

0 0.5 1 2 kilómetros

Servicios Básicos
La estrategia de desarrollo urbano de servicios básicos tiene como objetivo ampliar esta cobertura en áreas como infraestructura vial, agua potable y sistemas de alcantarillado, utilizando la división por distritos para identificar y cerrar brechas existentes. Esta estrategia se fundamenta en una comprensión detallada de las características y necesidades específicas de cada distrito, permitiendo una implementación más focalizada y eficiente de infraestructuras y servicios.

Renovación Urbana

Proyectos para el desarrollo en la cabecera cantonal



20 Proyectos Estratégicos de **RENOVACIÓN URBANA**

2 Proyectos de **Reactivación y generación de empleo**

6 Proyectos de **Renovación de Infraestructuras**

6 Proyectos de **Espacios Públicos y Áreas Verdes**

1 Circuito **Vial Integral**

4 Planes Parciales para el **Financiamiento del Desarrollo Urbano**

1 Zona **Desarrollo Logístico Regional**

Renovación Urbana

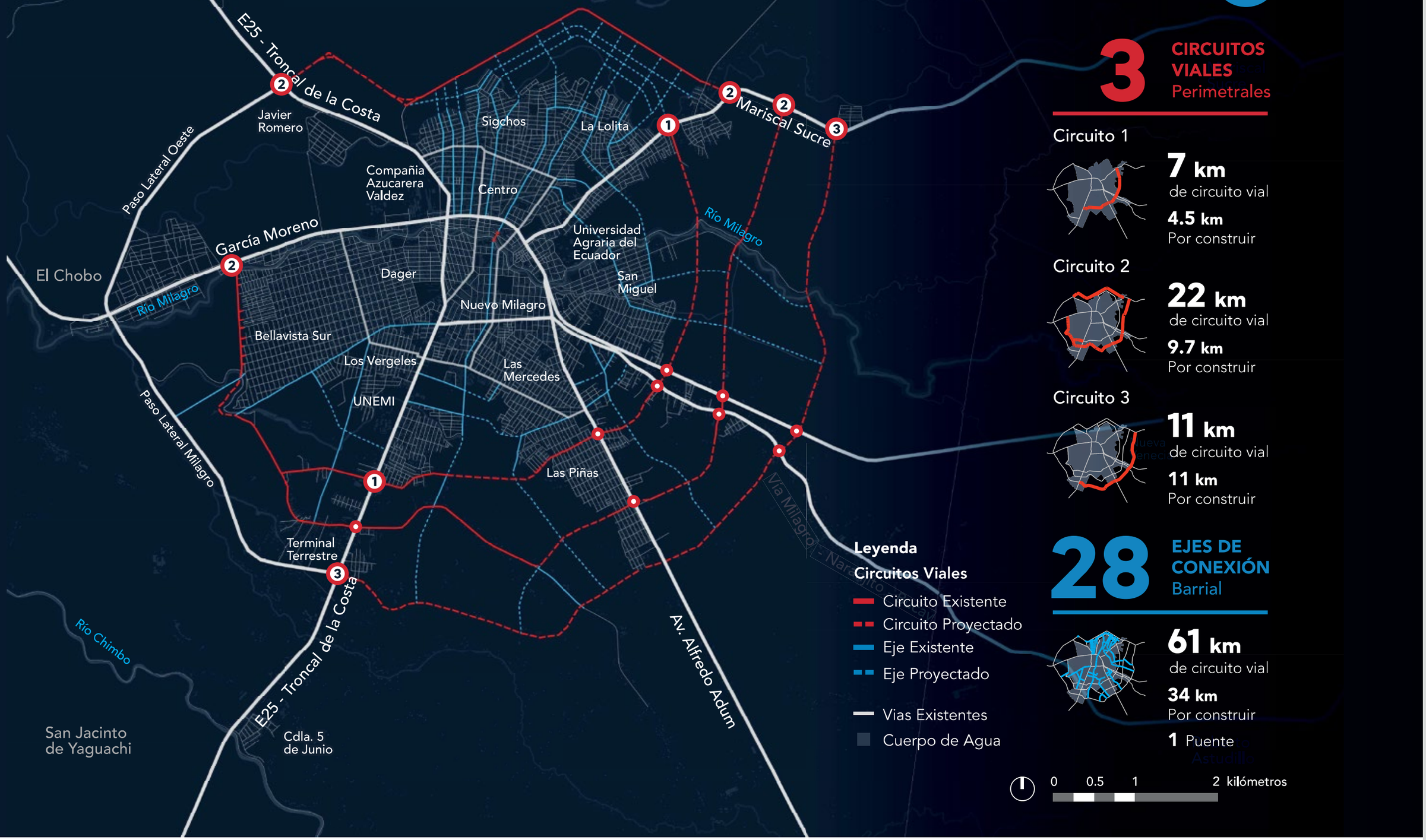
Esta estrategia se enfoca en la identificación y ejecución de proyectos estratégicos para impulsar el desarrollo económico y la consolidación territorial. A través del rediseño urbano, se promoverá el crecimiento económico local, optimizando el uso de espacios comerciales y mejorando el paisaje urbano. Los proyectos de renovación urbana están diseñados para revitalizar áreas degradadas y estimular la actividad económica, basándose en soluciones que correlacionan el diseño urbano con el desempeño económico local.

Renovación Urbana
Proyectos para el desarrollo en parroquias rurales

Renovación Urbana
Esta estrategia se enfoca en la identificación y ejecución de proyectos estratégicos para impulsar el desarrollo económico y la consolidación territorial. A través del rediseño urbano, se promoverá el crecimiento económico local, optimizando el uso de espacios comerciales y mejorando el paisaje urbano. Los proyectos de renovación urbana están diseñados para revitalizar áreas degradadas y estimular la actividad económica, basándose en soluciones que correlacionan el diseño urbano con el desempeño económico local.

Circuitos Viales

Sistema de Conectividad Vial de la ciudad de Milagro

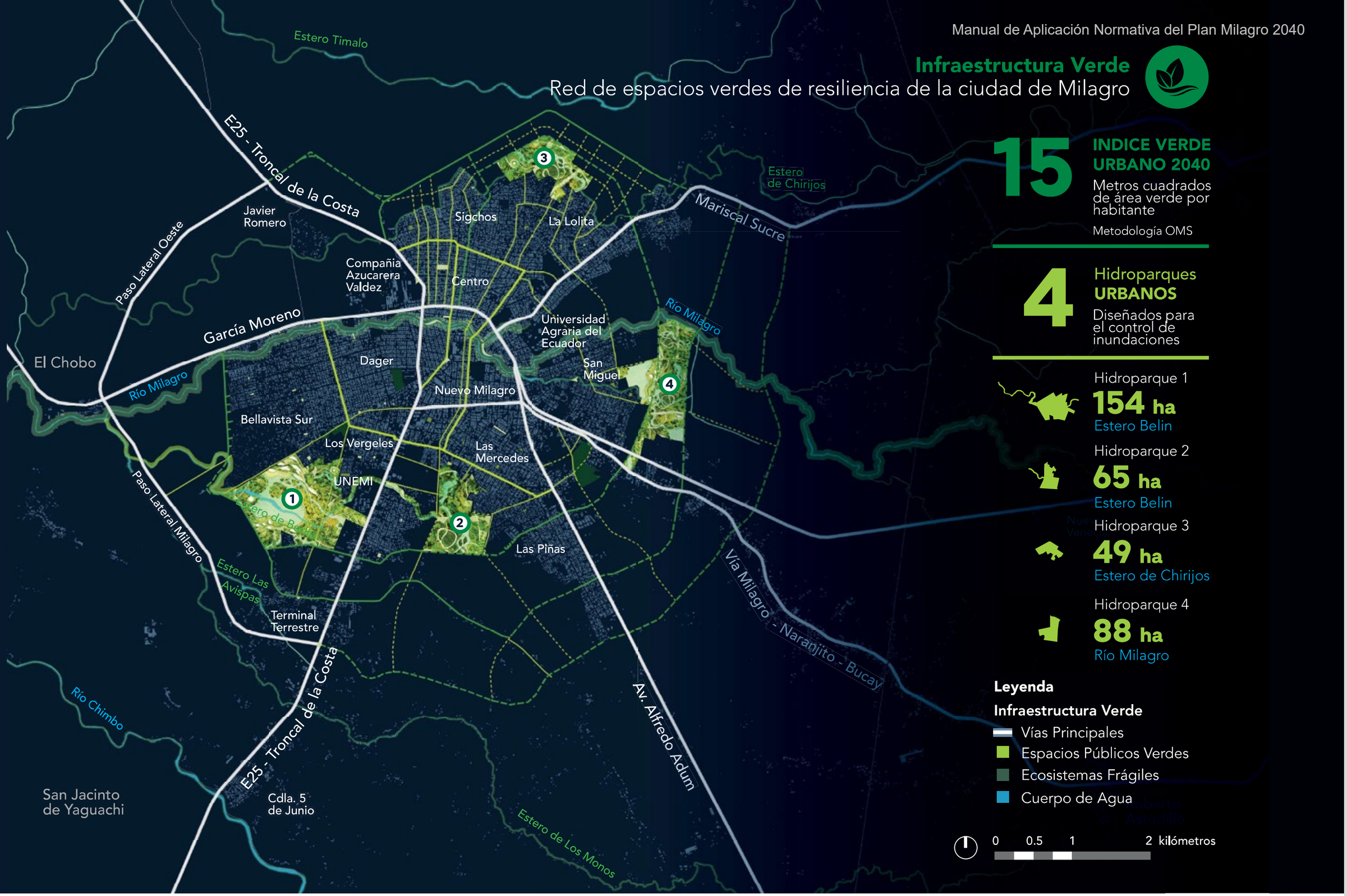


Circuitos Viales

La estrategia de circuitos viales está diseñada para estructurar el crecimiento de Milagro de manera que se controle la expansión urbana y se promueva una movilidad eficiente. Basada en un análisis detallado de la estructura urbana existente y los patrones de crecimiento proyectados, esta estrategia propone la implementación de tres circuitos viales principales que están diseñados para facilitar un tránsito fluido y seguro, limitando así el desarrollo urbano descontrolado y promoviendo una configuración más compacta y policéntrica de la ciudad.

