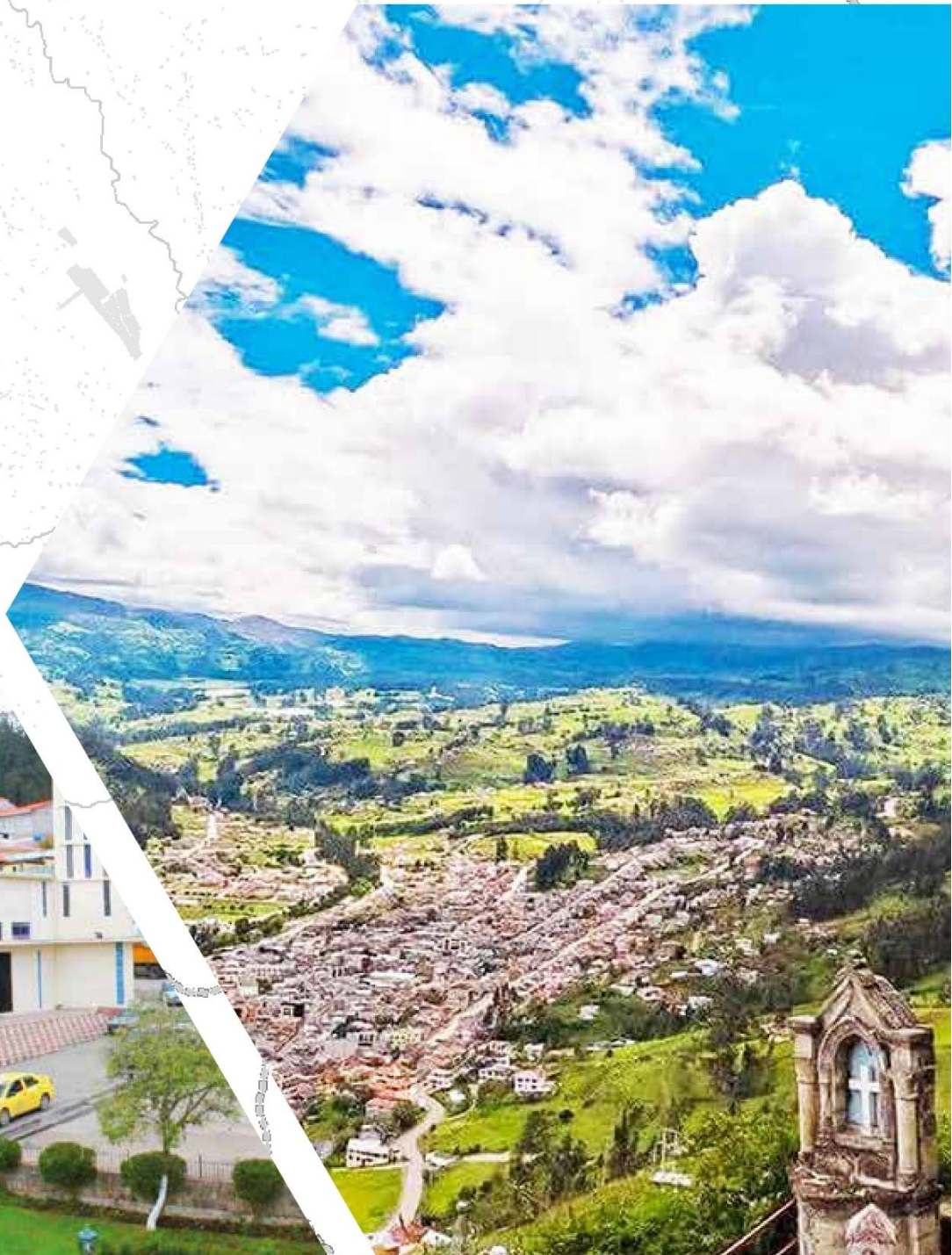


**PU
GS**



UP
20





¡Dignidad para todos!



¡Dignidad para todos!

EQUIPO CONSULTOR



Firmado electrónicamente por:
RUBEN DARIO GANZHI
FAJARDO

ARQ. RUBÉN DARÍO GANZHI FAJARDO
DIRECTOR CONSULTOR



Firmado electrónicamente por:
FABIAN PATRICIO
GANZHI FAJARDO

ING. FABIÁN PATRICIO GANZHI FAJARDO
TÉCNICO INFRAESTRUCTURA BÁSICA



Firmado electrónicamente por:
JUAN PABLO CORONEL
CARDENAS

ING. JUAN PABLO CORONEL CÁRDENAS
**TÉCNICO BIOFÍSICO GESTIÓN
AMBIENTAL**



Firmado electrónicamente por:
FRANKLIN FERNANDO
CALLE MOROCHO

**ING. ELÉCTRICO FRANKLIN FERNANDO
CALLE MOROCHO**
TÉCNICO – ENERGÍA



Firmado electrónicamente por:
ANA MARIA GOMEZ
RIOS

ECO. ANA MARÍA GÓMEZ RÍOS
**ANALISTA ECONÓMICO
PRODUCTIVO**



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
VAZQUEZ GARCIA

ING. SANDRA ELIZABETH VÁZQUEZ GARCÍA
**TÉCNICO-CONECTIVIDAD VIAL Y
ELECTRÓNICA MOVILIDAD**



Firmado electrónicamente por:
ANDREA XIMENA
SUCOSHAÑAY MOROCHO

**SOC. ANDREA XIMENA SUCOSHAÑAY
MOROCHO**
ANALÍSTA SOCIAL-CULTURAL



Firmado electrónicamente por:
GERMAN DANIEL
LOZANO GARCIA

ARQ. GERMÁN DANIEL LOZANO GARCÍA
TÉCNICO EN CARTOGRAFÍA



Firmado electrónicamente por:
SILVIA CATALINA
GOMEZ CARRION

ARQ. SILVIA CATALINA GÓMEZ CARRIÓN
**TÉCNICO PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL URBANO – RURAL**



Firmado electrónicamente por:
RAFAEL LIZANDRO
MARTINEZ ANDRADE

**ABG. RAFAEL LIZANDRO MARTÍNEZ
ANDRADE**
**DOCTOR EN JURISPRUDENCIA Y
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES**



Firmado electrónicamente por:
RUBEN DARIO GANZHI
FAJARDO

ARQ. RUBÉN DARÍO GANZHI FAJARDO
CONSULTOR

PRESENTACIÓN

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Biblián constituye un instrumento de planificación, este instrumento ayudará a ordenar la gestión del territorio en armonía con los actores involucrados, con el fin de que todo trabajo que se realice ya sea a corto, mediano y largo plazo, sea en beneficio del desarrollo del cantón; con la finalidad de brindar una vida digna para todos sus habitantes.

Se realiza un mapeo de todos los actores que de una u otra manera están involucrados y aportan al desarrollo del cantón, con el fin de tener claro con quienes se deberían realizar la respectiva gestión para acelerar la ejecución de proyectos para el desarrollo del cantón.



Incorporamos el Plan de Trabajo de Gobierno, a pesar de la limitante de recursos económicos se buscará cumplir dicho Plan. Esto con un objetivo claro, de tener una dignidad para todos los ciudadanos del cantón Biblián.

Sistematizamos los problemas y potencialidades encontrados dentro de nuestro territorio, en los diferentes sistemas: físico ambiental, asentamientos humanos, socio cultural, económico productivo y político institucional, que con honor han declarado a Biblián como el cantón verde por sus aportes a la conservación de la naturaleza.

Expresamos las políticas, estrategias, metas, planes, programas, proyectos, relaciones, presupuestos y otros lineamientos que permitan usar los recursos con efectividad y austeridad. Esto con el fin de tener un Biblián Digno.

El diagnóstico del territorio nos dio a conocer las problemáticas y potencialidades existentes dentro del territorio del cantón, a raíz de este análisis se pudo generar un listado amplio de programas y proyectos, los cuales se proyectan a que se ejecuten dentro del periodo administrativo 2023-2027.

En la planificación el saber escuchar es una de las mejores virtudes que debemos aplicar, con este plan afirmamos la necesidad de profundizar la participación de los habitantes del territorio de Biblián, ya sean jóvenes, productores, comerciantes, poetas, músicos, con el objetivo de reconstruir la economía y las relaciones sociales.

Un agradecimiento total a todos quienes aportaron e hicieron posible que este documento denominado Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se llevara a cabo de la mejor manera, en donde se podrá encontrar plasmado todas y cada una de las necesidades que tiene el cantón Biblián, un llamado a todo el personal de dicha administración y al pueblo en general a que de una u otra

manera sumen para que todo lo escrito en este documento se pueda plasmar en territorio y así tener dignidad para todos.

Tgllda. Zoila Amelia Idrovo

ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

CONTENIDO

ANTECEDENTES	11
MARCO LEGAL	11
ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	14
1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE	19
1.1 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO.....	19
1.1.1 VISIÓN DE DESARROLLO BIBLIÁN AL 2030.....	19
1.1.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO	19
1.2 ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS	23
1.2.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS	23
1.2.2 ÁREA URBANA VIGENTE	25
1.2.3 OCUPACIÓN DE SUELO	33
1.2.4 NIVEL DE OCUPACIÓN.....	40
1.2.5 PROYECCIÓN POBLACIONAL	52
1.2.6 CAPACIDAD RECEPTIVA	55
1.2.7 PATRIMONIO EDIFICADO	58
1.3 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	60
1.3.1 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	60
1.3.2 ÁREAS VERDES Y LIBRES.....	65
1.3.3 EJES VIALES, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD	66
1.3.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	70
1.3.5 COMPACIDAD	79
1.3.6 SUSCEPTIBILIDAD A RIESGOS	81
1.4 ESTRUCTURA URBANO-RURAL	84
1.4.1 DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO	84
1.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	93
1.4.3 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO (RURAL Y URBANO).....	95
2 COMPONENTE URBANÍSTICO	107
2.1 DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	107
2.1.1 PIT EN SUELO RURAL	108
2.1.2 PIT EN SUELO URBANO.....	110
2.2 DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS	117
2.3 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	120
2.3.1 PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS PIT	120
2.3.2 DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTOS	122
3 GESTIÓN DE SUELO.....	129
3.1 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	129
3.1.1 EQUIPAMIENTOS	129
3.1.2 VÍAS.....	135
3.1.2.1 DIRECTRICES GENERALES PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD:	135
3.1.2.2 SITUACIÓN DEL SISTEMA VIAL EN BIBLIÁN.....	136

3.1.2.3	PLANIFICACIÓN VIAL Y CARGAS DE INTERVENCIÓN	137
3.1.2.4	SISTEMA VIAL EN CABECERAS PARROQUIALES	137
3.1.3	INFRAESTRUCTURA	137
3.1.4	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	137
3.2	PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO	138
3.2.1	PLANES PARCIALES.....	138
3.2.1.1	CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES:	140
3.2.2	PLANES ESPECIALES.....	140
3.2.3	PLANES MAESTROS SECTORIALES	141
3.3	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	142
3.4	IDENTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS	143
3.4.1	CRITERIOS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS URBANOS MENORES:.....	143
3.4.1.1	RESERVA DE SUELO	145
3.4.2	ESPACIO PÚBLICO	145
3.4.3	DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES (ENTORNOS URBANOS)	145
3.5	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO.....	146
3.5.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)	146
3.5.2	REAJUSTE DE TERRENOS.....	147
3.5.3	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	147
3.5.3.1	CAMBIO DE SUELO RURAL A URBANO	149
3.5.3.2	CAMBIO DE USO DE SUELO EN EL ÁREA URBANA.....	149
3.5.3.3	AUTORIZACIÓN DE INCREMENTO DE SUELO	149
3.5.3.4	AUTORIZACIÓN DE MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL.....	150
3.5.4	DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	150
3.5.5	DELIMITACIÓN DE PLAYAS DE MAR, RIBERAS Y LECHOS DE RÍOS, LAGOS Y LAGUNAS.	151
4	BIBLIOGRAFÍA	153
5	FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	157

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1-1. COMUNIDADES POR PARROQUIA	24
TABLA 1-2. LÍMITE URBANO 2015 Y LÍMITE URBANO 2021.....	26
TABLA 1-3. LOTES VACANTES EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN	37
TABLA 1-4. CÓDIGO DE COLOR RANGO DE OCUPACIÓN	40
TABLA 1-5. NIVEL DE OCUPACIÓN SEGÚN RANGO CABECERA CANTONAL	41
TABLA 1-6. NIVEL DE OCUPACIÓN SEGÚN RANGO CABECERAS PARROQUIALES	48
TABLA 1-7. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL CANTONAL	53
TABLA 1-8. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL PARROQUIAL	53
TABLA 1-9. CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN A 2022	55
TABLA 1-10. DENSIDAD POBLACIONAL POR PARROQUIA	56
TABLA 1-11. DENSIDADES PROPUESTAS.....	58
TABLA 1-12. DISTRIBUCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO A NIVEL CANTONAL	58
TABLA 1-13. EQUIPAMIENTOS CABECERA CANTONAL	61
TABLA 1-14. EQUIPAMIENTOS CABECERA PARROQUIALES.....	63
TABLA 1-15. CÁLCULO DEL ÍNDICE VERDE URBANO	66
TABLA 1-16. CAPA DE RODADURA RED VIAL URBANA POR PARROQUIA.....	67
TABLA 1-17. COBERTURA DE AGUA PARROQUIA BIBLIÁN	71
TABLA 1-18. COBERTURA DE AGUA PARROQUIA NAZÓN.....	72
TABLA 1-19. COBERTURA DE AGUA PARROQUIA SAGEO	73
TABLA 1-20. COBERTURA DE AGUA PARROQUIA TURUPAMBA	74
TABLA 1-21. COBERTURA DE AGUA PARROQUIA JERUSALÉN	75
TABLA 1-22. COBERTURA DE ALCANTARILLADO CANTÓN BIBLIÁN	76
TABLA 1-23. COBERTURA DE SERVICIO ELÉCTRICO CANTÓN BIBLIÁN	77
TABLA 1-24. COBERTURA DE SERVICIO RECOLECCIÓN DE BASURA CANTÓN BIBLIÁN	78
TABLA 1-25. NÚMERO DE CASOS Y PORCENTAJE DE EVENTOS DE RIESGOS EN EL CANTO BIBLIÁN	83
TABLA 1-26. NUEVOS LÍMITES URBANOS	84
TABLA 1-27. HITOS LÍMITE URBANO CABECERA CANTONAL	86
TABLA 1-28. HITOS LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL DE NAZÓN	88
TABLA 1-29. HITOS LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL DE SAGEO	89
TABLA 1-30. HITOS LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL DE TURUPAMBA	90
TABLA 1-31. HITOS LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL DE JERUSALÉN.....	93
TABLA 2-1. TRATAMIENTOS PARA SUELO RURAL	118
TABLA 2-2. TRATAMIENTOS PARA SUELO URBANO	119
TABLA 2-3. APROVECHAMIENTOS PARA SUELO RURAL	122
TABLA 2-4. APROVECHAMIENTOS PARA SUELO URBANO	123
TABLA 2-5. APROVECHAMIENTOS PARA EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	125
TABLA 3-1. ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS	130

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1-1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL DEL CANTÓN BIBLIÁN.....	22
MAPA 1-2. MAPA DE COMUNIDADES DEL CANTÓN BIBLIÁN.....	25
MAPA 1-3. LÍMITES URBANOS VIGENTES.....	27
MAPA 1-4. LÍMITE URBANO 2015 VS LÍMITE URBANO VIGENTE CABECERA CANTONAL	28
MAPA 1-5. LÍMITE URBANO 2015 VS LÍMITE URBANO VIGENTE CABECERA PARROQUIAL JERUSALÉN	29

MAPA 1-6. LIMITE URBANO 2015 VS LÍMITE URBANO VIGENTE CABECERA PARROQUIAL DE NAZÓN.....	30
MAPA 1-7. LIMITE URBANO 2015 VS LÍMITE URBANO VIGENTE CABECERA PARROQUIAL DE SAGEO	31
MAPA 1-8. LIMITE URBANO 2015 VS LÍMITE URBANO VIGENTE CABECERA PARROQUIAL DE TURUPAMBA	32
MAPA 1-9. USOS DE SUELO A NIVEL CANTONAL	34
MAPA 1-10. LOTES VACANTES CABECERA CANTONAL	36
MAPA 1-11. LOTES VACANTES CABECERA PARROQUIAL JERUSALÉN	37
MAPA 1-12. LOTES VACANTES CABECERA PARROQUIAL NAZÓN.....	38
MAPA 1-13. LOTES VACANTES CABECERA PARROQUIAL SAGEO	38
MAPA 1-14. LOTES VACANTES CABECERA PARROQUIAL TURUPAMBA	39
MAPA 1-15. NIVEL DE OCUPACIÓN CABECERA CANTONAL.....	47
MAPA 1-16. NIVEL DE OCUPACIÓN CABECERA PARROQUIAL DE NAZÓN	50
MAPA 1-17. NIVEL DE OCUPACIÓN CABECERA PARROQUIAL DE SAGEO.....	50
MAPA 1-18. NIVEL DE OCUPACIÓN CABECERA PARROQUIAL DE JERUSALÉN	51
MAPA 1-19. NIVEL DE OCUPACIÓN CABECERA PARROQUIAL DE TURUPAMBA	52
MAPA 1-20. POBLACIÓN URBANO - RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN	54
MAPA 1-21. MAPA DE DENSIDAD POBLACIONAL DEL CANTÓN BIBLIÁN	57
MAPA 1-22. CASCO PATRIMONIAL DE BIBLIÁN	59
MAPA 1-23. CORDONES DE CONSERVACIÓN.....	60
MAPA 1-24. EQUIPAMIENTOS CABECERA CANTONAL	62
MAPA 1-25. EQUIPAMIENTOS CABECERAS PARROQUIALES	64
MAPA 1-26. CAPA DE RODADURA CABECERA CANTONAL	68
MAPA 1-27. CAPA DE RODADURA CABECERAS PARROQUIALES	69
MAPA 1-28. ANÁLISIS DE COMPACIDAD	80
MAPA 1-29. SUSCEPTIBILIDAD A RIESGOS CABECERA CANTONAL.....	82
MAPA 1-30. LÍMITE URBANO CABECERA CANTONAL BIBLIÁN.....	85
MAPA 1-31. LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL NAZÓN.....	87
MAPA 1-32. LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL SAGEO	89
MAPA 1-33. LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL TURUPAMBA	91
MAPA 1-34. LÍMITE URBANO CABECERA PARROQUIAL JERUSALÉN	92
MAPA 1-35. CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	94
MAPA 1-36. SUB-CLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	97
MAPA 1-37. SUB CATEGORÍAS DE SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	98
MAPA 1-38. SUB CATEGORÍAS DE SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	100
MAPA 1-39. SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CABECERA CANTONAL	103
MAPA 2-1. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL.....	108
MAPA 2-2. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERA CANTONAL.....	110
MAPA 2-3. DEFINICIÓN DE EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	113
MAPA 2-4. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERA PARROQUIAL NAZÓN	114
MAPA 2-5. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERA PARROQUIAL SAGEO	115
MAPA 2-6. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERA PARROQUIAL JERUSALÉN	116
MAPA 2-7. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERA PARROQUIAL TURUPAMBA.....	117
MAPA 3-1. SISTEMA VIAL URBANO CABECERA CANTONAL.....	136
MAPA 3-2. PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS EN FUNCIÓN DEL DÉFICIT	144

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1-1 CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL.....	26
FIGURA 1-2. PORCENTAJE DE USO DE SUELO URBANO.....	35
FIGURA 1-3. ÍNDICE VERDE URBANO – CANTÓN BIBLIÁN INEC.....	65

ANTECEDENTES

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Biblián ha sido formulado con una visión integral y en consonancia con las principales agendas internacionales, tales como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente el Objetivo 11, que busca promover ciudades y comunidades sostenibles. Asimismo, este plan se enmarca en las políticas nacionales, con base en la normativa vigente establecida por la LOOTUGS, su reglamento y las normas técnicas aplicables, las cuales proporcionan una estructura clara para su implementación. Además, se articula con la Estrategia Territorial Nacional (ETN) y el Plan Nacional de Desarrollo "Para un nuevo Ecuador" 2024-2025, cumpliendo también con las directrices de la Agenda Zonal 6, coordinada por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador.

Los actores involucrados en la planificación y gestión territorial pueden intervenir en el territorio bajo los principios de equidad, redistribución justa y justicia territorial, tal como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Estos principios guían el desarrollo sostenible y equilibrado, asegurando el acceso igualitario a los beneficios del desarrollo territorial y el uso eficiente del suelo.

La elaboración del PUGS del cantón Biblián representa un esfuerzo coordinado entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Biblián (GADMCB) y la ciudadanía. Este proceso de participación activa y colectiva asegura que se considere la dinámica social, económica, política, ambiental y administrativa del territorio cantonal. De esta forma, el PUGS se convierte en una herramienta estratégica que facilita la toma de decisiones y el control del crecimiento urbano, así como la preservación de las áreas rurales.

El plan se ha diseñado con un horizonte de 12 años, periodo en el que se implementarán normas claras para el uso y la ocupación del suelo tanto urbano como rural, en función de un modelo territorial deseado. Entre los objetivos centrales del PUGS se destacan: (a) la consolidación del suelo urbano mediante procesos de compactación en sectores estratégicos, respetando los territorios rurales y el patrimonio ambiental y cultural; (b) la mejora de la conectividad entre áreas urbanas y rurales, y la accesibilidad a servicios públicos esenciales; (c) la implementación de mecanismos de gestión y financiamiento que fortalezcan la capacidad institucional del GADMCB; y (d) el establecimiento de parámetros normativos para garantizar el desarrollo territorial equilibrado.

Además, el plan propone un enfoque para la intensificación de la densidad poblacional en áreas específicas, promoviendo la sostenibilidad a través de la creación de patrones espaciales compactos. Este enfoque busca mitigar las externalidades negativas del desarrollo urbano descontrolado, optimizando el uso del suelo y mejorando la calidad de vida de los habitantes del cantón.

MARCO LEGAL

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) tiene como objetivo principal establecer los principios y reglas generales que guían el ejercicio de las competencias relacionadas con el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, tanto urbano como rural. Su propósito es asegurar que estas competencias se articulen de manera efectiva, promoviendo un desarrollo territorial equitativo y equilibrado. Asimismo, fomenta el ejercicio de derechos fundamentales como el acceso

a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna. La ley impulsa un desarrollo urbano inclusivo e integrador que contribuya al Buen Vivir de la población, en coherencia con las competencias de los distintos niveles de gobierno.

De acuerdo con el artículo 5 de la LOOTUGS, los principios rectores incluyen:

1. Ejercicio pleno de la ciudadanía: Asegura la dignidad y el bienestar colectivo en condiciones de igualdad y justicia para los habitantes de la ciudad.
2. Gestión democrática de las ciudades: Fomenta la participación directa y representativa en la planificación y gestión urbana, garantizando transparencia y rendición de cuentas a través de mecanismos de información pública.
3. Función social y ambiental de la propiedad: Prioriza el interés general sobre el particular, asegurando el derecho a un hábitat seguro y saludable, y promoviendo un uso socialmente justo del suelo.

La ley también establece una serie de componentes e instrumentos que regulan el uso y gestión del suelo, tanto urbano como rural, con el fin de configurar un hábitat equilibrado. Estos instrumentos permiten intervenir en la morfología urbana, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano, y gestionar los asentamientos informales.

El Reglamento a la LOOTUGS, expedido el 25 de febrero de 2019, tiene como finalidad normar los procedimientos para la formulación, actualización y aplicación de los instrumentos establecidos en la ley, y definir las responsabilidades de las autoridades encargadas de la planificación y gestión del suelo.

La implementación de la LOOTUGS y su reglamento deben asegurar la concreción de varios derechos constitucionales de los ciudadanos:

- Derecho a un hábitat seguro y saludable.
- Derecho a una vivienda adecuada y digna.
- Derecho a la ciudad.
- Derecho a la participación ciudadana.
- Derecho a la propiedad en todas sus formas.
- Principios de Ordenamiento Territorial

La ley también detalla los principios clave que guían el ordenamiento territorial, y que deben ser considerados en la implementación de los planes, como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS):

- Sustentabilidad: La gestión del suelo debe promover el desarrollo sostenible y el uso racional de los recursos para garantizar el bienestar de las futuras generaciones.
- Equidad territorial y justicia social: Se busca garantizar igualdad de oportunidades para el desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos para todos los ciudadanos.
- Autonomía: Los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán sus competencias en el marco de la ley, pero siempre respetando las regulaciones nacionales y siendo responsables ante los organismos competentes.
- Coherencia: Las decisiones deben ser coherentes con las realidades culturales, sociales, económicas y ambientales del territorio.

La LOOTUGS también garantiza la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo urbano entre todos los actores implicados, respetando siempre las normativas vigentes y los principios de justicia social y ambiental.

El principio de Función Social y Ambiental de la Propiedad implica varias obligaciones y derechos para los propietarios, entre los que se destacan:

- Cumplir con las normativas urbanísticas y destinar los terrenos al uso previsto.
- Controlar prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y fomentar un uso social y ambientalmente sostenible del suelo.
- Facilitar el acceso al suelo a la población de ingresos medios y bajos.

El derecho a edificar está regulado por el planeamiento urbanístico, y su ejercicio está condicionado al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en las normas municipales y nacionales. Este derecho es de carácter público y está vinculado a la capacidad de construir de acuerdo con los parámetros definidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el PUGS.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se constituye como una herramienta clave para materializar las decisiones territoriales, abordando aspectos cruciales como la gestión de riesgos y la prevención de desastres, la conservación de áreas naturales y la preservación del patrimonio arquitectónico, cultural y natural. El plan promueve un uso equitativo y racional del suelo mediante parámetros adecuados de densificación, edificabilidad y mezcla de usos del suelo, siempre considerando las condiciones socioeconómicas de la población y las limitaciones respecto a la expansión urbana, incluyendo la definición del límite urbano. Además, el PUGS articula la planeación y gestión del suelo en áreas de conservación patrimonial.

La formulación del PUGS es un proceso colectivo y participativo, donde el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal tiene la responsabilidad de garantizar la participación ciudadana en todas las fases del plan: formulación, implementación, monitoreo y seguimiento. Es fundamental escuchar e integrar la perspectiva de los actores territoriales, como el sector privado, la academia, instituciones, representantes barriales, colectivos, asociaciones y la comunidad en general. Este diálogo constante entre el equipo municipal y la ciudadanía asegura un proceso inclusivo, lo que facilita la implementación del PUGS y asegura su apropiación por parte de los diversos actores del territorio.

El PUGS se convierte así en el instrumento que define los detalles para la administración del suelo urbano y rural en el territorio cantonal, armonizando las políticas que lo rigen. De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el PUGS y sus planes complementarios son de cumplimiento obligatorio y vinculante para la administración local, así como para todos los actores que intervienen en el territorio, ya sean personas naturales, jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

El PUGS está compuesto por dos componentes clave:

- Componente estructurante: Este componente incluye los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado, según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Está conformado por la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo, y tiene una vigencia de 12 años, durante los cuales no puede ser modificado.

- Componente urbanístico: Este determina el uso del suelo y la edificabilidad de acuerdo con la clasificación de suelo, así como los instrumentos de gestión correspondientes. Este componente puede ser revisado y modificado al inicio de cada administración, siempre y cuando se respete la coherencia del plan.

La estructura del PUGS permite la articulación de la normativa urbanística vigente en el cantón Biblián, estandarizando criterios generales bajo un modelo territorial que promueva la sostenibilidad, la equidad territorial y social, conforme a las disposiciones del PDOT. Esta articulación establece decisiones de largo plazo que aseguran coherencia, continuidad y estabilidad, permitiendo un progreso gradual en consonancia con la visión colectiva del territorio. Además, se incorporan instrumentos de gestión y financiación que permiten al GAD intervenir en el desarrollo urbano y cumplir con los objetivos territoriales planteados.

El PUGS refuerza la necesidad de asumir compromisos políticos y técnicos para la transformación y mejora de los asentamientos humanos, definiendo directrices y acciones concretas en el ámbito de la planificación y gestión territorial. Además, establece mecanismos sólidos de financiación que respaldan la implementación del modelo territorial y garantizan que los objetivos trazados se materialicen.

ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La articulación entre el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es un aspecto fundamental para garantizar una planificación territorial coherente, eficaz y sostenible. El PDOT establece las líneas estratégicas de desarrollo del cantón, mientras que el PUGS las traduce en decisiones específicas sobre el uso del suelo y su gestión, asegurando que el crecimiento y la ocupación territorial se alineen con los objetivos de desarrollo integral. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), así como sus reglamentos, establecen la obligatoriedad de articular estos planes para lograr un modelo territorial coherente que promueva el Buen Vivir de los habitantes.

El **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** es un instrumento técnico-normativo que tiene como propósito implementar en el territorio las directrices estratégicas definidas en el **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)**. Esta articulación es fundamental para garantizar una planificación territorial coherente y alineada con los principios de sostenibilidad, inclusión social, y ordenamiento eficiente del uso del suelo. La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)** y el **Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP)** definen el marco normativo que regula esta relación, asegurando que ambos planes se complementen y se articulen eficazmente para alcanzar el **Buen Vivir** de los habitantes del cantón.

El PDOT es el instrumento marco de planificación a nivel cantonal que define la visión de desarrollo de largo plazo, estableciendo las bases para el crecimiento ordenado del territorio en términos de sostenibilidad, equidad social, uso eficiente de los recursos y protección del medio ambiente. Dentro de este marco, el PUGS actúa como un plan operativo, detallando cómo estas directrices estratégicas se implementarán a nivel de uso y gestión del suelo. Ambos instrumentos son complementarios y deben estar totalmente alineados en sus objetivos y mecanismos.

De acuerdo con el artículo 41 del **COPFP**, los **Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)** son los instrumentos de planificación de mayor jerarquía, los cuales articulan las decisiones estratégicas de desarrollo en función de las características territoriales, económicas, sociales y ambientales del cantón. El **PUGS**, como plan complementario al PDOT, precisa y detalla las regulaciones sobre el uso del suelo urbano y rural, garantizando que las decisiones estratégicas del PDOT se implementen en forma de normativas concretas de ocupación del suelo.

El **PDOT** define la **visión de largo plazo** y el **modelo territorial** deseado, estableciendo las bases para la planificación del desarrollo del cantón. A su vez, el **PUGS** traduce estos lineamientos en parámetros específicos, como la clasificación del suelo, los usos permitidos y la edificabilidad en las diferentes zonas del cantón, asegurando que estas decisiones se alineen con los objetivos estratégicos del PDOT.

El PDOT define los objetivos de desarrollo y el modelo territorial deseado, y es el PUGS el encargado de aterrizar estos lineamientos en regulaciones concretas sobre el uso del suelo urbano y rural, la densificación, la expansión urbana, la preservación de áreas naturales y patrimoniales, y la integración de los servicios básicos.

El modelo territorial delineado por el PDOT es la base sobre la cual el PUGS define las categorías de uso del suelo y los parámetros de edificabilidad y densificación. El PUGS organiza el suelo en zonas específicas, tales como zonas de conservación, áreas de expansión urbana, y zonas de uso mixto, que responden a los objetivos de sostenibilidad ambiental, equidad social y desarrollo económico previstos en el PDOT. Esta clasificación permite una ocupación territorial eficiente y el control de la expansión desmedida de las áreas urbanas, preservando el suelo rural.

El PDOT incluye directrices relacionadas con la protección del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, así como con la conservación de áreas ecológicamente sensibles. El PUGS convierte estas directrices en normas que regulan el uso del suelo, estableciendo áreas protegidas y especificando los tipos de actividades permitidas en ellas, con el fin de garantizar la sostenibilidad a largo plazo de estos recursos. Además, se crean mecanismos específicos para la gestión de riesgos y la prevención de desastres, en consonancia con las directrices del PDOT.

El PDOT también establece lineamientos sobre la distribución de infraestructuras y el acceso a servicios públicos esenciales como agua potable, saneamiento, y transporte público. El PUGS refleja estas prioridades estableciendo zonas donde se concentran los servicios, asegurando la equidad en el acceso y promoviendo el desarrollo de asentamientos humanos más compactos y sostenibles. Además, define las áreas donde es necesario realizar mejoras en infraestructura o priorizar inversiones, de acuerdo con el análisis territorial desarrollado en el PDOT.

Uno de los objetivos más importantes de la articulación entre el PUGS y el PDOT es garantizar la coherencia territorial y temporal de las decisiones de planificación. El PUGS, al tener una vigencia de 12 años, debe mantener un alineamiento constante con las actualizaciones del PDOT para evitar que existan contradicciones entre los objetivos estratégicos y las regulaciones sobre el uso del suelo. Cualquier modificación al PUGS, especialmente en su componente urbanístico, debe realizarse considerando las revisiones periódicas del PDOT y asegurando que ambos instrumentos sigan una lógica de continuidad y estabilidad en el tiempo.

Tanto el PDOT como el PUGS son instrumentos que deben ser formulados de manera participativa. La LOOTUGS y su reglamento enfatizan la importancia de la participación ciudadana en la planificación territorial. En este sentido, la articulación entre ambos planes debe incluir mecanismos de participación que permitan a los ciudadanos y actores territoriales involucrarse no solo en la formulación de los planes, sino también en su monitoreo y evaluación. De esta manera, se refuerza la gobernanza democrática del territorio, garantizando que las decisiones tomadas en materia de desarrollo y uso del suelo respondan a las necesidades reales de la población.

La articulación entre el PDOT y el PUGS también se refleja en los instrumentos de gestión y financiación que ambos planes promueven para llevar a cabo las transformaciones necesarias en el territorio. Mientras que el PDOT define las líneas estratégicas de inversión y desarrollo, el PUGS establece los mecanismos específicos para la gestión del suelo, como las unidades de actuación urbanística, la zonificación, los parámetros de edificabilidad y los incentivos para la inversión privada. Estos mecanismos deben estar alineados para garantizar una implementación efectiva de las políticas públicas y asegurar que las inversiones realizadas por el sector público y privado contribuyan al desarrollo territorial sostenible.

La articulación del PUGS con el PDOT es esencial para lograr un desarrollo territorial equilibrado y sostenible. El PDOT establece la visión estratégica a largo plazo del cantón, mientras que el PUGS traduce esa visión en normas y regulaciones concretas para el uso del suelo, garantizando que el crecimiento territorial esté alineado con los objetivos de desarrollo social, económico y ambiental. La coherencia entre ambos instrumentos asegura una planificación eficiente, que no solo responde a las demandas actuales, sino que también se proyecta hacia el futuro, permitiendo un crecimiento ordenado y sostenible del territorio cantonal.

P U G S

**COMPONENTE
ESTRUCTURANTE**





PG 20

COMPONENTE
ESTRUCTURANTE



1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

1.1 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO

1.1.1 VISIÓN DE DESARROLLO BIBLIÁN AL 2030

Se consideró la Visión planteada en el PDOT vigente y se realizó los ajustes necesarios, en función de la actualización 2023 – 2027. Para definir la Visión de Desarrollo de la Cantón Biblián, se han revisado también los ejes estratégicos del Plan Nacional de Desarrollo "Un Nuevo Ecuador 2024-2025". Anclado a la visión nacional, a continuación, se presenta la Visión de Desarrollo a largo Plazo del cantón Biblián:

"Biblián será un cantón con una infraestructura vial mejorada, donde la movilidad vehicular y peatonal se fortalecerá mediante proyectos estratégicos. Se impulsará el desarrollo productivo y el empleo a través de normativas locales, priorizando la economía popular y solidaria, en coordinación con diversos sectores. La seguridad será reforzada, promoviendo una convivencia pacífica, mientras que el desarrollo social y cultural incluirá a todos los sectores, fomentando una sociedad más justa e inclusiva. La gestión del territorio garantizará equidad y acceso a servicios básicos, y la participación ciudadana será fundamental para la toma de decisiones."

1.1.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO

Los objetivos de desarrollo del cantón Biblián representan las metas esenciales que se aspiran alcanzar a mediano y largo plazo, conforme a la visión de desarrollo territorial planteada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027. Estos objetivos reflejan el compromiso del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) para mejorar las condiciones sociales, económicas, culturales y ambientales del cantón, garantizando un progreso sostenible y equitativo para sus habitantes.

Cada objetivo se ha formulado con el propósito de enfrentar los desafíos más importantes que afectan al cantón, y se ha estructurado en coherencia con las competencias exclusivas del GAD cantonal, establecidas en el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador. Estas competencias, que abarcan desde la planificación territorial hasta la gestión de servicios públicos, infraestructura, transporte, patrimonio y recursos naturales, aseguran que los objetivos del cantón estén alineados con sus responsabilidades institucionales y con las demandas específicas de su territorio.

Para la formulación de los objetivos de desarrollo, se ha priorizado una planificación estratégica que responde a las necesidades reales del cantón Biblián, asegurando que los esfuerzos del GAD se enfoquen en los aspectos más críticos y estratégicos. Esta priorización se llevó a cabo utilizando una metodología técnica que identificó los desafíos a largo plazo más relevantes, garantizando que el desarrollo del cantón esté enmarcado dentro de un esquema sostenible y coherente con las políticas nacionales y regionales.

Entre los principales aspectos que se abordarán en los objetivos de desarrollo se incluyen:

- Mejoramiento del uso y control del suelo: Regular de manera eficiente el uso del suelo urbano y rural, con el fin de promover un crecimiento ordenado y ambientalmente sostenible.
- Infraestructura vial y conectividad: Desarrollar y mantener la infraestructura vial que conecte de manera efectiva las zonas urbanas y rurales, promoviendo el acceso a servicios y facilitando la movilidad de personas y bienes.
- Servicios públicos eficientes: Proveer servicios públicos esenciales, como agua potable, alcantarillado, gestión de desechos sólidos y saneamiento ambiental, asegurando una cobertura adecuada para toda la población.
- Preservación del patrimonio cultural y natural: Fomentar la protección y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, integrando el desarrollo económico con la conservación ambiental.
- Promoción de espacios públicos y desarrollo social: Construir y mantener espacios públicos que faciliten el desarrollo social, cultural, deportivo y educativo, promoviendo la cohesión comunitaria y el bienestar de los ciudadanos.

Estos objetivos, además de responder a las competencias del GAD cantonal, se han alineado con los instrumentos de planificación nacional, como el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Territorial Nacional y las Agendas Nacionales para la Igualdad, asegurando que las políticas y estrategias territoriales del cantón Biblián contribuyan al cumplimiento de los objetivos nacionales y regionales.

En orden de lo antes mencionado a continuación se enlistan los objetivos de desarrollo:

1.1.2.1 SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL

- Promover la movilidad sostenible mediante la ejecución de proyectos viales que mejoren la infraestructura urbana y rural, garantizando el bienestar ambiental y la reducción de la huella ecológica del transporte.
- Implementar tecnologías limpias en la gestión de transporte público, contribuyendo a la reducción de emisiones y facilitando el acceso a nuevas zonas de desarrollo.

1.1.2.2 SISTEMA SOCIO-CULTURAL

- Fomentar la inclusión social y cultural mediante la participación activa de los actores locales en proyectos que fortalezcan la identidad cultural, priorizando los sectores vulnerables y promoviendo el uso de espacios públicos.
- Desarrollar actividades que impulsen la cohesión social, promoviendo proyectos culturales que rescaten el patrimonio local y brinden oportunidades recreativas a la comunidad.

1.1.2.3 SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

- Reactivar la economía local a través de normativas que promuevan proyectos productivos en coordinación con diversos sectores, priorizando la economía popular y solidaria, y fomentando la creación de empleos dignos.

- Apoyar la modernización del sector agrícola y la creación de emprendimientos locales sostenibles, en colaboración con los GADs, para mejorar la productividad y diversificar las fuentes de ingresos.

1.1.2.4 SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Mejorar las condiciones de movilidad peatonal y vehicular mediante el lastrado, adoquinado o asfaltado de las vías en las zonas pobladas, asegurando una circulación fluida y segura para la población.
- Garantizar la equidad territorial en el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento y transporte, asegurando condiciones de vida dignas para todos los habitantes.

1.1.2.5 SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

- Fortalecer la participación ciudadana en la formulación de políticas públicas mediante la implementación de mecanismos de participación directa, asegurando que todos los sectores de la sociedad tengan una voz activa en el desarrollo del cantón.
- Promover la transparencia en la gestión pública a través de la rendición de cuentas y el uso de tecnologías de información, mejorando la confianza ciudadana y asegurando una administración eficiente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como instrumento normativo fundamental para la ordenación del territorio, se formula en estricta articulación con las directrices y objetivos estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). El PDOT provee las bases para la planificación de largo plazo del cantón Biblián, mientras que el PUGS concreta estas directrices en disposiciones específicas sobre el uso y ocupación del suelo, configurando un territorio ordenado, sostenible y equilibrado.

Para la formulación del PUGS es esencial partir de un diagnóstico estratégico actualizado, que brinde una comprensión profunda de las dinámicas actuales del territorio. En el caso de Biblián, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián (GADM CB) llevó a cabo un proceso de actualización del PDOT en el año 2023, contratando la actualización de la información en cuanto a las variables e indicadores clave del territorio.

Con base en la Guía para la actualización de Planes de Ordenamiento Territorial Cantonales, emitida por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador en 2023, el modelo territorial es una representación del sistema territorial del cantón que refleja las interrelaciones entre el medio físico, la población, las infraestructuras y el funcionamiento del territorio.

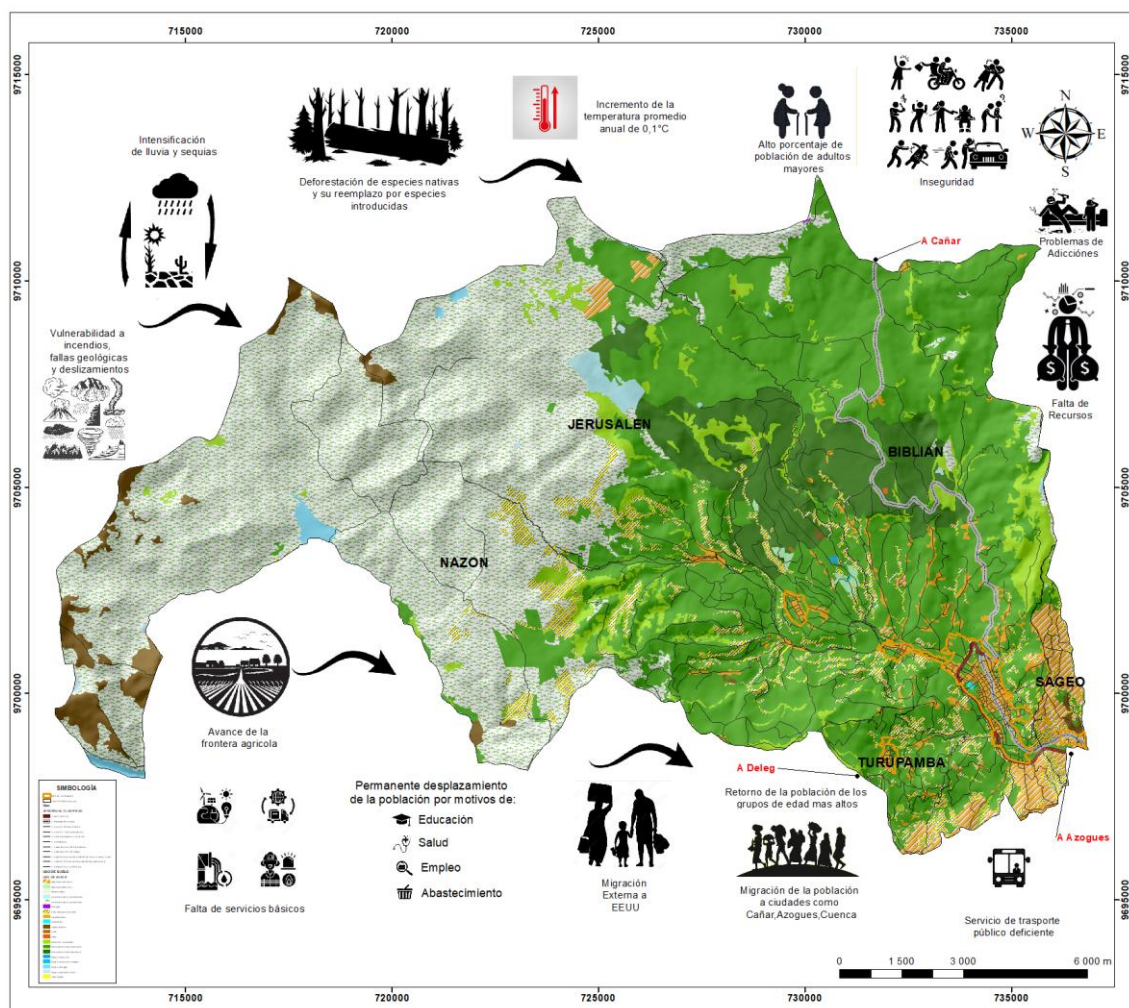
En el caso de Biblián, el modelo territorial establece los lineamientos para un desarrollo equilibrado entre las zonas rurales y urbanas, fomentando la integración funcional entre ambas y garantizando la sostenibilidad ambiental. El modelo también considera la articulación urbano-rural, reconociendo el papel de la cabecera cantonal y las parroquias rurales como nodos complementarios que facilitan el crecimiento ordenado del territorio.