Infraestructura Verde

Red de espacios verdes de resiliencia de la ciudad de Milagro



Infraestructura Verde

La infraestructura verde se concibe como un componente esencial para la adaptación y mitigación frente al cambio climático, y como un vector para mejorar la calidad ambiental urbana. Esta propuesta está inspirada en el modelo de Ciudades Esponja206, diseñado para enfrentar los desafíos asociados al manejo del agua en zonas urbanas, intensificados por la urbanización acelerada y los cambios climáticos. Este modelo enfatiza la capacidad de la ciudad para absorber, capturar y filtrar las precipitaciones a través de soluciones naturales y tecnologías avanzadas, gestionando el agua de manera sostenible.

NORMATIVA A APLICAR

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

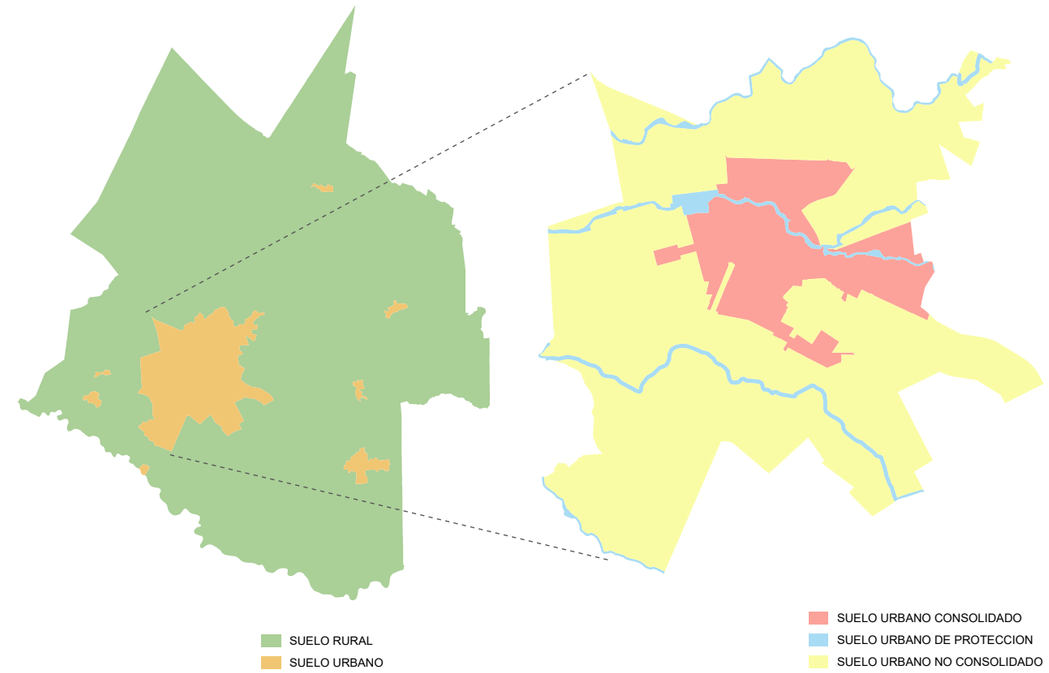
El Componente estructurante contemplado en esta ordenanza se mantiene de acuerdo con su primera aprobación.

"a. El componente estructurante está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado del PDOT Milagro, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.
El componente estructurante contemplado en esta ordenanza se mantiene de acuerdo con su primera aprobación."

Artículo 31, Ordenanza PM40

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUBLASIFICACIÓN DEL SUELO



En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de su desarrollo a partir de la determinación de su estructura.

La clasificación del suelo en urbano o rural, es independiente de la definición político administrativa de una parroquia como urbana o rural.

Para la subclasificación se consideran los siguientes lineamientos:

- Condiciones básicas como gradientes,
- Amenazas riesgos naturales,
- Sistemas públicos de soporte,
- Accesibilidad,
- Densidad edificatoria,
- Integración con la malla urbana y,
- Otros aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Es importante mencionar que según el marco normativo nacional del ordenamiento territorial, en el Art. 12 del RLOOTUGS, establece que la vigencia de este componente estructurante es de 12 años ; por lo tanto, el mismo fue dispuesto en el PDOT - PUGS 2021 y se debe mantener.

COMPONENTE URBANÍSTICO

Conforme al Artículo 29 de la LOOTUGS, una vez definido el componente estructurante, los planes de uso y gestión del suelo deben especificar, basándose en la clasificación del suelo, Las normas de uso y edificabilidad, y determinar los instrumentos de gestión adecuados según las necesidades particulares.

Esta propuesta de ordenamiento territorial multiescalar detalla todos los elementos necesarios para una gestión eficaz del suelo, estableciendo regulaciones para su uso y ocupación a través de una normativa urbanística.

Artículo 31, Ordenanza PM40

El componente urbanístico se debe actualizar al inicio de cada período administrativo (vigencia 4 años), manteniendo relación con lo establecido en el componente estructurante, establecido en el PDOT - PUGS 2021.

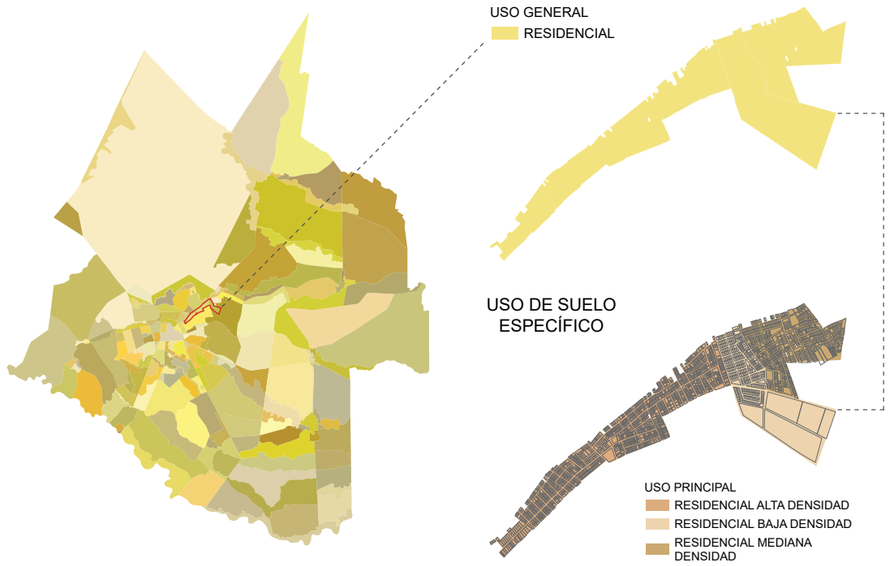
Polígonos de Intervención Territorial

Conforme a lo estipulado en el artículo 14, letra a) del Reglamento de la LOOTUGS y en concordancia con lo establecido en el artículo 29 de la Resolución 005 del CTUGS, se presenta la delimitación de los 200 polígonos de intervención territorial (PIT) en el suelo urbano (120) y rural (80) del cantón. Estos 200 PIT, contienen un total de 1.429 variaciones.