El diagnóstico estratégico permitió identificar las variables más relevantes que influyen en la planificación territorial de Biblián, entre las que se destacan:

Crecimiento poblacional y urbanización: Se observa una concentración de la población en áreas urbanas, lo que implica la necesidad de políticas de densificación urbana controlada, evitando la expansión desmedida sobre áreas rurales productivas o de conservación.

Dinámicas económico-productivas: La economía del cantón se basa principalmente en actividades agrícolas, por lo que es crucial garantizar el acceso sostenible a los recursos naturales y promover un uso eficiente del suelo agrícola.

Mapa 1-1. Modelo Territorial Actual del cantón Biblián



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Movilidad y acceso a servicios: Las áreas urbanas y rurales están conectadas por una red de movilidad que debe ser fortalecida para mejorar la accesibilidad a servicios esenciales como educación, salud y transporte. Además, se identificó la necesidad de mejorar la infraestructura de telecomunicaciones y energía en áreas rurales.

Riesgos y conservación ambiental: El territorio presenta áreas de alta vulnerabilidad a riesgos naturales, por lo que el PUGS debe incluir mecanismos de prevención y mitigación de desastres, así como estrategias de conservación ambiental para proteger los recursos naturales y el patrimonio ecológico del cantón.

La articulación entre el PDOT y el PUGS en el cantón Biblián es esencial para asegurar que las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo se realicen en coherencia con los objetivos estratégicos de desarrollo. El diagnóstico estratégico actualizado en 2020 ha proporcionado una base sólida para identificar las dinámicas territoriales, permitiendo que el PUGS detalle las normativas y disposiciones necesarias para un crecimiento ordenado, sostenible y inclusivo del territorio. De esta manera, el PUGS se convierte en la herramienta que materializa el modelo territorial deseado, asegurando la sostenibilidad a largo plazo y la mejora continua del bienestar de la población cantonal.

1.2 ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS

1.2.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS

En el cantón Biblián se identificaron un total de 71 comunidades repartidas en sus cinco parroquias. De ellas, 32 pertenecen a la parroquia Biblián, 8 se encuentran en Jerusalén, 11 en Nazón, 11 en San Francisco de Sageo y 9 en Turupamba. En cuanto al territorio, el equipo consultor, junto con los técnicos del GAD Municipal de Biblián, llevó a cabo la verificación y corrección de los límites de las comunidades San José de Mangán y Flor del Bosque, ubicadas en la parroquia Nazón. Asimismo, se verificaron y ajustaron los límites de las comunidades Salto Alto, Salto Bajo, Yanacocha del Buerán, Aguarongo Tinguicocha, Mobil Oil, Bueste y Mosquera, pertenecientes a la parroquia Biblián. Esto puede visualizarse en la tabla y mapa subsiguiente:

Tabla 1-1. Comunidades por parroquia

Parroquias	Comunidades
BIBLIÁN	Aguarongo Chico, Aguarongo Tinguiccha, Asociación Buena Esperanza, Babarcote, Biblián Urbano, Biblián Rural, Bueste, Charón Ventanas, Cuitun, Cungapite, Durán Burgay, Jerez Calchur, Jerez Shunshi, La Vaquería, Llavashi, Mobil Oil, Molobog, Monroy, Mosquera, Papaloma La Dolorosa, Papaloma La Natividad, Papaloma La Nube, Pizhumaza, Salto Alto, Salto Bajo, San Camilo, San Javier 5 de Junio, San Javier La Esperanza, San Luis Bajo, San Pedro, Yanacocha del Buerán, Tenencaray
JERUSALÉN	Jerusalén Centro, Cebadaloma, Burgay El Progreso, Cachi, Chica Despensa, Hondoturo, Jerusalén Rural, La Carmela
NAZÓN	Ayaloma, Ayapamba, Galuay, Flor del Bosque, La Ponderosa, Playa de Fátima, San José de Mangan, Sisaloma, Verdeloma, Nazón Centro, Nazón Rural
SAN FRANCISCO DE SAGEO	Atar, Curiyacu, Cruz Pamba, Gulanza, Cuchincay, Cruz Verde, Quizhán, Zhalao Pesterón, Sageo Centro, Sageo Rural, Calchur
TURUPAMBA	Cochauayco, Jabaspamba, Parco, San Luis Alto, San Luis de Buena Muerte, San Luis de Mangan, Yanacocha, Turupamba Centro, Turupamba Rural

Fuente: Equipo Consultor 2024

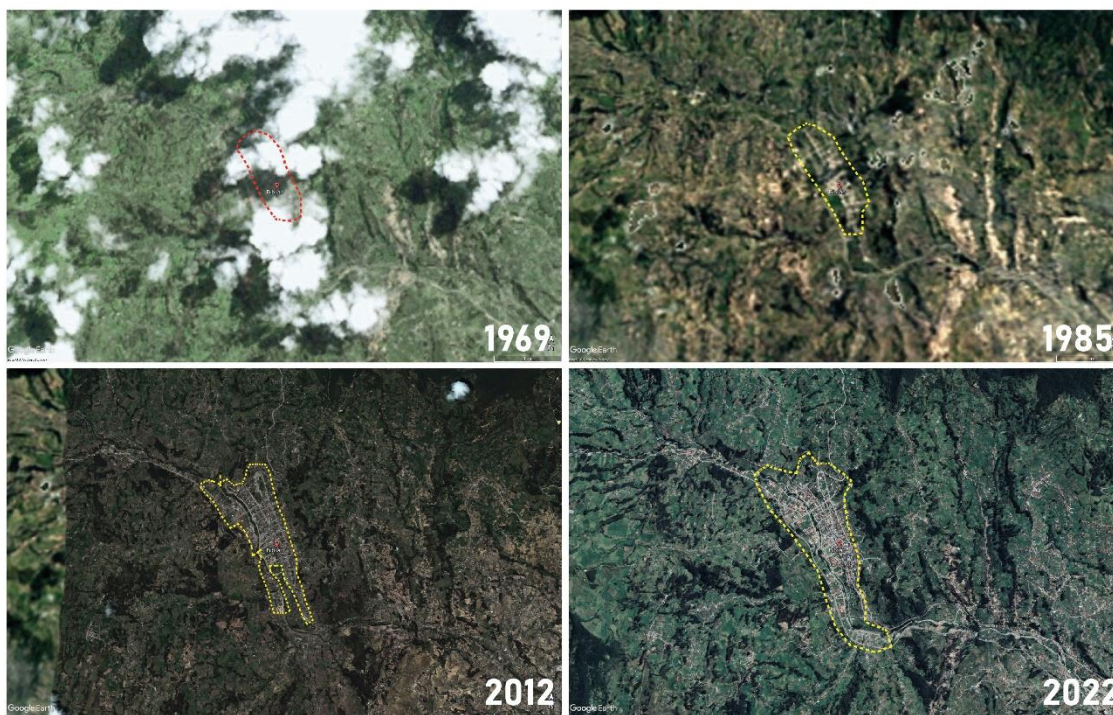
Elaboración: Equipo Consultor 2024

[illegible]

1.2.2 ÁREA URBANA VIGENTE

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Figura 1-1 Crecimiento de la mancha urbana de la cabecera cantonal



Fuente: Google Earth Pro, 2024; GAD Biblián (2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Como resultado del análisis realizado en el 2021 hubo una modificación de los límites urbanos, lo que llevo a reducción notable en el área urbana del cantón. Esta reducción es de 190,96 ha y se encuentra divida en la cabecera cantonal y tres de las cuatro cabeceras urbano-parroquiales.

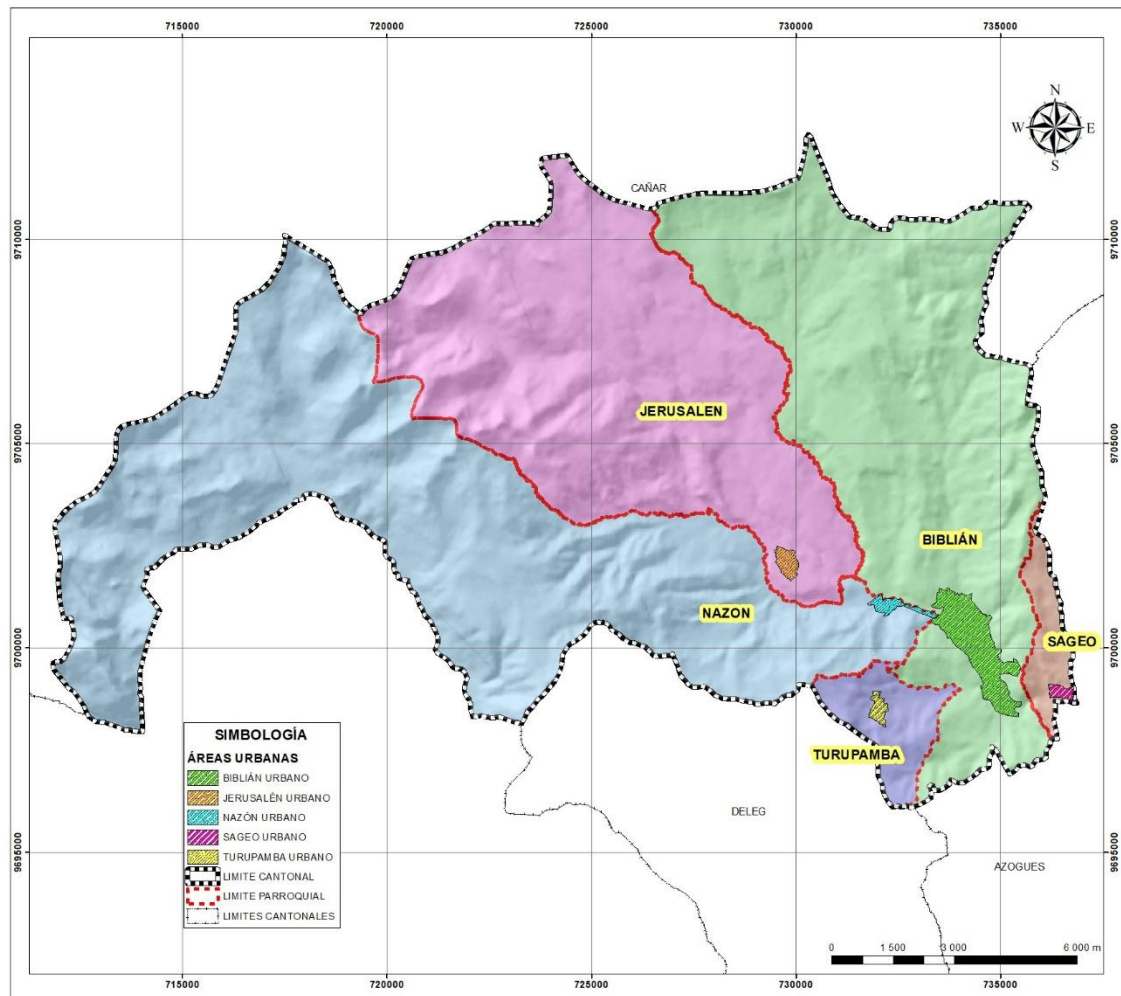
Tabla 1-2. Límite urbano 2015 y límite urbano 2021

CENTROS URBANOS	ÁREA 2015 (Ha)	ÁREA 2018 (Ha)	DIFERENCIA	
			Ha	%
BIBLIÁN CIUDAD	380,06	265,68	114,38	30,1%
JERUSALÉN	47,05	32,01	15,04	32,0%
NAZÓN	31,84	28,27	3,57	11,2%
SAGEO	19,35	19,35	0	0,0%
TURUPAMBA	82,26	23,82	58,44	71,0%
TOTAL	560,56	369,6	190,96	

Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-3. Límites urbanos vigentes



Fuente: CONALI (2018), GAD Biblían (2015, 2024)

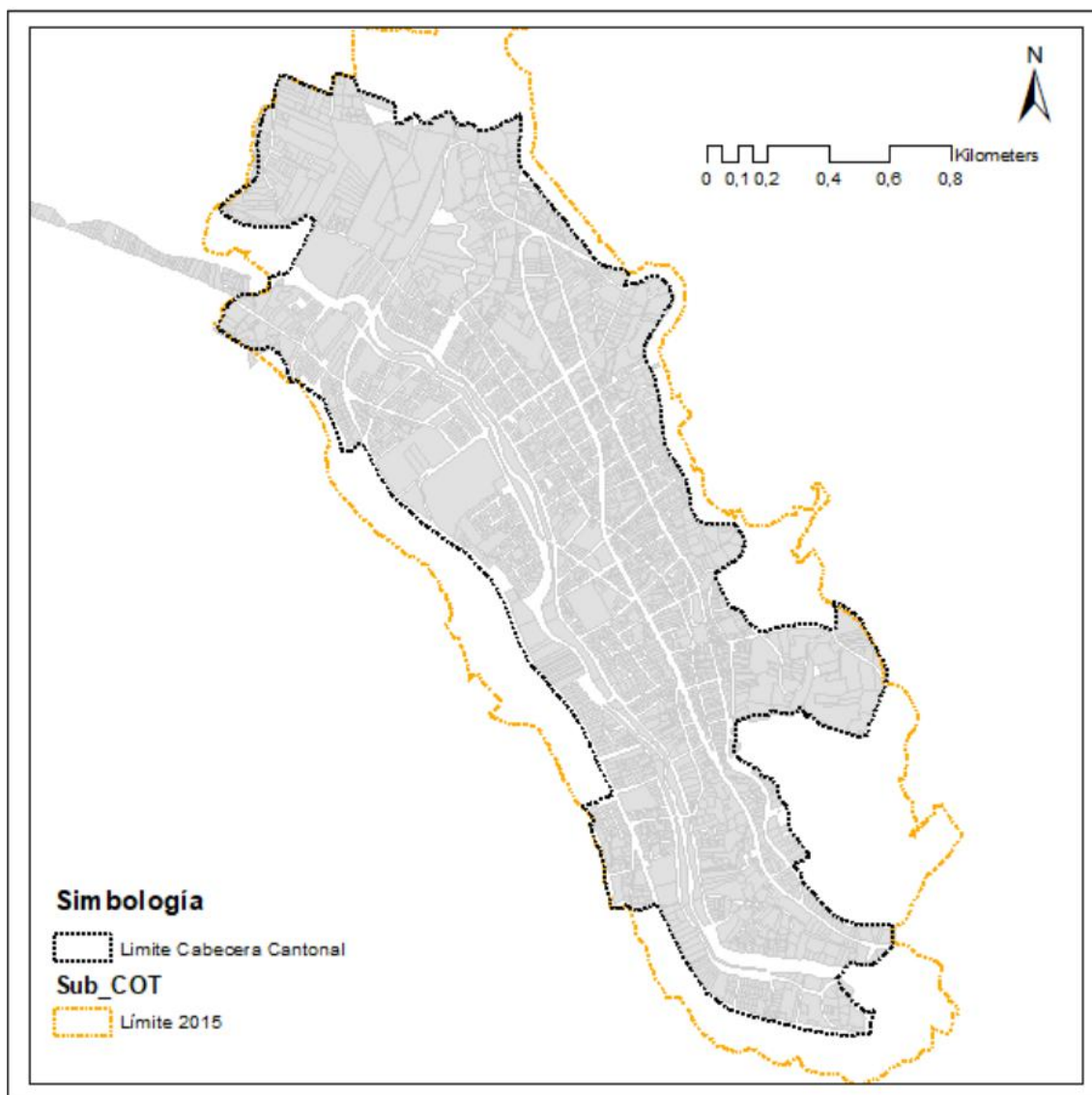
Elaboración: Equipo Consultor 2024

El análisis de la tabla muestra una reducción significativa del área urbana total en el cantón Biblían, que pasa de 560,56 ha en 2015 a 369,6 ha en 2021, resultando en una disminución de 190,96 ha, equivalente a un 34,06%. Este cambio es significativo para la planificación urbana y la gestión del suelo, lo que refleja una racionalización en el uso del suelo urbano, probablemente motivada por varios factores que se detallarán a continuación:

La cabecera cantonal de Biblían presenta la mayor reducción absoluta en área urbana, con una disminución de 113,91 ha. Esto representa un 30% menos de territorio en comparación con el año 2015. La reducción en esta área puede responder a una necesidad de optimizar el uso del suelo disponible, limitar el crecimiento desordenado, y concentrar el desarrollo en zonas mejor dotadas de infraestructura y servicios.

Es probable que se hayan identificado áreas de baja densidad o terrenos con dificultades para urbanizar, lo cual motivó ajustes para reflejar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, acorde con las directrices establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Mapa 1-4. Límite urbano 2015 vs límite urbano vigente Cabecera Cantonal

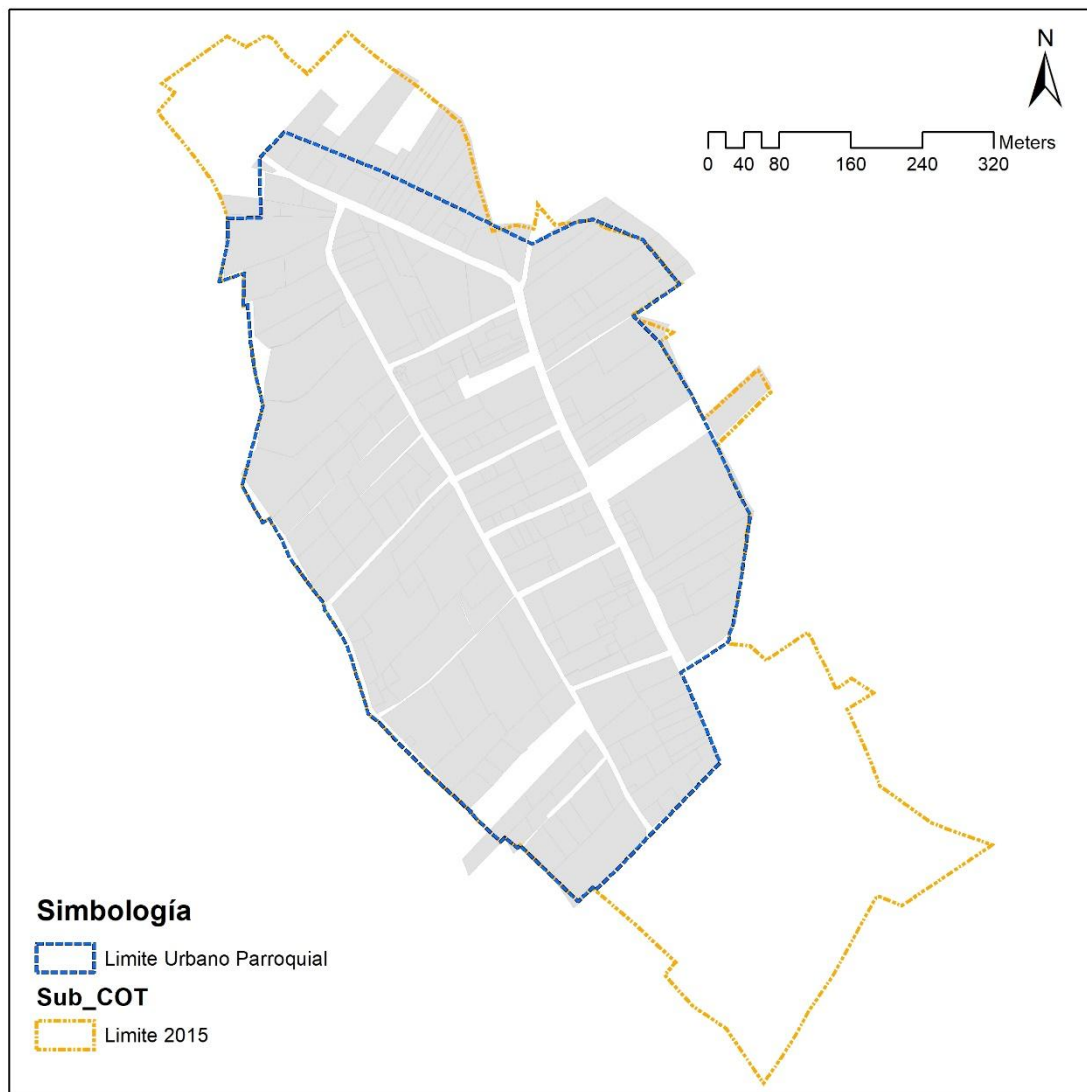


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En el centro urbano de Jerusalén, el área urbana disminuyó en 15,04 ha, lo que corresponde a una reducción del 32%. Esta significativa reducción puede estar vinculada a la revalorización del suelo, donde zonas anteriormente consideradas urbanas fueron reclasificadas como rurales, o se trató de áreas que no habían sido consolidadas efectivamente para su urbanización.

Mapa 1-5. Límite urbano 2015 vs límite urbano vigente Cabecera Parroquial Jerusalén

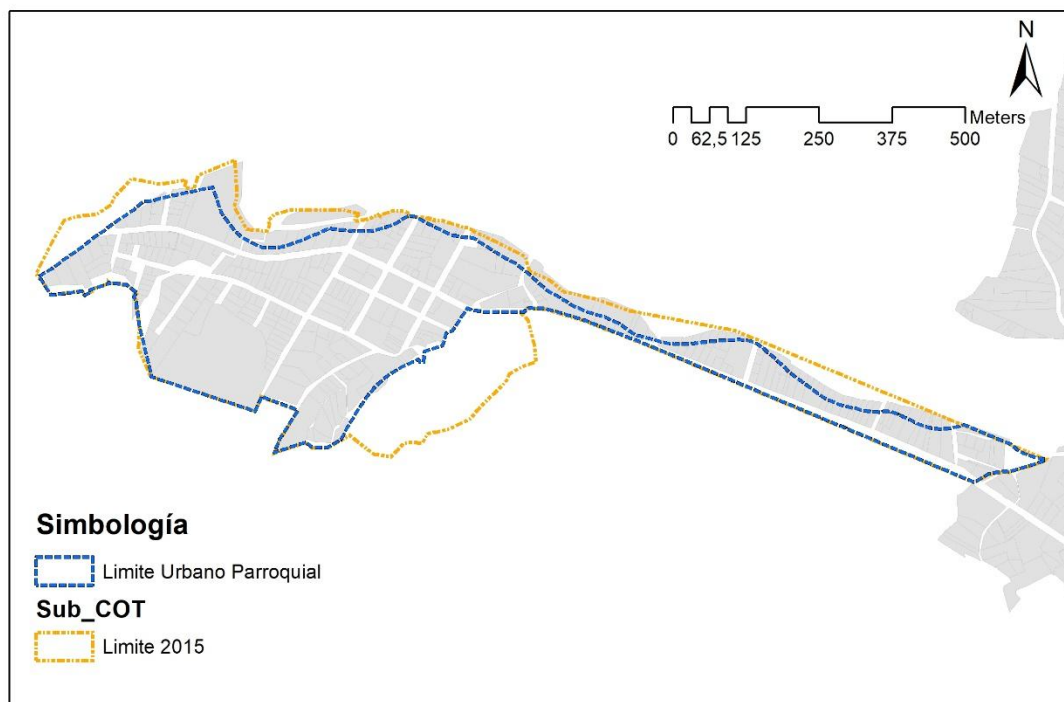


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblían (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Nazón experimenta una reducción más moderada del 11,2%, con una disminución de 3,57 ha. Esta reducción, aunque no tan pronunciada, sigue el patrón general de ajuste de los límites urbanos, lo que sugiere una estrategia más selectiva para controlar el crecimiento y mejorar la administración del suelo.

Mapa 1-6. Límite urbano 2015 vs límite urbano vigente Cabecera Parroquial de Nazón

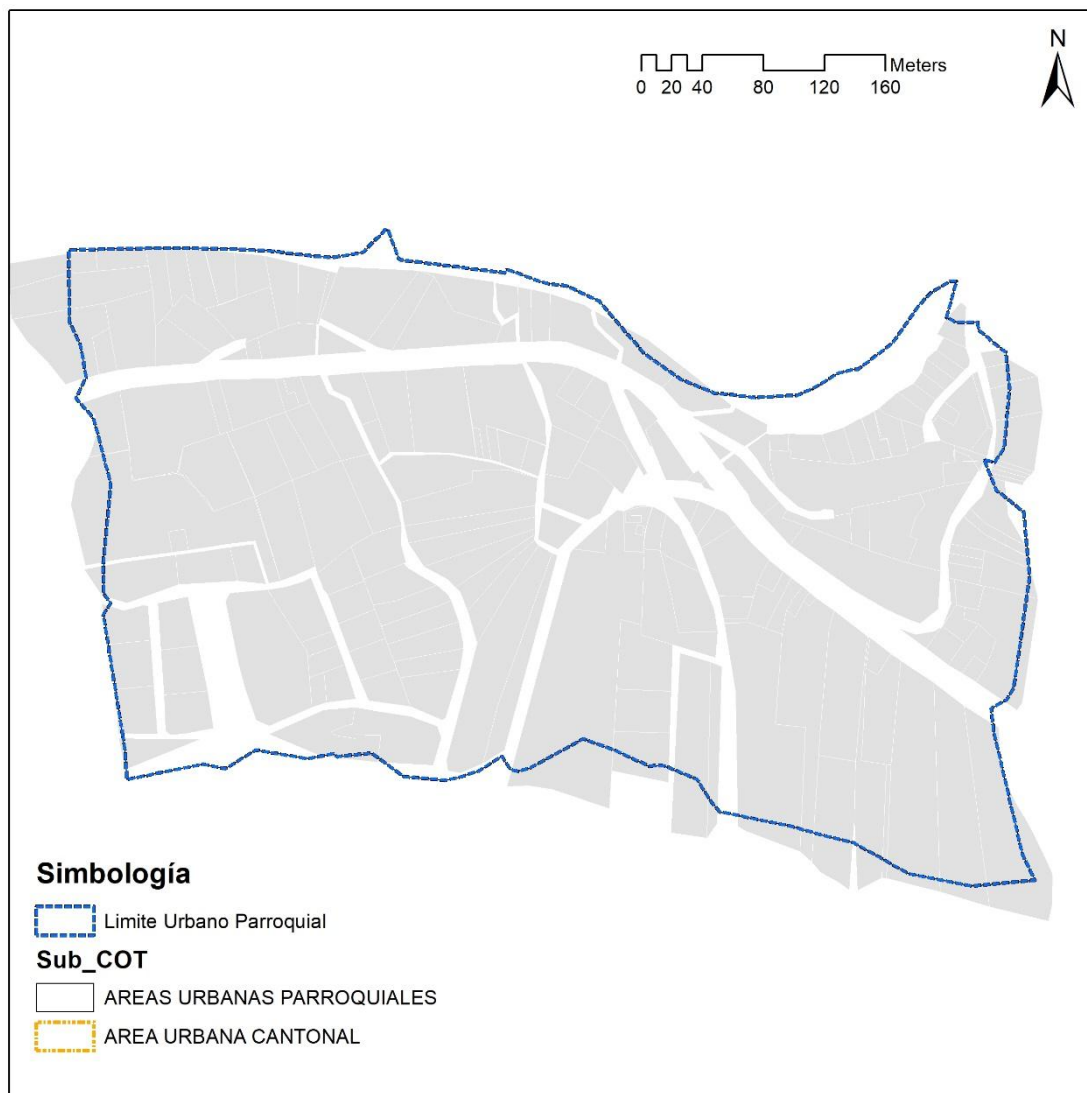


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En el caso de Sageo, no se presenta ninguna reducción, manteniéndose el área urbana en 19,35 ha. Este hecho indica que el límite urbano aquí fue evaluado como adecuado, sin requerir ajustes. La estabilidad de los límites en esta zona sugiere que las proyecciones de crecimiento o consolidación urbana no demandaron intervenciones.

Mapa 1-7. Límite urbano 2015 vs límite urbano vigente Cabecera Parroquial de Sageo



Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Turupamba registra la mayor reducción porcentual, con una disminución del 71% de su área urbana, equivalente a 58,44 ha. Esto puede ser reflejo de un cambio significativo en la vocación de suelo o en las dinámicas de crecimiento, con la posibilidad de que terrenos previamente considerados para expansión urbana fueran reclasificados debido a su falta de consolidación, o porque resultaba inviable su desarrollo urbano por razones topográficas, ambientales o económicas.

La decisión de reducir tan drásticamente esta área, aparentemente estuvo vinculado a políticas de sostenibilidad, que buscan evitar la especulación inmobiliaria y el crecimiento urbano desordenado, promoviendo un desarrollo más compacto y eficiente en las zonas urbanas existentes.

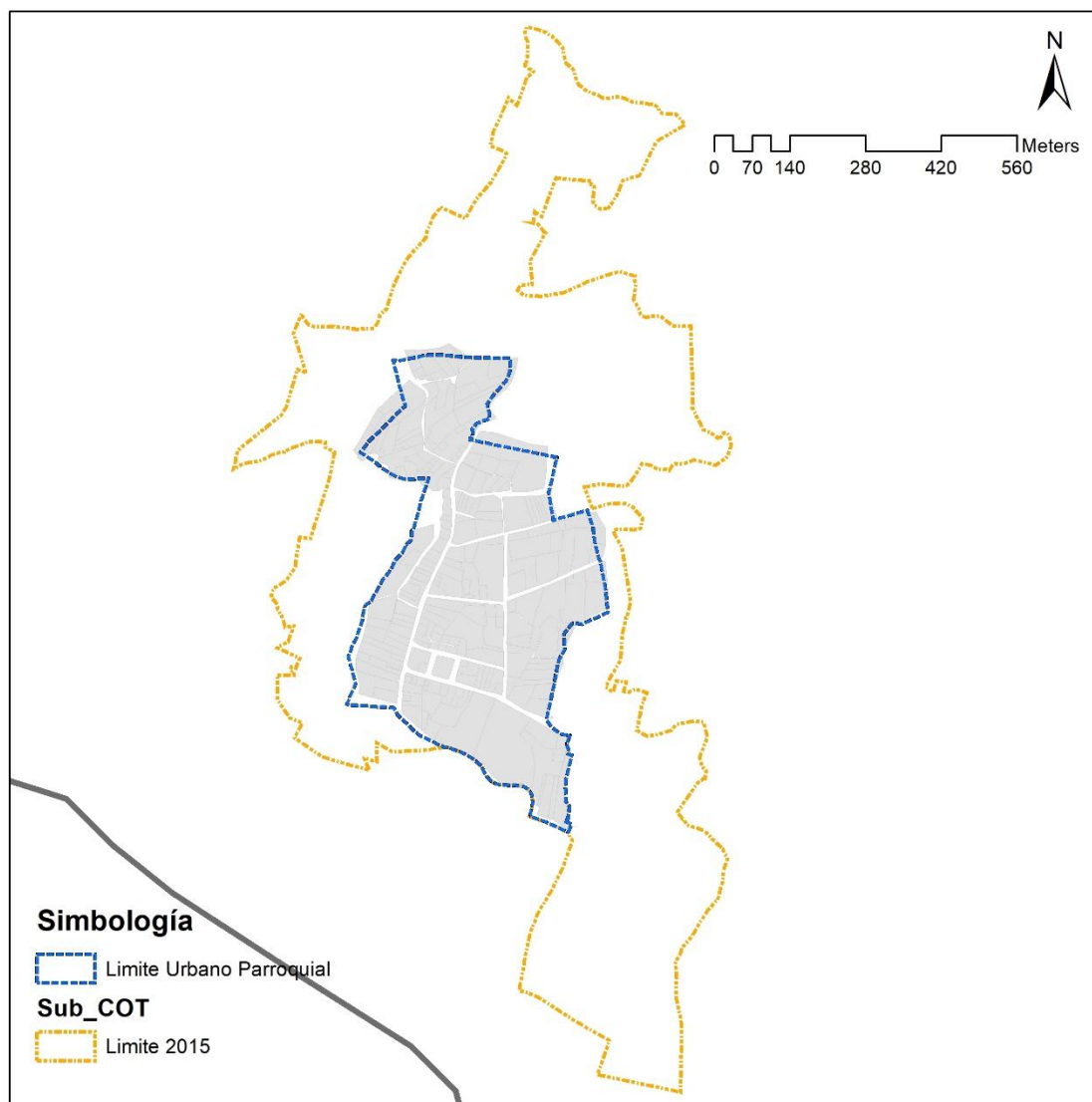
De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), uno de los objetivos principales es promover un desarrollo urbano

sustentable, que priorice la consolidación de zonas ya urbanizadas y evite la expansión innecesaria. En este sentido, la reducción de las áreas urbanas puede ser una medida para cumplir con los principios de equidad territorial y gestión eficiente de los recursos.

Las áreas urbanas que se recortaron probablemente se encontraban fuera del rango eficiente de los servicios básicos (agua potable, saneamiento, electricidad) o de la infraestructura de transporte, lo que podría haber hecho inviable su inclusión en el límite urbano.

En resumen, la reducción de los límites urbanos del cantón responde a una planificación más eficiente y sostenible del suelo urbano, alineada con las directrices de la LOOTUGS y los PUGS, buscando mejorar la gestión del territorio, concentrar el crecimiento en áreas consolidadas y reducir el impacto ambiental y económico del crecimiento urbano desmedido.

Mapa 1-8. Limite urbano 2015 vs límite urbano vigente Cabecera Parroquial de Turupamba



Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Es importante entender que adicional a las restricciones que tiene la ley sobre los ajustes del límite urbano, el análisis de los capítulos posteriores mostrará si efectivamente existe o no la necesidad de ampliarlo.

1.2.3 OCUPACIÓN DE SUELO

Este análisis incluye indicadores que permitan evaluar el rendimiento del suelo urbano en relación con los aprovechamientos actuales. Los datos necesarios se obtienen del catastro y la información entregada por el GAD Municipal de Biblián.

Respecto al uso de suelo a nivel cantonal se observa que el mapa del uso del suelo en el cantón Biblián muestra una predominancia de áreas de conservación y protección 45% y actividades agrícolas extensivas 23%, con menor presencia de zonas urbanas, forestales y áreas agrícolas intensivas. Esta distribución es representativa de un cantón que prioriza la conservación de sus recursos naturales y el uso agrícola tradicional, con focos urbanos limitados y controlados.

Aproximadamente el 45% del territorio está destinado a la conservación y protección, especialmente en la parte central y oriental del cantón, donde se observan grandes extensiones de áreas boscosas y protegidas. Estas áreas probablemente incluyen recursos naturales importantes y zonas ecológicamente sensibles.

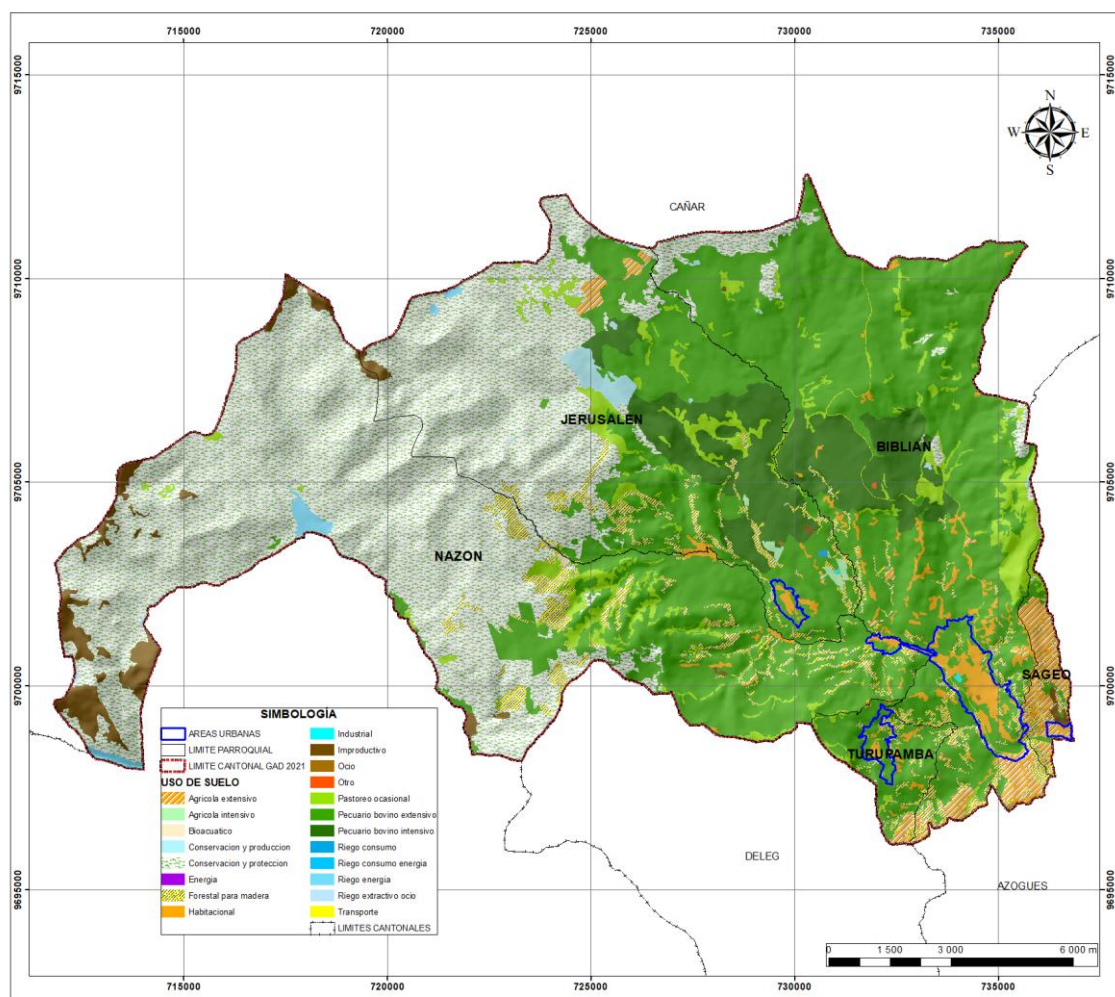
El uso Agrícola Extensivo ocupa alrededor del 23% del territorio. Estas áreas se concentran principalmente en la parte occidental del cantón, particularmente en las parroquias de Nazón y Jerusalén. Este uso de suelo se extiende en grandes áreas con baja densidad de cultivos. El uso Agrícola Intensivo, representa aproximadamente el 7% del territorio, distribuido en zonas cercanas a los centros urbanos como Biblián y Sageo. Este tipo de agricultura probablemente utiliza técnicas más avanzadas y está destinado a una mayor producción por hectárea. Por su parte, el uso de Pastoreo Extensivo cubre entre el 6% del territorio, con zonas dispersas hacia la parte central y occidental del mapa. Este uso del suelo es característico de áreas dedicadas a la ganadería de bajo impacto.

Las áreas forestales destinadas a la producción de madera representan alrededor del 6%, concentradas en las partes más elevadas y montañosas, principalmente hacia el oeste del mapa. Complementariamente el uso de Riego Extensivo y Energía representa aproximadamente el 3.5% del territorio. Se localizan en áreas donde se practica riego intensivo o hay infraestructura para la producción de energía, cercanas a cuerpos de agua o zonas con mayor demanda agrícola.

Las zonas urbanas, delimitadas en azul, constituyen aproximadamente el 2.5% del total del área. Estas áreas están localizadas en las parroquias principales: Biblián, Nazón, Jerusalén, Sageo, y Turupamba.

Otros Usos como industrial, infraestructura y minería representan una cobertura mínima, menos del 1%, concentrados en áreas específicas como cercanas a las zonas urbanas.

Mapa 1-9. Usos de Suelo a nivel cantonal



Fuente: IGM, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Respecto a los usos de suelo a nivel urbano la siguiente figura muestra la distribución del uso de suelo urbano según diferentes categorías. A continuación, se realiza un análisis de cada uno de los usos identificados:

La mayor proporción del suelo urbano está destinada a vivienda, ocupando un 80,10% del total. Este porcentaje indica que la función residencial domina ampliamente el uso del suelo en la zona urbana, reflejando que el principal enfoque del desarrollo urbano está orientado a satisfacer las necesidades habitacionales de la población.

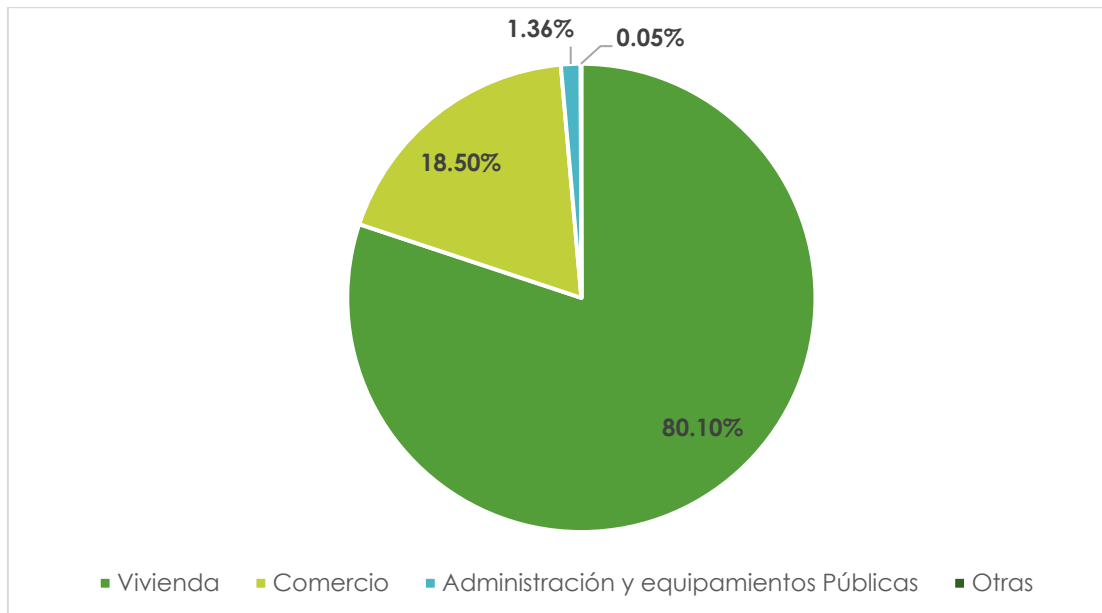
Un 18,50% del suelo urbano está destinado a actividades comerciales. Este es un porcentaje significativo que sugiere que existe una importante presencia de zonas destinadas a negocios, mercados, tiendas y servicios relacionados con el comercio, lo que contribuye al dinamismo económico del área urbana.

Un porcentaje más pequeño, 1,36%, corresponde a la administración y equipamientos públicos. Este uso del suelo incluye áreas destinadas a edificios gubernamentales, centros educativos, instalaciones de salud y otros servicios públicos. Aunque es una

fracción relativamente pequeña, estas áreas son esenciales para la infraestructura institucional y la prestación de servicios a la comunidad.

Un porcentaje ínfimo, 0,05%, está destinado a usos clasificados como otras. Este valor es insignificante en comparación con los demás usos, lo que puede representar áreas que no encajan en las categorías principales o usos marginales del suelo urbano.

Figura 1-2. Porcentaje de uso de suelo urbano



Fuente: IGM, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

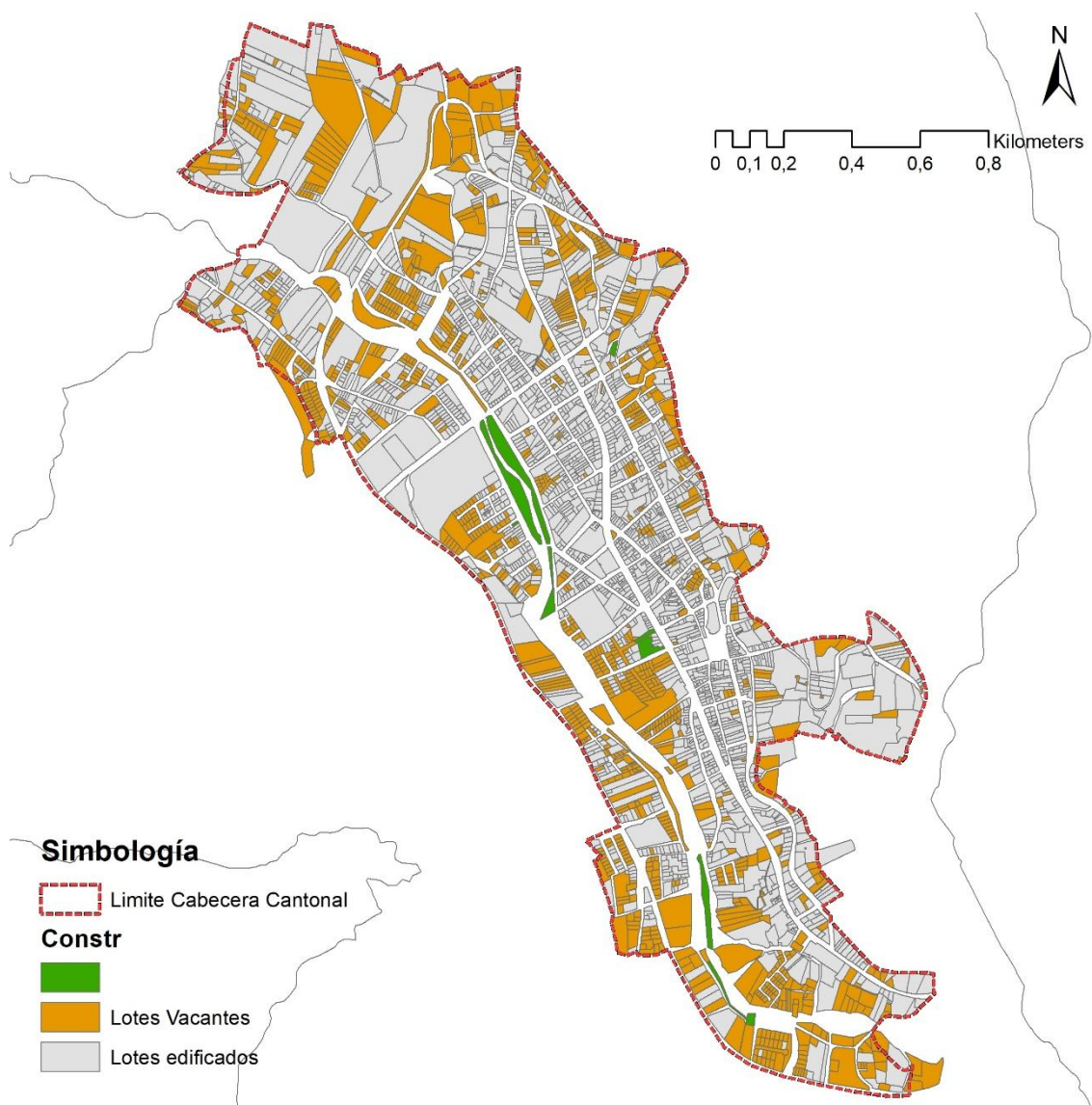
El gráfico revela que el uso de suelo urbano está claramente orientado hacia el desarrollo residencial, seguido del comercial. Las áreas para administración y equipamientos públicos tienen una representación mucho menor, lo cual es típico en muchas áreas urbanas donde las funciones residenciales y comerciales suelen ocupar la mayor parte del espacio disponible. El pequeño porcentaje dedicado a otras actividades sugiere que hay muy poco espacio dedicado a usos alternativos o específicos no categorizados en las grandes funciones.

Este tipo de distribución puede ser indicativo de una ciudad o cantón donde las actividades económicas y residenciales están bien balanceadas, pero con una oferta limitada de espacios públicos o áreas dedicadas a administración y servicios institucionales.

1.2.3.1 LOTES VACANTES

Biblián Ciudad, como cabecera cantonal, tiene una ocupación relativamente alta de lotes urbanos, con un 65% de ocupación, lo que indica un desarrollo urbano significativo. Sin embargo, el 35% de lotes vacantes sugiere que aún queda un potencial considerable de crecimiento dentro de los límites urbanos ya establecidos, lo que puede reflejar una expansión moderada de áreas consolidadas o terrenos en espera de desarrollo.

Mapa 1-10. Lotes vacantes Cabecera Cantonal



Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Tabla 1-3. Lotes vacantes en las áreas urbanas del cantón

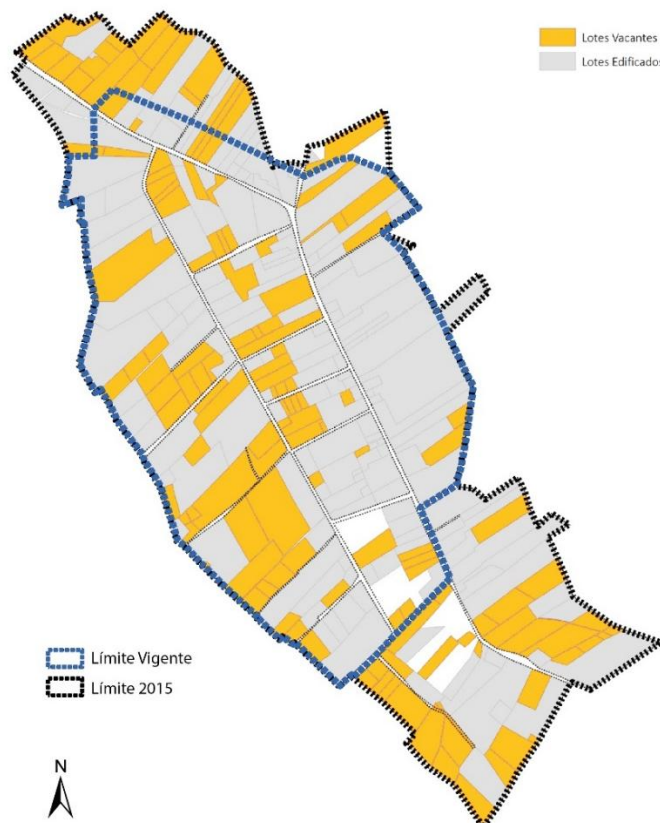
Lotes Vacantes	Vacantes		Ocupados		S/N	Total
	Nro	%	Nro	%		
BIBLIÁN CIUDAD	1192	35%	2214	65%	13	3419
JERUSALÉN	146	49%	154	51%	0	300
NAZÓN	260	67%	129	33%	0	389
SAGEO	164	71%	67	29%	0	231
TURUPAMBA	320	63%	190	37%	0	510

Fuente: GAD Biblián (2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Jerusalén presenta una ocupación casi equilibrada, con un 49% de lotes vacantes y 51% de ocupación. Esta distribución indica que esta localidad aún no ha alcanzado una consolidación urbana completa, lo que podría significar que la infraestructura y los servicios básicos no están plenamente implementados o que el crecimiento urbano ha sido más lento en esta zona.

Mapa 1-11. Lotes vacantes Cabecera Parroquial Jerusalén

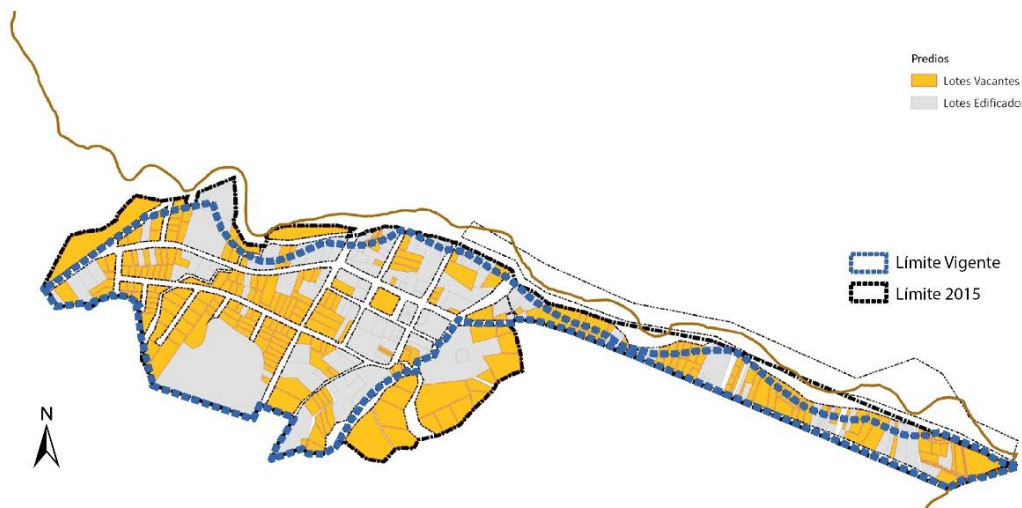


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Nazón muestra un alto porcentaje de lotes vacantes, con un 67% sin ocupar. Este porcentaje es uno de los más altos en comparación con otras localidades, lo que indica que la urbanización en Nazón es aún incipiente, y que la mayoría del suelo disponible no ha sido aprovechado. Esto sugiere un bajo nivel de desarrollo o que se han planificado áreas urbanas con proyecciones de crecimiento que aún no se han materializado.

Mapa 1-12. Lotes vacantes Cabecera Parroquial Nazón

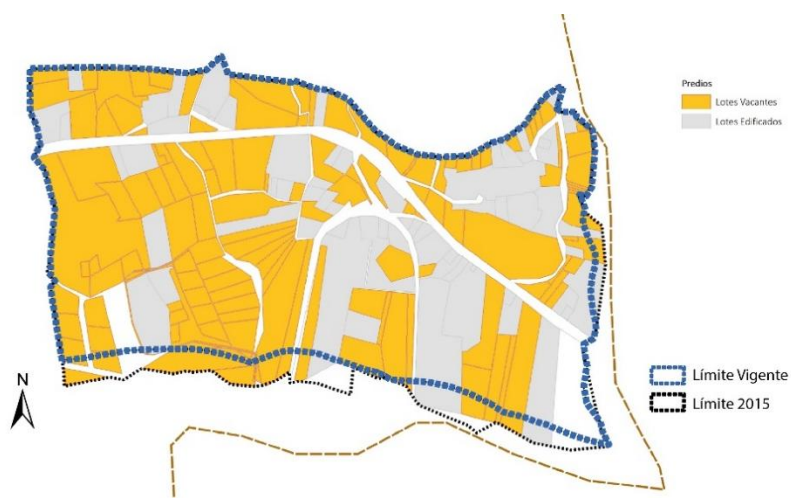


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Sageo presenta el porcentaje más alto de lotes vacantes (71%), lo que sugiere una mínima ocupación urbana. Con solo el 29% de los lotes ocupados, es claro que el desarrollo de esta zona es bajo, y existe una amplia disponibilidad de terrenos vacíos, lo que puede reflejar limitaciones de acceso a infraestructura o falta de demanda habitacional.

Mapa 1-13. Lotes vacantes Cabecera Parroquial Sageo

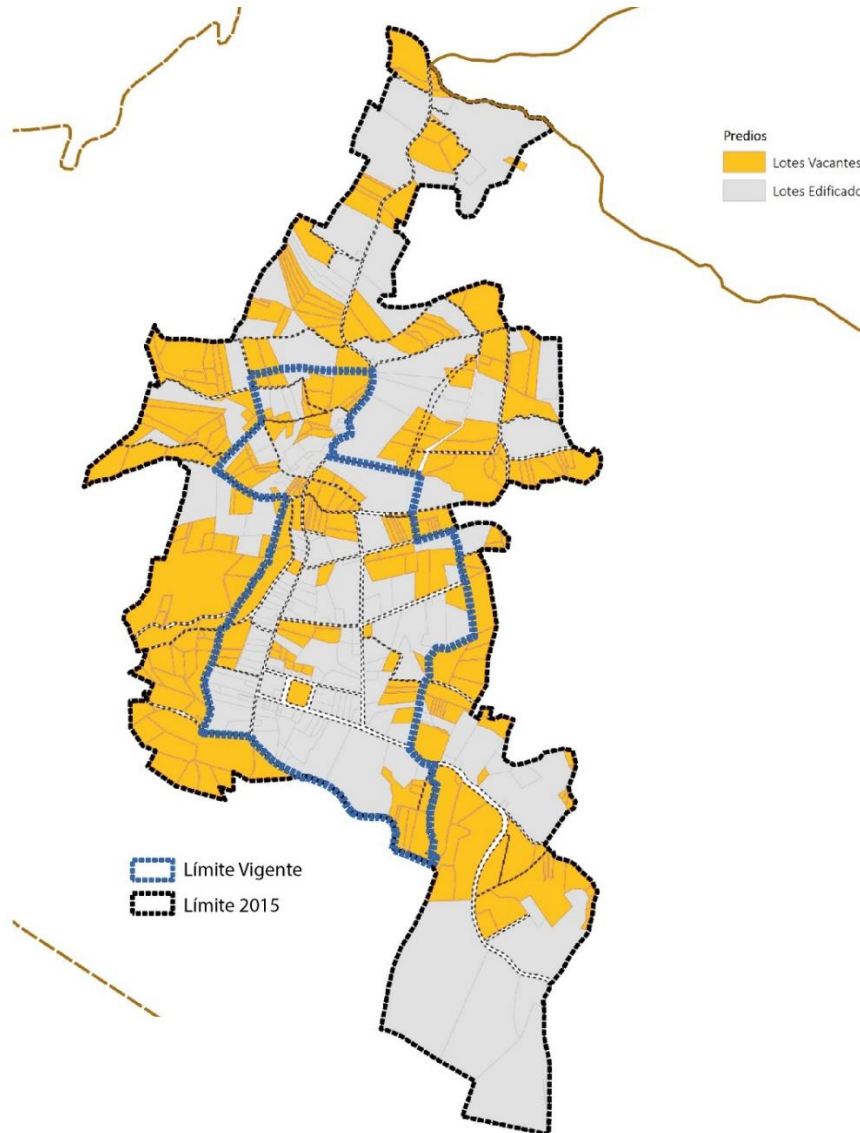


Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Turupamba, con un 63% de lotes vacantes, muestra una tendencia similar a Nazón y Sageo en cuanto a la baja ocupación de suelos. Aunque presenta un mayor número absoluto de lotes ocupados que Nazón y Sageo, todavía cuenta con una gran cantidad de terrenos disponibles para el desarrollo futuro.

Mapa 1-14. Lotes vacantes Cabecera Parroquial Turupamba



Fuente: CONALI (2018), GAD Biblián (2015, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En general, se observa una ocupación moderada a baja en la mayoría de los centros urbanos, con excepción de Biblián Ciudad, que tiene el mayor porcentaje de lotes ocupados. Esta distribución sugiere que la mayoría de los centros urbanos en el cantón aún están en etapas de desarrollo o consolidación parcial.

Los altos porcentajes de lotes vacantes en Jerusalén, Nazón, Sageo y Turupamba indican un gran potencial de expansión y consolidación urbana en estas localidades, lo que podría enfocarse en futuras políticas de planificación urbana y gestión del suelo, garantizando la provisión de servicios básicos y fomentando el desarrollo económico local.

La diferencia entre la cabecera cantonal y los otros centros urbanos es marcada, lo que podría reflejar diferencias en la inversión en infraestructura, servicios, o una mayor atracción de población hacia la cabecera, mientras que las áreas rurales o semiurbanas aún necesitan políticas que impulsen su crecimiento ordenado.

Este análisis sugiere que, a pesar de la disponibilidad de terrenos, es necesario un enfoque estratégico que promueva la ocupación de lotes vacantes en los centros urbanos secundarios, optimizando el uso del suelo y mejorando la conectividad y los servicios en estas zonas.

1.2.4 NIVEL DE OCUPACIÓN

Para facilitar la caracterización de la ocupación del suelo y elaborar propuestas de tratamientos y aprovechamientos del suelo, se pueden establecer rangos de ocupación. Estos permiten agrupar zonas urbanas por homogeneidad, lo que simplifica la planificación y el análisis.

Tabla 1-4. Código de color rango de ocupación

Código de color	Rango de ocupación	Categoría
(color crema)	0-25%	Formación
(color naranja claro)	26%-50%	Conformación
(color naranja)	51%-75%	Complementación
(color marrón)	76%-100%	Consolidación
(color rojo)	> a 100%	Sobreocupación

Fuente: AME, 2019

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Con esta estructura, el procesamiento de la información genera una matriz que sintetiza la ocupación del suelo, identificando las características de cada área en función de los parámetros definidos, lo que permite proponer acciones de gestión del suelo de manera más efectiva. Esta clasificación puede alinearse con los instrumentos de planificación establecidos en la normativa vigente, como lo indica la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), que señala la necesidad de delimitar y subclasificar el suelo urbano y rural para aplicar tratamientos urbanísticos.

1.2.4.1 Cabecera Cantonal de Biblián

La siguiente tabla presentada clasifica los niveles de ocupación de suelo por manzana según una escala de colores, rangos de ocupación y categorías.

Tabla 1-5. Nivel de Ocupación según rango Cabecera Cantonal

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50010101	3417,08	7717,21	44,28%
50010102	3038,58	8341,63	36,43%
50010103	2054,05	5764,92	35,63%
50010104	2079,27	6713,36	30,97%
50010105	631,52	1288,01	49,03%
50010106	621,72	2723,37	22,83%
50010107	1720,78	2626,26	65,52%
50010108	792,81	1274,11	62,22%
50010109	2344,34	5414,46	43,30%
50010110	2769,31	5103,18	54,27%
50010111	0	3214,65	0,00%
50010112	1676,63	2556,33	65,59%
50010113	1783,76	4706,87	37,90%
50010114	2839,03	6491,92	43,73%
50010115	1442,79	2617,2	55,13%
50010116	1317,97	2017,04	65,34%
50010117	2149,32	3809,5	56,42%
50010118	2111,29	7018,95	30,08%
50010119	747,45	2089,79	35,77%
50010120	2565,45	6562,71	39,09%
50010121	153,61	153,61	100,00%
50010122	1558,74	4085,56	38,15%
50010123	1385,17	11186,13	12,38%
50010201	0	1845,43	0,00%
50010202	2829,41	23373,19	12,11%
50010203	2350,66	3708,46	63,39%
50010204	2779,27	21182,21	13,12%
50010205	864,35	31217,78	2,77%
50010206	844,98	9707,21	8,70%
50010207	951,67	2348,6	40,52%
50010208	1124	12151,57	9,25%
50010209	1229,47	2215,68	55,49%
50010210	918,43	8265,28	11,11%
50010301	891,81	3920,23	22,75%
50010302	902,72	2865,73	31,50%
50010303	2034,27	5138,63	39,59%
50010304	1617,74	6301,47	25,67%
50010305	532,2	5675,01	9,38%
50010306	1208	5077,13	23,79%
50010307	1244,93	5682,77	21,91%
50010308	1554,29	5827,7	26,67%
50010309	1750	9820,74	17,82%
50010310	2554,44	6479,68	39,42%

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50010311	2344,53	5894,66	39,77%
50010312	3610,54	13261,18	27,23%
50010313	2111,19	8964,08	23,55%
50010314	2576,59	7451,8	34,58%
50010315	2459,69	4453,58	55,23%
50010401	470,49	5715,1	8,23%
50010402	549,8	1621,82	33,90%
50010403	917,39	9524,39	9,63%
50010404	840,29	22546,34	3,73%
50010405	3696,5	28482,83	12,98%
50010406	1078,42	2990,54	36,06%
50010407	794,72	16816,02	4,73%
50010408	2477,9	34668,69	7,15%
50010409	2962,58	8575,97	34,55%
50010410	1961,07	16056,67	12,21%
50010411	0	1142,13	0,00%
50010501	2676,18	6493	41,22%
50010502	974,84	5777,33	16,87%
50010503	333,74	3691,49	9,04%
50010504	42,35	279,3	15,16%
50010505	284,02	2614,38	10,86%
50010506	685,51	3585,79	19,12%
50010507	1659,82	6185,26	26,84%
50010508	1811,42	6886,19	26,31%
50010509	2344,21	4672,77	50,17%
50010510	2876,85	6843,61	42,04%
50010511	0	1355,85	0,00%
50010512	76,87	3922,43	1,96%
50010513	555,22	2194,6	25,30%
50010514	1289,56	3514,53	36,69%
50010515	1151,82	5683,23	20,27%
50010516	3145,52	12957,85	24,28%
50010517	0	256,33	0,00%
50010518	2317,79	2223,71	104,23%
50010519	4568,77	11486,37	39,78%
50020101	760,08	13327,53	5,70%
50020102	202,72	3722,68	5,45%
50020103	114,61	3798,84	3,02%
50020105	627,01	2741,63	22,87%
50020106	623,8	4183,25	14,91%
50020107	787,31	12974,15	6,07%
50020108	106,18	2930	3,62%
50020109	1086,61	17636,12	6,16%
50020111	689,54	15626,08	4,41%
50020112	97,29	2405,94	4,04%

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50020113	0	4292,63	0,00%
50020114	0	2651,18	0,00%
50020116	115,42	17098,48	0,68%
50020117	351,35	9844,85	3,57%
50020118	358,92	10387,36	3,46%
50020119	337,95	3975,15	8,50%
50020120	638,35	7857,9	8,12%
50020121	58,35	7867,07	0,74%
50020122	0	2760,1	0,00%
50020123	623,43	5884,72	10,59%
50020124	680	6896,57	9,86%
50020125	136,86	2743,6	4,99%
50020126	928,41	5263,04	17,64%
50020127	2381,31	12090,44	19,70%
50020128	375,67	1608,79	23,35%
50020129	100,98	5200,93	1,94%
50020130	967,34	14966,24	6,46%
50020131	702	7770,98	9,03%
50020132	0	306,85	0,00%
50020133	1148,83	11930,41	9,63%
50020201	271,61	30109,73	0,90%
50020202	901,78	24588,8	3,67%
50020203	741,56	3254,8	22,78%
50020204	1292,68	8119,34	15,92%
50020205	98,01	5369,82	1,83%
50020206	596,16	23655,96	2,52%
50020207	110,43	8080,82	1,37%
50020208	1057,58	18106,58	5,84%
50020209	3048,48	71283,27	4,28%
50020301	470,22	57964,41	0,81%
50020302	2224,11	115704,56	1,92%
50020303	387,8	11949,73	3,25%
50020304	34,01	3623,76	0,94%
50020305	290,55	3662,01	7,93%
50020306	414,81	2898,4	14,31%
50020307	792,44	28618,43	2,77%
50020308	0	4482,67	0,00%
50020309	816,41	49146,18	1,66%
50020311	798,37	13463,89	5,93%
50020312	556	62502,97	0,89%
50020401	5597,17	69517,43	8,05%
50020402	0	7301,68	0,00%
50020403	606,91	33385,72	1,82%
50020404	0	1429,86	0,00%
50020405	629,5	4614,86	13,64%

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50020406	810,99	5031,64	16,12%
50020407	1273,31	29146,59	4,37%
50030101	98,9	5833,46	1,70%
50030102	343,59	1541,61	22,29%
50030103	1883,81	24685,99	7,63%
50030104	1050,91	19153,09	5,49%
50030105	887,66	23680,07	3,75%
50030106	0	3266,06	0,00%
50030107	137,53	17528,09	0,78%
50030108	0	469,8	0,00%
50030109	256,16	3481,69	7,36%
50030110	137,14	9914,62	1,38%
50030201	206,6	2340,04	8,83%
50030202	401,44	2552,09	15,73%
50030203	1006,24	24035,16	4,19%
50030204	2119	19956,27	10,62%
50030205	990,1	6189,66	16,00%
50030206	1166,62	7148,53	16,32%
50030207	2107,91	26661,51	7,91%
50030208	0	2010,79	0,00%
50030209	1437,59	4779,83	30,08%
50030210	1492	5204,29	28,67%
50030211	4473,24	71440,62	6,26%
50030212	1355,02	5403,75	25,08%
50030213	394,92	1827,58	21,61%
50030214	990,82	2268,58	43,68%
50030301	0	8075,09	0,00%
50030302	26,69	3399,64	0,79%
50030303	0	8809,26	0,00%
50030304	47,72	5782,7	0,83%
50030305	0	16462,97	0,00%
50030306	521,86	13120,33	3,98%
50030307	307,88	28776,82	1,07%
50030308	1810,54	42308,8	4,28%
50030309	1368,51	4929,31	27,76%
50030310	0	1920,94	0,00%
50030311	82,05	27042,71	0,30%
50030312	59,39	6179,25	0,96%
50030313	184,37	34967,27	0,53%
50030314	0	11777,68	0,00%
50030401	739,52	3455,04	21,40%
50030402	257,68	3048,54	8,45%
50030403	1434,46	24075,03	5,96%
50030404	154,79	5691,06	2,72%
50030405	998	12218,82	8,17%

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50030406	501	9993,69	5,01%
50030407	720,41	2961,76	24,32%
50030408	0	3868,34	0,00%
50030409	173,75	750,71	23,14%
50030410	1179,23	5339,88	22,08%
50030411	188,55	2470,93	7,63%
50030412	475,92	6948,07	6,85%
50030413	0	11966,67	0,00%
50030414	163,6	13265,52	1,23%
50030415	373	18171,9	2,05%
50030416	631,07	31492,55	2,00%
50030417	38,83	11107,33	0,35%
50030418	301,66	11231,55	2,69%
50030419	184,26	4931,47	3,74%
50030420	271,32	12036,12	2,25%
50030421	180,71	11069,66	1,63%
50030422	0	2220,27	0,00%
50030423	567,95	15966,81	3,56%
50030424	0	9079,89	0,00%
50030425	0	2601,74	0,00%
50030426	469,06	18931,39	0,89%
50030427	168,43	10514,46	1,60%
50030428	33,36	2421,63	1,38%
50030429	0	7978,35	0,00%
50030430	0	6720,52	0,00%
50030431	67,48	3250,05	2,08%
50030432	0	12497,5	0,00%
50030433	197,49	14279,4	1,38%
50030434	88,31	4626,17	1,91%
50030435	347,8	21022,45	1,65%
50030436	49,63	8234,35	0,60%
50040101	3230,88	142974,82	2,26%
50040102	485,34	8340,7	5,82%
50040103	1281,39	20354,3	6,30%
50040104	84,17	261,09	32,24%
50040105	960,59	39394,47	2,44%
50040106	17,72	30296,68	0,06%
50040107	326,52	13646,73	2,39%
50040201	1920,86	180208,73	1,07%
50040202	796,15	41292,76	1,93%
50040203	435,01	27764,14	1,57%
50040204	96,96	19091,55	0,51%
50040301	291,61	17260,28	1,69%
50040302	84,62	5489,65	1,54%
50040303	0	1750,09	0,00%

Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
50040304	74,14	3071,25	2,41%
50040401	0	7085,88	0,00%
50040402	0	10714,21	0,00%
50040403	623,63	13346,31	4,67%
50040404	714,07	37670,94	1,90%
50040405	255,91	20377,44	1,26%
50040406	231,96	3408,29	6,81%
50040407	556,34	4780,33	11,64%
50040408	599,49	5483,09	10,93%
50040409	1237,89	22198,33	5,58%
50040410	0	4933,44	0,00%
TOTAL	214459,44	3005389,58	7,14%

Fuente: GAD Biblián 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

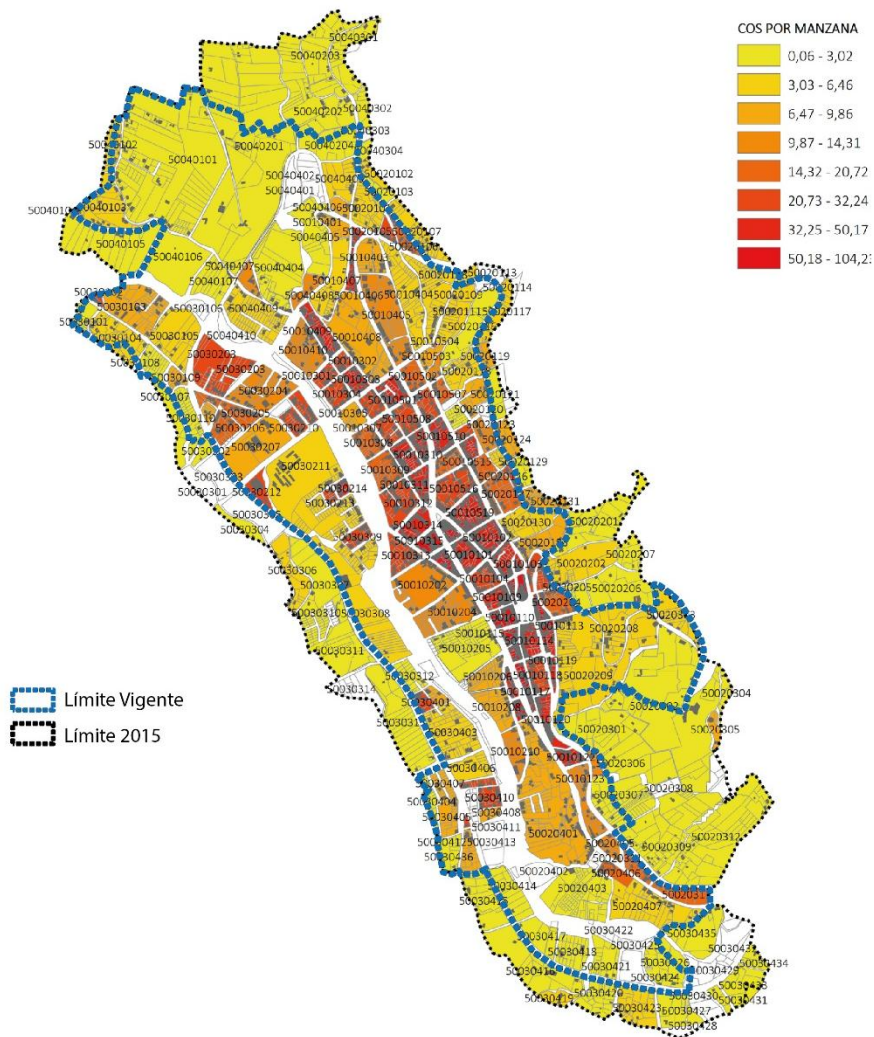
En la categoría de formación, las manzanas tienen una ocupación baja. Son zonas que están en proceso inicial de desarrollo, con grandes espacios disponibles para nuevas construcciones. De un total de 234 manzanas, 184 caen en esta categoría, lo que indica que la mayoría del territorio está en fase de crecimiento.

El suelo en conformación, está siendo ocupado progresivamente, con un crecimiento moderado. La infraestructura se está desarrollando, pero aún hay espacios sin utilizar. 37 manzanas están en este rango. El suelo en nivel de conformación, ya tienen una ocupación considerable, pero todavía queda margen para el crecimiento y el desarrollo. Representan áreas donde la urbanización está más avanzada. Solo 11 manzanas están en este nivel de ocupación.

El suelo en consolidación se considera casi completamente ocupadas, con muy poco o ningún espacio disponible para nuevas construcciones. Se trata de áreas consolidadas, con alta densidad de infraestructuras. Solo 1 manzana se encuentra en este estado.

El suelo en sobreocupación indica que las manzanas han excedido su capacidad planificada de ocupación, lo que puede significar un uso excesivo del suelo o una densidad mayor de la planeada. Solo una 1 manzana está en esta situación, lo que representa un riesgo de sobrecarga para los servicios y la infraestructura.

Mapa 1-15. Nivel de Ocupación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Biblían 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, la mayoría de las manzanas están en proceso de formación o conformación, lo que sugiere que hay mucho potencial de desarrollo, mientras que solo una pequeña parte del territorio está consolidada o sobreocupada.

1.2.4.2 CABECERAS PARROQUIALES

Respecto a las cabeceras parroquias tenemos los siguientes resultados:

Tabla 1-6. Nivel de Ocupación según rango Cabeceras Parroquiales

Parroquia	Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
NAZÓN	51010102	144	2592,24	5,56%
	51010103	979	13700,48	7,15%
	51010105	2003	5316,84	37,67%
	51010106	1481	8763,34	16,90%
	51010107	1288	10235,33	12,58%
	51010108	621	9451,88	6,57%
	51010109	221	2104,44	10,50%
	51010110	333	23854,41	1,40%
	51010112	291	2219,36	13,11%
	51010113	506	933,67	54,19%
	51010114	557	2437,06	22,86%
	51010115	843	6657,49	12,66%
	51010116	726	8219,57	8,83%
	51010117	855	12236,64	6,99%
	51010118	291	5507,06	5,28%
	51010119	2188	6332,36	34,55%
	51010120	343	2126,92	16,13%
	51010121	700	14382,79	4,87%
	51010122	679	11659,62	5,82%
	51010124	320	39756,07	0,80%
	51010125	552	6860,6	8,05%
	51010126	1684	40125,42	4,20%
JERUSALÉN	54010101	1761,2	49257,54	3,58%
	54010102	664,88	23893,39	2,78%
	54010103	631,02	19858,77	3,18%
	54010104	2100,54	68076,71	3,09%
	54010105	1383,33	20267,42	6,83%
	54010106	2794,06	50064,07	5,58%
	54010107	1347,39	9428,49	14,29%
	54010108	501,19	27629,76	1,81%
	54010109	950,92	8787,33	10,82%
	54010110	1164,91	14915,7	7,81%
	54010111	281,99	25001,69	1,13%
	54010112	427,09	10388,88	4,11%
	54010113	437,69	10575,96	4,14%
	54010114	1027,64	16860,49	6,09%
	54010115	1758,24	46723,48	3,76%
	54010116	739,82	48830,93	1,52%
SAGE O	52010101	739,09	19978,32	3,70%
	52010102	19,88	2249,46	0,88%

Parroquia	Código Manzana	Superficie edificada (m2)	Superficie del lote (m2)	Ocupación
	52010103	1452,66	75268,07	1,93%
	52010104	96,09	1481,54	6,49%
	52010105	0	2233,14	0,00%
	52010106	1426,21	18935,98	7,53%
	52010107	598,9	9085,91	6,59%
	52010108	2606,79	30374,31	8,58%
	52010109	648,95	19814,18	3,28%
TURUPAMBA	53010102	343,78	27340,27	1,26%
	53010103	288,12	29399,11	0,98%
	53010104	96,79	21440,78	0,45%
	53010105	99,74	14964,75	0,67%
	53010106	145,82	5674,98	2,57%
	53010107	743,92	11206,86	6,64%
	53010108	254,65	18838,18	1,35%
	53010109	31,76	20582,53	0,15%
	53010110	82,42	45608,98	0,18%
	53010112	865,72	6614,49	13,09%
	53010201	360,68	23095,27	1,56%
	53010202	131,62	27568,31	0,48%
	53010203	110,43	10534,07	1,05%
	53010205	97,03	14599,22	0,66%
	53010206	109,83	21232,83	0,52%
	53010207	196,92	27579,14	0,71%
	53010208	340,2	26916,48	1,26%
	53010209	64,72	6773,68	0,96%
	53010212	250,51	8596,73	2,91%
	53010213	48,1	5304,62	0,91%
	53010215	48,1	4175,07	1,15%
	53010216	679,37	18009,33	3,77%
	53010217	1069,17	12894,37	8,29%
	53020102	618,37	7201,99	8,59%
	53020103	1160,72	16658,32	6,97%
	53020104	1073,43	4128,61	26,00%
	53020106	551,71	1764,15	31,27%
	53020107	614,07	9187,31	6,68%
	53020108	2501,75	42035,13	5,95%
	53020201	712,55	13049,95	5,46%
	53020202	384,97	32569,81	1,18%
	53020203	727,74	37784,67	1,93%
	53020204	269,32	9782,67	2,75%
	53020207	83,58	31602,35	0,26%
	TOTAL	58323,09	1480170,12	3,94%

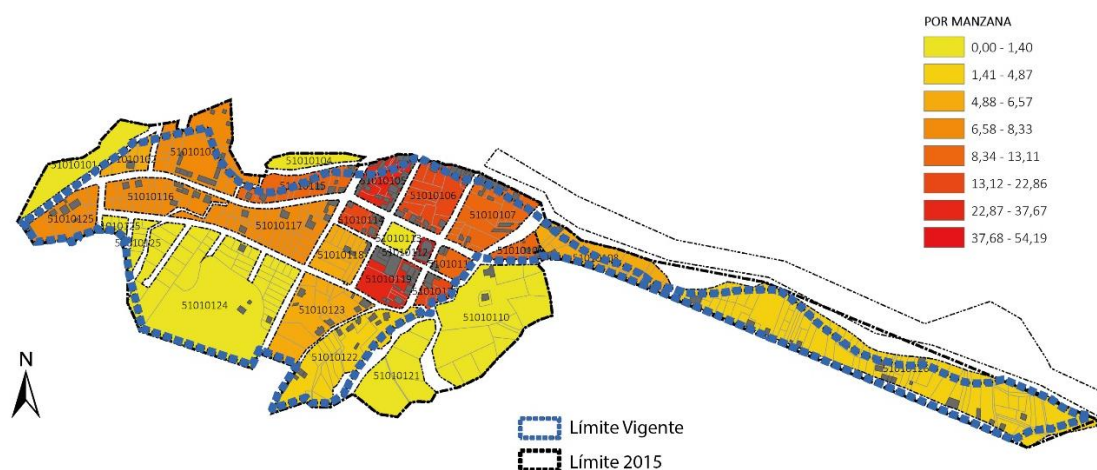
Fuente: GAD Biblían 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En la categoría de formación, las manzanas tienen una ocupación muy baja. Estas áreas están en fases iniciales de urbanización, con mucho espacio disponible para el desarrollo futuro. 76 manzanas, la mayoría del total, están en esta categoría, lo que indica que gran parte del territorio está todavía en fase de desarrollo.

Las manzanas en la categoría conformación están en una fase intermedia de ocupación, con un uso más significativo del suelo, pero todavía con espacio para expansión. 4 manzanas caen en esta categoría, lo que sugiere un nivel de ocupación moderado en algunas áreas.

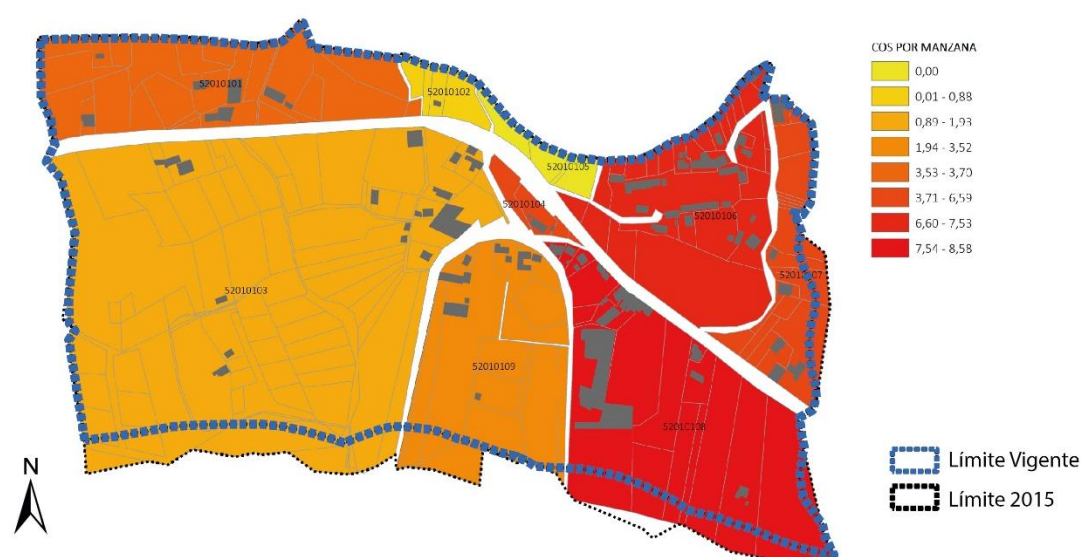
Mapa 1-16. Nivel de Ocupación Cabecera Parroquial de Nazón



Fuente: GAD Biblián 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-17. Nivel de Ocupación Cabecera Parroquial de Sageo



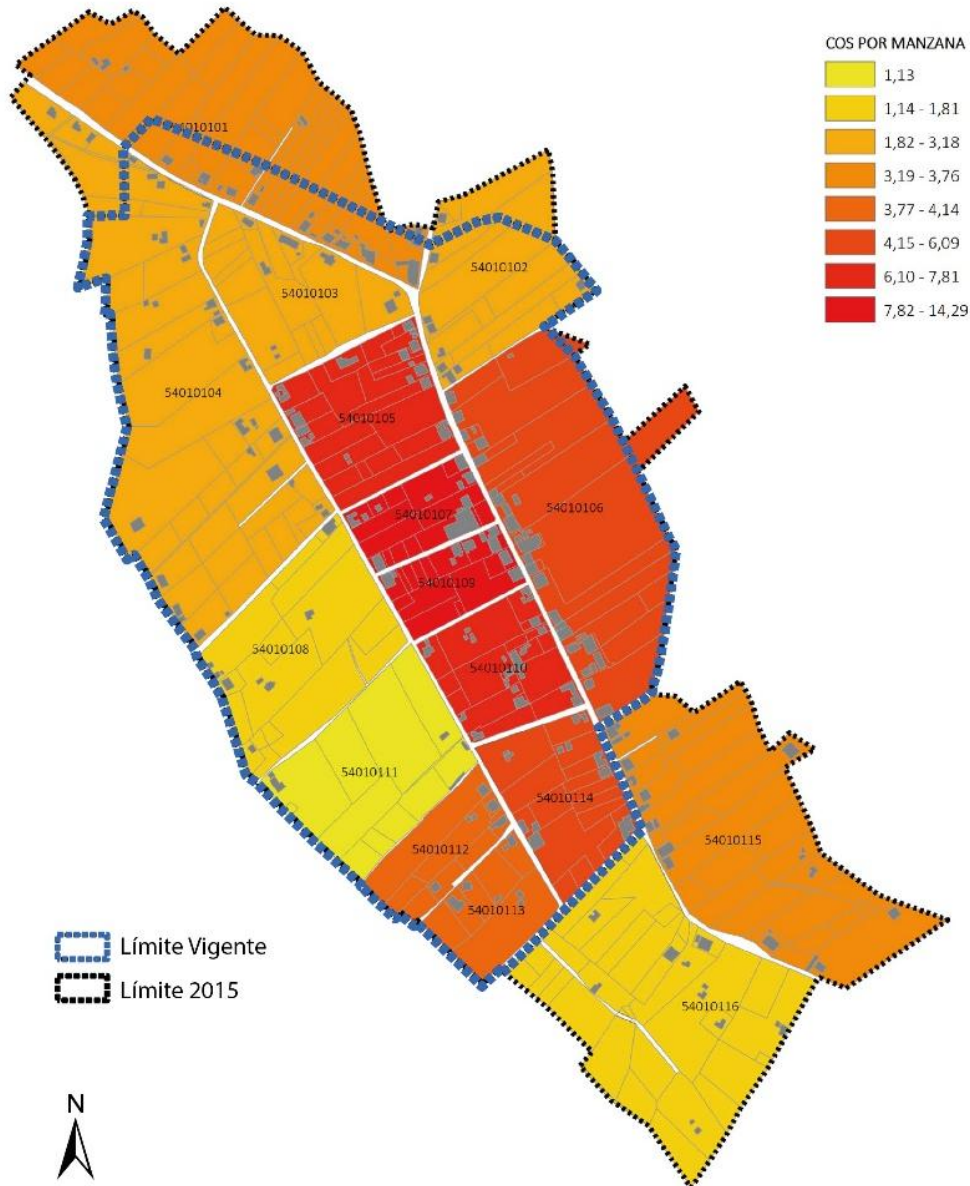
Fuente: GAD Biblián 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

La categoría complementación refleja un alto nivel de ocupación en las manzanas, con poca área disponible para nuevas edificaciones. Solo 1 manzana se encuentra en esta categoría, lo que implica que ya está bastante desarrollada.