Artículo 42, Ordenanza PM40

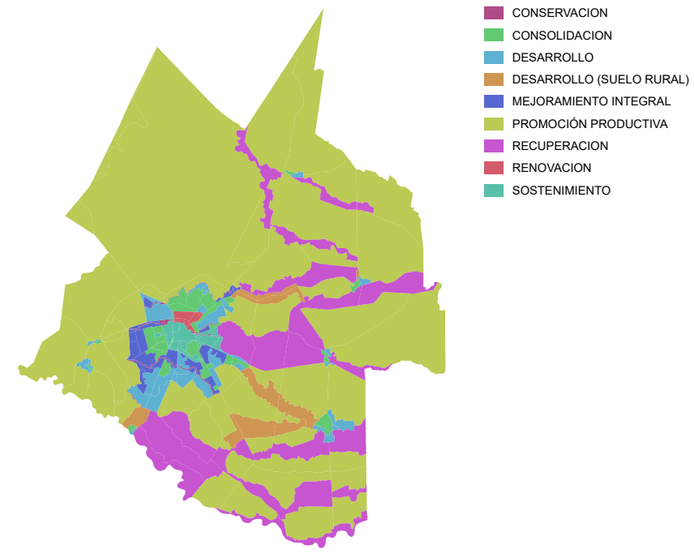
INSTRUMENTOS DEL PLANEAMIENTO DE SUELO

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL



ESQUEMA DE USO Y EDIFICABILIDAD

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Estándar de áreas verdes:
Mínimo 9 m²/Hab.

Estándar de equipamientos:
1 Equipamiento/Distrito. R=500m

Estándar de accesibilidad a áreas verdes:
Acceso a 300m de distancia.

Suelo para Vivienda Social:
10% del suelo en nuevos desarrollos inmobiliarios para vivienda de interés social e interés público

En función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del cantón.

Art. 58, Ordenanza PM40

Los **Polígonos de intervención territorial** son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

Clasificación	Subclasificación	Tratamiento
Urbano	Consolidado	Renovación Sostenimiento
	No consollidado	Consolidación Mejoramiento integral Desarrollo (urbano)
	Protección	Conservación
Rural	Producción	Promoción productiva Recuperación
	Expansión Urbana	Desarrollo

Los **Tratamientos urbanísticos** orientan las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un PIT. Estas estrategias se alinean con la Subclasificación del suelo aprobada en la Ordenanza PDOT-PUGS 2021.

Artículo 45, Ordenanza PM40

Se establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario.

El **Aprovechamiento Urbanístico** o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad:

El **Uso de Suelo** es la destinación y vocación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

El **Uso de Suelo General** es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el PIT.

El **Uso de Suelo Específico**, detalla de manera particularizada las disposiciones del uso de suelo general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

Aprovechamiento Urbanístico

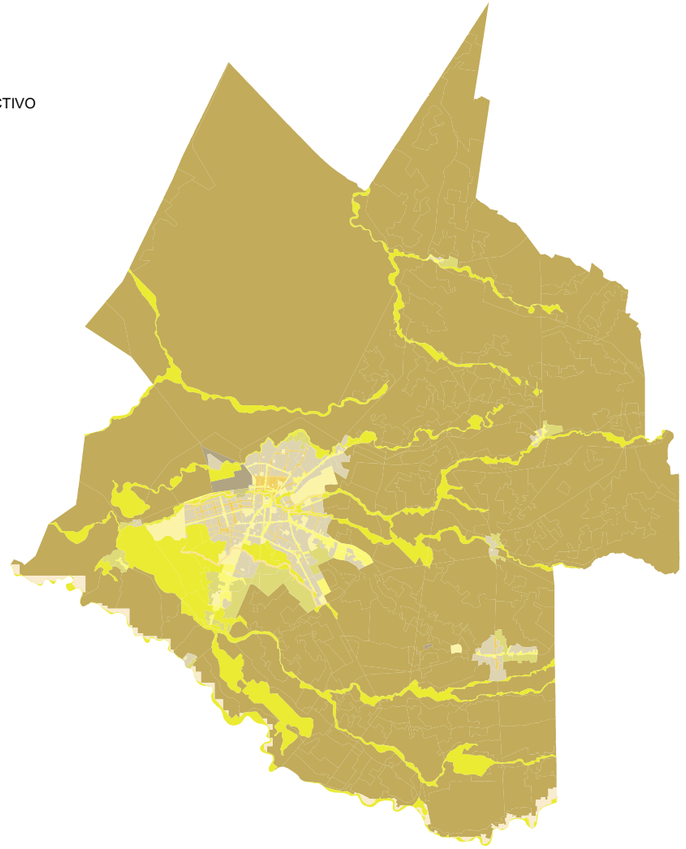
El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la ley del ordenamiento territorial nacional.

Artículo 47, Ordenanza PM40

USOS DE SUELO GENERALES

Simbología

USO GENERAL
- AGROPECUARIO
- APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
- COMERCIAL Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTOS
- INDUSTRIAL
- MIXTO
- NO DEFINIDO
- PATRIMONIO HISTORICO
- PROTECCION DE RIESGOS
- PROTECCION ECOLOGICA
- RESIDENCIAL



Urbano:	Rural:
Residencial	Agropecuario
Comercial y de Servicios	Industrial
Mixto	Protección de Riesgos
Industrial	Aprovechamiento Extractivo
Protección de Patrimonio Histórico y Cultural	Protección de Patrimonio Histórico y Cultural
Protección Ecológica	
Protección de Riesgos	

Art. 48, Ordenanza PM40

Art. 49, Ordenanza PM40

Equipamientos

Art. 50, Ordenanza PM40

USOS DE SUELO ESPECÍFICOS

Se categorizan en: Principal, Complementario, Restringido , Prohibido.

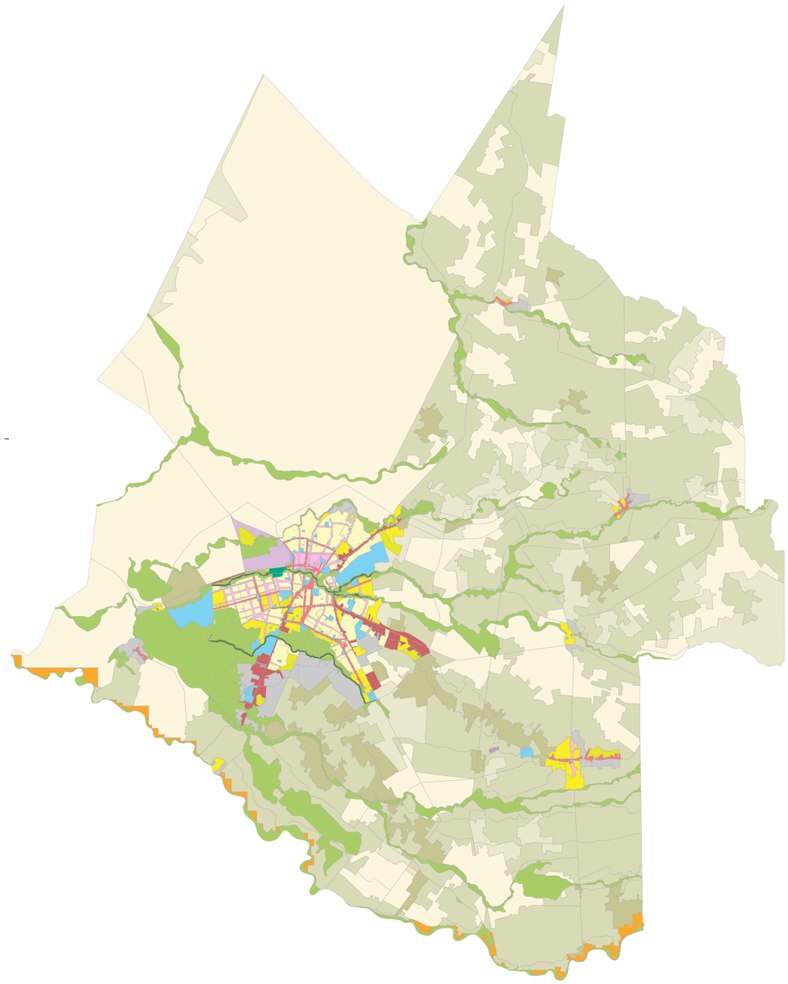
Urbano:	Rural:
Residencial Baja Densidad	Agropecuario 1
Residencial Mediana Densidad	Agropecuario 2
Residencial Alta Densidad	Agropecuario 3
Comercial Especial	Agropecuario 4
Comercial Zonal	Industrial de mediano impacto
Múltiple	Aprovechamiento Extractivo
Industrial de mediano impacto	Protección de Riesgos
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
Protección Ecológica	
Protección de Riesgos	

Art. 48, Ordenanza PM40

Art. 49, Ordenanza PM40

Equipamientos

Art. 50, Ordenanza PM40



Simbología

- RBD - Residencial baja densidad
- RMD - Residencial de mediana densidad
- RAD - Residencial de alta densida
- CE - Comercial Especial
- CZ - Comercial Zonal
- MU - Múltiple
- IAI - Industrial de mediano impacto
- PPHC - Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
- PE-URB - Protección Ecológica
- PR-URB - Protección de Riesgos
- AG-1 - Agropecuario 1
- AG-2 - Agropecuario 2
- AG-3 - Agropecuario 3
- AG-4 - Agropecuario 4
- AG-4 - Agropecuario 4-
- IMI-RU - Industrial de mediano impacto
- APR - EX - Aprovechamiento Extractivo
- Sin uso de suelo
- EQ - Equipamiento

Compatibilidad de Usos de Suelo

La compatibilidad entre los usos de suelo determinados en los artículos precedentes, para cada PIT, se determinan a partir de las siguientes relaciones:

Artículo 51, Ordenanza PM40

a) **Uso Principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Este uso define la función predominante del área.

b) **Uso Complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal. Se permite en aquellas áreas que se señalan de forma específica, brindando soporte a la actividad principal sin alterar su carácter dominante.

c) **Uso Restringido:** No es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo determinadas condiciones. Este uso está sujeto a limitaciones y regulaciones específicas para evitar conflictos con el uso principal y estarán determinadas en el reglamento a esta ordenanza u otra norma complementaria que emita el GAD Milagro.

d) **Uso Prohibido:** No es compatible con el uso principal o complementario y, por lo tanto, no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se consideran prohibidos.