No hay manzanas las categorías de consolidación y sobreocupación, lo que indica que ninguna área ha alcanzado su plena capacidad de ocupación. Las zonas aún tienen margen para seguir creciendo.

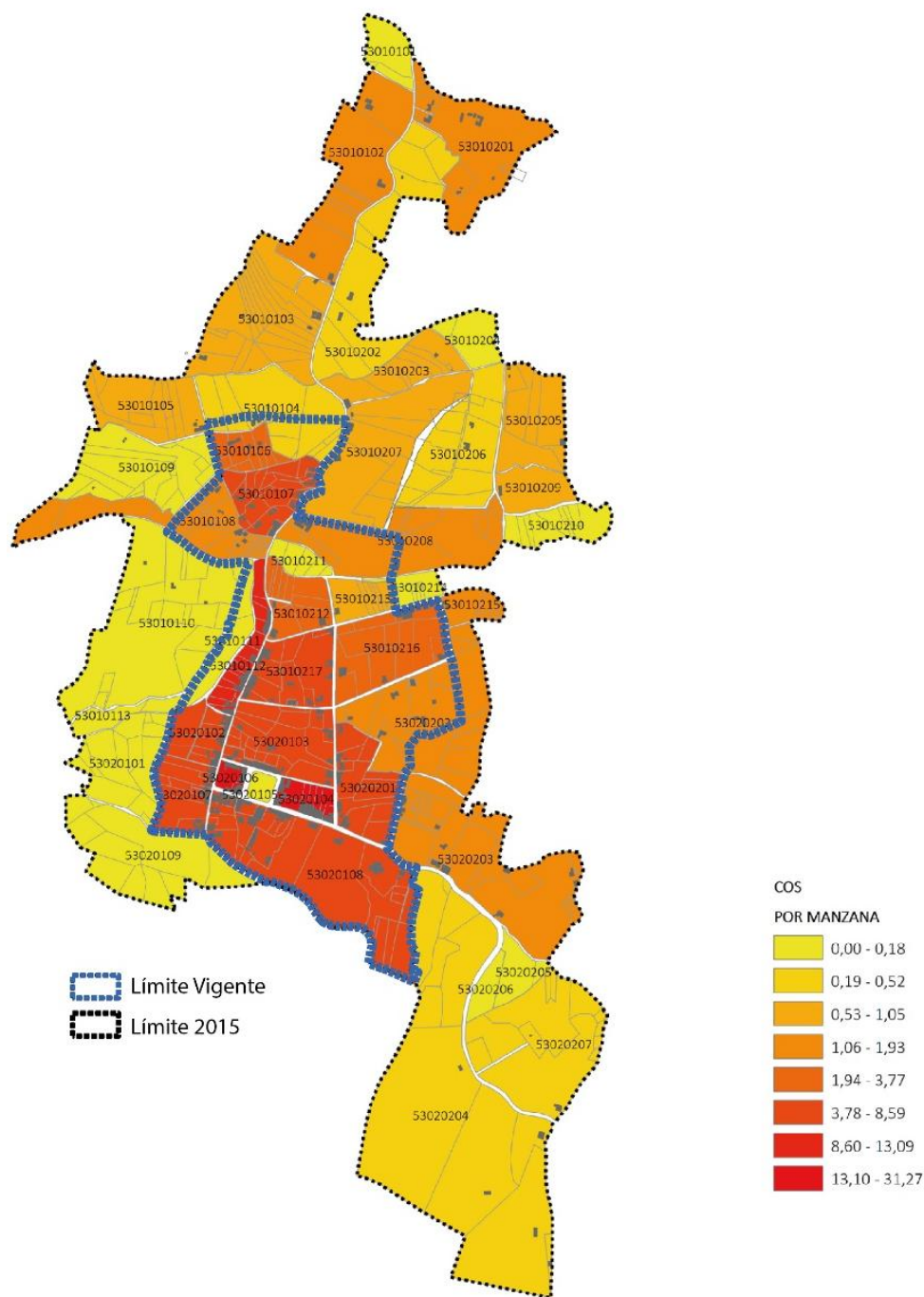
Mapa 1-18. Nivel de Ocupación Cabecera Parroquial de Jerusalén



Fuente: GAD Biblián 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-19. Nivel de Ocupación Cabecera Parroquial de Turupamba



Fuente: GAD Biblián 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5 PROYECCIÓN POBLACIONAL

El Cantón Biblián ha experimentado una variación significativa en su tasa de crecimiento poblacional a lo largo de los últimos períodos censales. Entre los censos del 2001 y 2010, el cantón registró una tasa de crecimiento positiva del 0,11%, lo que indica una ligera pero constante expansión de su población. Sin embargo, esta tendencia se revirtió en el siguiente periodo censal, entre 2010 y 2022, donde se observó una

disminución en la tasa de crecimiento, alcanzando un valor negativo del -0,81%. Este cambio evidencia una reducción en la población, lo cual podría estar asociado a factores migratorios, económicos o sociales que influyeron en el decrecimiento demográfico del cantón.

Tabla 1-7. Tasa de crecimiento poblacional cantonal

Tasa de Crecimiento Poblacional Cantonal				
Población total			Tasa de crecimiento censal	
Censo 2001	Censo 2010	Censo 2022	Tasa de crecimiento 2001-2010	Tasa de crecimiento 2010-2022
20.727	20.787	18.852	0,11%	-0,81%

Fuente: INEC 2022

Elaboración: Equipo consultor 2024

El análisis de la tasa de crecimiento poblacional en las parroquias del Cantón Biblían entre 2010 y 2022 revela comportamientos demográficos variados:

La población disminuyó de 13,678 en 2010 a 12,379 en 2022, con una tasa de crecimiento promedio anual negativa de -0,83%. Esto indica una tendencia significativa hacia la reducción poblacional, posiblemente influida por la migración hacia otras áreas o la baja tasa de natalidad.

Tabla 1-8. Tasa de crecimiento poblacional parroquial

Parroquias	Población 2010	Población 2022	Tasa de crecimiento promedio anual 2010_2022
Biblían	13.678	12.379	-0,83
Nazón	2.569	2.232	-1,17
San Francisco De Sageo	1.726	1.471	-1,33
Turupamba	1.070	1.078	0,06
Jerusalén	1.744	1.692	-0,25

Fuente: INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

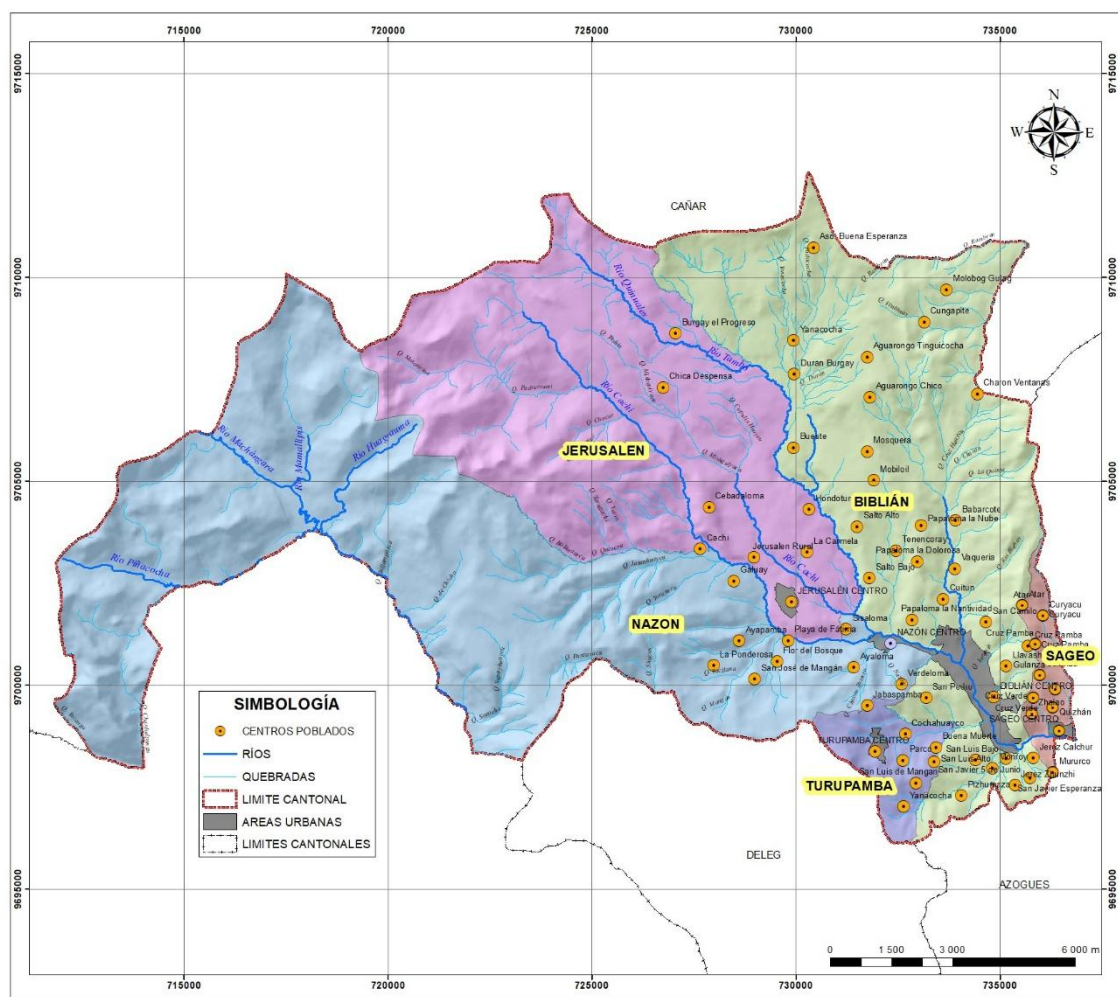
Nazón experimentó una caída en su población, pasando de 2,569 en 2010 a 2,232 en 2022, con una tasa de crecimiento promedio anual de -1,17%. Esta es una de las tasas más bajas del cantón, lo que sugiere un declive notable en su capacidad para retener o atraer población.

Por su parte, la cabecera parroquial de San Francisco de Sageo registró una reducción de su población de 1,726 a 1,471 en el mismo periodo, con una tasa de crecimiento negativa de -1,33%, la más baja entre todas las parroquias analizadas. Este dato refleja una tendencia alarmante de pérdida de habitantes, lo cual podría estar asociado a limitaciones económicas o falta de oportunidades locales.

A diferencia de las otras parroquias, Turupamba mostró una leve mejora en su población, creciendo de 1,070 en 2010 a 1,078 en 2022, con una tasa de crecimiento promedio anual positiva de 0,06%. Aunque el incremento es pequeño, representa una señal de estabilidad o ligera recuperación demográfica en esta parroquia.

Jerusalén disminuyó su población de 1,744 a 1,692 entre 2010 y 2022, con una tasa de crecimiento promedio anual de -0,25%. Aunque también presenta una disminución, esta tasa es menos pronunciada en comparación con otras parroquias, lo que indica una reducción más moderada de la población.

Mapa 1-20. Población urbano - rural del cantón Biblián



Fuente: INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, la mayoría de las parroquias del Cantón Biblián están experimentando una disminución en su población, con San Francisco de Sageo mostrando la caída más pronunciada. Turupamba es la única parroquia que ha mantenido una tasa de crecimiento positiva, aunque mínima. Estos datos podrían ser un reflejo de factores socioeconómicos que influyen en la migración y en las oportunidades de desarrollo local.

1.2.6 CAPACIDAD RECEPTIVA

En la actualización del año 2021, el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) se elaboró con la premisa de que la población del cantón mantendría un crecimiento positivo. De hecho, se proyectaba un aumento de 176 personas en el área urbana para el año 2030. Sin embargo, los datos del Censo de Población y Vivienda de 2022 revelaron una realidad diferente: la población está en declive, lo cual pone en evidencia que las proyecciones realizadas en el anterior PUGS no reflejan con precisión la situación actual del territorio.

Al analizar las cifras actualizadas y realizar proyecciones a las 2030 basadas en la población de 2022, se observa una disminución significativa en el número de habitantes del cantón Biblían. En particular, la reducción de la población a nivel cantonal asciende a aproximadamente 1,651 personas con respecto a los datos del censo anterior.

Tabla 1-9. Crecimiento de la población a 2022

CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES	POBLACIÓN 2010	PUGS 2021		CENSO 2022		DIFERENCIA POBLACIÓN 2022-2030
		POBLACIÓN 2020 PROYECTADA	POBLACIÓN 2030 PROYECTADA	POBLACIÓN 2022 TOTAL	POBLACIÓN TOTAL 2030 PROYECTADA	
Biblían	5493	6265	6428	12.379	11153	1.226
Jerusalén	245	279	279	2.232	2007	225
Nazón	349	398	409	1.471	1301	170
Sageo	208	237	238	1.078	1083	-5
Turupamba	167	190	190	1.692	1657	35
Total	6462	7369	7545	18852		1.651

Fuente: INEC, 2022; PUGS Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

A nivel de parroquias, los resultados muestran un comportamiento desigual:

- Biblían: Se proyecta una disminución considerable en su población, pasando de 13,678 personas en 2010 a una proyección de solo 11,513 para 2030, lo que indica una pérdida aproximada de 2,165 habitantes. Este decrecimiento notable evidencia un fuerte proceso migratorio o cambios en las dinámicas económicas locales.
- Nazón: La parroquia también enfrenta una reducción significativa, con una proyección de 2,007 personas en 2030 comparadas con las 2,569 que tenía en 2010, una disminución de 562 habitantes. Este dato refleja problemas persistentes para retener su población.
- San Francisco de Sageo: Es una de las parroquias más afectadas, pasando de 1,726 habitantes en 2010 a una proyección de solo 1,301 en 2030, lo que equivale a una pérdida de 425 personas. Este resultado sugiere una marcada tendencia de abandono poblacional.

- Turupamba: A diferencia de las demás parroquias, esta ha mostrado una estabilidad demográfica notable, con una leve proyección de crecimiento hasta alcanzar aproximadamente 1,083 personas en 2030. Aunque la variación es mínima, es una señal positiva en un contexto general de decrecimiento.
- Jerusalén: Presenta una reducción moderada en su población, proyectando 1,657 habitantes para 2030 en comparación con los 1,744 que tenía en 2010, lo cual implica una disminución de 87 personas. Aunque no es la más afectada, sigue la tendencia descendente general del cantón.

Estos resultados ponen de manifiesto que la visión de crecimiento prevista en el PUGS del año 2021 no se alinea completamente con la realidad demográfica actual del cantón. El decrecimiento poblacional detectado indica la necesidad de reevaluar las estrategias de desarrollo y las políticas de uso del suelo para responder adecuadamente a los cambios en la dinámica poblacional del territorio.

La tabla muestra los datos demográficos de las parroquias del cantón Biblián, abarcando su área en hectáreas, la población urbana y rural, así como la densidad poblacional. En la parroquia de Biblián, que tiene un área de 6944.84 hectáreas, la población total alcanza los 12,379 habitantes, distribuidos entre una población urbana de 5728 personas y una población rural de 6651, con una densidad de 1.78 habitantes por hectárea. Por otro lado, la parroquia San Francisco de Sageo, con una extensión de 370.30 hectáreas, cuenta con 1471 habitantes, todos pertenecientes al área rural, y presenta la mayor densidad de la zona, con 3.97 habitantes por hectárea. Jerusalén, con una superficie de 6347.25 hectáreas, tiene una población total de 1692 habitantes, todos en el área rural, y una densidad baja de 0.27 habitantes por hectárea.

La parroquia de Nazón, que abarca 9020.65 hectáreas, tiene 2232 habitantes, también distribuidos en el área rural, y muestra una densidad similar a la de Jerusalén, con 0.25 habitantes por hectárea. Finalmente, Turupamba, que tiene 588.99 hectáreas, cuenta con 1078 habitantes y una densidad de 1.83 habitantes por hectárea.

Tabla 1-10. Densidad poblacional por parroquia

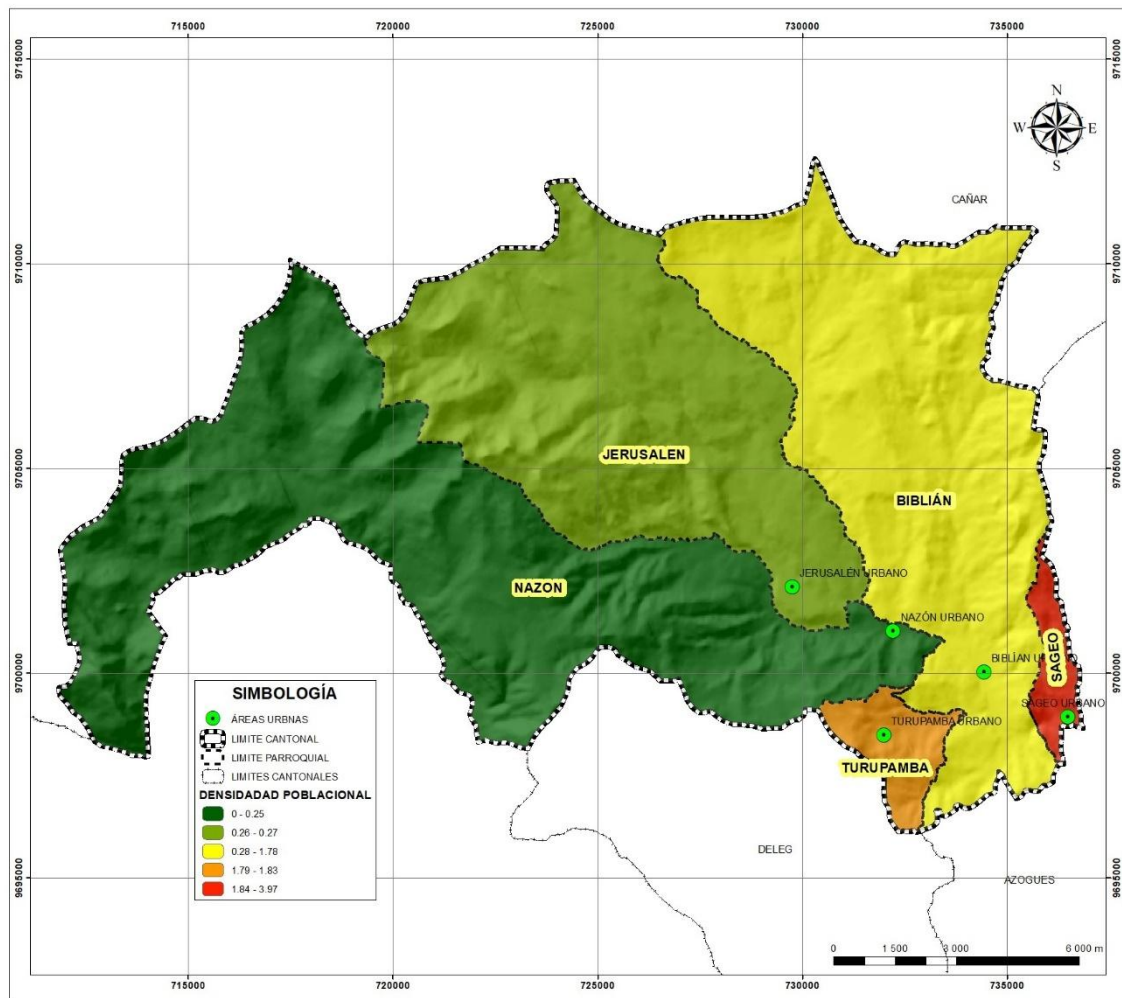
Parroquia	Área (ha.)	Población urbana (hab.)	Población rural (hab.)	Población total (hab.)	Densidad (hab./ha.)
Biblián	6944.84	5728	6651	12379	1.78
San Francisco de Sageo	370.30		1471	1471	3.97
Jerusalén	6347.25		1692	1692	0.27
Nazón	9020.65		2232	2232	0.25
Turupamba	588.99		1078	1078	1.83

Fuente: Censo Ecuador 2022, INEC

Elaboración: Equipo Consultor 2024

El mapa adjunto presenta una representación visual del cantón Biblián, destacando la distribución de la densidad poblacional en las diferentes parroquias. Se observa que las áreas de menor densidad poblacional, que incluyen Jerusalén y Nazón, están representadas en tonos verdes, mientras que las zonas de mayor densidad, como San Francisco de Sageo y partes de Turupamba, aparecen en tonos rojizos y anaranjados. El mapa también identifica los límites cantonales y parroquiales, así como las áreas urbanas dentro de las parroquias de Jerusalén, Nazón, Turupamba y Biblián, resaltadas con puntos verdes.

Mapa 1-21. Mapa de densidad poblacional del cantón Biblían



Fuente: Censo Ecuador 2022, INEC
Elaboración: Equipo Consultor 2024

La siguiente tabla presenta las densidades propuestas para las cabeceras cantonales y parroquiales del cantón Biblían en el periodo 2020-2030, y se relaciona directamente con los datos demográficos actuales vistos en la tabla anterior. Según esta proyección deseada, la densidad en Biblían se incrementaría hasta 50 habitantes por hectárea, requiriendo un área de 16.3 hectáreas para acomodar este crecimiento poblacional. En las parroquias de Jerusalén, Nazón, Sageo y Turupamba, se propone una densidad uniforme de 25 habitantes por hectárea, lo cual demanda una expansión de 2.2 hectáreas en cada una de estas parroquias. Estas proyecciones sugieren una planificación que busca concentrar el crecimiento en áreas específicas, especialmente en Biblían, donde el incremento de la población proyectada es mayor. En conjunto, se estima que serán necesarias 25.1 hectáreas adicionales para albergar la población proyectada de 1651 personas en todo el cantón.

Tabla 1-11. Densidades propuestas

CABECERA CANTONAL CABECERAS PARROQUIALES	Y	DIFERENCIA POBLACIÓN 2020-2030	DENSIDAD PROPUESTA (Hab/Ha)	ÁREA NECESARIA (Ha)
Biblián		1226	50	16.3
Jerusalén		225	25	2.2
Nazón		170	25	2.2
Sageo		-5	25	2.2
Turupamba		35	25	2.2
Total		1651		25.1

Fuente: INEC, 2022; PUGS Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.7 PATRIMONIO EDIFICADO

En la última actualización del PDOT se registraron un total de 330 bienes culturales. De estos, el 68% corresponde a bienes inmuebles (223), el 25% son bienes muebles (82) y el 7% son bienes inmateriales (25). Además, se identificaron 17 sitios arqueológicos de valor, aunque la información sobre ellos se mantiene en reserva.

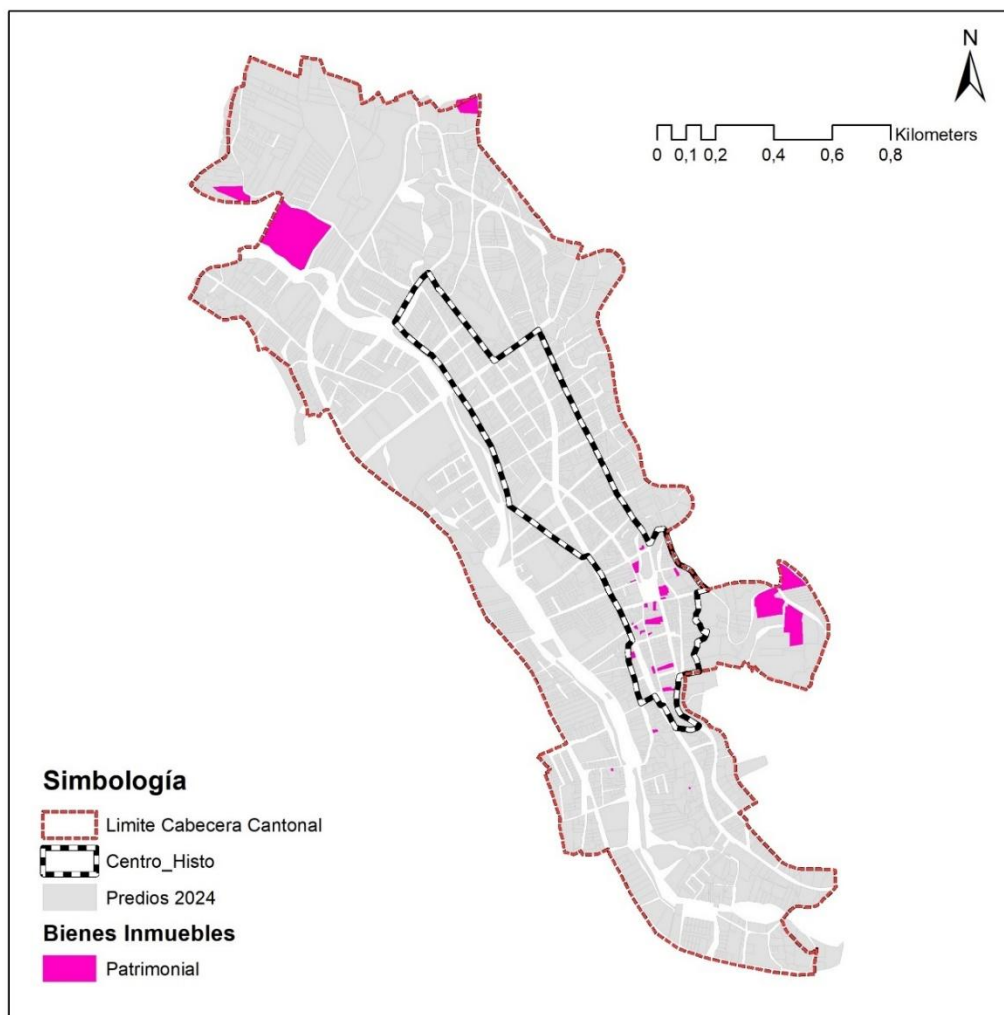
Tabla 1-12. Distribución del Patrimonio edificado a nivel cantonal

Parroquia	Cantidad	%
Biblián	148	66.37
Nazón	12	5.38
Sageo	26	11.66
Turupamba	36	16.14
Jerusalén	1	0.45
Total	223	100.00

Fuente: GAD Biblián, 2024. INPC, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-22. Casco patrimonial de Biblían



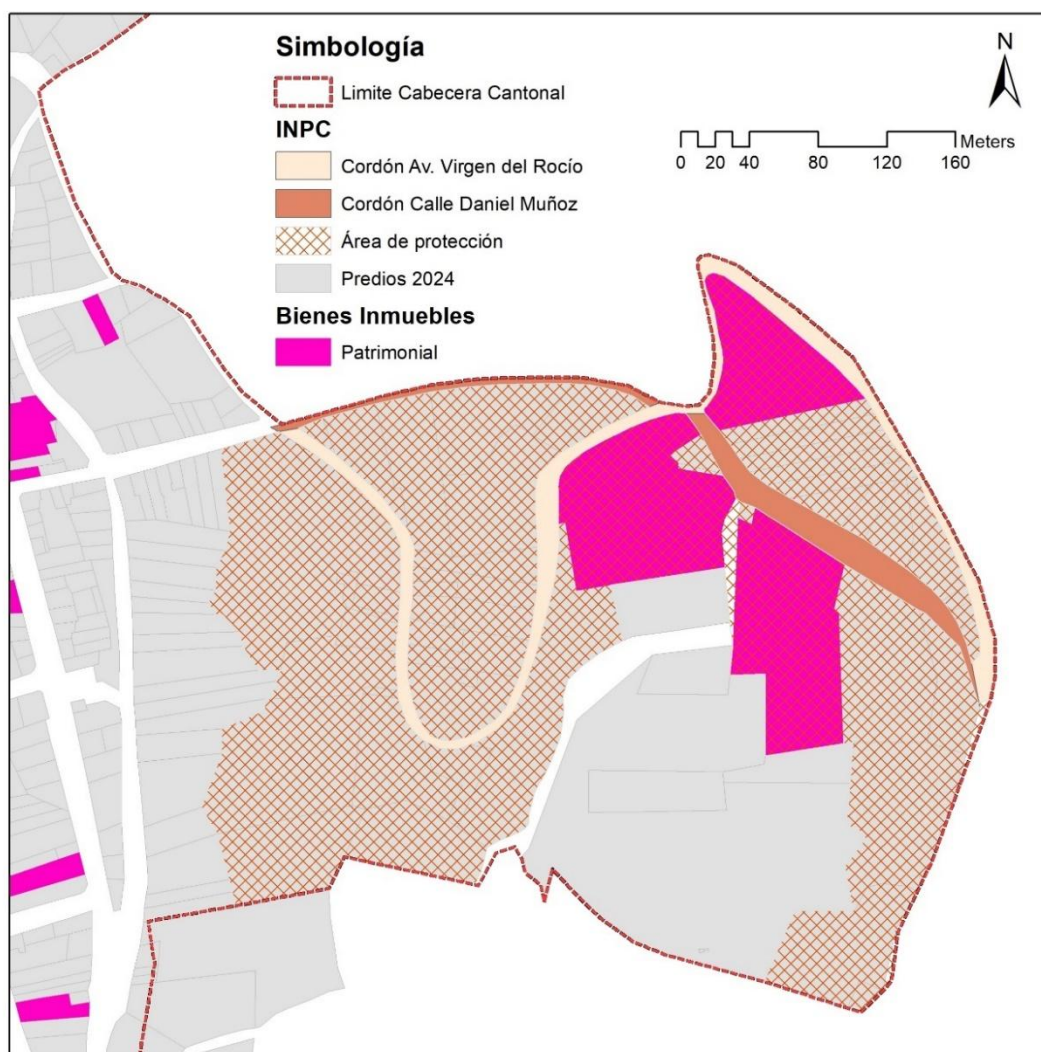
Fuente: GAD Biblían, 2024. INPC, 2015

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Respecto a las áreas patrimoniales tenemos la “ORDENANZA PARA PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y NATURAL DEL CANTÓN Y CONSTRUIR LOS ESPACIOS PÚBLICOS PARA ESTOS FINES”, misma que delimita el caso patrimonial con un área aproximada de 42 ha.

De igual manera, se establecen algunos cordones de conservación para el acceso al Santuario de la Virgen del Rocío.

Mapa 1-23. Cordones de conservación



Fuente: GAD Biblián, 2024. INPC, 2015

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.3 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

1.3.1 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La tabla muestra una clasificación de los diferentes equipamientos presentes en la cabecera cantonal de Biblián, organizados por tipo y con el número correspondiente de instalaciones en cada categoría. En el ámbito de salud, se identifican dos equipamientos, entre ellos el Subcentro de Salud Urbano y el Centro de Salud de Biblián, que prestan atención primaria a la comunidad. En cuanto a la educación, se destacan seis centros educativos, lo que refleja un importante esfuerzo por ofrecer formación en distintos niveles, desde escuelas hasta colegios y jardines infantiles.

Por su parte, el sector de seguridad cuenta con tres infraestructuras que incluyen la presencia del Cuerpo de Bomberos, una Tenencia Política y una Unidad de Policía Comunitaria, lo que garantiza una cobertura básica en la protección ciudadana. En el ámbito cultural y religioso, se mencionan dos equipamientos: la Gruta del Rocío y la

Iglesia Central, ambos espacios fundamentales para las actividades culturales y de culto de la población.

En cuanto a la recreación, se identifican seis equipamientos que proporcionan espacios para la recreación activa y pasiva, tales como el Estadio Municipal, coliseos, parques y una piscina olímpica, contribuyendo al esparcimiento y bienestar físico de los habitantes. También se menciona un equipamiento de servicios generales, el Cementerio Municipal, que forma parte de los servicios esenciales de la ciudad.

Finalmente, en las áreas de asistencia social, gestión y abastecimiento, se encuentran equipamientos como la Casa de Jubilados, la Casa Comunal La Loma, el Municipio de Biblián y el Mercado Municipal, sumando un total de 24 equipamientos en la cabecera cantonal. Estos espacios representan una estructura integral que facilita el desarrollo y bienestar de los habitantes en diversas áreas clave del cantón.

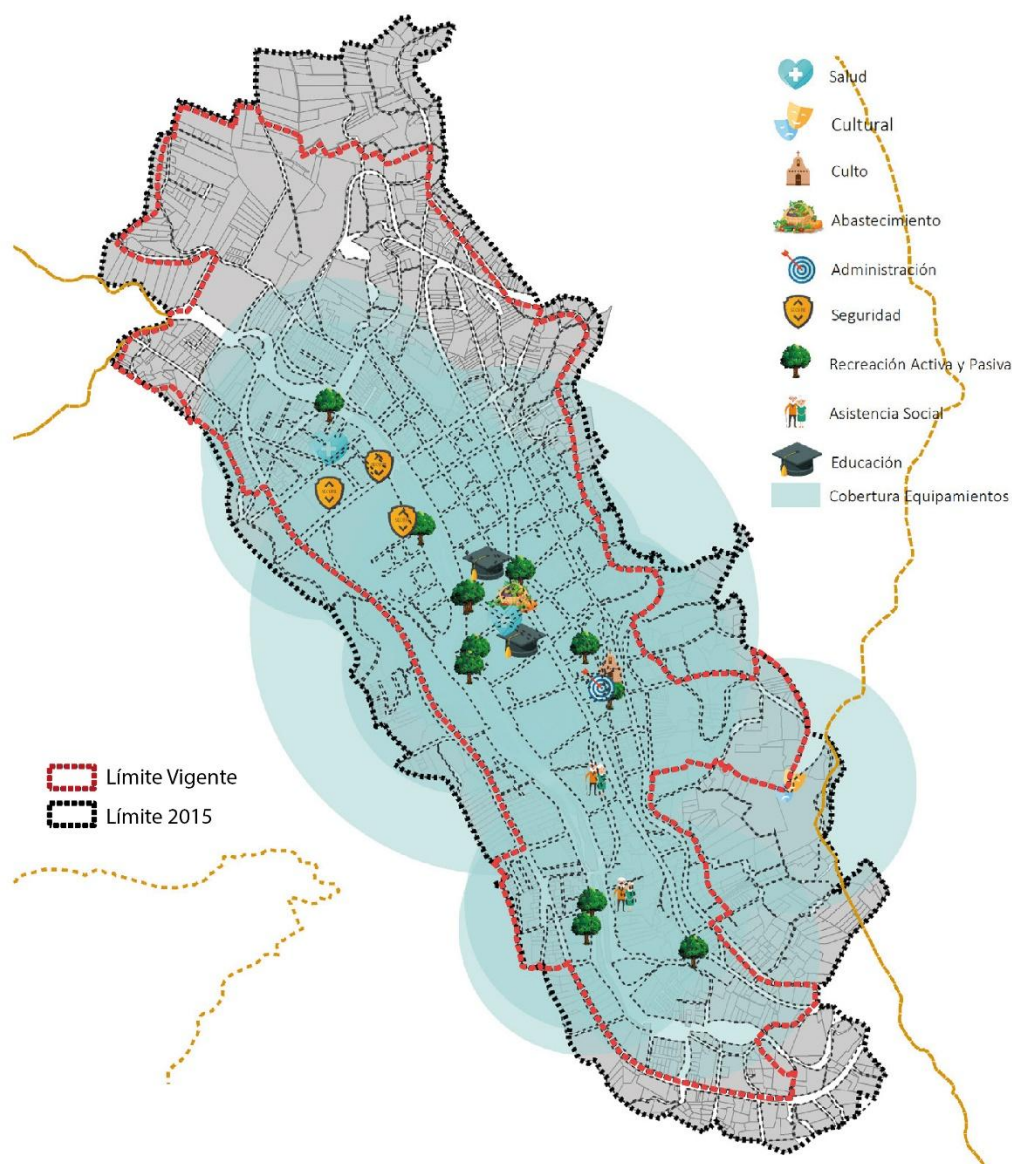
Tabla 1-13. Equipamientos Cabecera Cantonal

Tipo	Descripción	Número
Salud	Subcentro de Salud Urbano	2
	Centro de Salud Biblián	
Educación	Esc. Héroes de Verdeloma	6
	Esc. Daniel Muñoz	
	Esc. Corazón de María	
	Colegio Camilo Gallegos	
	Colegio José Benigno Iglesias	
	Jardín Tomás Sacoto	
Seguridad	Cuerpo de Bomberos	3
	Tenencia Política	
	Unidad de Policía Comunitaria	
Cultural	Grua del Rocío	1
Culto	Iglesia Central	1
Recreación Activa y Pasiva	Estadio Municipal	6
	Coliseo Macario Sea	
	Coliseo de Judo	
	Parque Central	
	Parque de la Madre	
	Piscina Olímpica	
Servicios Generales	Cementerio Municipal	1
Asistencia Social	Casa Jubilados	1
	Casa Comunal La Loma	
Gestión	Municipio Biblián	1
Abastecimiento	Mercado Municipal	1
Total		24

Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-24. Equipamientos Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

La parroquia Sageo cuenta con dos equipamientos: un Subcentro de Salud en el centro de Sageo y la Escuela Juan Benigno Vela, que ofrece educación inicial y básica. Esto refleja una dotación mínima en términos de servicios esenciales de salud y educación, pero no incluye infraestructura recreativa, lo que sugiere una posible necesidad en esa área.

Nazón por su parte presenta tres equipamientos: un Subcentro de Salud, la Escuela Eufrosia Trelles para educación básica, y una zona recreativa conocida como "Playas de Nazón". Este balance entre salud, educación y recreación proporciona una cobertura más amplia en comparación con Sageo, lo que podría sugerir un mayor desarrollo en términos de equipamientos comunitarios.

Tabla 1-14. Equipamientos Cabecera Parroquiales

Parroquia	Tipo	Descripción	Número
Sageo	Salud	Subcentro de salud Sageo Centro	1
	Educación	Juan Benigno Vela (Inicial y Educación Básica)	1
Nazón	Salud	Subcentro de salud de Nazón	1
	Educación	Eufrasia Trelles (Educación Básica)	1
	Recreación	Playas de Nazón	1
Jerusalén	Salud	Dispensario Seguro Social Campesino	2
	Salud	Subcentro de salud de Jerusalén	1
	Educación	Institución España (Inicial y Educación Básica)	1
Turupamba	Salud	Subcentro Turupamba	1
	Educación	Educación Básica	1
	Recreación	Cancha Cristo Rey	1
Total			12

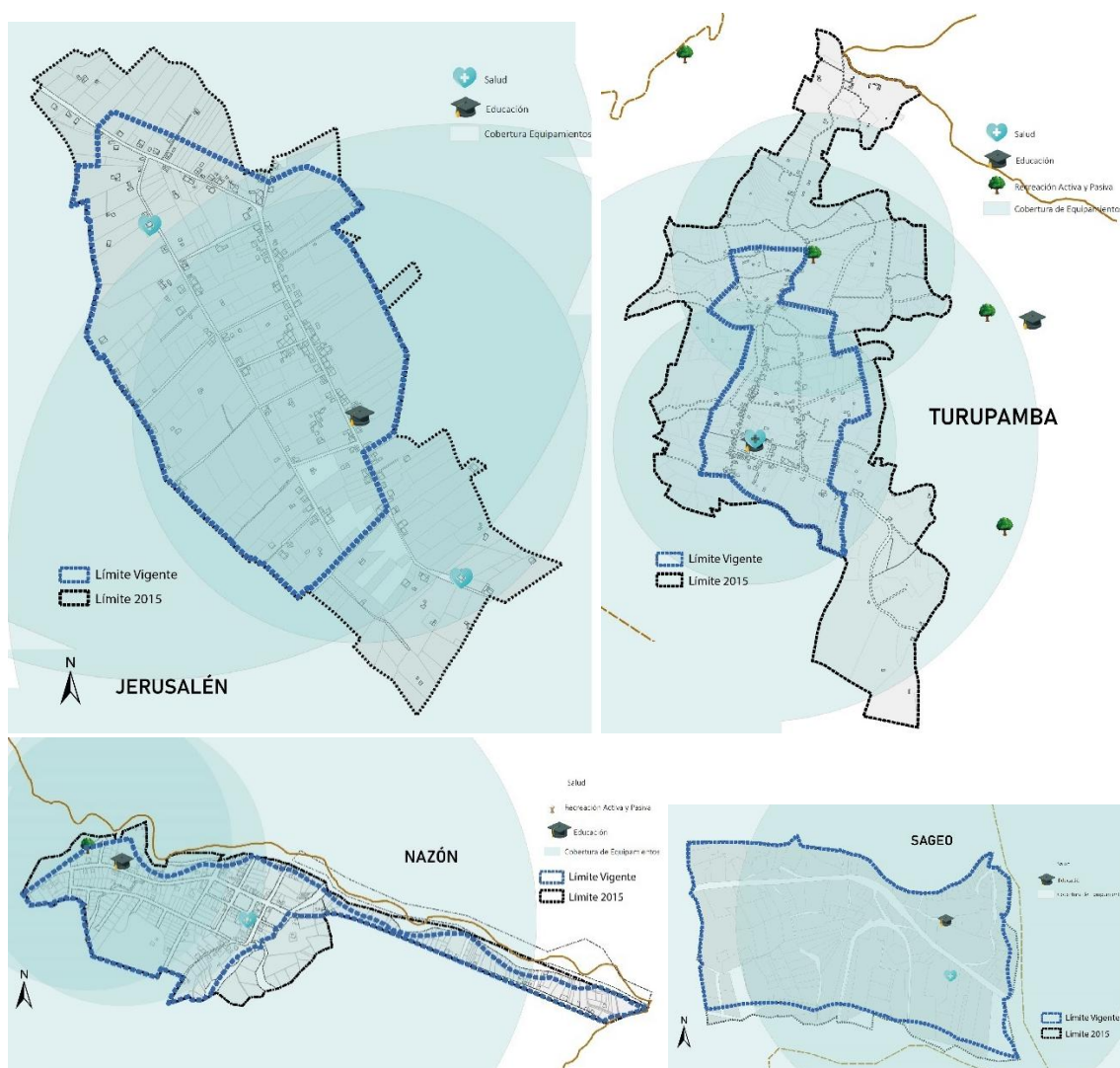
Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Jerusalén destaca por tener cuatro equipamientos, dos de los cuales son servicios de salud: el Dispensario del Seguro Social Campesino y el Subcentro de Salud de Jerusalén. Además, cuenta con la Institución España para educación inicial y básica. Este énfasis en servicios de salud, con dos infraestructuras, indica una mayor preocupación por la atención médica, aunque no hay presencia de espacios recreativos.

Finalmente, la parroquia Turupamba con tres equipamientos, cuenta con un Subcentro de Salud, una escuela de educación básica y una cancha recreativa llamada "Cancha Cristo Rey". La inclusión de infraestructura recreativa aquí ofrece un equilibrio básico entre las áreas de salud, educación y recreación.

Mapa 1-25. Equipamientos Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

La distribución de los equipamientos refleja una cobertura básica en términos de salud y educación en todas las parroquias, pero con diferencias en la oferta recreativa, donde solo Nazón y Turupamba tienen espacios destinados al esparcimiento.