Compatibilidad de Usos Urbanos Específicos

Compatibilidad de usos urbanos específicos. – Para garantizar una adecuada relación entre los diferentes usos del suelo urbano, se han establecido compatibilidades representadas en la siguiente Tabla 121, que se encuentra incluida en la memoria técnica del Plan Milagro 2040.

Artículo 52, Ordenanza PM40

USO DE SUELO GENERAL	USO DE SUELO ESPECIFICO	RBD- Residencial baja densidad	RMD- Residencial mediana densidad	RAD- Residencial alta densidad	CE- Comercial Especial	CZ-Comercial Zonal	CB- Comercial Barrial	M1-Múltiple	IBI-Industrial bajo impacto	IMI-Industrial mediano impacto	IAI-Industrial alto impacto	IA- Industrial alto riesgo	PPHC-Protección del patrominio histórico y cultural	PE - URB- Protección Ecológica	PR - URB- Protección de riesgos
R-Residencial	RBD-Residencial baja densidad	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
	RMD-Residencial mediana densidad	Uso Complementario	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
	RAD- Residencial alta densidad	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Principal	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
C-Comercial y Servicios	CE- Comercial especial	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
	CZ- Comercial zonal	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
M-Mixto	M1- Múltiple	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Principal	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
I-Industrial	IAI- Industrial Alto Impacto	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
PPHC-Protección del patrimonio histórico y cultural	PPHC- Protección del patrimonio histórico y cultural	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Principal	Uso Prohibido	Uso Prohibido
PE- URB- Protección Ecológica	PE- URB- Protección Ecológica	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Principal	Uso Restringido
PR- URB- Protección de Riesgos	PR-URB- Protección de Riesgos	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Principal

Uso Principal	Uso Principal
Uso Complementario	Uso Complementario
Uso Restringido	Uso Restringido
Uso Prohibido	Uso Prohibido

Compatibilidad de Usos Rurales Específicos

Para garantizar una adecuada relación entre los diferentes usos del suelo rural, se han establecido compatibilidades representadas en la siguiente Tabla 122, que se encuentra incluida en la memoria técnica del Plan
Milagro 2040

Artículo 53, Ordenanza PM40

Uso de Suelo General	Uso de Suelo Específico	AG1 Agropecuario 1	AG-2 Agropecuario 2	AG-3 Agropecuario 3	AG-4 Agropecuario 4	F-Forestal	AC-Acuícola	IBI- RU Industrial bajo impacto	IMI-RU Industrial mediano impacto	IAI- RU Industrial alto impacto	IAR- RU Industrial alto riesgo	AGRY-Agroindustria	APR-EX Aprovechamiento Extractivo	PPHC-RU Protección del patrimonio histórico y cultural	PE-RU Protección Ecológica	PR-RU Protección de riesgos
AG-Agropecuario	AG-1-Agropecuario 1	Uso Principal	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Prohibido
	AG-2- Agropecuario 2	Uso Complementario	Uso Principal	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Prohibido
	AG-3-Agropecuario 3	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Principal	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Prohibido
	AG-4-Agropecuario 4	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Complementario	Uso Prohibido
APR-EX-Aprovechamiento extractivo	APR-EX- Aprovechamiento extractivo	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Principal	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
I-RU-Industrial	IAI-RU- Industrial alto impacto	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Principal	Uso Restringido	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido
PE-RU- Protección Ecológica	PE-RU- Protección Ecológica	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Principal	Uso Restringido
PR-RU-Protección de Riesgos	PR-RU- Protección de Riesgos	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Prohibido	Uso Restringido	Uso Principal

Uso Principal	Uso Principal
Uso Complementario	Uso Complementario
Uso Restringido	Uso Restringido
Uso Prohibido	Uso Prohibido

Compatibilidad de Usos de Equipamientos Específicos

Para garantizar una adecuada relación entre los diferentes usos del suelo equipamientos, se ha establecido compatibilidades representadas en la Tabla 123, que forma parte de la memoria técnica del Plan Milagro 2040

Artículo 54, Ordenanza PM40

Ocupación del Suelo

El nivel de **aprovechamiento constructivo** que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y de los usos asignados, se traducirá en la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

Artículo 55, Ordenanza PM40

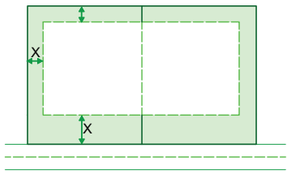
> Se resumen los componentes de la ocupación y edificabilidad, en: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja para la edificabilidad básica y máxima

FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

FO – Forma de Ocupación: Determina la disposición de las edificaciones, así como su integración con el entorno urbano. También especifica la forma en que las edificaciones pueden implantarse en un lote para lo cual se establecieron las siguientes tipologías:

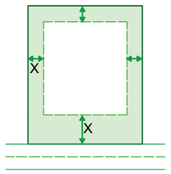
a. Pareada:

Edificación que comparte una pared medianera con otra unidad habitacional, ofreciendo mayor densidad sin perder independencia.



b. Aislada:

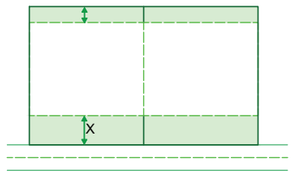
Edificación rodeada de áreas abiertas en todos sus lados, típica en zonas de baja densidad y que ofrece mayor privacidad.



c. Continua:

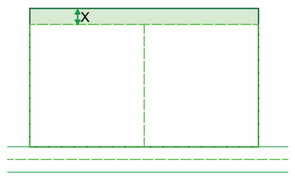
Edificaciones adosadas que comparten paredes laterales, comunes en áreas urbanas, maximizando el uso del suelo.

Además de ser de tipología continua, las edificaciones tendrán soportal cuyo ancho medido desde la línea de fábrica perpendicularmente hacia la propiedad, será establecido en la normativa municipal respectiva. Las demás condiciones de diseño arquitectónico de los soportales serán reguladas en el correspondiente Manual de Arquitectura y Urbanismo.

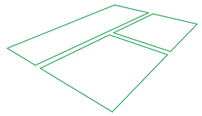


d. Continua con soportal:

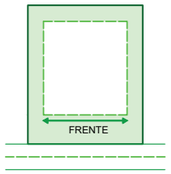
e. En Línea de Fábrica: Edificaciones adosadas a la línea de fábrica.



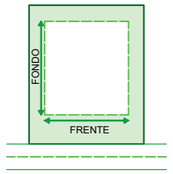
LOTE MÍNIMO



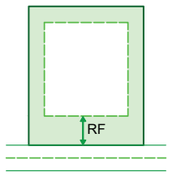
LM – Lote Mínimo: Este parámetro establece la superficie mínima que debe tener un lote para ser considerado apto para la construcción y desarrollo urbanístico.



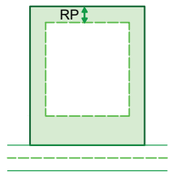
FM – Frente Mínimo: Define la longitud mínima que debe tener la fachada frontal de un lote.



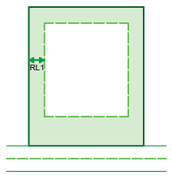
F/F – Relación Frente Fondo: Determina la proporción entre el frente y el fondo del lote.



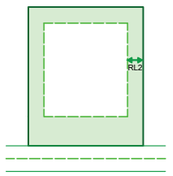
RF – Retiro Frontal: Establece la distancia mínima que debe haber entre la edificación y la línea de propiedad de la fachada frontal.



RP – Retiro Posterior: Define la distancia mínima que debe haber entre la edificación y el límite posterior del lote.

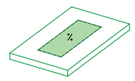


RL1 – Lateral 1: Indica la distancia mínima que debe haber entre la edificación y el límite lateral del lote.



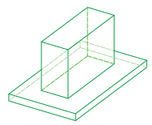
RL2 – Lateral 2: Indica la distancia mínima que debe haber entre la edificación y el límite lateral del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

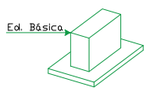


COS – Coeficiente de Ocupación del Suelo: Indica el porcentaje máximo del lote que puede ser ocupado por la edificación. Este coeficiente regula la densidad de construcción y asegura espacios abiertos suficientes en el lote.

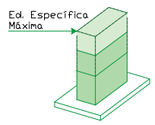
EDIFICABILIDAD



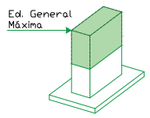
La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, es el volumen total edificable que resulta de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo. La edificabilidad puede ser: básica, máxima y/o específica máxima, según lo determinado en el PUGS.



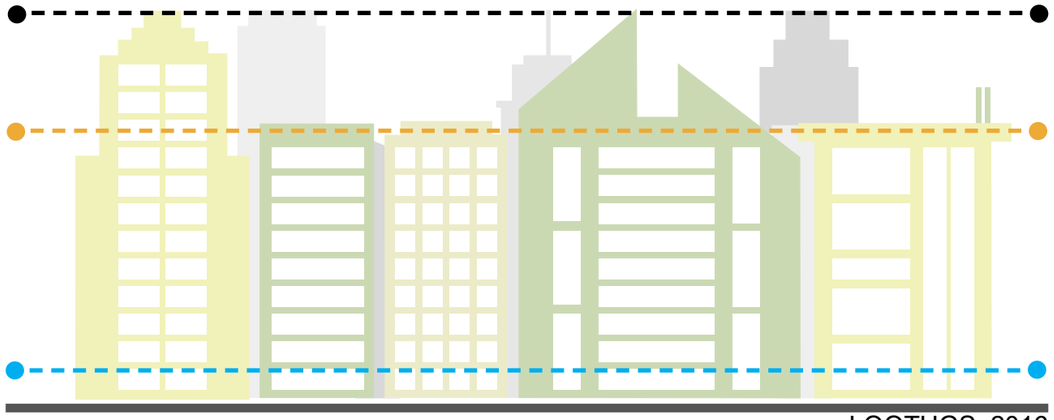
EE – Edificabilidad Básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario. La edificabilidad básica será equivalente al **COS total**, también **conocido como CUS**.



EEM –Edificabilidad Específica Máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. Aplicada en un **plan parcial**.



EGM – Edificabilidad General Máxima: Es la edificabilidad total **asignada a cada PIT**.



LOOTUGS, 2016

- Edificabilidad específica máxima
- Edificabilidad general máxima
- Edificabilidad básica

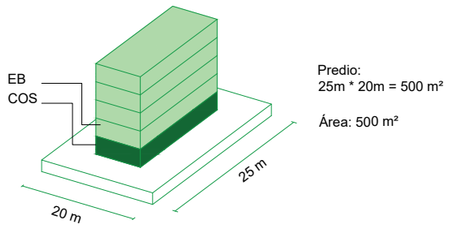
Comparación y aplicación

Tipo de Edificabilidad	Se aplica a...	Fórmula	¿Se puede superar?
EB (Básica)	Lote individual	Área lote × EB	✗ No, es el derecho mínimo permitido
EEM (Específica Máxima)	Lote individual	Área lote × EEM	☑ Sí, si se cumplen requisitos
EGM (General Máxima)	Polígono/Zona	Área total polígono × EGM	✗ No, es el límite de toda la zona

Ejemplo de aplicación:

PIT D001-002-06 (Residencial Alta Densidad)

Código	EB	EEM	EGM
D001-002-06	2.8	5.6	1.9



Área del predio: 500 m²
Cos: 0.7
EB: 2.8
EEM: 5.6
EGM: 1.9

Construcción permitida:
Cálculo de COS: 500 m² x 0.7 = 350 m²
Cálculo de EB: 500 m² x 2.8 = 1.400 m²

El propietario tiene un predio de 500 m², puede ocupar de 350 m² para el área de construcción y puede edificar en altura hasta 1.400 m² sin pagar tasas adicionales al municipio. Se podría tener una vivienda de 4 pisos con una planta baja de 350 m² y en las plantas altas hasta 1.400 m².

Edificabilidad General Máxima (EGM)

- Se asigna a un polígono o sector urbano y no solo a un lote individual.
- La EGM regula el volumen total de construcción en una zona, asegurando que no se supere la capacidad de infraestructura.

Ejemplo:
Un polígono de un PIT, si tiene 10,000 m² y tiene una EGM de 2.7

Construcción total permitida:
10.000 m² * 2.7 = 27.000 m²
Aunque los lotes individuales dentro del polígono puedan tener una EB o EEM distinta, la capacidad total de construcción en la zona no puede superar los 27.000 m².

Edificabilidad Específica Máxima (EEM)

- Se aplica a un lote individual y puede diferir de la EB si se han establecido incentivos o normas específicas.
- Si no está definida en el PUGS, se debe determinar con un plan parcial.

Ejemplo:
En el mismo lote de 500 m², si el PUGS permite una EEM de 3.2 (si el propietario cumple requisitos como aporte a espacio público, uso sostenible, etc.).

Construcción permitida con EEM:
500 m² * 3.2 = 1.600 m²
Si el propietario cumple con los requisitos municipales, puede construir hasta 1.600 m².

Edificabilidad Básica (EB)

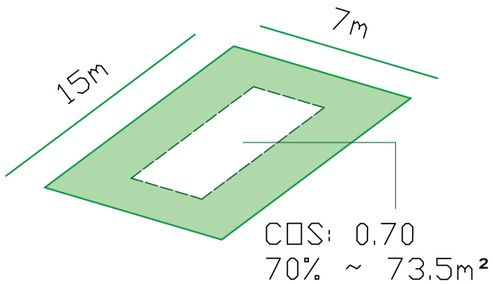
- Es la cantidad de construcción permitida sin que el propietario tenga que pagar una contraprestación.
- Se aplica directamente al lote sin necesidad de condiciones adicionales.

Ejemplo:
Un lote de 500 m² con una EB de 1.6

Construcción permitida:
500 m² x 1.6 = 800 m²
El propietario puede construir hasta 800 m² sin pagar valores o contraprestaciones adicionales al municipio.

¿Qué es el COS?

El COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) determina el porcentaje del terreno que puede ser construido y que haciendo un cálculo con el área del terreno se obtiene la superficie de desplante de construcción.



Un **COS** de **0.70** significa que puedes construir en el 70% de tu terreno. Este porcentaje es vital para planear cómo se distribuirá tu edificación en el espacio disponible.

PIT: D002-011-14
Uso General: Residencial
Uso Específico: Residencial alta densidad
COS: 0.70 *

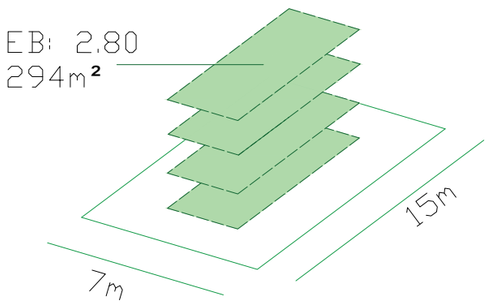
Ejemplo:

Terreno: 7 metros de frente por 15 metros de fondo
Área de Terreno: 7 x 15 = 105 metros cuadrados
COS Permitido: **0.70** x 105 = **73.5** metros cuadrados de **desplante o huella de la construcción en el terreno**.

*Cada PIT tiene su propia normativa de COS.

¿Edificabilidad Básica?

Es un concepto urbanístico, que refiere a la posibilidad de edificar en un terreno o suelo de acuerdo a la norma urbanística vigente, es decir, al porcentaje de superficie total que puede ser edificada, expresado en metros cuadrados de techo edificable por cada metro de suelo y para ello es importante conocer el coeficiente de edificabilidad también conocido como CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo).



PIT: D002-011-14
Uso General: Residencial
Uso Específico: Residencial alta densidad
Edificabilidad Básica (EB): 2.80 *

Ejemplo:

Terreno: 7 metros de frente por 15 metros de fondo
Área de Terreno: 7 x 15 = 105 metros cuadrados
EB (CUS) Permitido: 2.80 x 105 = 126 metros cuadrados de la construcción total

*Cada PIT tiene su propia normativa de EB.

Densidades [hab/ha]

Densidad Poblacional Bruta Actual

Es una medida que calcula el número de personas por unidad de superficie, considerando toda el área urbana, no solo las áreas residenciales. Esto incluye calles, parques, áreas comerciales y otros usos del suelo

Densidad Poblacional Neta Proyectada

La densidad poblacional neta se refiere al número estimado de habitantes por unidad de área (hectáreas) de suelo urbano, destinado exclusivamente a zonas habitadas y con determinada proyección.

¿Para qué se utiliza?

La densidad poblacional neta proyectada, permite visualizar cómo se espera que crezca la población en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) según el Distrito en el año proyectado (2027).