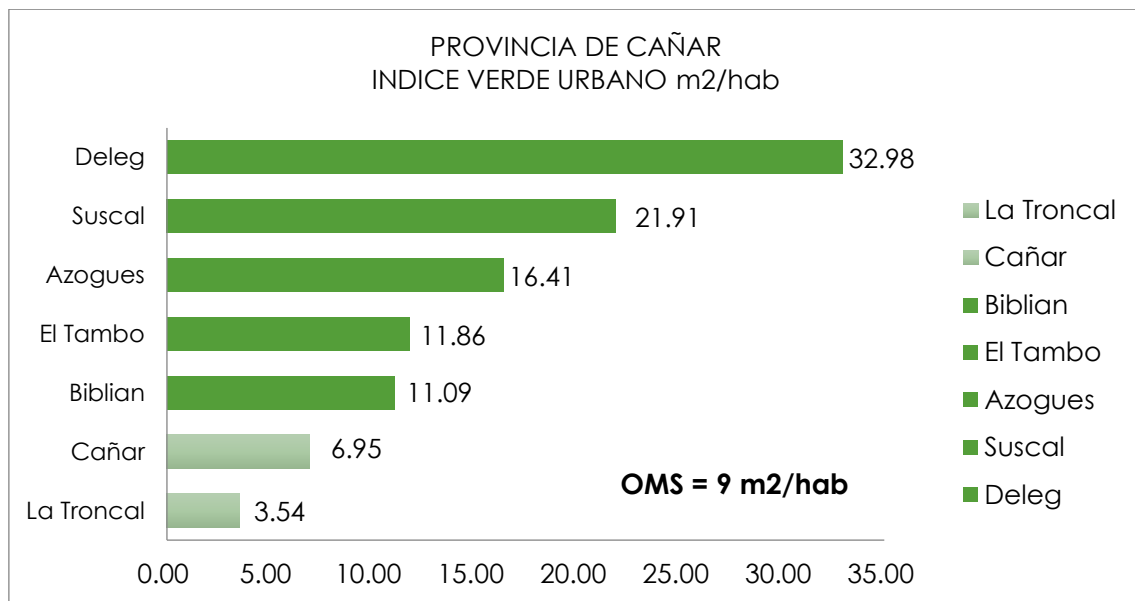
Jerusalén se destaca por tener la mayor cantidad de infraestructuras, especialmente en el área de salud, mientras que Sageo parece tener una menor dotación general. Turupamba y Nazón muestran un equilibrio más homogéneo al contar con servicios de salud, educación y recreación. Este análisis indica que hay una necesidad de fortalecer la oferta recreativa en parroquias como Sageo y Jerusalén para asegurar una cobertura más equitativa en todas las áreas. Además, puede ser relevante evaluar si los servicios existentes, especialmente de salud, son suficientes para cubrir la demanda poblacional de cada parroquia.

1.3.2 ÁREAS VERDES Y LIBRES

Biblián no cuenta con una infraestructura consolidada de áreas verdes, de hecho, pueden identificarse únicamente dos equipamientos recreativos en la cabecera cantonal, el Parque Central y el Parque de la Madre. El índice urbano acorde a datos oficiales del INEC es de 11.09 M²/HAB, lo cual en principio supera la media de 9 m²/hab establecida por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como valor óptimo.

En el análisis realizado por el INEC se consideran como áreas verdes las siguientes: parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, otras áreas verdes (cementeros, terrenos baldíos, etcétera).

Figura 1-3. Índice Verde Urbano – Cantón Biblián INEC



Fuente: INEC, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

El valor mostrado en la figura anterior no refleja adecuadamente la realidad del cantón, ya que, aunque los lotes baldíos y las áreas naturales podrían clasificarse como zonas verdes, no cumplen con los criterios para ser considerados parte del espacio público disponible. Esto impide visualizar de manera precisa el déficit real de áreas verdes urbanas. Por lo tanto, a continuación, se presenta un desglose detallado del cálculo, segmentado según el tipo de área verde y por parroquia, para una mejor comprensión del déficit existente.

Tabla 1-15. Cálculo del índice verde urbano

PARROQUIAS	BIBLIÁN	NAZÓN	SAGEO	TURUPAMBA	JERUSALÉN	TOTAL	ÍNDICE POR TIPO DE ÁREA (m ² /hab)
PARQUES	4.550,5	1.884,1	0,0	1.166,3	570,3	8.171,1	3,03
COMPLEJO DEPORTIVO	8.181,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8.181,1	
ESTADIO	12.362,4	0,0	0,0	0,0	0,0	12.362,4	
COLISEO	3.249,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3.249,5	
CANCHAS DEPORTIVAS	12.810,4	2.438,9	1.877,7	3.463,8	3.663,9	24.254,7	
PLAZA	0,0	469,5	259,8	217,0	0,0	946,3	
PARQUE LINEAL	114.886,2	35.444,7	0,0	0,0	0,0	150.330,9	7,97
SUBTOTAL/PARROQ.	156.040,2	40.237,2	2.137,5	4.847,0	4.234,1	207.496,1	11,01

Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Los datos entregados por el GAD de Biblián indican que el cantón cuenta con un total de 207.496,9 m² de áreas verdes distribuidas de forma desigual entre las parroquias, con un índice total de 11,01 m²/hab. Es importante destacar que la categoría de parque lineal, hace referencia casi en su totalidad a espacio natural sin intervención, y que representa una parte significativa de la superficie total de áreas verdes, especialmente en Biblián, donde alcanza 114.886,2 m².

En relación con la reflexión anterior sobre la no adecuación de ciertos espacios como áreas verdes urbanas, el parque lineal, aunque contribuye al total de áreas verdes, no necesariamente mejora la percepción del déficit de espacios públicos verdes dentro de las zonas urbanas. Este tipo de espacios, al no estar necesariamente acondicionados para el uso público urbano, distorsiona la representación real del acceso a áreas verdes funcionales para la comunidad. Tomando los valores reales el índice baja a 3,03 m²/hab en relación a los 7,97 m²/hab que corresponderían a áreas naturales.

Al analizar más detalladamente, se observa que los índices por tipo de área verde varían significativamente entre las parroquias. Mientras Biblián sobresale con mayores extensiones de parques, canchas deportivas y un parque lineal destacado, otras parroquias como Sageo y Turupamba presentan una notable escasez de infraestructura verde, lo que refuerza la necesidad de un análisis más preciso sobre la accesibilidad real de áreas verdes útiles para los habitantes. Así, se confirma que aunque los espacios naturales o baldíos sumen en superficie, no siempre cumplen la función de satisfacer las necesidades de áreas verdes urbanas adecuadas, lo que refleja la existencia de un déficit que debe ser atendido.

1.3.3 EJES VIALES, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

La siguiente tabla presenta información sobre la distribución de tipos de capa de rodadura en las vías de diferentes parroquias del cantón, detallando tanto los materiales utilizados como el estado de las vías con y sin capa de rodadura final. A continuación, se describe cada parroquia según los datos proporcionados:

En la cabecera cantonal de **Biblián**, la infraestructura vial muestra una mezcla diversa de capas de rodadura. El material más utilizado es el **lastre**, que cubre el **32.42%** de las vías, seguido por el **pavimento flexible** con un **23.31%** y el **pavimento rígido**, que abarca el **19.60%**. A pesar de esta cobertura significativa, un **16.33%** de las vías aún están compuestas de **tierra**, lo que indica áreas que necesitan mejoras en la pavimentación. Además, solo el **2.13%** de las carreteras tiene un **doble tratamiento bituminoso**, y un **6.21%** está cubierto con **otros materiales como adocreto**. En general, un **50.89%** de las vías se encuentran sin una capa de rodadura final, mientras que el **49.11%** de las vías sí cuentan con pavimentación adecuada, lo que refleja un equilibrio en el desarrollo vial.

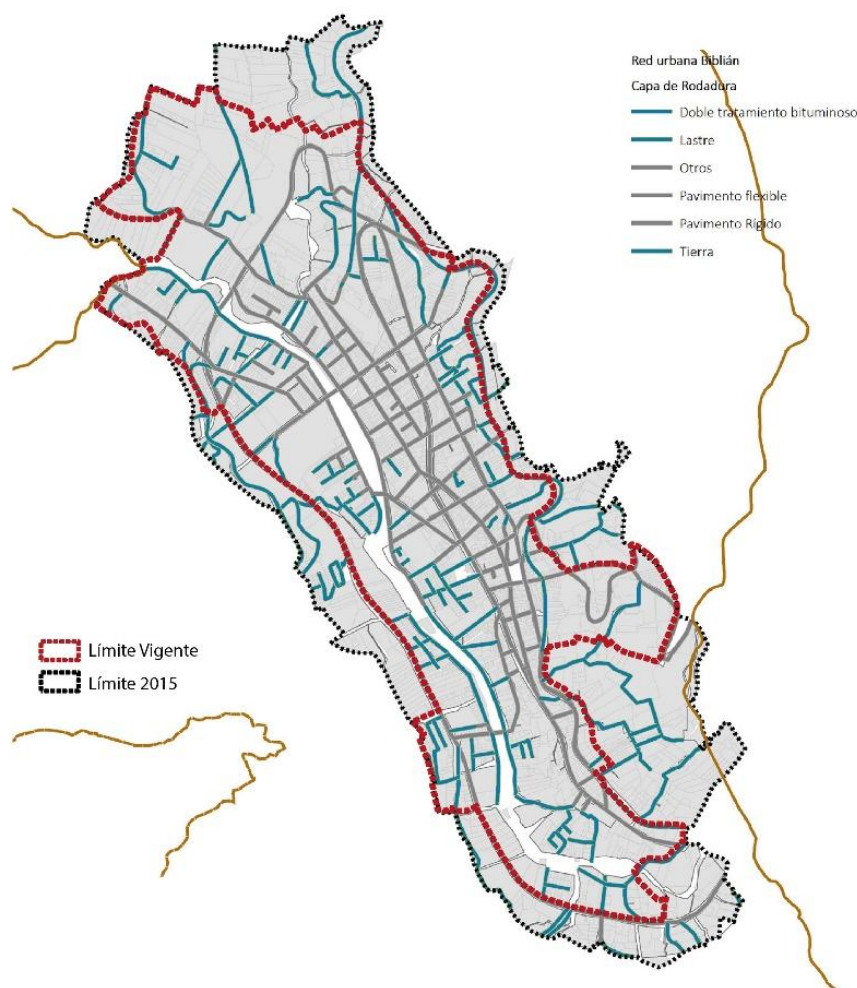
Tabla 1-16. Capa de rodadura red vial urbana por parroquia

Capa de Rodadura	Doble tratamiento bituminoso (%)	Lastre (%)	Pavimento Flexible (%)	Pavimento Rígido (%)	Tierra (%)	Otros / Adocreto (%)	Vías sin capa de rodadura final	Vías con capa de rodadura final
Biblián	2.13	32.42	23.31	19.60	16.33	6.21	50.89	49.11
Jerusalén	2.79	47.12	0.00	7.35	42.74	0.00	92.65	7.35
Nazón	0.00	62.49	0.00	31.90	5.54	0.07	68.04	31.96
Sageo	0.00	17.08	25.59	0.00	39.64	17.69	56.71	43.29
Turupamba	0.00	28.68	0.00	1.96	60.05	9.30	88.74	11.26

Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-26. Capa de Rodadura Cabecera Cantonal

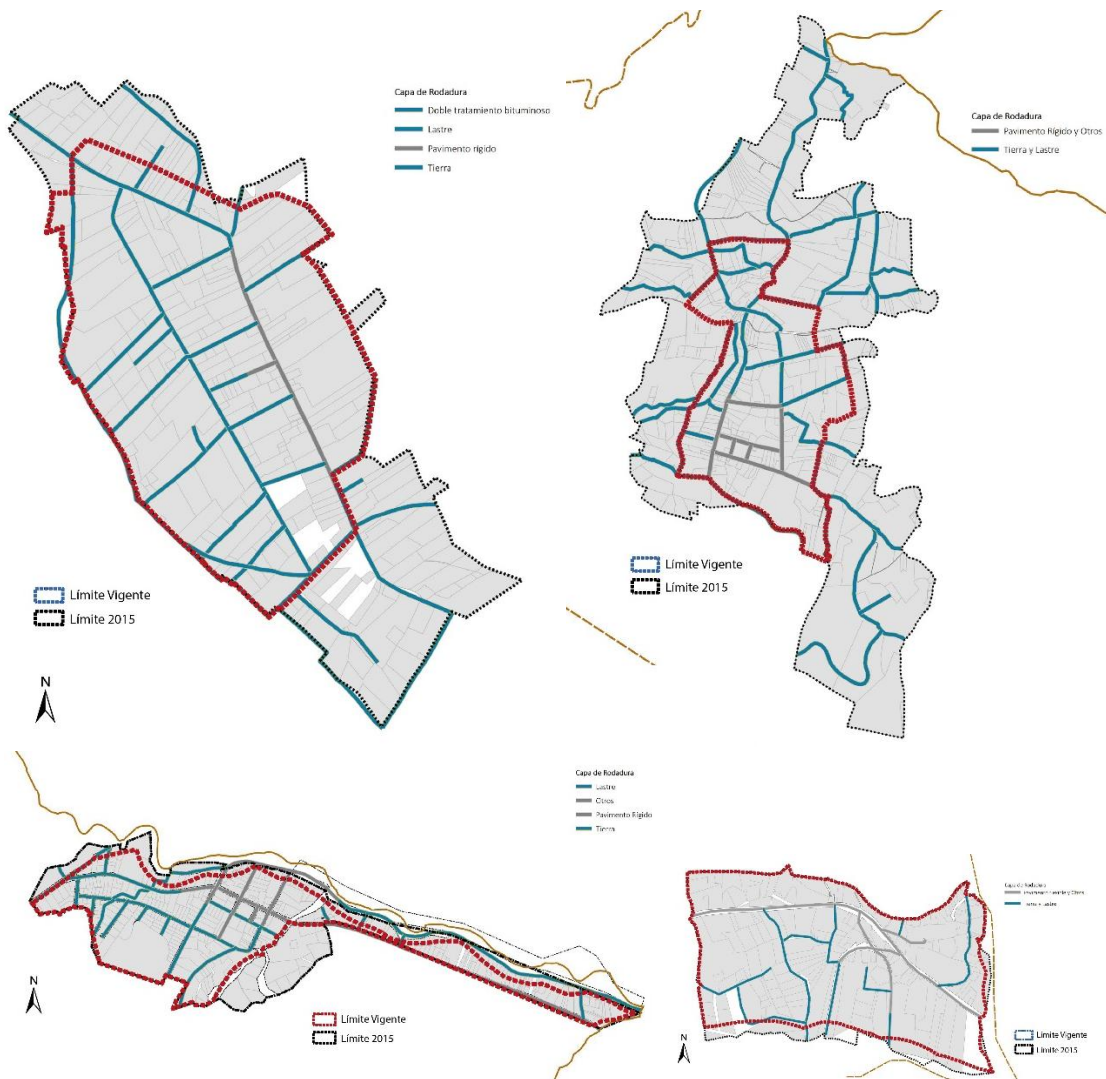


Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En **Jerusalén**, la situación es más crítica, ya que el **47.12%** de las vías están cubiertas con **lastre** y un alarmante **42.74%** sigue siendo de **tierra**, lo que resalta la necesidad urgente de mejoras en la infraestructura vial. Solo el **7.35%** de las vías están pavimentadas con **pavimento rígido**, mientras que el **2.79%** de las carreteras tiene un **doble tratamiento bituminoso**. Sorprendentemente, el **92.65%** de las vías no tienen una capa de rodadura final, lo que evidencia el rezago significativo en la pavimentación y la gran necesidad de intervenciones para mejorar las condiciones de las rutas.

Mapa 1-27. Capa de Rodadura Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

La parroquia de **Nazón** también presenta desafíos en su infraestructura, con un **62.49%** de las vías cubiertas por **lastre**, que es el material predominante en esta área. Además, el **31.90%** de las vías está cubierto con **pavimento rígido**, mostrando un esfuerzo por mejorar la calidad de las carreteras. Sin embargo, el **5.54%** de las vías sigue siendo de **tierra**, y solo un pequeño **0.07%** utiliza **otros materiales como adocreto**. Aproximadamente, un **68.04%** de las vías en Nazón no tiene capa de rodadura final, mientras que el **31.96%** sí cuenta con pavimentación, lo que indica un progreso moderado en la mejora de la red vial.

En **Sageo**, las condiciones de las carreteras reflejan una combinación de diferentes materiales. Un **39.64%** de las vías sigue siendo de **tierra**, mientras que un **25.59%** tiene **pavimento flexible**, lo cual representa un esfuerzo notable en la mejora de las vías. Además, el **17.08%** de las vías está cubierto con **lastre**, y un considerable **17.69%** utiliza **otros materiales como adocreto**. Un **56.71%** de las vías de Sageo aún no cuenta con una capa de rodadura final, en contraste con el **43.29%** que sí está adecuadamente

pavimentado, lo que muestra avances significativos pero con áreas aún pendientes de mejora.

Finalmente, en **Turupamba**, el panorama es menos alentador, con un **60.05%** de las vías compuestas de **tierra**, lo que sugiere una infraestructura vial poco desarrollada. Un **28.68%** de las carreteras utilizan **lastre**, mientras que solo el **1.96%** está pavimentado con **pavimento rígido**. Además, un **9.30%** de las vías están cubiertas con **otros materiales como adocreto**. La mayoría de las vías, **88.74%**, se encuentra sin una capa de rodadura final, y solo el **11.26%** está adecuadamente pavimentado, lo que resalta la necesidad urgente de inversión en la mejora de las carreteras en esta parroquia. En conclusión, cada parroquia del cantón muestra diferentes niveles de desarrollo en su infraestructura vial, con un predominio de vías sin capa de rodadura final, especialmente en Jerusalén y Turupamba, lo cual destaca la necesidad de un enfoque estratégico para mejorar la red vial y garantizar una mejor movilidad en todo el territorio.

En las vías de 1ER orden y de competencia estatal con rodadura de asfalto o cemento se resalta el estado bueno y regular. 16.30 km se encuentra en estado regular y 11.40 km en estado bueno.

1.3.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.3.4.1 AGUA

Para el análisis general de la cobertura del servicio de agua potable se tomaron en cuenta los datos del CENSO, 2022 entregados por INEC, en los que pueden observarse las siguientes consideraciones:

La tabla presenta la forma de recepción del agua y las diferentes fuentes de abastecimiento utilizadas en el cantón Biblián. Se observa que la mayoría de las viviendas reciben agua por tubería dentro de la vivienda, con un total de 2,981 viviendas. De estas, 1,842 viviendas, es decir, el 51.8%, obtienen el agua a través de la empresa pública o el municipio, mientras que 1,071 viviendas, que representan el 41.5%, reciben el suministro de juntas de agua comunitarias. Este dato resalta la dependencia significativa de los sistemas gestionados por el municipio y las organizaciones comunitarias para el abastecimiento del recurso hídrico.

En el caso de las viviendas que reciben agua por tubería fuera de la vivienda pero dentro del lote o terreno, que suman 626 en total, 91 viviendas dependen del abastecimiento proporcionado por el municipio, mientras que 454 viviendas reciben el agua de las juntas de agua, lo que demuestra una mayor presencia de estas organizaciones comunitarias en este tipo de distribución.

Para aquellas viviendas que reciben agua por tubería fuera del edificio o terreno, la cantidad total es relativamente baja, con solo 61 viviendas en esta categoría. De estas, 16 viviendas obtienen el agua a través del servicio municipal, mientras que 36 viviendas son abastecidas por las juntas de agua, lo que nuevamente subraya el papel relevante de estas organizaciones locales en la distribución del agua.

Finalmente, existe un grupo de 93 viviendas que no reciben agua por tubería, sino a través de otros medios como pozos, carro o tanquero repartidor u otras fuentes. En este

caso, la dependencia de las juntas de agua es inexistente, ya que estas alternativas de abastecimiento no suelen involucrar a estas organizaciones.

Tabla 1-17. Cobertura de agua Parroquia Biblían

Forma de recepción de agua	Fuente de abastecimiento de agua							Nro. Viviendas
	Empresa pública/ Municipio	%	Juntas de agua	%	Pozo	Carro o tanquero repartidor	Otras fuentes	
Por tubería, dentro de la vivienda	1.842	51,8%	1.071	41,5%	16	2	50	2.981
Por tubería, fuera de la vivienda, pero dentro del edificio, lote o terreno	91		454		31		50	626
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno	16		36		1		8	61
No recibe agua por tubería, sino por otros medios					17	1	75	93
Total Biblían	1.949		1.561		65	3	183	3.761

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, aunque el municipio es una fuente importante de abastecimiento de agua, las juntas de agua desempeñan un rol crucial en la provisión del recurso, especialmente en situaciones donde las viviendas no están directamente conectadas a la red principal dentro del edificio o lote. Este modelo de gestión mixta entre entidad pública y comunitaria es fundamental para garantizar el acceso al agua en distintas condiciones de distribución en el cantón Biblían.

En la parroquia de **Nazón**, la distribución del agua muestra una fuerte dependencia de las juntas de agua como fuente principal de abastecimiento. En el caso de las viviendas que reciben agua **por tubería dentro de la vivienda**, un total de **451 viviendas** están en esta categoría, de las cuales **307 viviendas** (equivalentes al **71.3%**) dependen del suministro proporcionado por las **juntas de agua**. Solo **131 viviendas** (un **21.9%**) reciben el agua a través de la **empresa pública o municipio**, lo que indica un papel menos dominante de la entidad municipal en esta forma de recepción del agua.

Para las viviendas que reciben agua **por tubería, fuera de la vivienda, pero dentro del edificio, lote o terreno**, que suman **164 viviendas**, **147 viviendas** dependen nuevamente de las **juntas de agua**, mientras que solo **11 viviendas** obtienen su abastecimiento del municipio. Esta tendencia continúa en las viviendas que reciben agua **fuera del edificio, lote o terreno**, donde la mayoría de las viviendas se abastecen también de las juntas de agua.

En cuanto a las viviendas que **no reciben agua por tubería, sino por otros medios**, un total de **21 viviendas** se encuentra en esta situación, utilizando opciones alternativas

como **pozos** u **otras fuentes**, sin dependencia del servicio municipal o de las juntas de agua en este caso específico.

Tabla 1-18. Cobertura de agua Parroquia Nazón

Forma recepción de agua	Fuente de abastecimiento de agua							Nro Viviendas
	Empresa pública/ Municipio	%	Juntas de agua	%	Pozo	Carro o tanquero repartidor	Otras fuentes	
Por tubería, dentro de la vivienda	131		307		1		12	451
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno	11		147		2		4	164
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno	1		11		1		3	16
No recibe agua por tubería, sino por otros medios					5		16	21
Total Nazón	143	21,9 %	465	71,3 %	9	0	35	652

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, en la parroquia de Nazón, las **juntas de agua** desempeñan un rol esencial en la provisión del recurso hídrico, abasteciendo a la mayoría de las viviendas, mientras que el municipio tiene una participación menor en la distribución directa del agua. Este patrón evidencia una estructura de gestión del agua basada predominantemente en sistemas comunitarios, que son cruciales para el acceso al agua en esta región.

En la parroquia de **Sageo**, la distribución del agua revela una clara predominancia del abastecimiento a través de **juntas de agua**. En las viviendas que reciben agua **por tubería dentro de la vivienda**, que suman un total de **339 viviendas**, **237 de estas viviendas** (lo que equivale al **72.6%**) dependen del suministro gestionado por las juntas de agua. Por otro lado, solo **97 viviendas** (un **24.3%**) son abastecidas por la **empresa pública o el municipio**, lo que demuestra que el papel de las autoridades municipales es mucho más limitado en comparación con el sistema comunitario.

En las viviendas que reciben agua **por tubería fuera de la vivienda, pero dentro del edificio, lote o terreno**, hay **93 viviendas** en total, de las cuales **81** son abastecidas por las juntas de agua, mientras que solo **10 viviendas** dependen del municipio. Esta tendencia refleja la influencia dominante de las juntas de agua en la gestión del recurso hídrico.

Para las viviendas que reciben agua **fuera del edificio o terreno**, aunque son pocas, el patrón se mantiene con una mayoría atendida por las juntas de agua. Además, existen **6 viviendas** que no reciben agua por tubería y dependen de otras fuentes, como **pozos** u **otras alternativas**, sin intervención directa de las entidades municipales o comunitarias.

Tabla 1-19. Cobertura de agua Parroquia Sageo

Forma recepción de agua	Fuente de abastecimiento de agua							Nro Viviendas
	Empresa pública/Municipio	%	Juntas de agua	%	Pozo	Carro o tanquero repartido	Otras fuentes	
Por tubería, dentro de la vivienda	97		237				5	339
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno	10		81				2	93
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno			2				1	3
No recibe agua por tubería, sino por otros medios					1		5	6
Total Sageo	107	24,3%	320	72,6%	1	0	13	441

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En conclusión, la parroquia de Sageo muestra una fuerte dependencia de las **juntas de agua** para el abastecimiento del recurso hídrico, mientras que la participación del municipio es relativamente baja. Este modelo de distribución resalta la importancia de las organizaciones comunitarias en garantizar el acceso al agua para la mayoría de las viviendas en la parroquia.

En la parroquia de **Turupamba**, el abastecimiento de agua está claramente dominado por las **juntas de agua**, que proveen el recurso a la gran mayoría de las viviendas. Para las viviendas que reciben agua **por tubería dentro de la vivienda**, que suman **236 en total, 199 viviendas** dependen del suministro de las juntas de agua, lo que representa un **81.0%** del total. En contraste, solo **3 viviendas** reciben agua a través del servicio del municipio, evidenciando una participación mínima de la **empresa pública o municipal** en el abastecimiento de agua para esta categoría.

En el caso de las viviendas que acceden al agua **por tubería fuera de la vivienda, pero dentro del lote o terreno**, de las **109 viviendas** en esta situación, **82** dependen de las juntas de agua, mientras que ninguna utiliza el servicio municipal, lo que subraya aún más el papel dominante de las organizaciones comunitarias.

Para aquellas viviendas que reciben agua **por tubería fuera del edificio o terreno**, aunque son pocas, la tendencia se mantiene con las juntas de agua como la principal fuente de abastecimiento. Además, hay **3 viviendas** que no reciben agua por tubería y dependen de fuentes alternativas como **pozos** u **otras opciones**, sin ninguna intervención del servicio municipal.

Tabla 1-20. Cobertura de agua Parroquia Turupamba

Forma de recepción del agua	Fuente de abastecimiento de agua							Nro Viviendas
	Empresa pública/Municipio	%	Juntas de agua	%	Pozo	Carro o tanquero repartidor	Otras fuentes	
Por tubería, dentro de la vivienda	3		199		1		33	236
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno			82		6		21	109
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno			4					4
No recibe agua por tubería, sino por otros medios					1		2	3
Total Turupamba	3	0,9 %	285	81,0 %	8	0	56	352

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, en la parroquia de Turupamba, las **juntas de agua** son la fuente primordial para el abastecimiento del agua, superando con creces la provisión que ofrece el municipio. Esta dependencia de las organizaciones comunitarias resalta la importancia de estas estructuras locales en asegurar el acceso al agua para la mayoría de las viviendas en la parroquia.

En la parroquia de **Jerusalén**, el abastecimiento de agua está claramente liderado por las **juntas de agua**, que proveen del recurso a una gran parte de las viviendas. En el caso de las viviendas que reciben agua **por tubería dentro de la vivienda**, que suman un total de **378, 358 viviendas** dependen del suministro de las juntas de agua, lo cual representa un **86.7%** del total. En contraste, solo **5 viviendas** obtienen el agua a través de la **empresa pública o municipio**, lo que destaca la limitada participación de la entidad municipal en esta forma de abastecimiento.

Para las viviendas que reciben agua **por tubería fuera de la vivienda, pero dentro del lote o terreno**, de las **109 viviendas** en esta situación, **86** son abastecidas por las juntas de agua, mientras que ninguna depende directamente del servicio municipal. Esta tendencia continúa en las viviendas que reciben agua **fuera del edificio o terreno**, donde la mayoría de las viviendas también se abastecen a través de las juntas de agua.

Finalmente, existen **22 viviendas** que **no reciben agua por tubería**, utilizando otras fuentes como **pozos** o incluso el **carro o tanquero repartidor**, sin una contribución significativa del servicio municipal.

Tabla 1-21. Cobertura de agua Parroquia Jerusalén

Forma de recepción de agua	Fuente de abastecimiento de agua							Nro Viviendas
	Empresa pública/ Municipio	%	Juntas de agua	%	Pozo	Carro o tanquer o repartidor	Otras fuentes	
Por tubería, dentro de la vivienda	5		358		5	1	9	378
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno			86		7		16	109
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno			7		2		2	11
No recibe agua por tubería, sino por otros medios					3	2	17	22
Total Jerusalén	5	1,0 %	451	86,7 %	17	3	44	520

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En resumen, la parroquia de Jerusalén muestra una dependencia predominante de las **juntas de agua** para el suministro del recurso hídrico, mientras que la participación del municipio es prácticamente insignificante. Este modelo de distribución del agua refuerza la importancia de las organizaciones comunitarias en asegurar el acceso al agua para la gran mayoría de los hogares en la parroquia.

1.3.4.2 SANEAMIENTO

La tabla presenta una descripción detallada sobre el acceso y los tipos de servicios higiénicos en las viviendas de las cinco parroquias del cantón, enfocándose en la conexión a sistemas de alcantarillado, pozos sépticos, biodigestores y otras formas de eliminación de aguas residuales.

En **Biblían**, la mayoría de las viviendas, **2,417** en total, están conectadas a la **red pública de alcantarillado**, lo que representa el **64.3%** del total de viviendas en esta parroquia. Además, un **21.3%** de las viviendas están conectadas a un **pozo séptico**, y solo **11 viviendas** utilizan un **biodigestor** como sistema de tratamiento de aguas residuales. Existen también **96 viviendas** que están conectadas a un **pozo ciego**, y **290 viviendas** que descargan directamente al río, lago o quebrada. Aunque la cobertura del alcantarillado es alta, aún hay **137 viviendas** que carecen de un sistema de saneamiento adecuado.

Tabla 1-22. Cobertura de alcantarillado cantón Biblián

Parroquia	Tipo de servicio higiénico en la vivienda										Nro Viviendas
	Conectado a red pública de alcantarillado	%	Conectado a pozo séptico	%	Conectado a biodigestor	%	Conectado a pozo ciego	Con descarga directa al río, lago o quebrada	Letrina	No tiene	
Biblián	2.417	64,3%	800	21,3%	11	0,3%	96	290	10	137	3.761
Nazón	208	31,9%	172	26,4%	3	0,5%	139	76	3	51	652
Sageo	162	36,7%	165	37,4%	2	0,5%	7	69	1	35	441
Turupamba	106	30,1%	89	25,3%		0,0%	41	96	2	18	352
Jerusalén	197	37,9%	185	35,6%	15	2,9%	35	30	1	57	520
Total	3.090	54,0%	1.411	24,6%	31	0,5%	318	561	17	298	5.726

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En la parroquia de **Nazón**, el **31.9%** de las viviendas está conectado a la red pública de alcantarillado, mientras que una proporción significativa, el **26.4%**, utiliza un **pozo séptico**. **3 viviendas** están conectadas a un **biodigestor**, y **139 viviendas** emplean un **pozo ciego**. Cabe destacar que **76 viviendas** tienen una descarga directa a fuentes de agua naturales, y **51 viviendas** no disponen de ningún sistema de saneamiento.

Para **Sageo**, la situación es similar, con el **36.7%** de las viviendas conectadas al alcantarillado público y un notable **37.4%** utilizando un **pozo séptico**. El uso de **biodigestores** es muy limitado, con solo **2 viviendas** en esta categoría. También hay **7 viviendas** conectadas a un **pozo ciego** y **69 viviendas** que descargan directamente a cuerpos de agua, lo cual implica riesgos para el medio ambiente. Además, **35 viviendas** en Sageo no cuentan con acceso a servicios de saneamiento.

En **Turupamba**, el acceso a la red pública de alcantarillado alcanza solo al **30.1%** de las viviendas, mientras que el **25.3%** utiliza un **pozo séptico**. Esta parroquia muestra un mayor uso de **pozos ciegos**, con **41 viviendas** en esta categoría, y un total de **96 viviendas** que descargan sus aguas residuales directamente a ríos o quebradas. **18 viviendas** no tienen ningún sistema de saneamiento en funcionamiento.

Finalmente, en la parroquia de **Jerusalén**, el **37.9%** de las viviendas está conectado al sistema de alcantarillado público, y el **35.6%** utiliza **pozos sépticos**. Aunque hay **15 viviendas** que emplean **biodigestores**, aún existen **35 viviendas** que usan un **pozo ciego** y **30 viviendas** con descargas directas a cuerpos de agua. **57 viviendas** en Jerusalén carecen por completo de un sistema adecuado de saneamiento.

En total, **3,090 viviendas** en el cantón están conectadas a la red pública de alcantarillado, representando el **54%** del total. Sin embargo, una proporción

significativa, **24.6%** de las viviendas, depende de **pozos sépticos**, y un **0.5%** utiliza biodigestores. Es preocupante observar que **561 viviendas** descargan directamente sus aguas residuales en fuentes naturales, y hay **298 viviendas** que no tienen acceso a ningún tipo de servicio higiénico. Estos datos indican que, aunque la cobertura del alcantarillado es razonable, existe una necesidad urgente de mejorar los servicios de saneamiento en áreas rurales para reducir el impacto ambiental y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

1.3.4.3 SERVICIO ELÉCTRICO

La tabla proporciona un análisis sobre la cobertura del servicio eléctrico en las viviendas de las cinco parroquias del cantón, destacando la conexión a la red pública de electricidad.

Tabla 1-23. Cobertura de servicio eléctrico cantón Biblián

Parroquia	Proveniente de la red pública				Nro. Viviendas
	Si	%	No	%	
Biblián	3.740	99,4%	21	0,6%	3.761
Nazón	642	98,5%	10	1,5%	652
Sageo	437	99,1%	4	0,9%	441
Turupamba	351	99,7%	1	0,3%	352
Jerusalén	509	97,9%	11	2,1%	520
Total	5.679	99,2%	47	0,8%	5.726

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En **Biblián**, la cobertura eléctrica es prácticamente universal, con **3,740 viviendas** conectadas a la **red pública**, lo que representa el **99.4%** del total de viviendas. Solo **21 viviendas**, que equivalen al **0.6%**, no están conectadas a esta red, lo que indica una infraestructura eléctrica bien desarrollada en esta parroquia.

En la parroquia de **Nazón**, el **98.5%** de las viviendas, es decir, **642 viviendas**, cuentan con suministro eléctrico proveniente de la red pública. Sin embargo, **10 viviendas** (el **1.5%**) aún no tienen acceso a este servicio, lo cual refleja una ligera brecha en la cobertura que podría mejorarse.

Sageo también muestra un alto nivel de acceso al servicio eléctrico, con **437 viviendas** conectadas a la red pública, lo que equivale al **99.1%** de las viviendas en la parroquia. Solo **4 viviendas** (**0.9%**) no cuentan con este servicio, manteniendo un nivel de cobertura bastante alto.

En **Turupamba**, la cobertura eléctrica alcanza el **99.7%**, con **351 viviendas** conectadas a la red pública. Esta parroquia tiene solo **1 vivienda** (el **0.3%**) que no dispone de acceso a la electricidad, lo que demuestra una excelente infraestructura en este aspecto.

Finalmente, en **Jerusalén**, el **97.9%** de las viviendas, es decir, **509 viviendas**, están conectadas a la red pública de electricidad. Sin embargo, **11 viviendas (2.1%)** carecen de este servicio, lo cual representa el porcentaje más alto de viviendas sin conexión en comparación con las otras parroquias.

En total, el **99.2%** de las viviendas del cantón, lo que corresponde a **5,679 viviendas**, reciben electricidad de la red pública, mientras que solo **47 viviendas (0.8%)** no están conectadas. Estos datos destacan una excelente cobertura del servicio eléctrico en la mayoría de las parroquias, con pequeñas áreas que aún requieren atención para lograr una cobertura completa y equitativa en todo el cantón.

1.3.4.4 RECOLECCIÓN DE DESECHOS

La tabla muestra las diferentes formas de eliminación de basura en las parroquias del cantón, destacando la utilización del servicio de recolección de basura mediante **carro recolector**, así como otras prácticas menos formales.

Tabla 1-24. Cobertura de servicio recolección de basura cantón Biblián

Parroquia	Forma de eliminación de basura									Nro Viviendas
	Por carro recolector	%	Por contenedor municipal	%	La arroja en terreno baldío	La quema	La entierra	La arroja al río, acequia, canal o quebrada	De otra forma	
Biblián	3,388	90,1 %	36	1,0 %	6	292	24	3	12	3.761
Nazón	546	83,7 %	5	0,8 %	2	77	15	2	5	652
Sageo	338	76,6 %	7	1,6 %	3	79	12	1	1	441
Turupamba	267	75,9 %	14	4,0 %	6	61	2		2	352
Jerusalén	425	81,7 %	3	0,6 %	2	75	12		3	520
Total	4.964	86,7 %	65	1,1 %	19	584	65	6	23	5.726

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En la parroquia de **Biblián**, el **90.1%** de las viviendas, que corresponde a **3,388 viviendas**, utiliza el **carro recolector** para la eliminación de residuos. Solo **36 viviendas (1.0%)** utilizan contenedores municipales, mientras que otras formas de eliminación de basura incluyen la **quema** de residuos en **292 viviendas**, y **24 viviendas** que entierran la basura. Un pequeño número de viviendas, **3 en total**, arroja la basura al río, acequia, canal o quebrada.

Para **Nazón**, el **83.7%** de las viviendas (**546 viviendas**) también depende del carro recolector, mientras que **5 viviendas (0.8%)** usan el contenedor municipal. En esta parroquia, la quema de basura se realiza en **77 viviendas**, y **15 viviendas** la entierran. **2**

viviendas arrojan residuos en cuerpos de agua, lo que indica la necesidad de mejorar las prácticas de eliminación.

En **Sageo**, **338 viviendas (76.6%)** usan el servicio de recolección de basura por carro recolector, y **7 viviendas (1.6%)** dependen del contenedor municipal. Aquí se observa una práctica significativa de **quema de basura en 79 viviendas**, con **12 viviendas** que la entierran y una que la arroja a cuerpos de agua.

En la parroquia de **Turupamba**, el **75.9%** de las viviendas (**267 viviendas**) utilizan el carro recolector, y **14 viviendas (4.0%)** hacen uso de contenedores municipales. La quema de basura es una práctica común, con **61 viviendas** que recurren a esta forma de eliminación, y **2 viviendas** que entierran sus desechos.

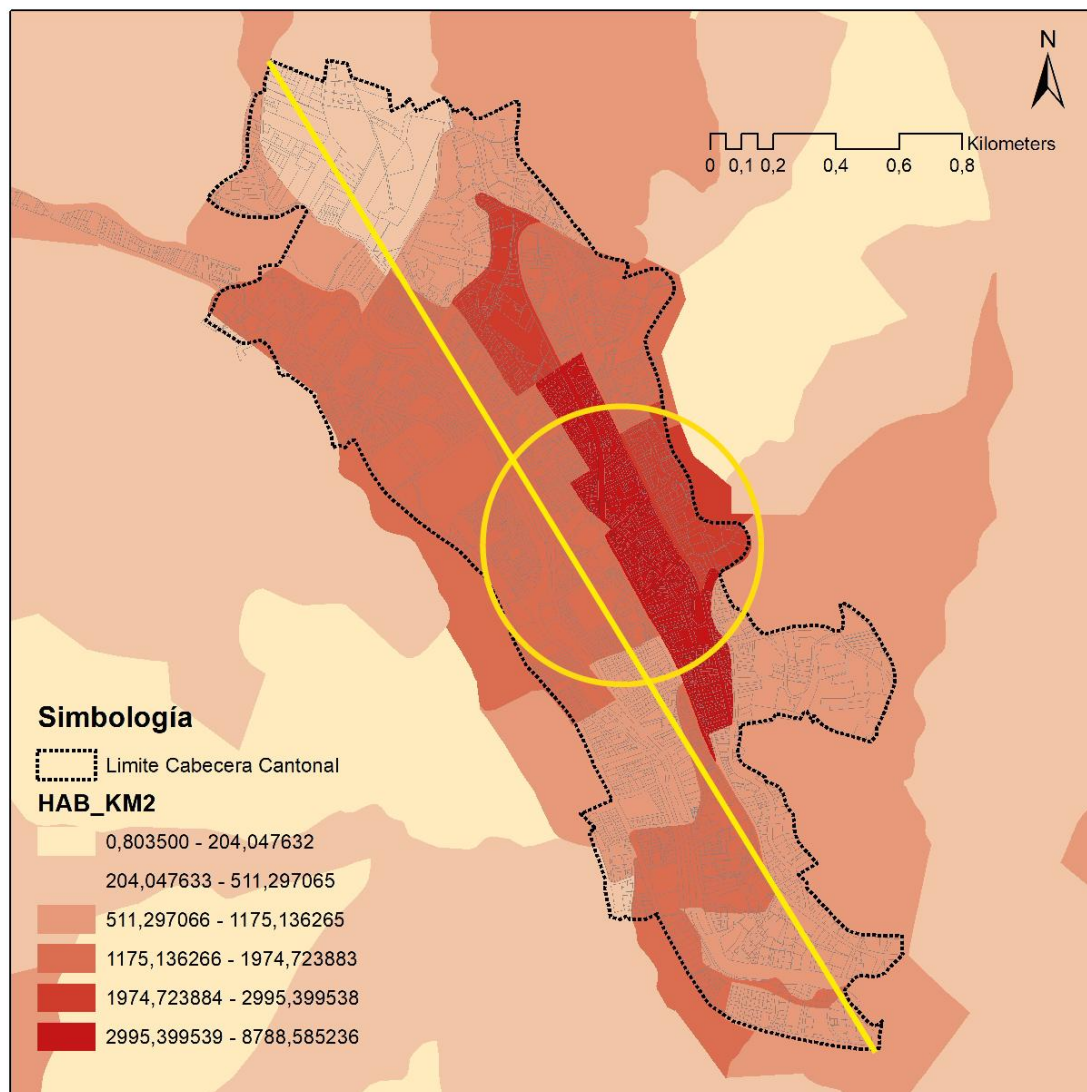
Finalmente, en **Jerusalén**, el **81.7%** de las viviendas (**425 viviendas**) están conectadas al servicio de recolección mediante carro recolector, mientras que solo **3 viviendas** utilizan contenedores municipales. Aquí, la quema de basura ocurre en **75 viviendas**, y **12 viviendas** la entierran.

En términos generales, el **86.7%** de las viviendas del cantón (**4,964 viviendas**) utiliza el servicio de **carro recolector** para la eliminación de basura, lo que es un indicador positivo de la cobertura de este servicio. Sin embargo, hay un **1.1%** de viviendas que utiliza **contenedores municipales**, mientras que la quema de basura es una práctica preocupante, con **584 viviendas** en el cantón que recurren a ella. Además, **65 viviendas** entierran sus desechos y **6 viviendas** los arrojan a cuerpos de agua, lo que resalta la necesidad de seguir mejorando las prácticas de manejo de residuos para proteger el medio ambiente y la salud pública.

1.3.5 COMPACIDAD

La compactación es un concepto utilizado en la planificación urbana para medir la forma física de una ciudad, enfocándose en cómo se distribuye la población dentro de un área urbana específica. En el siguiente mapa, se presenta un análisis gráfico donde se estudia la compactación del área urbana en relación con su morfología, concentración y dispersión.

Mapa 1-28. Análisis de compacidad



Fuente: GAD Biblián, 2024. INEC, 2010.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En términos prácticos, la compacidad se mide usando dos elementos clave:

Radio (R): Representado en la imagen por un círculo, este radio abarca el mayor porcentaje de la población urbana. Sirve para medir la extensión física dentro de la cual está concentrada la mayor parte de la población.

Línea (L): Esta línea conecta los extremos más distantes del área urbana, delimitando la extensión máxima de la ciudad.

El análisis de la compacidad permite evaluar cuán densa y concentrada está la población dentro del área urbana delimitada, en comparación con áreas menos densas o más dispersas. La compacidad urbana es un factor clave en la planificación porque influye en la eficiencia del uso del suelo, la infraestructura, la movilidad, y el acceso a servicios. Un área más compacta puede ser más eficiente en términos de uso del suelo y recursos, mientras que una menos compacta puede presentar problemas como un mayor gasto en infraestructura o un menor acceso a servicios para toda la población.

El círculo amarillo marca el área donde se concentra una parte significativa de la población. Sin embargo, esta área tiene una densidad relativamente alta, con sectores que llegan a más de 2.995 a 8000 habitantes por kilómetro cuadrado, lo llevaría a que aproximadamente 50% de la población está efectivamente concentrado en esta sección central. Fuera del círculo, especialmente hacia las zonas más periféricas, la densidad disminuye considerablemente. Los tonos más claros hacia el norte y el sur del área urbana de Biblían indican una dispersión poblacional en las zonas menos urbanizadas, donde las densidades caen a menos de 511 habitantes por kilómetro cuadrado. Esto refuerza la idea de que el crecimiento poblacional está más concentrado en el núcleo central, mientras que la periferia sigue estando menos desarrollada o habitada.