2 Población hogar por PITS (Indicador)

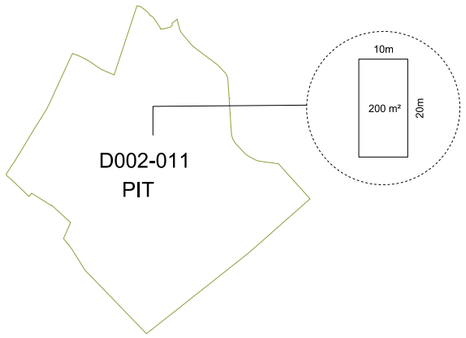
1 Densidad poblacional neta proyectada (Indicador)

Distrito	Polígonos de Intervención Territorial (PITs)	Área Bruta de PITs (m2)	Área Bruta de PITs (ha)	Poblacion Total por PITs	Población Hogar por PITs	Unidad Familiar (Poblacion Total/ Poblacion Hoger en PITs)	Densidad Poblacion Bruta Actual	Edificabilidad Actual (m2 de construccion actual)	Edificabilidad Actual (ha de construccion actual)	Densidad Poblacional Neta Actual	Edificabilidad por familia (m2 de construcción por familia)	Área Predial en m2	COS	Edificabilidad Básica	Edificabilidad Básica Existente en m2	Edificabilidad Básica Existente en ha	Tasa Anual de Crecimiento Poblacional (Provincia del Guayas)	Poblacion Total Proyectada 2027	Densidad Poblacional Neta Proyectada
DISTRITO 1	D001-001	11077.85	1.11	256	2.81	91.10	231.09	4802.1	0.48	533.10	52.77	9021.79	0.7	2.7	24358.84	2.44	1.71	3743.01	1536.61
	D001-002	835091.89	83.51	6519	2.97	2194.53	78.06	466022.34	46.60	139.89	212.36	581231.12	0.59	2.29	1328528.28	132.85	1.71	95315.06	717.45
	D001-003	195489.53	19.55	3145	3.04	1033.6	160.88	126278.2	12.63	249.05	122.17	129832.71	0.7	2.6	337565.06	33.76	1.71	45983.41	1362.21
DISTRITO 2	D002-001	226925.43	22.69	0	0	0	0	25111.9	2.51	0	0	9214522.89	0.68	2.55	23497033.38	2349.70	1.71	0.00	0.00
	D002-002	203340.85	20.33	509	3.51	145	25.03	5085.36	0.51	1000.91	35.07	129285.74	0	0	0.00	0.00	1.71	7442.15	0.00
	D002-003	59752.57	5.98	409	3.3	124	68.45	1203	0.12	3400.54	9.7	7354.28	0.7	2.6	19121.14	1.91	1.71	5980.04	3127.45
	D002-004	220904.16	22.09	397	3.39	117	17.97	16213.55	1.62	244.86	138.58	182783.29	0.64	2.38	435024.22	43.50	1.71	5804.58	133.43
	D002-005	16144.1	1.61	329	2.61	126.05	203.79	1945.81	0.19	1690.81	15.44	9816.31	0.7	2.6	25522.40	2.55	1.71	4810.35	1884.75
	D002-006	624824.7	62.48	9445	3.27	2888.55	151.16	227098.65	22.71	415.9	78.62	423597.86	0.58	2.21	937210.27	93.72	1.71	138096.45	1473.48
	D002-007	512191.17	51.22	7378	3.01	2448.92	144.05	267886.62	26.79	275.42	109.39	350293.28	0.6	2.31	808176.65	80.82	1.71	107874.60	1334.79
	D002-008	466376.83	46.64	5400	2.71	1994.18	115.79	355082.41	35.51	152.08	178.06	332147.03	0.64	2.43	807372.79	80.74	1.71	78954.03	977.91
	D002-009	245799.4	24.58	2587	3.13	827.17	105.25	95819.32	9.58	269.99	115.84	184339.77	0.68	2.53	465457.93	46.55	1.71	37824.83	812.64
	D002-010	172609.73	17.26	1736	3.24	536.57	100.57	31843.96	3.18	545.16	59.35	160251.16	0.63	2.3	368577.66	36.86	1.71	25382.26	688.65
	D002-011	572509.95	57.25	5273	3.27	1612.93	92.1	136505.17	13.65	386.29	84.63	404155.42	0.54	2.07	837179.08	83.72	1.71	77097.15	920.92

Anexo 07 - Densidades Poblacionales del Plan Milagro 2040.

¿Cómo la aplico en mi predio?

La densidad en los proyectos de construcción se usa para saber cuántas unidades habitacionales tengo permitido construir en mi predio.



Ejemplo de aplicación:

En un predio de 200 m2 quieren construir y saber cuántas personas y unidades habitaciones puede realizar en su predio y este se encuentra en el PIT D002-011, por lo que en el anexo 7 se deben verificar 3 datos importantes:

1. Identificar el PIT.
2. Identificar el indicador de la densidad poblacional neta proyectada.
3. Identificar el indicador de la población hogar por PITS.

Esto se calcula de la siguiente manera:

FÓRMULAS

1 Densidad poblacional neta proyectada (Indicador)

X= Indicador (Dens. Pob. N Proy.) * Área del predio (m²) / 10.000 m² (1Ha)

Densidad Poblacional Neta Proyectada= 18 Personas

2 Población hogar por PITS (Indicador)

X= Resultado de Dens. Pob. Neta Proyectada (Personas) / Indicador (Población hogar por PITS)

X= 6 unidades habitacionales

CÁLCULOS

Ejemplo:

DATOS

Predio de 200 m2
PIT D002-011
Indicador 1: 920.92
Indicador 2: 3.27

1

920.92 Hab / X × 10.000 m² / 200 m²

X= 18,41 Personas
~ 18 Personas //

2

18 / 3.27 = 5.6 unids. hab.
~
6 unids. hab. //

Milagro, Guayas

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

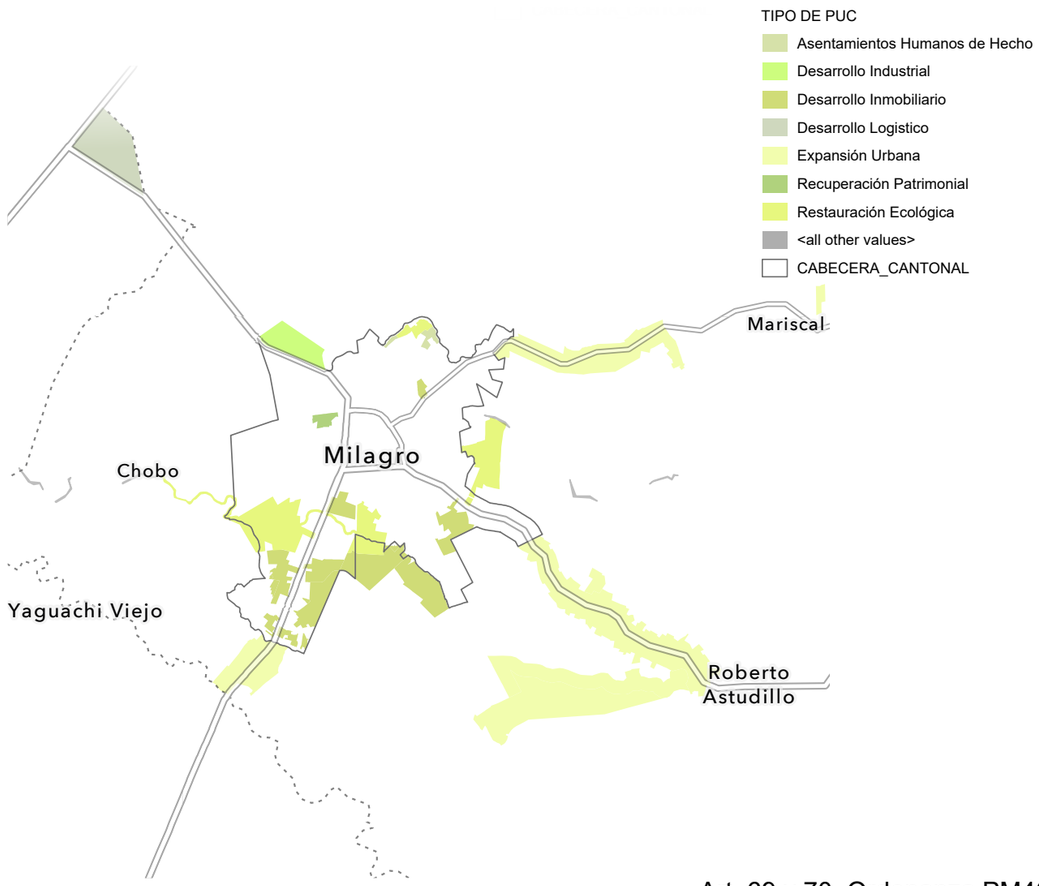
Planes Urbanísticos Complementarios (PUC)

"(…) Art. 69.- Planes Urbanísticos Complementarios (PUC). - Los planes urbanísticos complementarios aprobados en esta ordenanza están destinados a detallar, completar y desarrollar específicamente las determinaciones del PUGS Milagro sin modificar el contenido de su componente estructurante. Entre estos se incluyen los planes maestros sectoriales, planes parciales, planes especiales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están jerárquicamente subordinados al Plan Milagro 2040 (…)"

Artículo 55, Ordenanza PM40

CLASIFICACIÓN DE LOS PUC EN EL PM40:

- Desarrollo Inmobiliario
- Recuperación Patrimonial
- Restauración Ecológica
- Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho
- Desarrollo Industrial
- Expansión Urbana
- Desarrollo Logístico Regional



Art. 69 y 70, Ordenanza PM40

NORMATIVA INCORPORADA PLAN MILAGRO 2040

Excepcionalidades

Art. 72.- Tolerancia en frente mínimo. - En casos excepcionales en que la dimensión del frente de los solares producto de la subdivisión no sea coincidente con el frente mínimo expresado en esta ordenanza, se podrá considerar una tolerancia de más o menos el 5% de la dimensión autorizada. Se requerirá informe técnico aprobado por el funcionario responsable de la unidad administrativa encargada del trámite.