La línea amarilla, que atraviesa longitudinalmente el asentamiento, muestra la longitud máxima del área urbana. A lo largo de esta línea, las áreas más densamente pobladas coinciden con el centro del asentamiento, mientras que los extremos norte y sur muestran menores concentraciones de habitantes, destacando la disparidad en la densidad a lo largo de la extensión urbana.

La parte central, donde la densidad es mayor, es probablemente el núcleo de servicios y actividades urbanas. Esto sugiere que los esfuerzos de planificación deben estar dirigidos a reforzar la infraestructura y los servicios en esta área, asegurando que pueda sostener la presión demográfica. Las áreas periféricas, que tienen menor densidad, representan oportunidades para un desarrollo planificado. Estas zonas podrían beneficiarse de políticas que promuevan el crecimiento controlado y la distribución equitativa de servicios, para evitar una expansión urbana desordenada y promover la cohesión territorial. En este mismo sentido, la dispersión poblacional fuera del núcleo central puede suponer desafíos en términos de movilidad y acceso a servicios. Es fundamental que se fortalezcan las conexiones entre el centro y las áreas menos densas, a fin de mejorar la accesibilidad y evitar la segregación espacial de los servicios básicos.

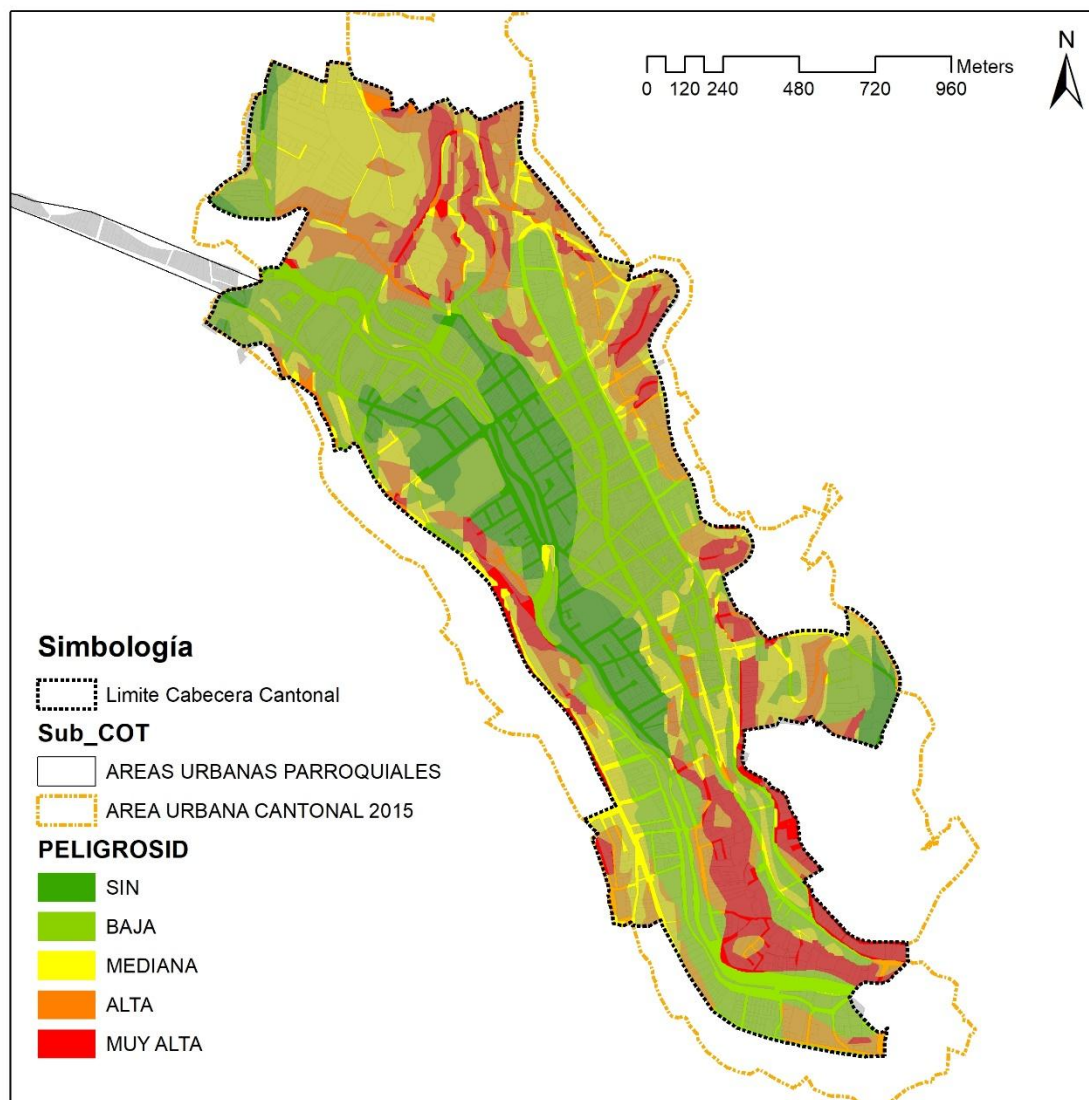
1.3.6 SUSCEPTIBILIDAD A RIESGOS

El mapa muestra las áreas de peligrosidad en la cabecera cantonal de acuerdo con diferentes niveles de riesgo. Según la simbología, los colores representan distintos grados de peligrosidad: verde para áreas sin peligro, amarillo para peligro bajo, naranja para peligro medio, rojo para peligro alto y rojo oscuro para peligro muy alto.

Aproximadamente el 40% del área está en color verde, indicando que no presenta peligro. Cerca de un 20% está en amarillo, lo que representa áreas de peligrosidad baja. Aproximadamente un 15% está cubierto por zonas de peligro medio (color naranja). Un 15% del área muestra peligro alto (color rojo). Finalmente, un 10% se encuentra bajo peligro muy alto (color rojo oscuro).

Estos porcentajes reflejan la distribución del riesgo dentro de la cabecera cantonal, con un predominio de zonas sin peligro, pero con una proporción significativa de áreas en diferentes niveles de riesgo, especialmente hacia los bordes.

Mapa 1-29. Susceptibilidad a riesgos cabecera cantonal



Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

De igual manera, en el cantón Biblián es importante mencionar que los eventos que mayormente han causado afección son: los deslizamientos y socavamientos; inundaciones y desbordamientos de ríos/quebradas, debido a la falta de un buen manejo de las aguas pluviales; incendios forestales y eventos geológicos.

Las vías (locales y territoriales) y viviendas son las más afectadas, ya se han ocasionado la pérdida de infraestructura vial y daños a las viviendas. Las vías públicas y estructuras públicas también son mencionadas, indicando que los eventos naturales y otros factores afectan la infraestructura de servicios y conectividad. Vidas humanas y población se mencionan en eventos graves, como deslizamientos e inundaciones, resaltando la vulnerabilidad humana ante estos desastres.

Las amenazas más comunes son el crecimiento de caudales, lluvias intensas, y movimientos de tierras. Los riesgos asociados incluyen la pérdida de vías de comunicación, inundaciones, muerte de población, y daños a estructuras (incluyendo escuelas y viviendas).

Tabla 1-25. Número de casos y porcentaje de eventos de Riesgos en el Canto Biblían

EVENTO	CASOS	PORCENTAJE
Afección al puente por crecida del río Burgay	1	1,64
Caída de árboles	4	6,56
Caída de material en las vías	1	1,64
Crecimiento del río	5	8,20
Derrumbe material pétreo	1	1,64
Desbordamiento de quebradas	5	8,20
Desbordamiento del río	1	1,64
Deslizamiento	13	21,31
Falla Geológica	2	3,28
Hundimiento	1	1,64
Incendio forestal	5	8,20
Inundación	4	6,56
Macro deslizamiento	4	6,56
Pérdida de calzada vial	2	3,28
Socavamiento	10	16,39
Socavamiento y desbordamiento de quebrada	1	1,64
Socavamiento y deslizamiento	1	1,64
TOTAL	61	100

Fuente: GAD Municipal de Biblían

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.4 ESTRUCTURA URBANO-RURAL

1.4.1 DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO

Para introducir el tema de los límites urbanos en el contexto del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), es fundamental entender cómo se ha dado la evolución de estos límites y su impacto en la planificación territorial. De acuerdo con el marco normativo vigente y las herramientas orientativas desarrolladas para la formulación de PUGS, la definición y ajuste de los límites urbanos son aspectos críticos para asegurar un desarrollo ordenado y sostenible del territorio.

En este capítulo de análisis de la estructura urbano-rural del PUGS, se destaca la importancia de la definición precisa de los límites urbanos como un componente fundamental para regular el uso del suelo, controlar la expansión urbana y preservar las áreas rurales y naturales circundantes. Estos límites no solo determinan el área sobre la cual se pueden desarrollar infraestructuras y servicios urbanos, sino que también influyen en la planificación de equipamientos públicos, áreas verdes, redes de movilidad y otras infraestructuras esenciales para el bienestar de la población.

En la actualización de los límites urbanos del 2021, se han identificado cambios significativos en relación con los límites establecidos en el año 2015, tal como se observa en la tabla de referencia que muestra las variaciones en las áreas de diversos centros urbanos. Por ejemplo, Biblián Ciudad y Turupamba han experimentado reducciones importantes en su extensión urbana, lo que implica una reevaluación de la capacidad receptiva y de las necesidades de servicios de estas áreas. Estas modificaciones responden a una política más estratégica de uso del suelo que busca limitar la expansión desmedida y promover un desarrollo más compacto y eficiente, de acuerdo con los principios establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Tabla 1-26. Nuevos Límites Urbanos

CENTROS URBANOS	ÁREA (Ha)	ACTUAL	ÁREA (Ha)	PROPUESTA	DIFERENCIA	
					Ha	%
BIBLIÁN CIUDAD	380,06		266,16		113,9	30,0%
JERUSALÉN	47,05		32,01		15,04	32,0%
NAZÓN	31,84		30,63		1,21	3,8%
SAGEO	19,35		17,77		1,58	8,2%
TURUPAMBA	82,26		23,82		58,44	71,0%
TOTAL	560,56		370,39		190,17	

Fuente: GAD Municipal de Biblián

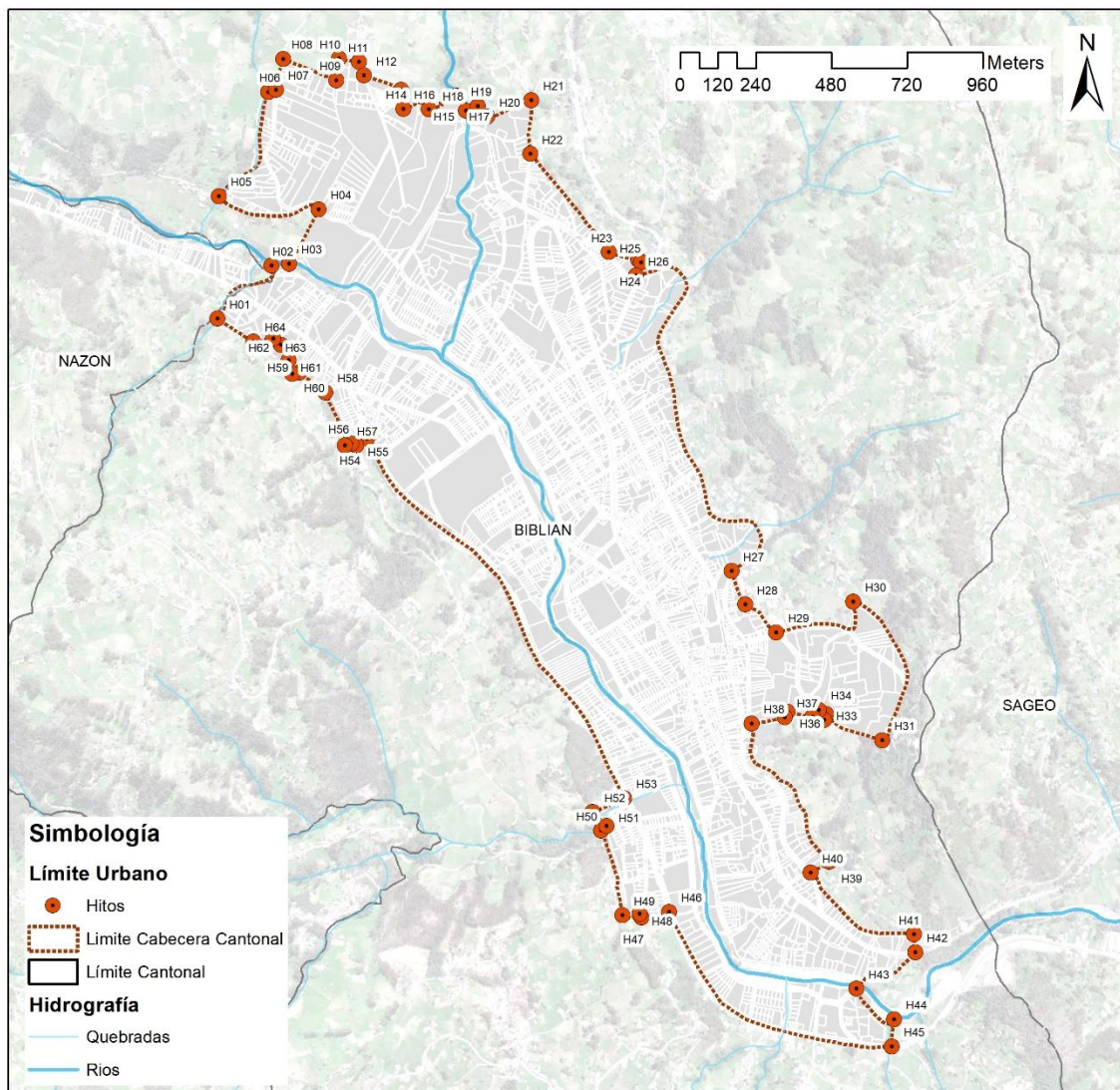
Elaboración: Equipo Consultor 2024

El ajuste de los límites urbanos tiene como objetivos principales mejorar la calidad de vida urbana, proteger las zonas rurales y naturales, y optimizar el uso del suelo disponible para evitar prácticas especulativas y asegurar un desarrollo urbano más sostenible y equitativo. Este proceso se alinea con la normativa técnica que establece la necesidad

de articular los planes de desarrollo y ordenamiento territorial con los instrumentos de planificación del uso y gestión del suelo, conforme a los principios de equidad, justicia social y sostenibilidad ambiental que promueve la LOOTUGS. De manera particular para esta actualización se han corregido algunos errores de dibujo respecto al límites físicos como ríos, quebradas y márgenes de protección de fuentes hídricas.

Estos ajustes son fundamentales para consolidar un modelo de ciudad compacta, eficiente en el uso del suelo y preparada para enfrentar los desafíos del desarrollo sostenible y el cambio climático. Dicho esto, a continuación, se muestran los límites urbanos definidos:

Mapa 1-30. Límite Urbano Cabecera Cantonal Biblían



Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

A continuación, se presentan los hitos correspondientes al límite urbano de la cabecera cantonal.

Tabla 1-27. Hitos Límite Urbano Cabecera Cantonal

Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)	Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)
H01	733298,865	9700642,495	H33	735225,000	9699367,000
H02	733470,150	9700810,926	H34	735207,761	9699399,297
H03	733525,307	9700817,515	H35	735186,587	9699376,773
H04	733619,300	9700989,733	H36	735108,506	9699393,522
H05	733303,165	9701031,601	H37	735099,620	9699375,108
H06	733459,493	9701362,597	H38	734994,134	9699355,927
H07	733483,878	9701370,173	H39	735240,518	9698917,103
H08	733507,221	9701468,298	H40	735180,647	9698881,976
H09	733674,843	9701400,161	H41	735509,184	9698685,860
H10	733684,327	9701468,508	H42	735513,134	9698629,038
H11	733747,412	9701458,996	H43	735326,371	9698513,117
H12	733762,850	9701415,488	H44	735446,712	9698416,236
H13	733881,295	9701369,348	H45	735439,120	9698329,287
H14	733889,000	9701309,000	H46	734732,183	9698757,359
H15	733945,913	9701347,510	H47	734644,039	9698739,334
H16	733968,445	9701308,034	H48	734638,203	9698750,783
H17	734058,367	9701350,746	H49	734583,359	9698746,377
H18	734087,349	9701304,220	H50	734515,573	9699015,669
H19	734124,258	9701318,508	H51	734534,051	9699030,773
H20	734154,818	9701284,773	H52	734489,189	9699074,871
H21	734294,391	9701336,940	H53	734590,066	9699118,788
H22	734290,878	9701166,069	H54	733772,933	9700261,469
H23	734541,161	9700854,137	H55	733738,162	9700239,928
H24	734634,369	9700830,602	H56	733723,149	9700245,523
H25	734642,841	9700821,059	H57	733702,901	9700239,016
H26	734627,567	9700779,464	H58	733641,380	9700408,524
H27	734930,361	9699840,136	H59	733559,362	9700471,293

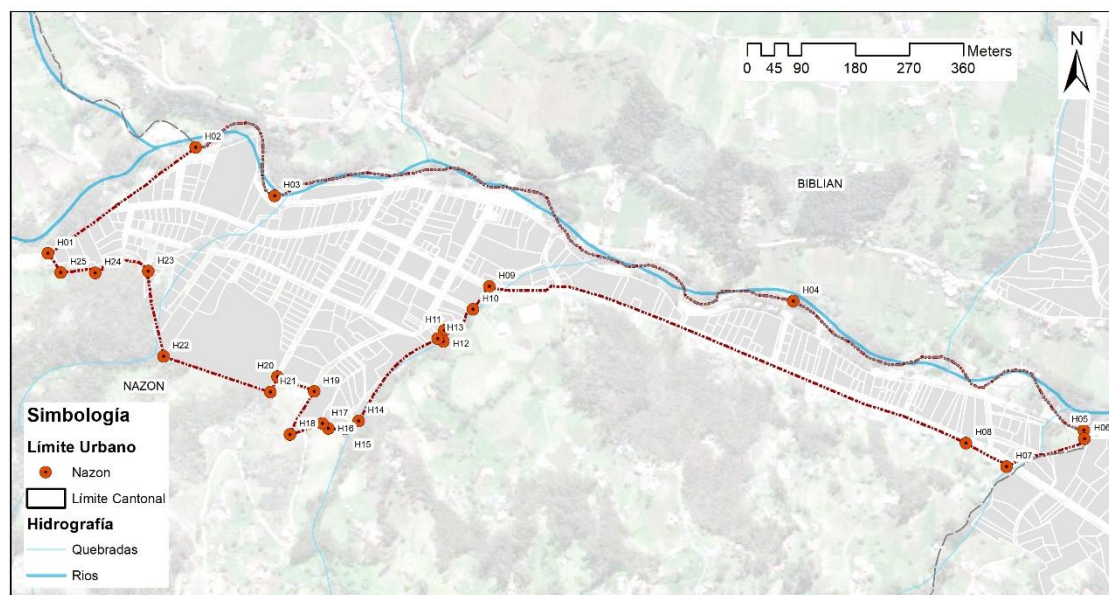
H28	734973,259	9699733,984	H60	733534,997	9700466,544
H29	735072,052	9699645,433	H61	733524,807	9700510,375
H30	735316,503	9699743,559	H62	733499,416	9700558,855
H31	735409,317	9699302,830	H63	733474,889	9700579,325
H32	735229,677	9699386,387	H64	733411,351	9700569,935

Fuente: GAD Municipal de Biblían

Elaboración: Equipo Consultor 2024

A continuación, se presentan los hitos correspondientes al límite urbano de la cabecera parroquial de Nazón.

Mapa 1-31. Límite Urbano Cabecera Parroquial Nazón



Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

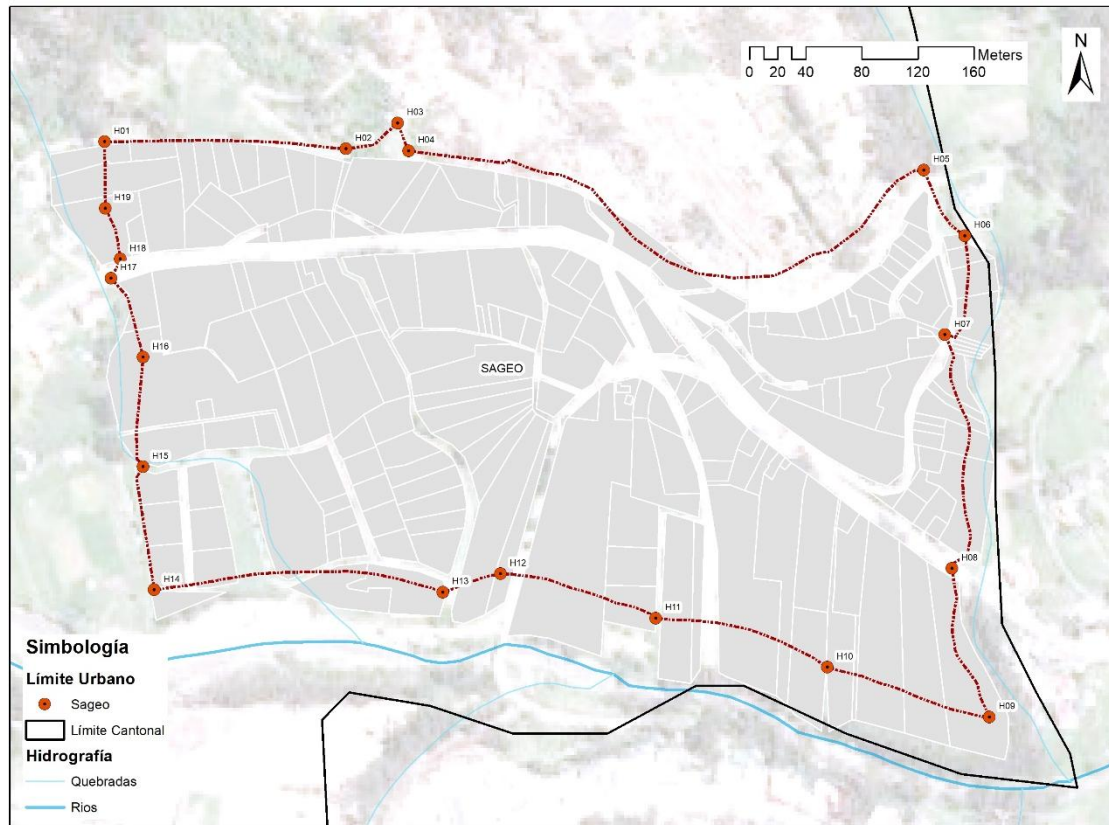
Tabla 1-28. Hitos Límite Urbano Cabecera Parroquial de Nazón

Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)	Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)
H01	731745,994	9701085,968	H14	732263,355	9700807,573
H02	731991,824	9701262,419	H15	732241,198	9700794,151
H03	732123,383	9701181,717	H16	732212,875	9700794,780
H04	732987,451	9701006,885	H17	732203,302	9700803,183
H05	733471,624	9700792,181	H18	732148,853	9700784,958
H06	733472,761	9700777,737	H19	732189,199	9700856,585
H07	733342,702	9700731,725	H20	732128,136	9700881,077
H08	733275,439	9700770,661	H21	732116,395	9700855,546
H09	732481,130	9701031,111	H22	731938,372	9700914,759
H10	732453,806	9700992,754	H23	731913,263	9701056,391
H11	732406,573	9700957,815	H24	731824,975	9701053,625
H12	732404,589	9700939,559	H25	731767,537	9701054,179
H13	732395,160	9700944,626			

Fuente: GAD Municipal de Biblián
Elaboración: Equipo Consultor 2024

A continuación, se presentan los hitos correspondientes al límite urbano de la cabecera parroquial de Sageo.

Mapa 1-32. Límite Urbano Cabecera Parroquial Sageo



Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Tabla 1-29. Hitos Límite Urbano Cabecera Parroquial de Sageo

Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)	Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)
H01	736170,780	9699108,471	H11	736564,235	9698769,185
H02	736343,203	9699103,430	H12	736453,512	9698800,745
H03	736379,998	9699121,791	H13	736412,247	9698787,727
H04	736387,926	9699101,985	H14	736206,296	9698789,273
H05	736755,562	9699088,306	H15	736198,205	9698876,988
H06	736784,852	9699041,456	H16	736198,339	9698955,044
H07	736770,675	9698971,053	H17	736175,452	9699011,323
H08	736775,749	9698804,556	H18	736182,174	9699024,864
H09	736802,425	9698698,715	H19	736171,310	9699061,087
H10	736686,766	9698734,130			

Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

A continuación, se presentan los hitos correspondientes al límite urbano de la cabecera parroquial de Turupamba.

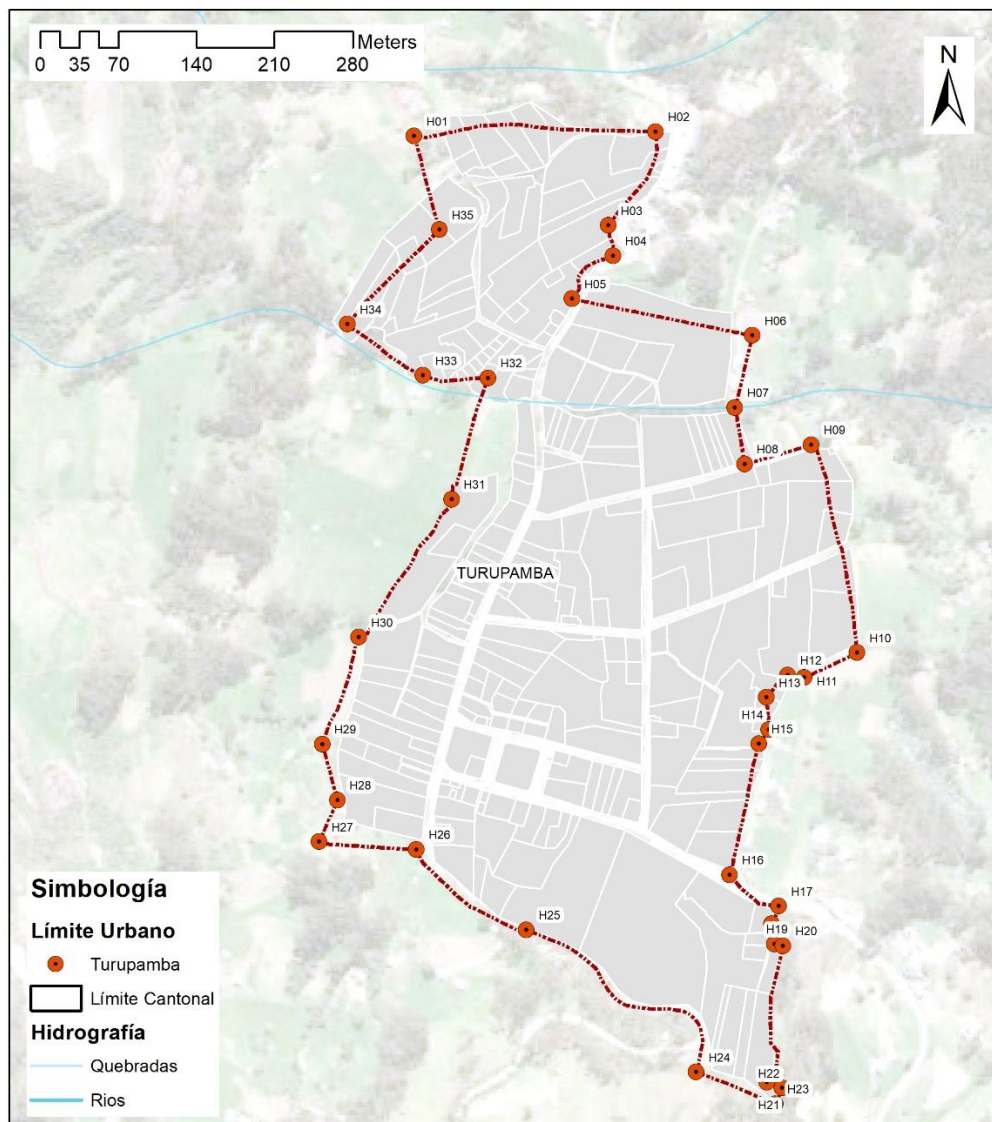
Tabla 1-30. Hitos Límite Urbano Cabecera Parroquial de Turupamba

Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)	Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)
H01	731860,989	9698938,855	H19	732184,592	9698210,744
H02	732077,903	9698942,947	H20	732192,372	9698209,208
H03	732035,548	9698858,367	H21	732177,740	9698086,358
H04	732039,555	9698831,103	H22	732191,425	9698080,959
H05	732002,938	9698792,173	H23	732185,257	9698066,731
H06	732164,684	9698759,204	H24	732114,450	9698095,358
H07	732149,172	9698694,266	H25	731961,851	9698223,443
H08	732157,704	9698643,371	H26	731863,199	9698295,887
H09	732217,593	9698660,711	H27	731775,934	9698303,055
H10	732258,726	9698473,184	H28	731792,122	9698340,392
H11	732211,214	9698451,040	H29	731778,615	9698390,845
H12	732196,434	9698453,195	H30	731811,485	9698487,176
H13	732177,544	9698433,029	H31	731894,712	9698611,643
H14	732179,305	9698403,969	H32	731927,359	9698720,910
H15	732170,568	9698391,262	H33	731868,902	9698723,203
H16	732144,536	9698273,034	H34	731801,399	9698769,400
H17	732188,368	9698244,971	H35	731883,979	9698854,512
H18	732182,171	9698228,834			

Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 1-33. Límite Urbano Cabecera Parroquial Turupamba

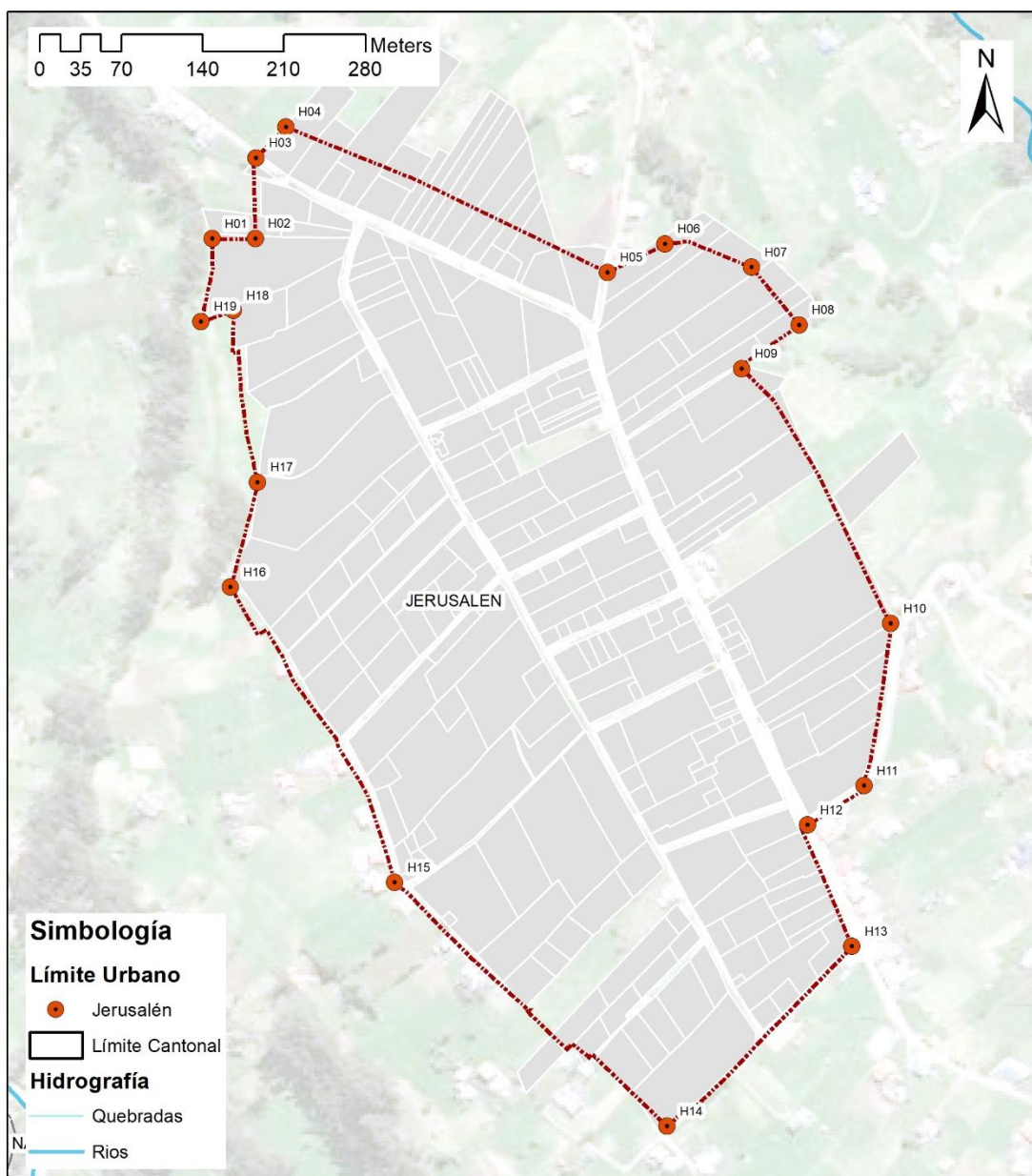


Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

A continuación, se presentan los hitos correspondientes al límite urbano de la cabecera parroquial de Jerusalén.

Mapa 1-34. Límite Urbano Cabecera Parroquial Jerusalén



Fuente: GAD Biblián, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Tabla 1-31. Hitos Límite Urbano Cabecera Parroquial de Jerusalén

Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)	Código	Coordenada (X)	Coordenada (Y)
H01	729482,357	9702404,829	H11	730044,080	9701933,479
H02	729519,641	9702405,227	H12	729995,350	9701899,551
H03	729520,159	9702474,675	H13	730033,562	9701794,945
H04	729545,921	9702501,351	H14	729874,467	9701639,853
H05	729823,000	9702376,000	H15	729639,633	9701849,886
H06	729872,522	9702400,373	H16	729498,267	9702104,651
H07	729947,141	9702380,455	H17	729521,658	9702194,922
H08	729988,167	9702330,567	H18	729500,803	9702343,063
H09	729938,802	9702292,929	H19	729472,788	9702333,575
H10	730067,288	9702073,309			

Fuente: GAD Biblían, 2024.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es un aspecto esencial dentro de la planificación territorial y urbanística, ya que permite establecer un ordenamiento coherente del uso del territorio, en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Este proceso tiene como objetivo principal la organización racional del espacio, garantizando un desarrollo urbano y rural equilibrado y sostenible, así como la protección de los recursos naturales y la promoción de un entorno adecuado para la vida y las actividades humanas. La clasificación del suelo se estructura en diferentes categorías que incluyen suelo urbano y suelo rural. Estas categorías permiten regular y orientar el uso y ocupación del suelo en función de su potencial y de las características específicas del territorio, promoviendo un desarrollo ordenado que respete las capacidades y limitaciones del entorno natural.

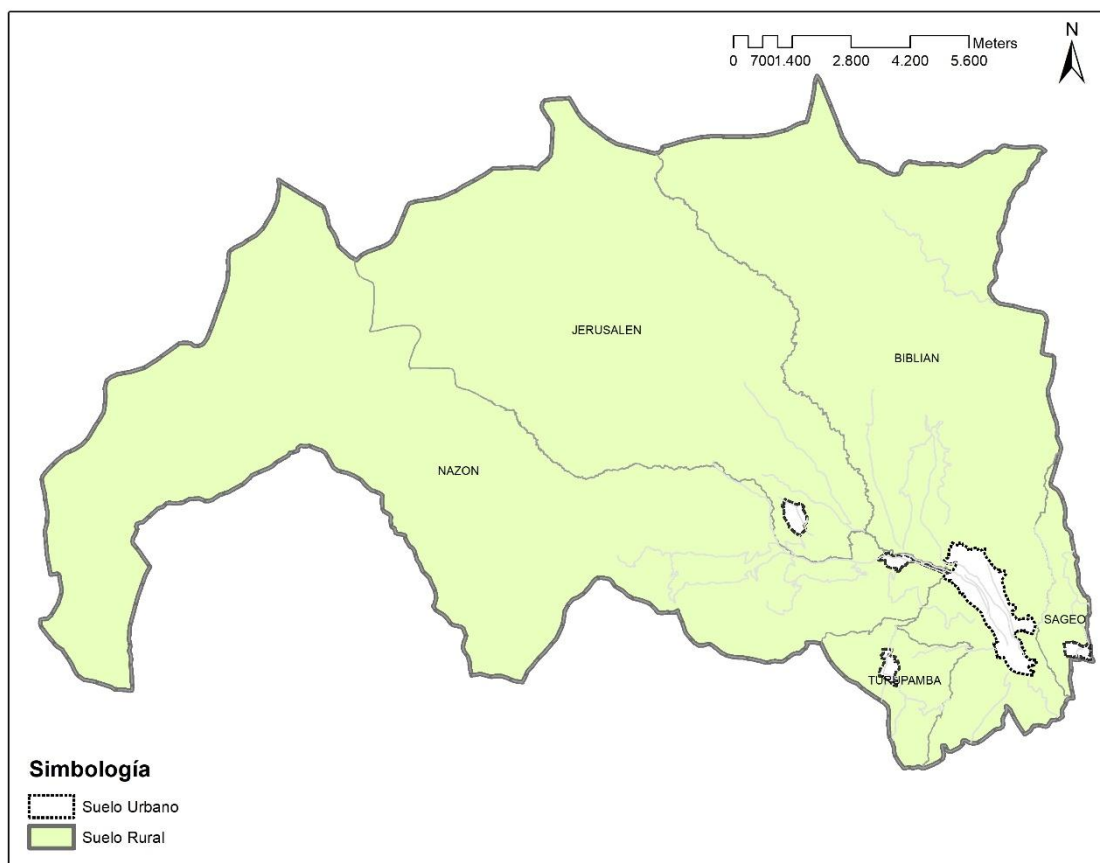
En el cantón Biblían, la clasificación del suelo se establece de acuerdo con las disposiciones normativas que definen las áreas del territorio como suelo urbano y rural, con el objetivo de gestionar de manera efectiva su uso y ocupación. Esta clasificación no depende de las delimitaciones político-administrativas, sino que responde a un análisis técnico que determina las mejores opciones para el desarrollo territorial del cantón.

El suelo urbano se define como el territorio destinado principalmente a soportar actividades de carácter residencial, comercial, industrial, servicios y equipamientos. Este tipo de suelo debe contar con las infraestructuras básicas y servicios públicos que garanticen una calidad de vida adecuada para la población. Por otro lado, el suelo rural se destina a actividades agrícolas, ganaderas, forestales y a la conservación de

áreas naturales, constituyendo una reserva estratégica para la producción de alimentos y la protección de recursos ecológicos.

Según la información proporcionada, Biblián cuenta con un total de 380,06 hectáreas de suelo urbano, lo que representa aproximadamente el 1,37% del territorio cantonal. Este suelo urbano incluye tanto las áreas cantonales como parroquiales, donde se concentran las actividades urbanas, como residencias, servicios e infraestructuras que soportan la vida cotidiana de la población.

Mapa 1-35. Clasificación de Suelo



Fuente: Equipo Consultor 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Por otro lado, el suelo rural en Biblián abarca 23.335,85 hectáreas, que corresponden al 98,63% del territorio cantonal. Estas áreas rurales están destinadas principalmente a actividades agrícolas, conservación del entorno natural y otros usos que no requieren una urbanización intensiva. Este alto porcentaje de suelo rural refleja la predominancia de un territorio orientado hacia el uso de recursos naturales y la preservación de paisajes rurales, lo cual es crucial para mantener el equilibrio ambiental y promover un desarrollo sostenible en la región.

La proporción entre suelo urbano y rural en Biblián indica un enfoque hacia un desarrollo compacto, en el que las expansiones urbanas se controlan para evitar la dispersión y garantizar una ocupación ordenada y eficiente del territorio. Esta estrategia es fundamental para mantener la calidad ambiental del cantón, proteger las tierras

agrícolas y garantizar que el crecimiento urbano se realice de manera planificada y sostenible.

La correcta clasificación del suelo no solo es una herramienta de planificación, sino también un mecanismo de regulación del mercado inmobiliario, ya que permite prevenir la especulación del suelo y promover un uso socialmente justo y ambientalmente sostenible del territorio. Al asignar los usos del suelo de manera clara y coherente, los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) pueden implementar políticas más efectivas para el desarrollo territorial, asegurando que los recursos se utilicen de manera óptima y que se respeten los principios de equidad y justicia social establecidos en la normativa vigente.

En resumen, la clasificación del suelo según la LOOTUGS es un proceso fundamental que guía el desarrollo ordenado del territorio, garantizando que el uso del suelo esté alineado con las necesidades sociales, económicas y ambientales de la comunidad. Este enfoque permite a los GAD tomar decisiones informadas y estratégicas para lograr un equilibrio entre el desarrollo urbano, la conservación del medio ambiente y el bienestar de la población.

1.4.3 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO (RURAL Y URBANO)

La subclasificación del suelo es un proceso que permite definir con mayor precisión los tipos específicos de uso que se le asigna al territorio, tanto urbano como rural, facilitando una planificación territorial más efectiva y adaptada a las necesidades del entorno. Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), esta subclasificación se realiza para identificar las características particulares del suelo y definir las políticas de uso adecuadas para cada tipo de área.

La subclasificación del suelo es un proceso fundamental dentro de la planificación territorial, que permite una categorización más detallada del territorio, asignando usos específicos y condiciones particulares para cada tipo de suelo. Esta tarea se realiza con el objetivo de orientar de manera precisa las decisiones de desarrollo y conservación, asegurando que el uso del suelo esté alineado con las características del entorno y las necesidades de la población.

De acuerdo con el marco normativo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la subclasificación del suelo se estructura principalmente en categorías que diferencian el suelo urbano y el suelo rural en función de sus características y potencialidades específicas. Esta distinción más detallada es esencial para definir políticas de gestión territorial que promuevan un uso eficiente y sostenible del suelo, evitando conflictos de uso y preservando los recursos naturales.

La subclasificación del suelo es, por tanto, una herramienta clave para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), ya que les permite diseñar estrategias más específicas para el desarrollo territorial. Facilita la toma de decisiones basadas en criterios técnicos y ambientales, contribuyendo a un ordenamiento del territorio que responda tanto a las necesidades económicas y sociales, como a la protección de los recursos naturales y la sostenibilidad a largo plazo.

1.4.3.1 Suelo Rural

El suelo rural se subdivide en categorías que pueden incluir suelo agrícola, forestal, de conservación ambiental y otros usos que no requieren una urbanización intensiva. Esta subclasificación es crucial para proteger las áreas rurales y garantizar que las actividades productivas, como la agricultura y la ganadería, se realicen de manera sostenible, respetando la capacidad del entorno natural y fomentando la conservación de la biodiversidad y el paisaje. En cuanto al suelo rural, la LOOTUGS establece las siguientes subcategorías:

- **Suelo rural de producción:** Este tipo de suelo está destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, siempre que estas actividades sean respetuosas del ambiente. En este suelo, la construcción y el fraccionamiento están restringidos para mantener su carácter productivo.
- **Suelo rural para aprovechamiento extractivo:** Se refiere a las áreas rurales destinadas a la extracción de recursos naturales no renovables, conforme a la legislación vigente y garantizando los derechos de la naturaleza. Este tipo de uso debe gestionarse de forma que minimice el impacto ambiental.
- **Suelo rural de expansión urbana:** Es el suelo rural que puede ser habilitado para uso urbano conforme a los planes de uso y gestión de suelo, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas para garantizar una transición adecuada hacia usos urbanos sin comprometer los recursos naturales o las características del entorno.
- **Suelo rural de protección:** Este suelo se designa para proteger áreas con características biofísicas, ambientales, paisajísticas o socioculturales especiales. En estas áreas, no se permite la construcción ni el fraccionamiento, y se implementan medidas específicas de conservación para preservar su estado natural.
- La subclasificación del suelo es una herramienta fundamental que permite a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) diseñar políticas territoriales específicas, orientadas a fomentar un desarrollo sostenible, conservar los recursos naturales y asegurar un uso eficiente y equitativo del territorio. Esta diferenciación detallada facilita una gestión más precisa y adaptada a las condiciones locales, contribuyendo a un ordenamiento territorial que equilibre las necesidades de desarrollo con la protección ambiental y social.