Art. 72, Ordenanza PM40

Comentario: Si un terreno se divide y el frente es un poco más pequeño de lo permitido, se acepta una diferencia del 5%.
Pero antes, un técnico debe revisarlo y aprobarlo.

Art. 73.- Excepciones al aprovechamiento del suelo urbano y rural contenido en el plan. – Se establecen las siguientes excepciones al lote mínimo establecido en esta ordenanza:

1. Lote mínimo en suelo urbano:
a. Vivienda de interés social: Se permitirá el lote mínimo de 75m2 y frente mínimo de 5m en los proyectos públicos de vivienda de interés social.
b. Partición hereditaria: Se permitirá el lote mínimo de 75m2 y frente mínimo de 5m en casos de partición hereditaria siempre que se demuestre la posesión efectiva del bien.
c. Preexistencia: Se permitirá el fraccionamiento de un lote en suelo urbano, por única vez, siempre que cumpla con todas las siguientes condiciones:

1.- Cuando exista la preexistencia de más de una construcción en el mismo predio, que requiera, por tanto, la individualización de las mismas a través de la división del suelo.
2.- La preexistencia de la construcción objeto de la división del suelo, deberá verificarse con la última ortofoto disponible del GAD Milagro, previa a la vigencia de esta ordenanza.
3.- Las construcciones identificadas serán independientes, y de materiales definitivos y duraderos.
4.- Los lotes resultantes tendrán un lote mínimo de 75 m2, y frente mínimo de 5m, y acceso a una vía pública existente o proyectada.
5.- El predio a dividir estará debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
6.- Se comprobará la existencia de infraestructura pública mediante informe de las empresas públicas prestadoras de los servicios respectivos.
7.- Se requerirá informe de responsabilidad autorizado por el funcionario encargado del área competente.

Art. 73, Ordenanza PM40

Comentario: Se permite hacer terrenos más pequeños en ciertos casos especiales:

1. ***Viviendas de interés social:*** Proyectos del gobierno pueden tener terrenos desde 75m² y 5m de frente. También pueden ser también de iniciativa privada con el cumplimiento de la validación/calificación por el MIDUVI.

2. ***Herencias:*** Si un terreno se divide entre herederos y se demuestra que les pertenece, también se permite.

3. Construcciones existentes: Si en un terreno ya hay más de una casa, se puede dividir una sola vez.

4. Condiciones: Las casas deben ser de material resistente, los terrenos deben tener acceso a calle y servicios.

5. Registro: Todo debe estar legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

6. Revisión: Un funcionario debe revisar y aprobar la división.

2. Consolidación de manzana: En manzanas consolidadas con un lote mínimo predominante, equivalente, al menos, al 70% de la superficie de la misma, se admitirá la división de los predios faltantes con el mismo lote y frente mínimo predominante. Caso contrario, se ceñirá a las condiciones generales de lote y frente mínimo de esta Ordenanza.

Se garantizará, de manera obligatoria, que todos los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento del suelo urbano tengan acceso a una vía pública existente o proyectada.

Se requerirá informe de responsabilidad autorizado por el funcionario encargado del área competente.

Comentario: Si en una cuadra la mayoría de los terrenos (al menos el 70%) tienen un tamaño similar, los terrenos restantes pueden dividirse siguiendo ese mismo tamaño y ancho.Si no se cumple esa condición, deberán seguir las reglas generales de la norma. Todos los terrenos nuevos deben tener acceso a una calle. Un funcionario debe revisar y aprobar la división.

3. Lote mínimo en suelo rural destinado a proyecto de equipamiento público: Para proyectos de dotación de equipamiento público, con fines de singularizar la propiedad del predio para este fin, se permitirá un fraccionamiento de menor dimensión al lote mínimo determinado para el PIT, acorde al área de influencia del proyecto público.

Comentario: Si se necesita un predio en el área rural para construir un equipamiento público (como una escuela, un centro de salud u otro equipamiento de carácter público), se permite dividir un terreno en partes más pequeñas de lo asignado al PIT.

El tamaño dependerá de la zona donde se hará el proyecto y de las necesidades normativas del equipamiento.

4. Edificabilidad y ocupación del suelo urbano y rural destinado a proyectos de equipamiento público: Para proyectos de dotación de equipamiento público, en predios que no se encuentren identificados dentro de un PIT con uso general de equipamiento, se podrá aprobar edificaciones con mayor aprovechamiento del suelo acorde a los requerimientos definidos para el proyecto, siempre que cuenten con informe de factibilidad de la instancia municipal competente de la planificación y previo cumplimiento de los requerimientos que exige la normativa nacional y municipal para ese tipo de construcciones.

Art. 73, Ordenanza PM40

Comentario: Si se quiere construir un equipamiento público (como una escuela o un centro de salud) en un terreno que no está destinado específicamente para eso, se puede aprovechar mejor el espacio y construir más de lo asignado al PIT.

La municipalidad debe revisar y aprobar el proyecto, asegurándose de que cumpla con todas las normas.

5. El aprovechamiento del suelo rural destinado a vivienda de interés social rural: El aprovechamiento del suelo rural podrá ser mayor al asignado al respectivo PIT rural, únicamente en el caso de tratarse de una construcción de vivienda de interés social, la cual podrá ser de las dimensiones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para efectos de lo mencionado solo se aprobará hasta una vivienda por lote rural que cumpla con estos requisitos.

Art. 73, Ordenanza PM40

Comentario: En el suelo rural, si se quiere construir una vivienda de interés social, se puede usar más terreno del permitido normalmente.

El tamaño de la casa será el que establezca la autoridad de vivienda (MIDUVI).

Solo se permitirá construir una casa por cada terreno que cumpla estos requisitos.

Art. 75.– Predominancia de retiros. – Cuando exista la predominancia equivalente, al menos, al 70% de retiros de los predios de una misma cuadra, diferentes al permitido en esta Ordenanza, se autorizará el mismo para preservar la imagen urbana del sector.
Se requerirá informe de responsabilidad autorizado por el funcionario encargado del área competente.

Comentario: En este caso, la única excepción es en el ancho del terreno; sin embargo, el área del mismo debe corroborarse y elaborarse un informe de responsabilidad autorizado por el funcionario encargado de la Dirección competente o quienes hagan sus veces.

Art. 76.– Predios con más de un uso de suelo. – En los predios con más de un uso de suelo, se podrá aprovechar el uso que prevalezca en el mismo o el que más superficie posea, siempre que no implique la modificación de la subclasificación del suelo.
Los usos de suelo de protección ecológica y protección de riesgos, no podrán edificar en el área en que se encuentren afectando el predio.

Art. 74, 75 y 76, Ordenanza PM40

Milagro, Guayas

NORMATIVA NUEVA INCORPORADA Y SUS EXCEPCIONALIDADES

El concepto de lote mínimo asignado al PIT es crucial para la división y fraccionamiento de terrenos, asegurando que cada parcela cumpla con los requisitos mínimos de área y frente establecidos. Este criterio se aplica siempre que el área del lote mínimo asignado sea menor que la del lote mínimo predominante en la zona.

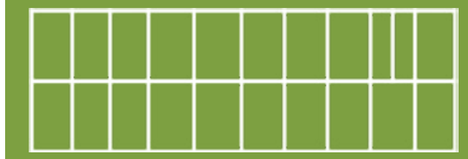
TIPOS DE LOTE MÍNIMO EN MILAGRO

LOTE MÍNIMO ASIGNADO AL PIT

Aplica para división y fraccionamiento de cualquier terreno según el área y frente mínimo asignado al PIT en el que se encuentre.

Aplicará siempre que el área del lote mínimo asignado al PIT sea menor a la del lote mínimo predominante.

D001-002-05
LOTE MÍNIMO (Asignado): 200
Predominante del lote de la manzana: 250 m²



LOTE MÍNIMO EN MANZANA CONSOLIDADA

Aplica cuando, en manzanas consolidadas con un lote mínimo predominante, equivalente, al menos, al 70% de la superficie de la misma, se admitirá la división de los predios faltantes con el mismo lote y frente mínimo predominante.

Se aplica en los casos en que el lote y frente mínimo asignado al PIT sea mayor al predominante, que cumpla las condiciones antes mencionadas.

D009-001-10
LOTE MÍNIMO (Asignado): 200
Predominante del lote mínimo de la manzana (70%): 175 m²

Se puede dividir el lote mínimo a 175 m² por la manazana consolidada en ese PIT.