La subclasificación del suelo rural en el territorio cantonal de Biblián se ha estructurado en dos categorías principales: el suelo rural de protección y el suelo rural de producción, cada una con objetivos y características específicas que responden a las necesidades de conservación y desarrollo sostenible del área.

1.4.3.2 Suelo Rural de Protección

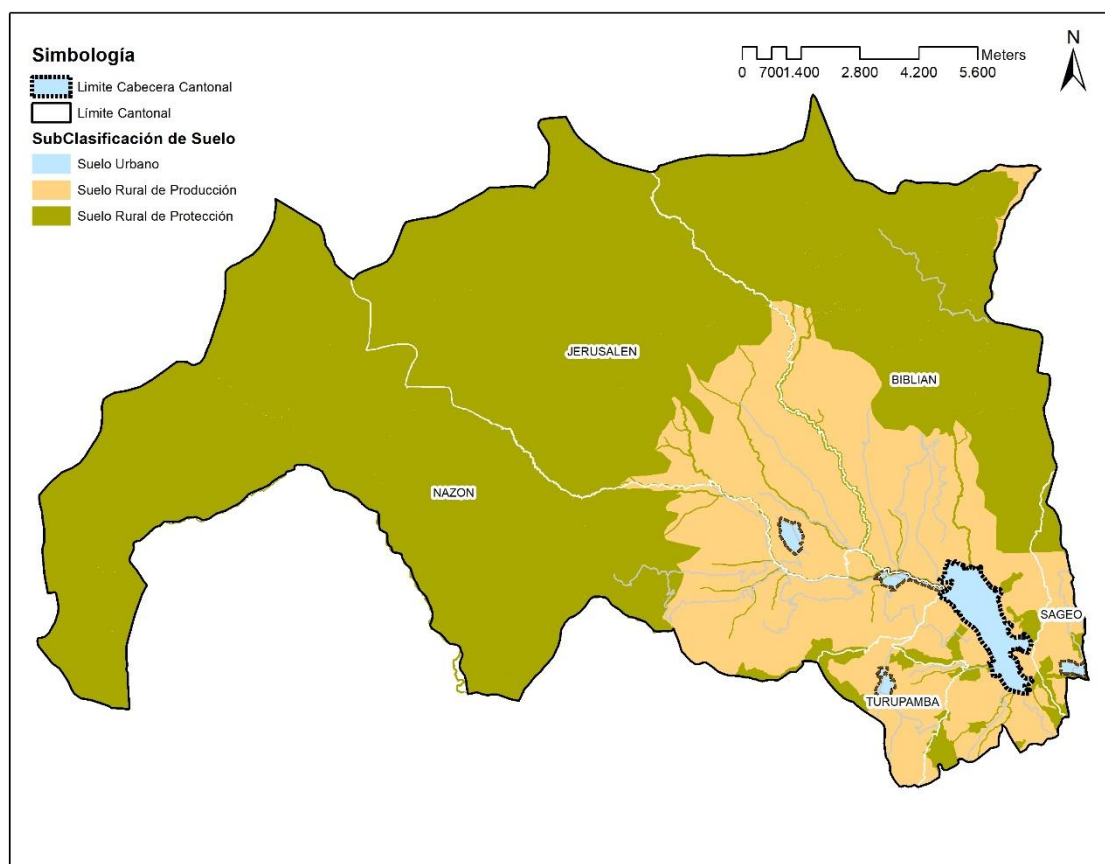
El suelo rural de protección está compuesto por áreas que poseen características especiales de tipo físico, ambiental, paisajístico o patrimonial. Estas áreas se han delimitado específicamente para asegurar su conservación y evitar intervenciones que puedan comprometer su integridad ecológica o su valor cultural. En el territorio cantonal, esta categoría alcanza un total de 17.184,96 hectáreas, lo que representa el

73,66 % del suelo rural. Este tipo de suelo es fundamental para mantener la biodiversidad, proteger los recursos naturales y proporcionar servicios ecosistémicos que son vitales para el bienestar del entorno natural y las comunidades locales.

1.4.3.3 Suelo Rural de Producción

El suelo rural de producción abarca las áreas destinadas a actividades productivas, principalmente relacionadas con la agricultura y la ganadería en sus diversas formas, como la ganadería intensiva, extensiva, familiar, agroecológica y silvopastoril. Este suelo se considera una pieza clave para el desarrollo económico del cantón, ya que sustenta las actividades agrícolas que forman la base de la economía local. En el cantón, el suelo rural de producción comprende 5823,66 hectáreas, lo que equivale al 24,96 % del suelo rural total. Este enfoque promueve un uso eficiente y sostenible del suelo para actividades productivas, maximizando el rendimiento económico sin comprometer los recursos naturales.

Mapa 1-36. Sub-Clasificación de Suelo Rural



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Sobre estas unidades territoriales homogéneas, se definirán los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) rurales, los cuales estarán sujetos a normativas específicas para garantizar un uso adecuado del suelo. Estas normativas buscan equilibrar las actividades humanas con la conservación de los recursos naturales, asegurando que las prácticas agrícolas y otras actividades productivas sean sostenibles a largo plazo. Además, la definición de

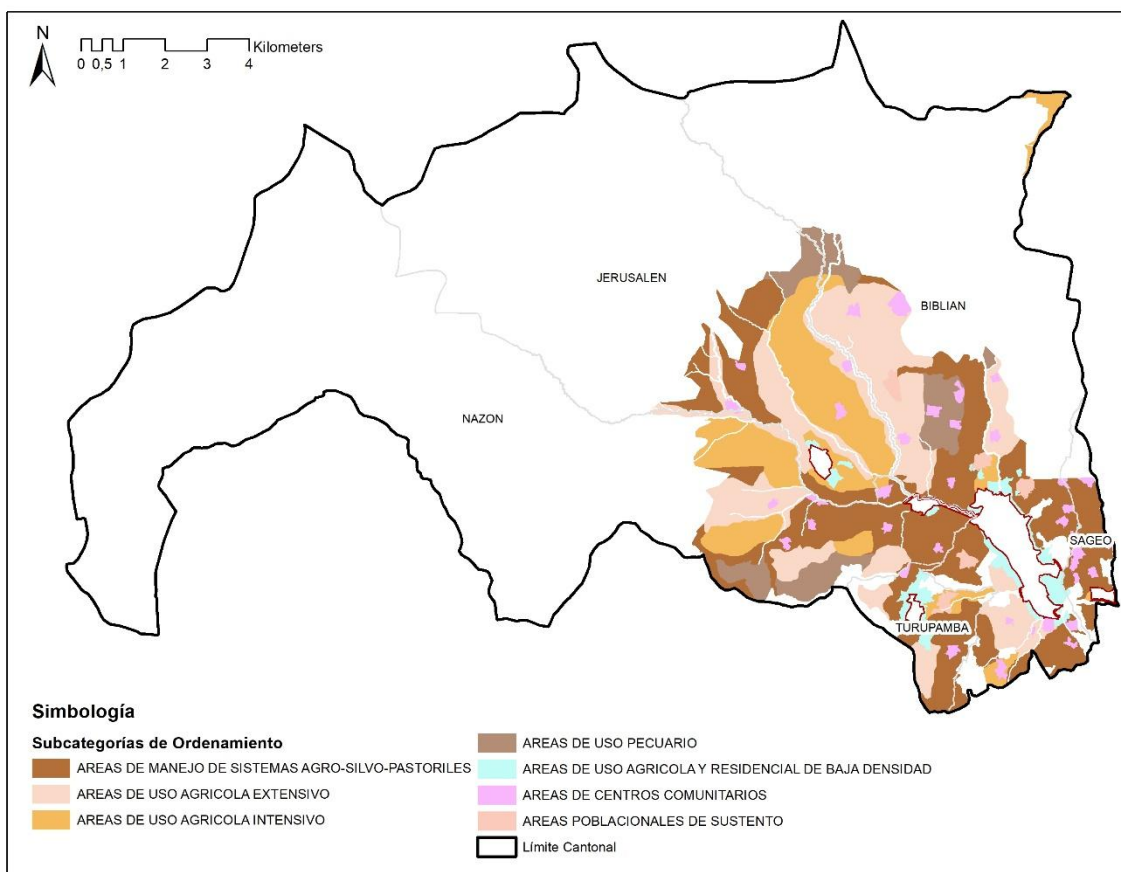
estas unidades se basa en la identificación de unidades ambientales que permiten una gestión más precisa y un monitoreo continuo de los impactos sobre el territorio.

La subclasificación del suelo rural es una herramienta esencial para lograr una territorialización efectiva de la visión de desarrollo, orientando las políticas públicas hacia la corrección de desequilibrios en el uso del suelo y fomentando la conservación ambiental. Esta categorización permite no solo identificar las áreas de mayor valor ecológico y productivo, sino también desarrollar estrategias específicas para su manejo, garantizando un desarrollo rural equilibrado y sostenible en el cantón.

1.4.3.4 Subcategorías de producción

El suelo rural de producción en el cantón se subdivide en varias categorías específicas que están diseñadas para optimizar el uso del territorio en función de su potencial agrícola, ganadero y de asentamientos de baja densidad. Estas subcategorías se enfocan en maximizar la productividad del suelo mientras se respeta el equilibrio ambiental y se favorece un desarrollo sostenible. A continuación, se describen las subcategorías del suelo rural de producción:

Mapa 1-37. Sub categorías de Suelo Rural de producción



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1. Áreas de Manejo de Sistemas Agro-Silvo-Pastoriles

Esta subcategoría abarca **2.142,06 hectáreas**, lo que representa el **9,18%** del suelo rural de producción. Las áreas de manejo de sistemas agro-silvopastoriles integran prácticas agrícolas, forestales y ganaderas en un mismo espacio, promoviendo un uso multifuncional del territorio. Este enfoque permite maximizar la productividad del suelo, mejorar la calidad del ecosistema y reducir la degradación ambiental mediante técnicas sostenibles que combinan la producción con la conservación de recursos naturales.

2. Áreas de Uso Agrícola Extensivo

Las áreas de uso agrícola extensivo ocupan **1.553,93 hectáreas**, lo que equivale al **6,66%** del suelo rural de producción. Esta categoría se caracteriza por prácticas agrícolas que requieren grandes superficies de tierra con bajos niveles de intervención y manejo. Se enfoca en cultivos que no demandan un uso intensivo de recursos, favoreciendo la sostenibilidad y la protección de la calidad del suelo a largo plazo.

3. Áreas de Uso Agrícola Intensivo

Con una extensión de **1.135,61 hectáreas**, las áreas de uso agrícola intensivo representan el **4,87%** del suelo rural de producción. Estas zonas están destinadas a cultivos que requieren un manejo intensivo del suelo, con una mayor inversión en insumos, tecnología y mano de obra para maximizar los rendimientos. La agricultura intensiva es esencial para la producción de alimentos a gran escala, aunque debe gestionarse cuidadosamente para evitar impactos negativos en el medio ambiente.

4. Áreas de Uso Agrícola y Residencial de Baja Densidad

Esta subcategoría cubre **196,79 hectáreas**, lo que constituye el **0,84%** del suelo rural de producción. Se trata de áreas donde se combina la actividad agrícola con un uso residencial de baja densidad. Esta clasificación es importante para el desarrollo de pequeñas comunidades rurales que dependen tanto de la producción agrícola como de la calidad de vida en un entorno rural, asegurando un equilibrio entre la actividad económica y el bienestar social.

5. Áreas de Uso Pecuario

Las áreas de uso pecuario comprenden **489,28 hectáreas**, lo que representa el **2,10%** del suelo rural de producción. Estas zonas están dedicadas principalmente a la ganadería en sus diferentes modalidades, como la ganadería extensiva y la producción de forraje. El manejo adecuado de estas áreas es crucial para garantizar la sostenibilidad de la producción pecuaria y la protección del suelo contra la erosión y la sobreexplotación.

En total, estas subcategorías suman **5.823,66 hectáreas**, que equivalen al **24,96%** del área destinada al suelo rural de producción en el cantón. Esta distribución refleja una estrategia equilibrada que busca potenciar las capacidades productivas del territorio mientras se conservan sus recursos naturales y se promueve un desarrollo rural sostenible. El enfoque en la diversificación del uso del suelo asegura que las actividades agrícolas, pecuarias y residenciales se gestionen de manera eficiente, adaptándose a las características específicas de cada área para maximizar sus beneficios económicos y ambientales.

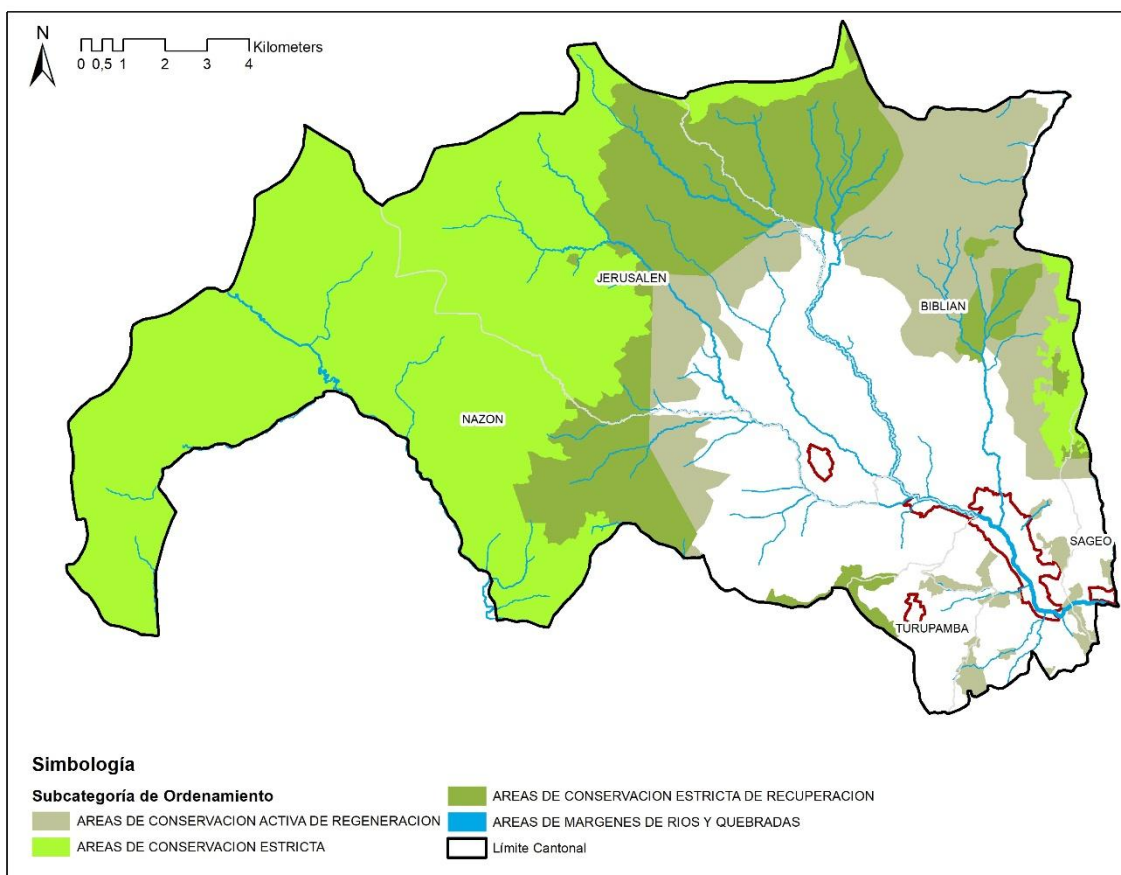
1.4.3.5 Subcategorías de protección

En el territorio del cantón, el suelo rural de protección se subdivide en varias subcategorías, cada una con características específicas y objetivos claros de conservación y uso sostenible. Estas subcategorías están diseñadas para proteger y restaurar las áreas más sensibles y valiosas desde el punto de vista ecológico y ambiental. A continuación, se describen las principales subcategorías del suelo rural de protección:

1. Áreas de Conservación Activa de Regeneración

Esta subcategoría abarca un total de **3.273,78 hectáreas**, lo que equivale al **14.03%** del suelo rural de protección. Las áreas de conservación activa de regeneración están destinadas a promover la recuperación natural de ecosistemas degradados mediante intervenciones estratégicas. El objetivo es restaurar las funciones ecológicas, mejorar la biodiversidad y asegurar la resiliencia de estos espacios a largo plazo, fomentando la regeneración de la vegetación nativa y la estabilidad de los suelos.

Mapa 1-38. Sub categorías de Suelo Rural de protección



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

2. Áreas de Conservación Estricta

Las áreas de conservación estricta representan la mayor proporción de esta subcategoría, con **9.344,94 hectáreas**, lo que constituye el **40,06%** del suelo rural de protección. Estas áreas están especialmente protegidas debido a su alto valor ecológico y la presencia de ecosistemas únicos o especies en peligro de extinción. En estas zonas, se aplican medidas de restricción más rigurosas para minimizar las intervenciones humanas y conservar intactos los recursos naturales y la biodiversidad.

3. Áreas de Conservación Estricta de Regeneración

Estas áreas cubren **3.736,64 hectáreas**, representando el **16,02%** del suelo rural de protección. Se trata de zonas que, aunque han sido sometidas a cierto grado de degradación, aún conservan un potencial significativo para la regeneración ecológica bajo un manejo adecuado. El enfoque en estas áreas se centra en acelerar la recuperación natural a través de prácticas de restauración específicas, con el fin de devolver la salud y funcionalidad a los ecosistemas afectados.

4. Áreas de Márgenes de Ríos y Quebradas

Finalmente, las áreas de márgenes de ríos y quebradas ocupan **829,66 hectáreas**, lo que corresponde al **3,56%** del suelo rural de protección. Estas áreas son críticas para la protección de los cuerpos de agua y sus ecosistemas asociados, ya que actúan como barreras naturales que previenen la erosión, mejoran la calidad del agua y proporcionan hábitat para una variedad de especies acuáticas y terrestres. Su conservación es fundamental para mantener el equilibrio hidrológico y evitar la degradación de los recursos hídricos.

1.4.3.6 Suelo Urbano

Dentro del suelo urbano, la subclasificación puede incluir áreas destinadas a usos residenciales, comerciales, industriales, de servicios, así como espacios públicos, zonas verdes y de recreación. Esta clasificación detallada permite una planificación más precisa del crecimiento urbano, promoviendo un desarrollo ordenado y una adecuada distribución de infraestructuras y servicios para los habitantes de las ciudades. La LOOTUGS establece tres subcategorías principales para el suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado: Es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias y está mayoritariamente ocupado por edificaciones. Este tipo de suelo se encuentra en un estado avanzado de desarrollo y urbanización, lo que implica que ya cuenta con todas las condiciones para soportar actividades urbanas sin requerir intervenciones adicionales significativas.
- Suelo urbano no consolidado: Se refiere al suelo urbano que aún no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos requeridos, y que necesita de un proceso de desarrollo para completar o mejorar su urbanización. Este tipo de suelo está en fase de expansión o crecimiento y requiere inversiones para alcanzar un nivel óptimo de desarrollo.
- Suelo urbano de protección: Es una categoría especial destinada a proteger áreas urbanas que, por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o debido a la presencia de factores de riesgo, requieren medidas

específicas de conservación. En estas áreas, se limita o restringe la ocupación y el desarrollo para preservar sus valores y evitar riesgos para la población.

La subclasificación del suelo urbano en la cabecera cantonal de Biblián se estructura en tres categorías principales: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección. Cada una de estas categorías se asigna en función de las características específicas del territorio y las necesidades de planificación urbana, con el objetivo de gestionar adecuadamente el desarrollo de la ciudad y la conservación de sus valores patrimoniales y ambientales.

1.4.3.7 Suelo Urbano Consolidado

El suelo urbano consolidado comprende las áreas que cuentan con una infraestructura completa y servicios básicos adecuados, lo que permite un uso intensivo y efectivo del territorio. En Biblián, esta subcategoría ocupa un total de **15,29 hectáreas**, representando las áreas más desarrolladas de la ciudad que están completamente integradas a la red de servicios y que están mayormente edificadas. Estas zonas están destinadas a soportar la mayor densidad de actividades residenciales, comerciales y de servicios.

1.4.3.8 Suelo Urbano No Consolidado

El suelo urbano no consolidado se refiere a las áreas que, aunque están planificadas para el desarrollo urbano, todavía requieren inversiones adicionales para completar su infraestructura y servicios básicos.

En la cabecera cantonal de Biblián, la subcategoría de suelo urbano no consolidado comprende **172,95 hectáreas**, lo que evidencia que una parte significativa del territorio urbano aún está en proceso de desarrollo. Estas áreas poseen un alto potencial para una mayor urbanización en el futuro; sin embargo, es fundamental adoptar un enfoque estratégico que asegure un crecimiento ordenado y sostenible, orientado a optimizar la infraestructura y los servicios urbanos.

En cuanto a las cabeceras parroquiales, todo el territorio urbano parroquial se clasifica dentro de esta misma categoría, abarcando un total de 103,45 hectáreas. Esta situación resalta la necesidad de planificar cuidadosamente el desarrollo de estas áreas, promoviendo un uso eficiente del suelo que se alinee con los objetivos de crecimiento equilibrado y conservación ambiental.

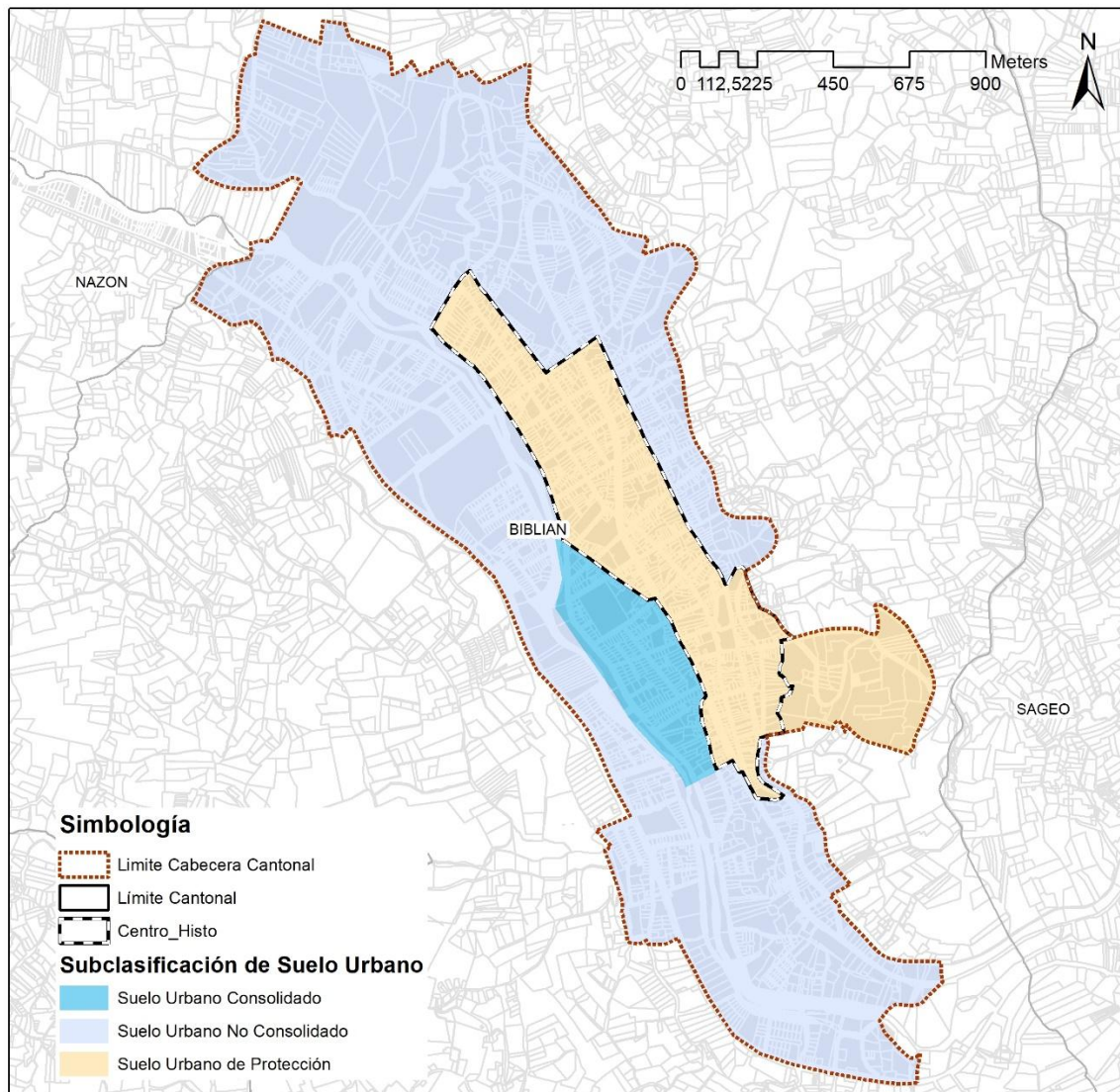
1.4.3.9 Suelo Urbano de Protección

En el área central de Biblián, se ha realizado una subclasificación específica como suelo urbano de protección, a pesar de que algunas de estas áreas podrían cumplir con las características de suelo consolidado. Esta decisión se debe a los valores patrimoniales existentes en la zona, que están protegidos bajo la "Ordenanza para Preservar, Mantener y Difundir el Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Natural del Cantón y Construir los Espacios Públicos para estos Fines". El objetivo de esta categoría es proteger el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, limitando el desarrollo urbano para evitar alteraciones que puedan comprometer su valor histórico y cultural. Este tipo

de suelo abarca 56,65 hectáreas en la cabecera cantonal, lo que refleja un compromiso claro con la conservación y el uso sostenible del territorio.

La subclasificación del suelo urbano en Biblián no solo responde a criterios de desarrollo y consolidación, sino que también toma en cuenta aspectos culturales y ambientales que son esenciales para preservar la identidad del cantón. Esta estrategia permite equilibrar las necesidades de expansión urbana con la protección de los recursos patrimoniales, asegurando que el crecimiento de la ciudad se realice de manera armónica y respetuosa con su historia y su entorno natural.

Mapa 1-39. Sub Clasificación de Suelo Urbano Cabecera Cantonal



Fuente: Equipo Consultor 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2024

PU GS

COMPONENTE
URBANÍSTICO

PGU

COMPONENTE
URBÁNISTICO



2 COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico dentro de los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) representa un instrumento fundamental para regular y organizar el crecimiento de las áreas urbanas y rurales, en concordancia con las normativas nacionales y los principios del ordenamiento territorial establecidos en la Constitución, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y sus reglamentos. Este componente establece las directrices específicas que permiten un uso racional, inclusivo y equitativo del suelo, al mismo tiempo que garantiza el desarrollo sostenible y ordenado del territorio, contribuyendo al bienestar de la población y al cumplimiento de los objetivos de desarrollo local y nacional.

De acuerdo con la LOOTUGS, el ordenamiento territorial debe asegurar un equilibrio entre el crecimiento urbano y la protección del ambiente, respetando la función social y ambiental de la propiedad. Esto implica que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), a través de sus competencias exclusivas, tienen la responsabilidad de planificar y gestionar el territorio bajo su jurisdicción de forma articulada con los planes nacionales, regionales, provinciales y parroquiales, de modo que se regule la ocupación del suelo y se promueva un desarrollo integral del territorio. En este sentido, el componente urbanístico del PUGS proporciona una guía técnica y normativa que permite definir los usos del suelo, los niveles de ocupación, los coeficientes de edificabilidad y las intervenciones específicas que se deben realizar en cada sector del cantón.

Este componente abarca desde la identificación de polígonos de intervención territorial (PIT), estableciendo los distintos tratamientos urbanísticos que se deben aplicar en función de las características del territorio. Estas directrices no solo aseguran el aprovechamiento eficiente del suelo, sino que también promueven la equidad en el acceso a servicios básicos y la integración de sectores vulnerables. De esta forma, el componente urbanístico busca optimizar la estructura urbana, favoreciendo la conectividad, la movilidad sostenible, la provisión de equipamientos públicos y áreas verdes, y la mejora de la calidad de vida de la población.

Este componente se integra con otros elementos del PUGS, como la gestión del suelo y el planeamiento complementario, permitiendo una administración integral del territorio. Los instrumentos de gestión de suelo, previstos también en la LOOTUGS, permiten a los GAD administrar los recursos territoriales de manera sostenible, mediante la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del uso del suelo. Este enfoque favorece la mitigación de prácticas especulativas y fomenta un crecimiento urbano controlado, promoviendo un desarrollo más equilibrado y equitativo en las áreas urbanas y rurales.

2.1 DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)

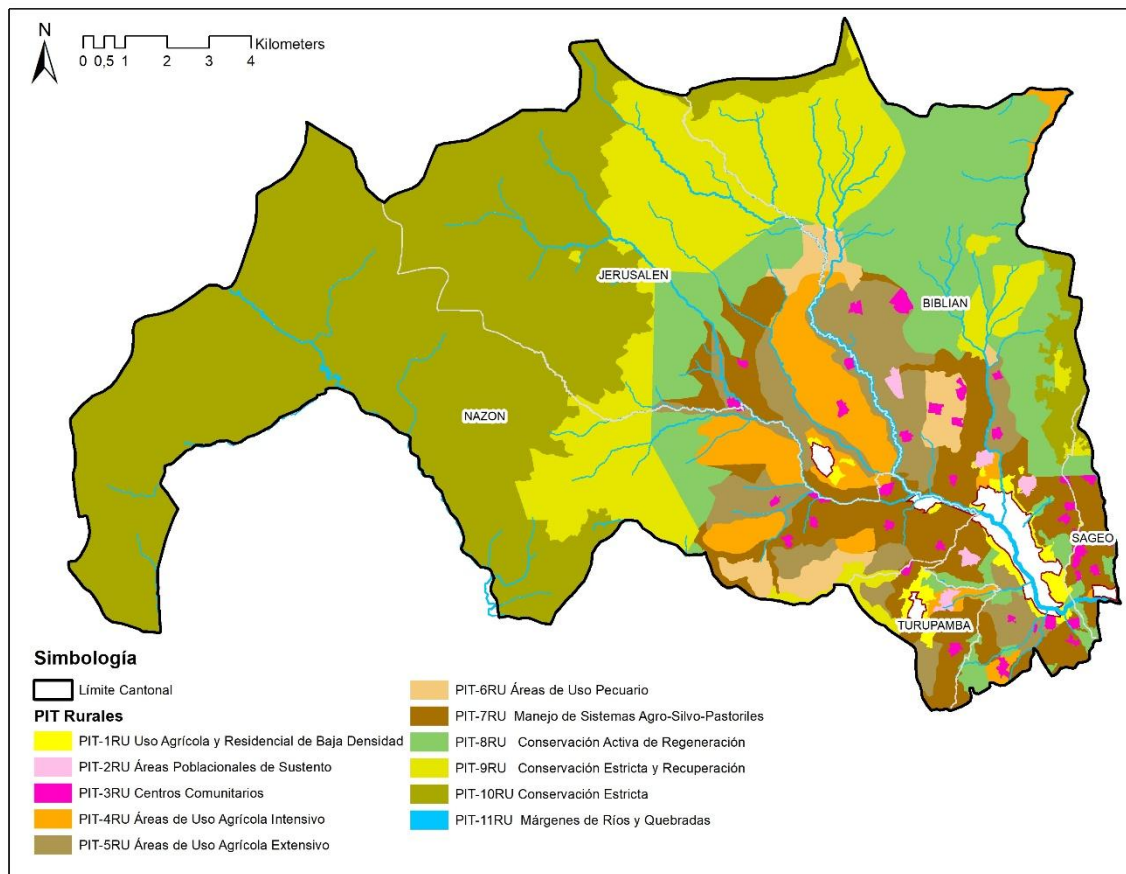
Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) son áreas delimitadas dentro de un territorio, identificadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) como zonas prioritarias para la aplicación de acciones específicas de desarrollo urbano y rural. Su definición se basa en la necesidad de intervenir sectores estratégicos con el objetivo de optimizar el uso del suelo, mejorar la calidad de vida de la población, y fomentar un desarrollo equilibrado y sostenible. Los PIT permiten gestionar de manera focalizada el crecimiento urbano, la provisión de infraestructuras, y la implementación de programas de

regeneración urbana o protección ambiental, garantizando una adecuada articulación entre las políticas locales y nacionales.

2.1.1 PIT EN SUELO RURAL

En el área rural se han determinado un total de 11 polígonos rurales, atendiendo a la subclasificación de suelo y las categorías y subcategorías de ordenamiento territorial. El siguiente mapa presenta los PIT Rurales y a continuación se describen cada uno de ellos con sus respectivas superficies en hectáreas, además del contraste en relación al suelo urbano a nivel cantonal y parroquial.

Mapa 2-1. Definición de Polígonos de Intervención Territorial en el suelo rural



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1. **PIT-1RU: Uso Agrícola y Residencial de Baja Densidad** - 196,79 ha (0,84%): Esta categoría representa una pequeña porción del territorio, destinada a usos agrícolas con baja densidad residencial, promoviendo un equilibrio entre producción y vivienda en áreas rurales.
2. **PIT-2RU: Áreas Poblacionales de Sustento** - 80,21 ha (0,34%): Es una de las áreas más pequeñas en extensión, enfocada en zonas rurales habitadas donde las familias dependen de actividades agrícolas o pecuarias para su sustento básico.

3. **PIT-3RU: Centros Comunitarios** - 225,84 ha (0,97%):
Este espacio alberga servicios comunitarios en el ámbito rural, aunque su tamaño sigue siendo limitado en comparación con otros PIT.
4. **PIT-4RU: Áreas de Uso Agrícola Intensivo** - 1135,61 ha (4,87%):
Una proporción considerable destinada a la agricultura intensiva, lo que indica una producción agrícola con métodos avanzados en áreas significativas.
5. **PIT-5RU: Áreas de Uso Agrícola Extensivo** - 1553,93 ha (6,66%):
Con una mayor extensión que el uso intensivo, esta área está dedicada a la agricultura extensiva, permitiendo cultivos en grandes terrenos con menor intervención.
6. **PIT-6RU: Áreas de Uso Pecuario** - 489,22 ha (2,10%):
Un espacio de tamaño moderado orientado a la ganadería, permitiendo el manejo y cría de animales en áreas específicas.
7. **PIT-7RU: Manejo de Sistemas Agro-Silvo-Pastoriles** - 2142,06 ha (9,18%):
Ocupa una proporción significativa, promoviendo la integración de prácticas agrícolas, forestales y de pastoreo para un aprovechamiento multifuncional de los recursos.
8. **PIT-8RU: Conservación Activa de Regeneración** - 3273,72 ha (14,03%):
Un área importante dedicada a la conservación activa y regeneración de ecosistemas, lo que subraya el interés en restaurar y proteger la biodiversidad.
9. **PIT-9RU: Conservación Estricta y Recuperación** - 3736,64 ha (16,02%):
Representa una parte notable del territorio enfocada en la conservación y recuperación ambiental, con especial cuidado para proteger áreas ecológicamente sensibles.
10. **PIT-10RU: Conservación Estricta** - 9344,94 ha (40,06%):
La mayor proporción del territorio está destinada a la conservación estricta, sin intervención humana, subrayando un fuerte compromiso con la protección de los recursos naturales.
11. **PIT-11RU: Márgenes de Ríos y Quebradas** - 829,66 ha (3,56%):
Este espacio protege las zonas aledañas a cuerpos de agua, asegurando la preservación y mitigación de impactos ambientales en márgenes de ríos y quebradas.

Contraste con el Suelo Urbano:

- **Área Urbana Cantonal** - 225,14 ha (0,97%)
- **Área Urbana Parroquial** - 95,34 ha (0,41%)

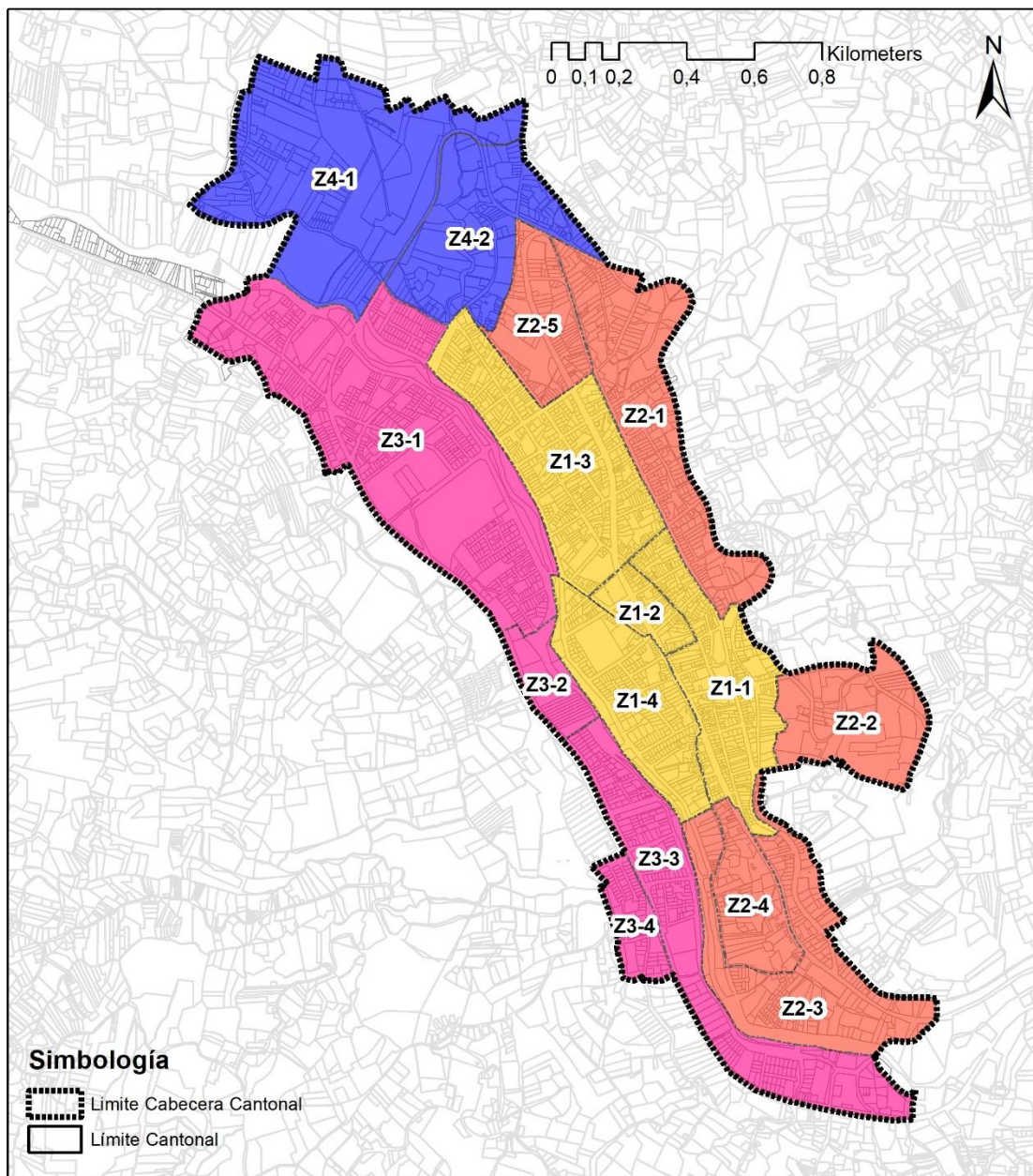
El suelo urbano (cantonal y parroquial) representa solo un 1,38% del total, lo que resalta el carácter predominantemente rural y conservacionista del territorio, con gran parte de la extensión dedicada a la conservación y la producción agrícola en distintas modalidades.

2.1.2 PIT EN SUELO URBANO

2.1.2.1 CABECERA CANTONAL

En la cabecera cantonal se han definido 15 Polígonos de Intervención Territorial divididos en 4 zonas, cada uno de ellos con sus características particulares, en términos de áreas y subclasificación.

Mapa 2-2. Definición de Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Cantonal



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

○ ZONA Z1:

La zona Z1 está organizada en cuatro Polígonos de Intervención Territorial (PIT), cada uno clasificado en función de su uso y tipo de protección:

Z1-1 (Zona de Primer Orden): Tiene un área de 16,23 hectáreas y está clasificada bajo la subcategoría de Protección. Esto sugiere que es una zona de alta prioridad para la conservación, donde las actividades permitidas están limitadas para preservar sus características patrimoniales.

Z1-2 (Zona de Segundo Orden): Con un área de 3,95 hectáreas, esta zona también está clasificada como de Protección. A pesar de su menor tamaño, sigue siendo una zona destinada a la conservación debido especialmente a su carácter patrimonial.

Z1-3 (Zona de Tercer Orden): Esta área, de 23,06 hectáreas, mantiene la misma subclasificación de Protección.

Z1-4 (Zona Central): Con un área de 15,29 hectáreas, esta zona está clasificada como Consolidado, lo que implica que su desarrollo ya está establecido o que se permite una ocupación del suelo más activa en comparación con las zonas de protección. Es posible que aquí se permita un uso mixto o que sea una zona urbana o semiurbana con infraestructura consolidada.

○ ZONA Z2

Esta zona está designada para áreas de conservación en elevaciones específicas, con un énfasis en la protección patrimonial y de áreas naturales. Se distribuye en cinco polígonos:

Z2-1 (Zona Alta): Tiene un área de 21,28 hectáreas.

Z2-2 (Zona Protección Patrimonial): Cubre 13,40 hectáreas y está orientada a la Protección Patrimonial, lo que implica la conservación de elementos históricos, arquitectónicos o culturales importantes.

Z2-3 (Zona Alta): Con un área de 21,28 hectáreas, es similar a Z2-1.

Z2-4 (Zona Alta): Ocupa 8,12 hectáreas.

Z2-5 (Zona Alta): Cubre 9,63 hectáreas.

○ ZONA Z3

Esta zona se designa como Corredor Bajo, siendo un áreas de tránsito entre zonas urbanas y rurales. Incluye cuatro polígonos:

Z3-1 (Zona Corredor Bajo): Tiene un área considerable de 47,64 hectáreas, enfocada en la preservación de corredores ecológicos o áreas de menor intervención urbana.

Z3-2 (Zona Corredor Bajo): Con un área de 4,80 hectáreas, es una zona de menor extensión que podría complementar el corredor ecológico o de conectividad.

Z3-3 (Zona Corredor Bajo): Cubre 22,28 hectáreas, formando parte del corredor bajo y permitiendo la integración entre las áreas de Z3.

Z3-4 (Zona Corredor Bajo): Ocupa 4,62 hectáreas y completa la red de conectividad dentro de la zona Z3.

o ZONA Z4

Identificada como Zona Norte, Z4 está destinada a usos variados, integrando desarrollo urbano con áreas de conservación. Contiene dos polígonos:

Z4-1 (Zona Norte): Esta subzona cubre un área de 36,66 hectáreas, siendo la más extensa en la zona norte y posiblemente permitiendo actividades de ocupación o consolidación de suelo.

Z4-2 (Zona Norte): Tiene 17,92 hectáreas y complementa la estructura de la zona norte, posiblemente conectada con infraestructuras o áreas de desarrollo.

2.1.2.2 EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En la cabecera cantonal, los ejes de aprovechamiento urbanístico se organizan para maximizar el valor comercial, patrimonial y ecológico de ciertas áreas, especialmente en sectores de importancia ambiental y cultural, como las riberas de los ríos. La nueva imagen de referencia define estos ejes en categorías específicas:

Ejes Comerciales y de Alto Impacto: Los ejes comerciales están delineados para fomentar el comercio en áreas urbanas de alta accesibilidad. El comercio de alto impacto, marcado en amarillo, está diseñado para atraer actividades económicas que requieran infraestructura robusta y que impulsen el desarrollo urbano, ideal para sectores con alta densidad poblacional. Este tipo de eje refuerza la economía local y facilita el acceso a bienes y servicios de mayor escala.