LOTE MÍNIMO POR PROYECTO VIS

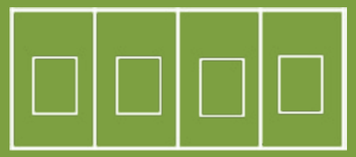
Área mínima 75m² y frente mínimo 5 metros.

Se puede dar en cualquier PIT que cuente con norma urbanística.

Aplica solo en proyectos de Vivienda de Interés Social, certificadas por el MIDUVI y según su monto establecido por Segmento.

Las VIS a la fecha pueden llegar hasta un valor de $81800 incluyendo valor del suelo.

Lote Mínimo (Asignado): 200
Frente Mínimo (Asignado): 7m
Lote Mínimo (Permitido): 75 m²
Frente Mínimo (Permitido): 5m



Sobre los usos restringidos

Art. 77.- Usos restringidos. – Las restricciones determinadas en los usos de suelo se darán en función de condicionantes ambientales, de salud y movilidad, para lo cual se requerirá informe del funcionario del área competente que justifique la conformidad del proyecto con las mismas. Estas restricciones se clasificarán, al menos, por:
a. Funciones o actividades que causan molestias ambientales, sin ser un peligro para la vida: actividades que generan ruido, polvo, o descarga de residuos en el espacio público, entre otros.
b. Actividades que representan peligro para la salud como: actividades que generan contaminación, peligro de incendio o explosión y similares.
c. Actividades que causan congestionamiento vehicular y que demandan estacionamientos como: supermercados, mercados, restaurantes, bancos, ferreterías, hoteles y similares.

Los demás requisitos y lineamientos o especificidades de acuerdo al tipo de actividad, se establecerán en la normativa municipal correspondiente y en el Manual de Arquitectura y Urbanismo. Se aprobará el respectivo procedimiento administrativo para el efecto.

Art. 77, Ordenanza PM40

Comentario: Las restricciones de uso de suelo se basan en factores ambientales, de salud y movilidad. Se clasifican en actividades que causan molestias, peligros para la salud o congestionamiento vehicular. Los detalles específicos se regulan en normativas municipales.

Estacionamientos

Hasta la formulación de una norma específica para la regulación de estacionamientos obligatorios en edificaciones, se atenderá las normas INEN vigentes para el efecto. Así como exclusivamente para este fin se aplicarán los artículos 5; 6; 7; 7.1; 7.2; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 61; 62; 63; 64; 65, de la Ordenanza de Construcción y Ornato, sancionada el 10 de septiembre de 2002 GADMM#2002

– Zona Comercial (Z.C)
– Zona Intermedia (Z.I)
– Zona Vial - Comercial (Z.V.C)
– Zona Residencial (Z.R)
– Zona Protección Especial (Z.P.E)
– Zona Industrial (Z.I)
– Zona de Equipamiento Urbano (Z.E.U)

Comercio o de servicio – 1 por cada 75,00 m² Bancos u oficinas – 1 por cada 100,00 m²

Art. 74.– Excepción a la ocupación en suelo urbano. – Se podrá intensificar la ocupación del suelo urbano establecido en esta ordenanza, únicamente en casos de proyectos públicos de vivienda de interés social.

Art. 74, Ordenanza PM40

Comentario: Este artículo permite usar más espacio del permitido en la ciudad, pero solo para construir viviendas de interés social en proyectos públicos.

Disposición Transitoria SEXTA de la “ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN MILAGRO 2040"

"SEXTA: Hasta la formulación de una norma específica para la regulación de estacionamientos obligatorios en edificaciones, se atenderá las normas INEN vigentes para el efecto. Así como exclusivamente para este fin se aplicarán los artículos 5; 6; 7; 7.1; 7.2; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 61; 62; 63; 64; 65, de la Ordenanza de Construcción y Ornato, sancionada el 10 de septiembre de 2002 GADMM#2002"

La **"Ordenanza de Construcción y Ornato"** sancionada el 10 de septiembre de 2002 GADMM#2002, misma que fue derogada por la "Ordenanza que aprueba e incorpora a la normativa municipal el Plan Milagro 2040", exceptuando los siguientes artículos:

"Art. 61.– Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular en los proyectos de construcciones donde estas fueran exigibles en función del número de viviendas, oficinas y/o de la superficie de los locales que se determinan en los cuadros anexos.

Art. 62.– En los casos en que el área o forma de territorio impidieran la construcción del parqueo de números requeridos, la construcción en referencia no podrá exceder en altura o en volumen la edificabilidad que le permitirá adaptarse a esta norma.

Art. 63.– En la zona comercial, en la zona intermedia y en los corredores comerciales se exigirá estacionamientos cuando el lote tenga al menos 12m de frente +o 360 m² en terrenos medianeros +o 420 m² en terrenos esquineros.

Art. 64.– La exigencia de estacionamientos también podrá cubrirse total o parcialmente por el número de plazas disponibles, según regulaciones de tráfico y adyacente a la hacer que enfrenta el predio.

Art. 65.– En casos del faltante de parqueo en un proyecto determinado, se permitirá suplirlo mediante la construcción simultánea de un área de paqueo en un terreno ubicado en la misma manzana lateral o diagonal; no pudiendo desvincularse de ningún modo."

Art. 61 al 65, Ordenanza de Construcción y Ornato
*Esta Ordenanza está sujeta a actualización.

¿Cómo consultar mi normativa urbanística?

Opción 1

1. Busca la tabla 124 del Anexo 1 (Memoria Técnica del Plan Milagro 2040) o lo puedes descargar en el siguiente enlace: https://milagro.gob.ec/category/plan-milagro-2040/

2. Identifica tu PIT según el **CÓDIGO.**

3. Y ya puedes consultar tu normativa urbanística.

Opción 2

1. Escanea el QR "Consulta Normativa de los PIT" de la página 29 de este *Manual de Aplicación Normativa del Plan Milagro 2040*.

2. Según tu ubicación en el Mapa identifica tu PIT

3. Haz clic sobre tu ubicación y ya puedes consultar tu normativa urbanística.

¿Qué debo revisar?

PIT (Identificar el código según ubicación del predio) 1

Lote Mínimo 2

Frente Mínimo 3

COS 4

Retiros 5

EB 6

DISTRITO	PIT	CÓDIGO	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	LM	FM	FO	F/F	COS	RF	RP	RL1	RL2	EB	EEM	EGM
	D001-001	D001-001-01	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL ZONAL	240	10	CONTINUA	2.4	0.7	5	3	0	0	2.6	5.2	2.7
		D001-001-02	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	2.7
		D001-002-01	PROTECCION DE RIESGOS	PROTECCION DE RIESGOS	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	1.9
		D001-002-02	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL ZONAL	200	10	CONTINUA	2	0.6	5	3	0	0	2.2	4.4	1.9
		D001-002-03	COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL ZONAL	240	10	CONTINUA	2.4	0.7	5	3	0	0	2.6	5.2	1.9
		D001-002-04	MIXTO	MULTIPLE	200	10	CONTINUA	2	0.6	5	3	0	0	2.2	4.4	1.9
		D001-002-05	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	1.9
		D001-002-06	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	1.9
		D001-002-07	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	1.9
		D001-002-08	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	150	7	CONTINUA	1.5	0.8	3	0	0	0	3	6	1.9
		D001-002-09	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	1.9
		D001-002-10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	200	7	CONTINUA	2	0.7	3	3	0	0	2.8	5.6	1.9
	D001-002	D001-002-11	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO DE SALUD SECTORIAL	1000	20	AISLADA	2.5	0.4	5	5	5	5	1.6	3.2	1.9
		D001-002-12	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO RECREATIVO DE CIUDAD	1000	20	AISLADA	2.5	0.4	5	5	5	5	1.6	3.2	1.9
		D001-002-13	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO DE APROVISIONAMIENTO DE CIUDAD	1000	20	AISLADA	2.5	0.4	5	5	5	5	1.6	3.2	1.9
DISTRITO 1		D001-002-14	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO DE CIUDAD	1000	20	AISLADA	2.5	0.4	5	5	5	5	1.6	3.2	1.9

*** Tabla 124.** Uso y Ocupación del suelo para los polígonos de intervención territoria del cantón Mialgro.

¿Cómo aprovechar la norma?

El aprovechamiento urbanístico establece las posibilidades de utilización del suelo a través de la asignación normativa del uso, la ocupación y la edificabilidad en función de la clasificación territorial del PUGS.

El Plan Milagro 2040 asigna normativas a los predios del cantón, que establece las directrices para el desarrollo sostenible del territorio.

1. Identificar el PIT (Código)

2. Verificar el Uso General

3. Verificar el Uso Específico

4. Consultar la normativa urbanística del Plan Milagro 2040

5. Compatibilidad de Usos

Al identificar el PIT se puede identificar la normativa urbanística.

Indica el Uso General que tenga el/los predio (s).

Determinará el Uso Principal

Identificar ¿Qué debo revisar?

Según el Uso Principal, determina los usos: restringido, complementario y prohibido

www.milagro.gob.ec