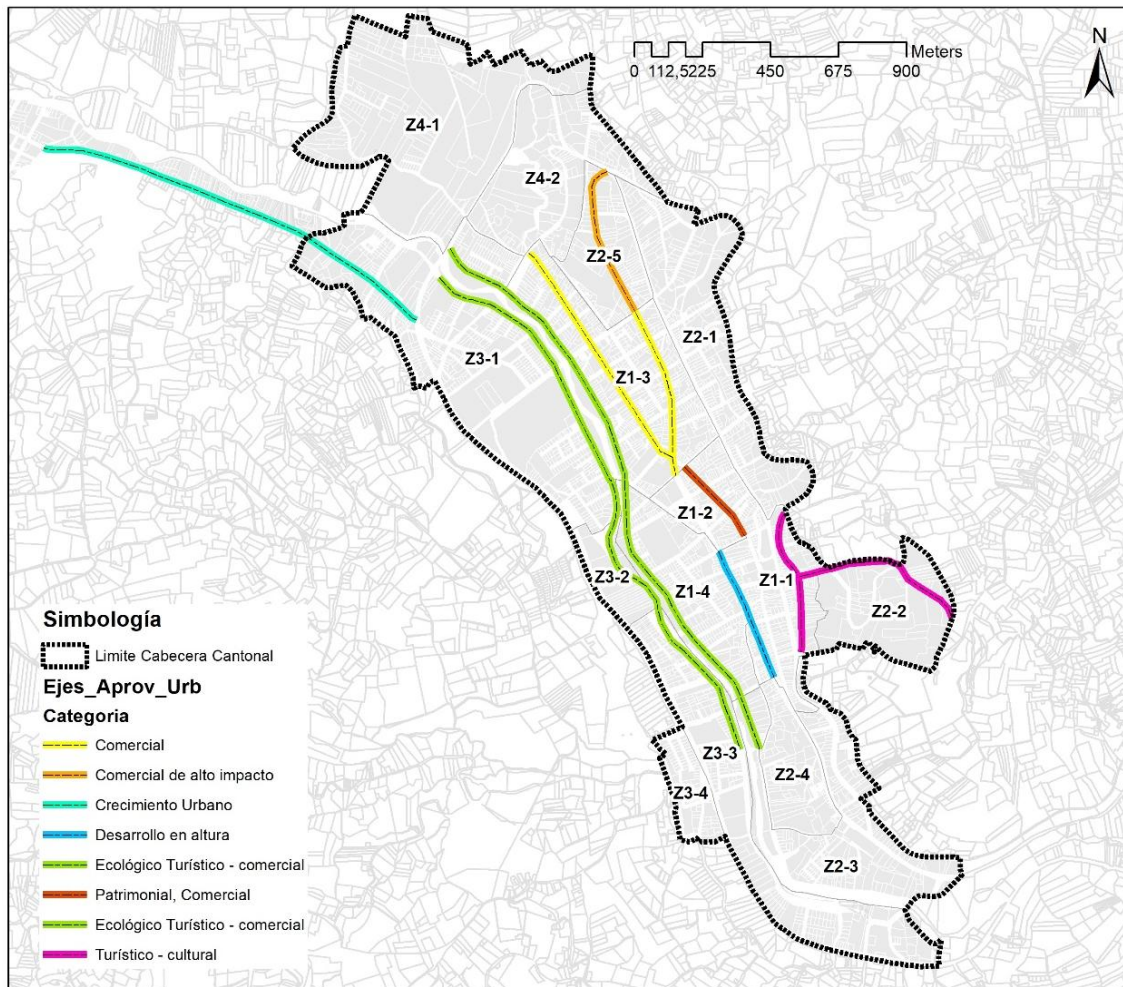
Ejes Patrimoniales y Comerciales: En áreas de valor histórico, los ejes patrimoniales, en combinación con el comercio (marcados en color marrón), promueven un uso mixto que respeta el patrimonio cultural mientras fomenta la actividad económica. Estos ejes buscan equilibrar la preservación de edificios y estructuras de interés cultural con la funcionalidad comercial, manteniendo la identidad de la cabecera cantonal y valorizando el patrimonio.

Ejes Turísticos Ecológicos y Culturales: Los ejes de aprovechamiento ecológico-turístico y turístico-cultural (marcados en colores verde y magenta) se concentran en áreas cercanas a las riberas y otras zonas naturales. Estos ejes están destinados a fortalecer el turismo ecológico y cultural, impulsando actividades que integren el disfrute del entorno natural y el respeto por la biodiversidad local. Las áreas marcadas para estos fines apoyan la creación de espacios recreativos, culturales y turísticos, promoviendo un uso sostenible del territorio en relación con el río y otros recursos naturales.

Ejes de Crecimiento Urbano y Desarrollo en Altura: Las zonas designadas para el crecimiento urbano y desarrollo en altura (marcadas en azul claro) están ubicadas estratégicamente para permitir la expansión de la infraestructura y vivienda sin afectar áreas de importancia ambiental. Estos ejes buscan responder a la demanda de espacio urbano mediante un desarrollo vertical y controlado, que optimice el uso del suelo sin extender la huella urbana más allá de los límites necesarios.

Esta nueva organización de los ejes de aprovechamiento urbano refleja un enfoque integrado que considera los valores comerciales, patrimoniales y ambientales del territorio. Se estructura para promover un desarrollo equilibrado, donde el dinamismo económico coexista con la protección del patrimonio y los recursos naturales de la cabecera cantonal.

Mapa 2-3. Definición de Ejes de Aprovechamiento Urbanístico



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.1.2.3 CABECERAS URBANO PARROQUIALES

A continuación, se describen de manera más detallada los polígonos de intervención en las cabeceras urbano-parroquiales, resaltando áreas centrales y corredores de conexión con ciudades cercanas. Aquí se detallan las zonas y sus características:

○ CABECERA NAZÓN

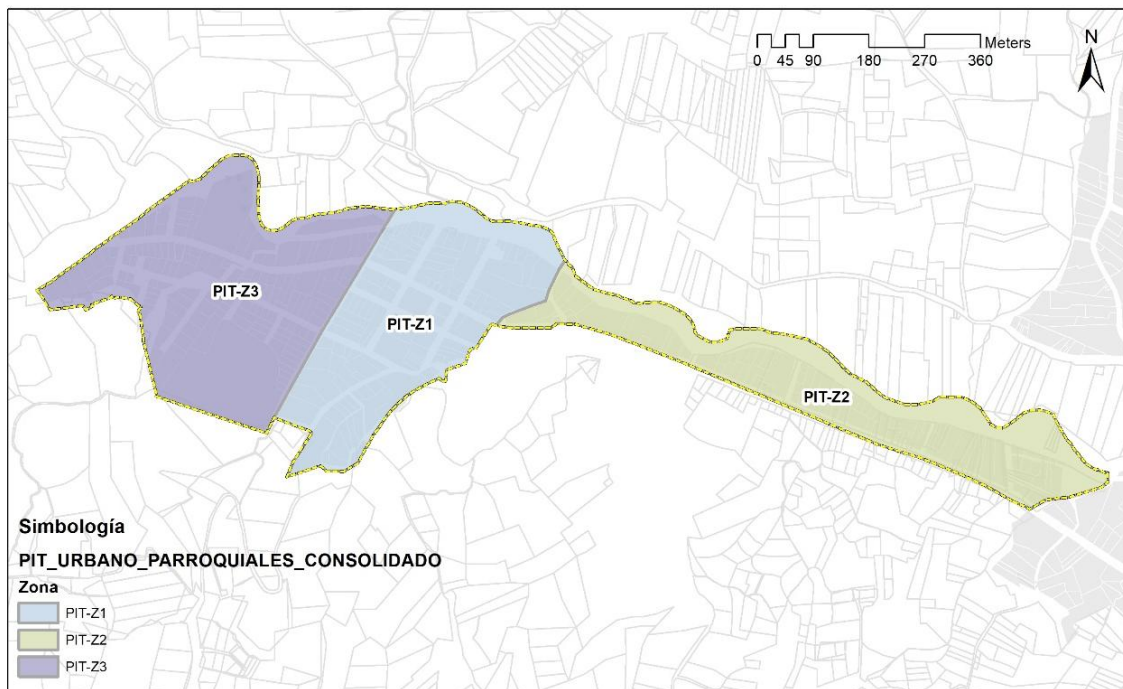
En Nazón, se han definidos tres PITs:

Z1 Nazón Centro: Con un área de 9,85 hectáreas, esta zona parece ser el núcleo de la cabecera parroquial de Nazón, probablemente destinada a funciones centrales o servicios urbanos.

Z2 Nazón Corredor: Cubre 8,60 hectáreas y se define como un corredor de conexión, facilitando la integración entre la cabecera de Nazón y la ciudad de Biblián. Esto sugiere un área dedicada a infraestructura de transporte o conectividad, fortaleciendo la integración urbana.

Z3 Nazón: Con 12,17 hectáreas, esta zona complementa el desarrollo de la cabecera, con usos mixtos o de menor densidad.

Mapa 2-4. Definición de Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Nazón



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

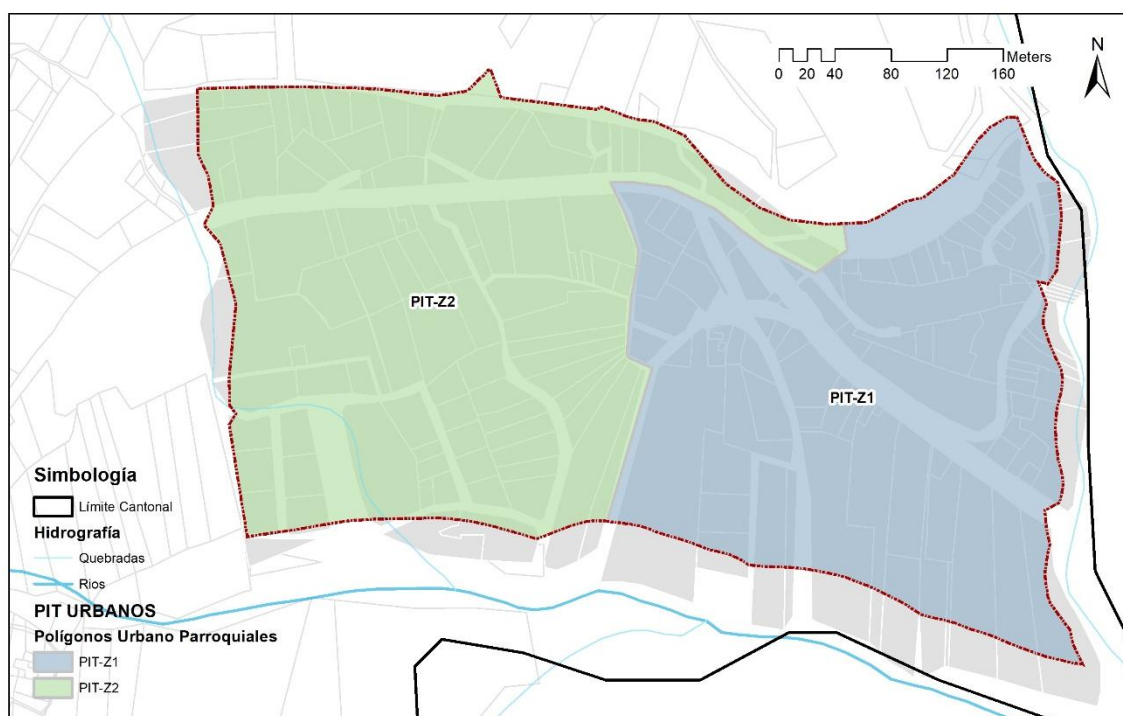
○ CABECERA SAGEO

En Sageo se han establecido 2 PITs:

Z1 Sageo Centro: Tiene un área de 8,35 hectáreas y representa la zona central de la cabecera parroquial de Sageo, con un enfoque en servicios y actividades urbanas principales.

Z2 Sageo: Cubre 9,42 hectáreas y destinada a una expansión controlada de la cabecera o a actividades compatibles con el desarrollo urbano, manteniendo características específicas del área.

Mapa 2-5. Definición de Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Sageo



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

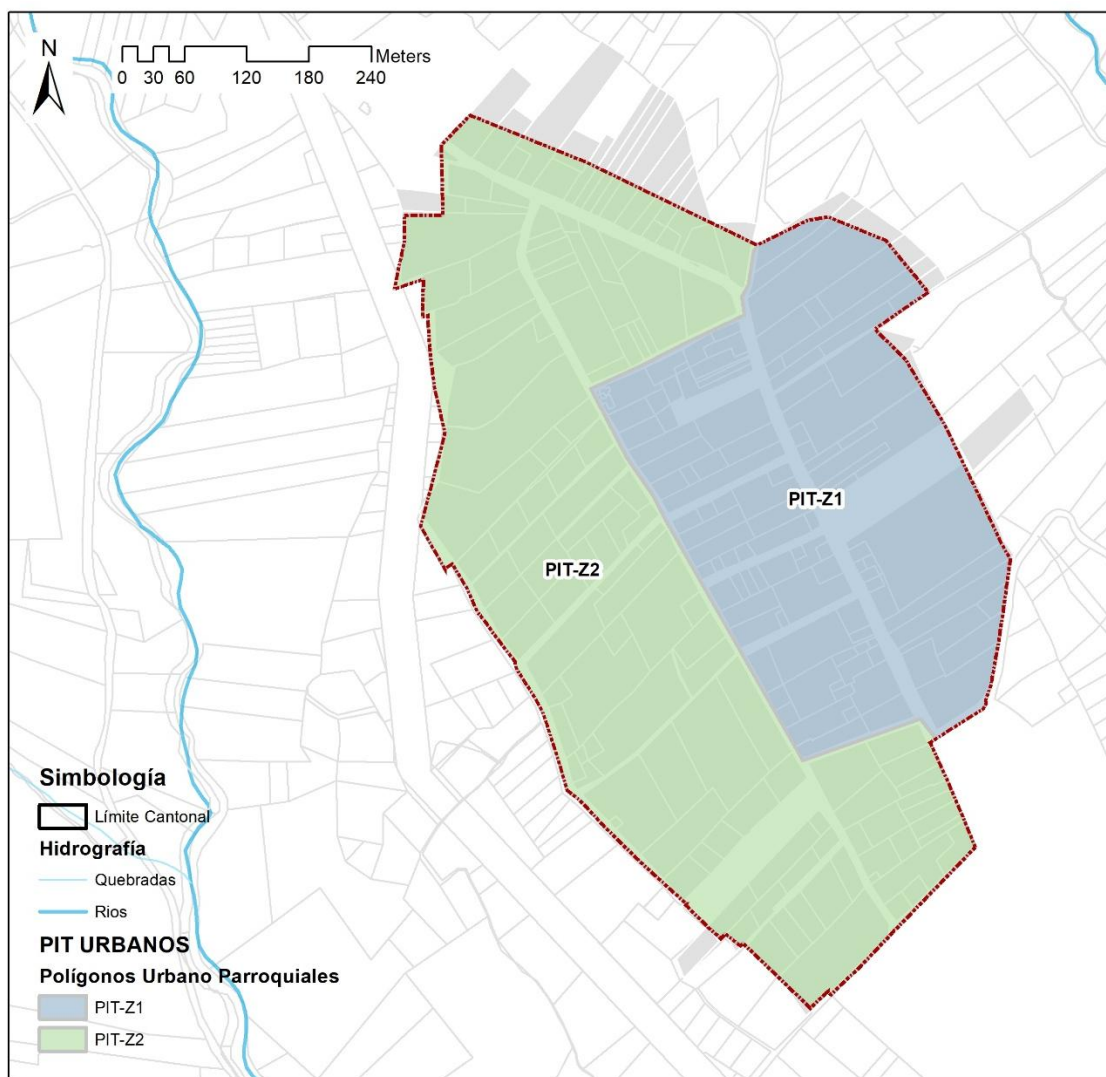
○ CABECERA JERUSALÉN

En Jerusalén se han establecido 2 PITs:

Z1 Jerusalén Centro: Con 12,30 hectáreas, es la zona central de la cabecera Jerusalén, destinada a servicios esenciales y actividades comunitarias.

Z2 Jerusalén: Cubre un área de 19,70 hectáreas y, siendo la más extensa de esta cabecera, permite un desarrollo más amplio o actividades de ocupación residencial o comercial de baja densidad.

Mapa 2-6. Definición de Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Jerusalén



Fuente: Equipo Consultor 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2024

○ CABECERA TURUPAMBA

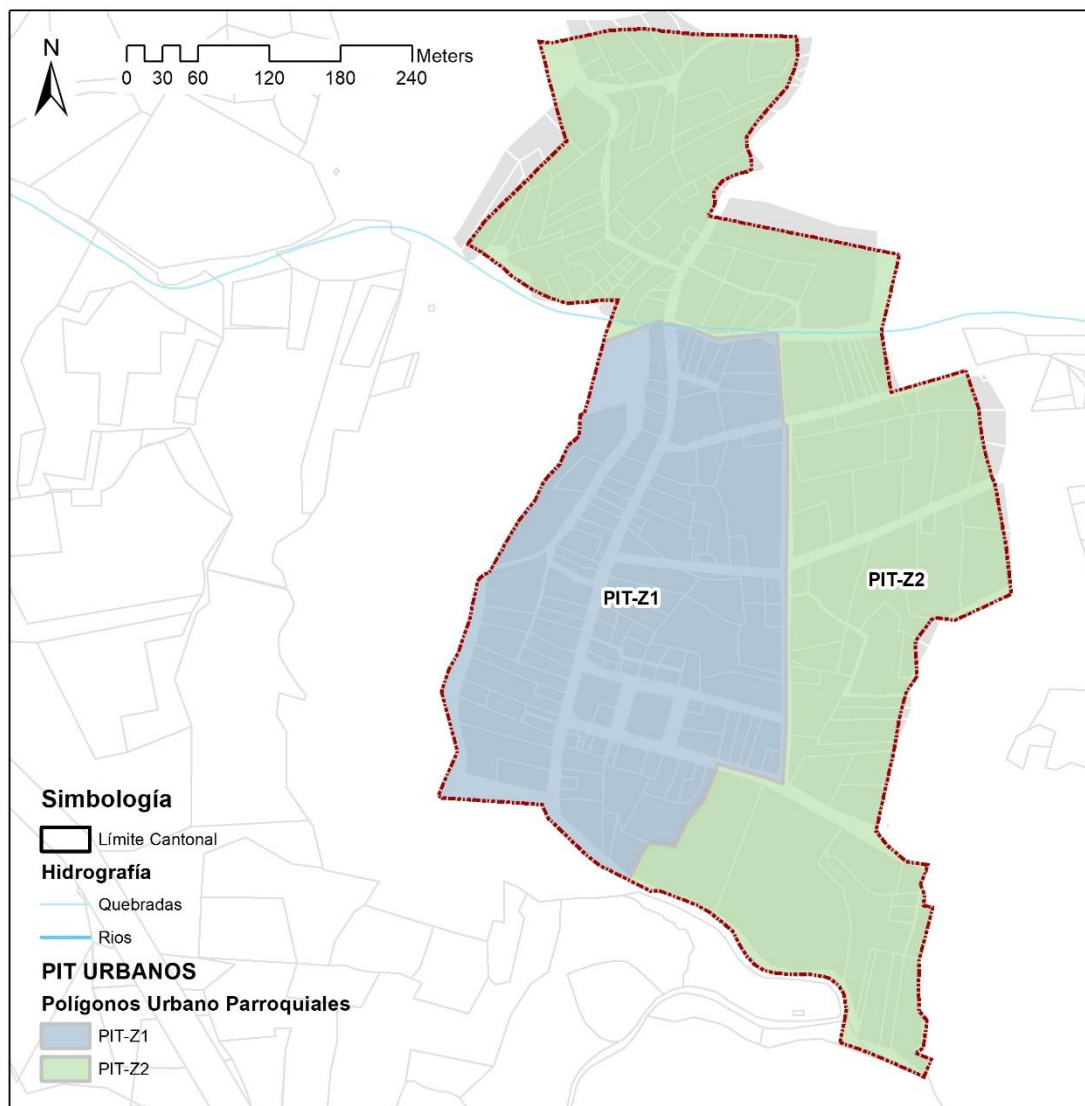
En Turupamba se han establecido 2 PITs:

Z1 Turupamba Centro: Con un área de 9,58 hectáreas, esta zona representa el núcleo urbano de la cabecera parroquial de Turupamba, enfocada en actividades esenciales para la comunidad.

Z2 Turupamba: Con 14,24 hectáreas, esta zona se enfoca en una posible expansión o consolidación de actividades residenciales, comerciales o mixtas, apoyando el crecimiento urbano de la cabecera.

Estas zonas buscan fortalecer la estructura territorial de cada cabecera, equilibrando áreas centrales con corredores de conexión y potenciales expansiones urbanas para cubrir las necesidades de desarrollo de cada parroquia.

Mapa 2-7. Definición de Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Turupamba



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.2 DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS

La determinación de tratamientos en los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) constituye un proceso clave en la planificación territorial, orientado a definir intervenciones específicas que permitan regular el uso del suelo de acuerdo con sus características y potencialidades. Los tratamientos son herramientas esenciales para el manejo adecuado del crecimiento urbano y rural, en consonancia con los principios de sostenibilidad, inclusión y equidad territorial establecidos en la normativa nacional, particularmente en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Su aplicación efectiva facilita la redistribución de los beneficios y cargas del desarrollo territorial, asegurando que las transformaciones del suelo respondan tanto a la funcionalidad urbana como al derecho a la ciudad y al hábitat saludable. Este subcapítulo profundiza en los criterios y metodologías que guían la selección de tratamientos, considerando los usos y ocupación del suelo, el contexto urbano-rural, y las políticas de gestión integradas en los planes locales y nacionales.

En este sentido se han determinado para el suelo rural los siguientes tratamientos:

Tabla 2-1. Tratamientos para suelo rural

PIT	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	ÁREA HA	%
PIT_01 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA Y RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	Producción	Promoción Productiva	196,79	0,84%
PIT_02 ÁREAS POBLACIONALES DE SUSTENTO	Producción	Promoción Productiva	80,21	0,34%
PIT_03 ÁREAS DE CENTROS COMUNITARIOS	Producción	Promoción Productiva	225,84	0,97%
PIT_04 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA INTENSIVO	Producción	Promoción Productiva	1135,61	4,87%
PIT_05 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA EXTENSIVO	Producción	Promoción Productiva	1553,93	6,66%
PIT_06 ÁREAS DE USO PECUARIO	Producción	Promoción Productiva	489,22	2,10%
PIT_07 ÁREAS DE MANEJO DE SISTEMAS AGRO-SILVO-PASTORILES	Producción	Promoción Productiva	2142,06	9,18%
PIT_08 ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA Y DE REGENERACIÓN	Protección	Recuperación	3273,72	14,03%
PIT_09 ÁREAS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA DE REGENERACIÓN	Protección	Conservación	3736,64	16,02%
PIT_10 ÁREAS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA	Protección	Conservación	9344,94	40,06%
PIT_11 ÁREAS DE MÁRGENES DE RÍOS Y QUEBRADAS	Protección	Conservación	829,66	3,56%

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Según la normativa ecuatoriana, los tratamientos para los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en áreas rurales se fundamentan en el objetivo de promover el desarrollo sostenible y el uso adecuado del suelo, asegurando tanto la función social como la función ambiental de la propiedad. En el caso de áreas de "Producción", el tratamiento de "Promoción Productiva", que representa un 24,96% del suelo rural, busca maximizar la capacidad de producción agrícola, pecuaria o silvo-pastoril de manera sostenible, en armonía con los recursos naturales disponibles y evitando prácticas que puedan degradar el suelo.

Para las áreas de "Protección", existen dos tratamientos principales. En áreas de "Recuperación", que ocupan un 14,03% del suelo, el objetivo es restaurar los ecosistemas o condiciones ambientales degradadas, mejorando la capacidad de regeneración del suelo. Por otro lado, el tratamiento de "Conservación", que abarca el 59,35% del suelo, está orientado a proteger ecosistemas sensibles o en riesgo, preservando la

biodiversidad y los recursos naturales sin permitir actividades que puedan impactar negativamente en estos territorios.

Estos enfoques están alineados con los principios de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que enfatiza la importancia del equilibrio entre desarrollo y conservación, promoviendo un uso racional del suelo que responda a las particularidades de cada territorio y su vocación.

De igual manera, para el suelo urbano se han definido los siguientes tratamientos:

Tabla 2-2. Tratamientos para suelo urbano

PARROQUIA / ZONA	PIT	ÁREA	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO
BIBLIÁN Z1	Z1-1 (ZONA DE PRIMER ORDEN)	16,23	Protección	Conservación
	Z1-2 (ZONA DE SEGUNDO ORDEN)	3,95	Protección	Conservación
	Z1-3 (ZONA DE TERCER ORDEN)	23,06	Protección	Sostenimiento
	Z1-4 (ZONA CENTRAL)	15,29	Consolidado	Consolidación
BIBLIÁN Z2	Z2-1 (ZONA ALTA)	21,28	No consolidado	Conservación
	Z2-2 (ZONA PROTECCIÓN PATRIMONIAL)	13,40	Protección	Consolidación
	Z2-3 (ZONA ALTA)	21,28	No consolidado	Consolidación
	Z2-4 (ZONA ALTA)	8,12	No consolidado	Consolidación
	Z2-5 (ZONA ALTA)	9,63	No consolidado	Consolidación
BIBLIÁN Z3	Z3-1 (ZONA CORREDOR BAJO)	47,64	No consolidado	Consolidación
	Z3-2 (ZONA CORREDOR BAJO)	4,80	No consolidado	Consolidación
	Z3-3 (ZONA CORREDOR BAJO)	22,28	No consolidado	Consolidación
	Z3-4 (ZONA CORREDOR BAJO)	4,62	No consolidado	Consolidación
BIBLIÁN Z4	Z4-1 (ZONA NORTE)	36,66	No consolidado	Consolidación
	Z4-2 (ZONA NORTE)	17,92	No consolidado	Consolidación
NAZÓN	Z1 NAZÓN CENTRO	9,85	No consolidado	Consolidación
	Z2 NAZÓN CORREDOR	8,60	No consolidado	Consolidación
	Z3 NAZÓN	12,17	No consolidado	Consolidación
SAGEO	Z1 SAGEO CENTRO	8,35	No consolidado	Consolidación
	Z2 SAGEO	9,42	No consolidado	Consolidación
JERUSALÉN	Z1 JERUSALÉN CENTRO	12,30	No consolidado	Consolidación
	Z2 JERUSALÉN	19,70	No consolidado	Consolidación
TURUPAMBA	Z1 TURUPAMBA CENTRO	9,58	No consolidado	Consolidación
	Z2 TURUPAMBA	14,24	No consolidado	Consolidación

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En la ciudad de Biblían, que se organiza en varias zonas (Z1 a Z4), los tratamientos están principalmente orientados hacia la Conservación y la Consolidación. Las áreas de conservación, que ocupan un 6,77% del área total urbana, se encuentran en zonas protegidas, como las áreas de primer, segundo y tercer orden en Biblían Z1 y la Zona de Protección Patrimonial en Biblían Z2. Este tratamiento tiene el propósito de proteger

sectores de valor ambiental o patrimonial. Por otro lado, el tratamiento de Consolidación, que abarca un 71,44% del área total urbana de Biblián, se aplica en sectores tanto consolidados como no consolidados, con el fin de fortalecer el crecimiento y la infraestructura en estas zonas.

En las cabeceras parroquiales, el tratamiento predominante también es Consolidación, con un enfoque en fortalecer la infraestructura existente y mejorar la urbanización. A diferencia de Biblián, estas áreas no tienen sectores designados exclusivamente para la conservación o protección, y el tratamiento de consolidación representa el 21,79% del suelo urbano total. Estas cabeceras tienen áreas de menor tamaño comparadas con la ciudad de Biblián, pero el enfoque es similar en cuanto a mejorar la infraestructura y la calidad de vida de los habitantes en áreas ya consolidadas o en proceso de consolidación.

2.3 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El aprovechamiento del suelo es un componente fundamental en la planificación y gestión territorial, orientado a maximizar el uso adecuado de los recursos territoriales en función de su capacidad y vocación. En Ecuador, el aprovechamiento del suelo se establece en el marco de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, los cuales buscan promover un desarrollo territorial equilibrado que responda a las necesidades urbanas y rurales, respetando a su vez la función social y ambiental de la propiedad.

Los aprovechamientos permiten determinar los usos, densidades y características constructivas que son compatibles con cada zona, según su clasificación y subclasificación. Este proceso garantiza que las actividades productivas, residenciales, comerciales y de protección se desarrollen en equilibrio con el entorno, optimizando los beneficios económicos y sociales, al tiempo que se minimizan los impactos ambientales. En este contexto, el establecimiento de aprovechamientos responde a los tratamientos específicos definidos para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), considerando aspectos como la consolidación, conservación, recuperación y promoción productiva.

A través de un enfoque que prioriza tanto la consolidación de zonas urbanas como la preservación y promoción productiva de las áreas rurales, el aprovechamiento del suelo se convierte en una herramienta clave para estructurar territorios sostenibles, que contribuyan al buen vivir y fomenten una adecuada calidad de vida para sus habitantes.

2.3.1 PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS PIT

La estrategia de densificación planteada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) está dirigida hacia el aumento de densidad en áreas urbanas consolidadas y en corredores de desarrollo. Estas zonas se caracterizan por una infraestructura pública bien establecida, lo cual las hace adecuadas para sostener un incremento en la población debido a su capacidad de soportar el crecimiento sin comprometer la calidad de los servicios.

Para establecer los tamaños mínimos de lotes en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), se han delimitado los casos en los que no se permite subdividir predios, aplicándose las siguientes reglas:

Pedios con áreas menores al lote mínimo: Estos pedios se consideran como remanentes, los cuales pueden integrarse con lotes adyacentes para asegurar su funcionalidad dentro del desarrollo urbano.

Pedios con áreas menores al doble del lote mínimo: Un porcentaje de estos pedios podría añadirse a terrenos colindantes, siempre que la subdivisión no reduzca el predio remanente a un tamaño inferior al mínimo requerido.

Aplicación de lote mínimo en áreas residenciales: El tamaño mínimo de lote se aplica a todos los PIT designados para uso residencial, en cualquiera de sus tipologías.

2.3.1.1 Frente Mínimo

El frente mínimo de un lote define la medida del borde que da acceso a la vía, calculado en función de la relación frente/fondo para evitar configuraciones que compliquen el uso constructivo del predio. El cálculo de esta relación se realiza como:

$$F.mín. = \frac{Frente}{Fondo} = \frac{1}{2.5}$$

2.3.1.2 Tipo de Implantación

El tipo de implantación refiere a la forma en que se posiciona una edificación en relación con la vía de acceso, con el objetivo de armonizar el desarrollo arquitectónico del sector. Los tipos incluyen:

- **Edificación continua:** Puede incluir o no un retiro frontal.
- **Edificación aislada:** Mantiene separación respecto a sus linderos.
- **Edificación pareada:** Presenta un retiro en uno de los linderos laterales, manteniendo un retiro frontal obligatorio.

2.3.1.3 Retiros

Los retiros, definidos por el tipo de implantación, permiten crear espacios de transición y responder a la necesidad de ampliación de vías o protección según la jerarquía vial. Para el cantón Biblián, se han establecido retiros de entre 5 y 15 metros frontales, 3 a 15 metros posteriores y laterales.

2.3.1.4 Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

El COS representa el porcentaje del área del lote que puede ser ocupado por edificaciones, estableciéndose como:

$$C.O.S. = \frac{S.E.E.}{S.L.} * 100$$

Dónde:

C.O.S.= coeficiente de ocupación del suelo

S.E.E.= superficie de emplazamiento de la edificación

S.L.= superficie del lote

2.3.1.5 Edificabilidad

La edificabilidad, calculada a partir de la superficie edificable máxima sobre el lote, establece la capacidad constructiva sin requerir contraprestaciones. El índice básico de edificabilidad (IEB) expresa la relación entre el área edificada total y el área del terreno, determinando el volumen edificable permitido por predio.

2.3.2 DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Es importante mencionar que el detalle particular sobre los usos de suelo, sus restricciones, la edificabilidad máxima y demás condiciones particulares se encontrarán detalladas en el Anexo de Fichas Urbanísticas y de caracterización de usos de suelo para el cantón.

A continuación, se presentan los aprovechamientos para suelo rural:

Tabla 2-3. Aprovechamientos para suelo rural

PIT	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	Uso principal	Número de pisos	Lote mínimo (m ²)	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS		
										F	L	P
PIT_01 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA Y RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	Producción	Promoción Productiva	USOS AGROPECUARIOS – AGAF, AGECE, AGPF	2	750	18	N/A	N/A	Aislada	5	3	5
PIT_02 ÁREAS POBLACIONALES DE SUSTENTO	Producción	Promoción Productiva	USOS AGROPECUARIOS – AGAF, AGECE, AGPF	2	1000	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	5
PIT_03 ÁREAS DE CENTROS COMUNITARIOS	Producción	Promoción Productiva	USOS AGROPECUARIOS – AGAF, AGECE, AGPF	2	1500	25	N/A	N/A	Aislada	5	5	5
PIT_04 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA INTENSIVO	Producción	Promoción Productiva	AGROPECUARIOS – AGAI	2	5000	50	N/A	N/A	Aislada	10	10	10
PIT_05 ÁREAS DE USO AGRÍCOLA EXTENSIVO	Producción	Promoción Productiva	AGROPECUARIO – AGECE	2	10000	70	N/A	N/A	Aislada	10	10	10
PIT_06 ÁREAS DE USO PECUARIO	Producción	Promoción Productiva	AGROPECUARIO – AGECE	2	20000	100	N/A	N/A	Aislada	15	15	15
PIT_07 ÁREAS DE MANEJO DE SISTEMAS AGRO-SILVO-PASTORILES	Producción	Promoción Productiva	AGROPECUARIOS – AGSP, AGEPE; FORESTAL – FOPR, FOCO	2	10000	70	N/A	N/A	Aislada	10	10	10
PIT_08 ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA Y	Protección	Recuperación	FORESTAL – FOPR	1	25000	100	N/A	N/A	Aislada	15	15	15

REGENERACIÓN												
PIT_09 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Estricta DE REGENERACIÓN	Protección	Conservación	PROTECCIÓN ECOLÓGICA – PEPC	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT_10 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Estricta	Protección	Conservación	PROTECCIÓN ECOLÓGICA – PEPC	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT_11 ÁREAS DE MÁRGENES DE RÍOS Y QUEBRADAS	Protección	Conservación	PROTECCIÓN ECOLÓGICA – PEPC	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Para el suelo urbano se establecieron los siguientes aprovechamientos:

Tabla 2-4. Aprovechamientos para suelo urbano

ZONAS	PIT	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	Uso principal	Lote (m ²)	Pisos	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
											F	L	P
Z1	Z1-1 (ZONA DE PRIMER ORDEN)	Protección	Conservación	MIXTO O MÚLTIPLE – MMAG, MMRD, MMCO	120	3	7	80	240	Continua sin retiro, continua con soporte	0	0	5
		Protección	Conservación		300	5	12	40	200	Continua sin retiro, continua con soporte	0	0	5
	Z1-2 (ZONA DE SEGUNDO ORDEN)	Protección	Conservación	RESIDENCIAL - RDU - COMERCIAL	200	3	8	80	240	Continua sin retiro, continua con soporte	0	0	5
	Z1-3 (ZONA DE TERCER ORDEN)	Protección	Sostenimiento	RESIDENCIAL - RDU	200	4	8	80	320	Continua sin retiro, continua con soporte	0	0	5
	Z1-4 (ZONA CENTRAL)	Consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL - RDU	250	5	12	75	375	Continua con Retiro	3	0	3
Z2	Z2-1 (ZONA ALTA)	No consolidado	Conservación	RESIDENCIAL – RDU_MD	250	3	12	75	225	Continua con Retiro	3	0	3
	Z2-2 (ZONA PROTECCIÓN PATRIMONIAL)	Protección	Consolidación	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL – PCPA, PCCP, FORESTAL - FOPR	500	3	15	20	60	Aislada	3	3	3
	Z2-3 (ZONA ALTA)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL – RDU_MD	200	3	8	70	210	Continua con Retiro	0	0	5
					500	4	15	20	80	Aislada	3	3	3

ZONAS	PIT	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	Uso principal	Lote (m ²)	Pisos	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
											F	L	P
	Z2-4 (ZONA ALTA)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	300	3	8	70	210	Continua con Retiro	0	0	5
	Z2-5 (ZONA ALTA)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	250	3	8	70	210	Continua con Retiro	0	0	5
Z3	Z3-1 (ZONA CORREDOR BAJO)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	120	2	7	85	170	Continua con Retiro	0	0	5
					200	3	8	70	210	Continua con Retiro	0	0	5
	Z3-2 (ZONA CORREDOR BAJO)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	300	3	12	40	120	Aislada	3	3	3
					500	5	15	20	100	Aislada	5	3	5
	Z3-3 (ZONA CORREDOR BAJO)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	300	3	12	40	120	Aislada	3	3	3
					500	5	15	20	100	Aislada	5	3	5
	Z3-4 (ZONA CORREDOR BAJO)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	250	3	8	75	225	Continua con Retiro	3	0	3
Z4	Z4-1 (ZONA NORTE)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	300	3	12	40	120	Aislada	3	3	3
					500	5	15	20	100	Aislada	5	3	5
	Z4-2 (ZONA NORTE)	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	250	3	10	60	180	Continua con Retiro	3	0	3
NAZÓN	Z1 NAZÓN CENTRO	No consolidado	Consolidación	MIXTO MULTIPLE	120	2	7	80	160	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
				MIXTO MULTIPLE	250	3	7	85	255	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
	Z2 NAZÓN CORREDOR	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	500	3	15	20	60	Aislada	5	3	5
	Z3 NAZÓN	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	500	3	15	20	60	Aislada	5	3	5
SAGEO	Z1 SAGEO CENTRO	No consolidado	Consolidación	MIXTO MULTIPLE	120	2	7	80	160	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
				MIXTO MULTIPLE	250	3	7	85	255	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
	Z2 SAGEO	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	500	3	15	20	60	Aislada	5	3	5
JERUSALEN	Z1 JERUSALEN CENTRO	No consolidado	Consolidación	MIXTO MULTIPLE	120	2	7	80	160	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5

ZONAS	PIT	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	Uso principal	Lote (m ²)	Pisos	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
											F	L	P
				MIXTO O MULTIPLE	250	3	7	85	255	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
	Z2 JERUSALEN	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	500	3	15	20	60	Aislada	5	3	5
TURUPAMBA	Z1 TURUPAMBA CENTRO	No consolidado	Consolidación	MIXTO O MULTIPLE	120	2	7	80	160	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	5
				MIXTO O MULTIPLE	250	3	7	85	255	Continua con portal / Continua sin retiro	0	0	5
	Z2 TURUPAMBA	No consolidado	Consolidación	RESIDENCIAL RDU_MD	500	3	15	20	60	Aislada	5	3	5

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

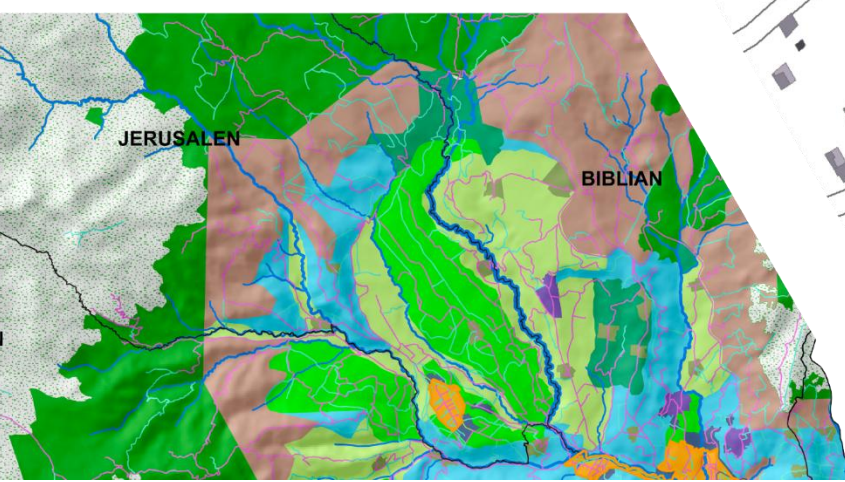
Para los ejes de aprovechamiento urbanístico se establecieron los siguientes aprovechamientos:

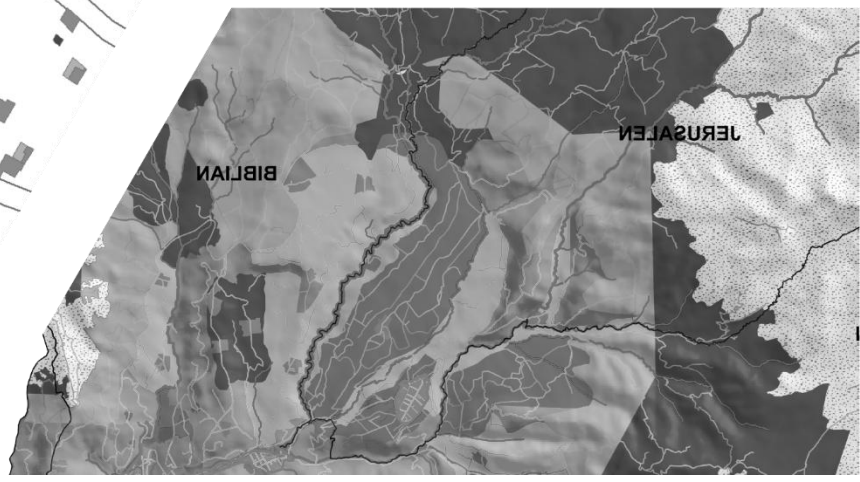
Tabla 2-5. Aprovechamientos para ejes de aprovechamiento urbanístico

CÓDIGO	PIT	LONGITUD (m)	CATEGORÍA	TRATAMIENTO	Uso principal
EJE-URB-01	Consolidación en Altura	456,70	Desarrollo en altura	Consolidación	MIXTO O MÚLTIPLE
EJE-URB-02	Crecimiento hacia Nazón	1380,00	Crecimiento Urbano	Consolidación	MIXTO O MÚLTIPLE
EJE-PAT-03	Ruta del Tren	1085,00	Turístico - cultural	Sostenimiento	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL
EJE-PAT-04	Patrimonio	304,10	Patrimonial, Comercial	Conservación	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL
EJE-COM-05	Talleres y mecánicas	518,00	Comercial de alto impacto	Consolidación	MIXTO O MÚLTIPLE
EJE-COM-06	Comercio intensivo	1401,00	Comercial	Consolidación	MIXTO O MÚLTIPLE
EJE-ECO-07	Margen del río Burgay	3997,00	Ecológico Turístico - comercial	Conservación	PROTECCIÓN ECOLÓGICA / COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024





3 GESTIÓN DE SUELO

La gestión del suelo es un componente esencial dentro de la planificación territorial, que tiene como objetivo optimizar el uso del territorio en función de su capacidad y vocación, asegurando un desarrollo sostenible y equilibrado. En el contexto ecuatoriano, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece lineamientos claros para regular las actividades de gestión del suelo, abarcando tanto las áreas urbanas como rurales, y promoviendo el uso responsable de los recursos naturales y la preservación del entorno.

Este capítulo se enfoca en los mecanismos y herramientas de gestión del suelo que permiten a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) administrar eficazmente sus territorios. La gestión del suelo implica la implementación de políticas, normativas y estrategias que faciliten el acceso a la tierra, regulen su uso y promuevan la inversión en infraestructura y servicios, en beneficio de la comunidad. Además, contempla la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, asegurando que los procesos de urbanización respondan a los principios de sostenibilidad y justicia social.

La gestión del suelo no solo implica la administración de los espacios físicos, sino también el fortalecimiento de la participación ciudadana, el respeto a la función social y ambiental de la propiedad, y el equilibrio entre el crecimiento urbano y la conservación de áreas naturales y patrimoniales. Este enfoque integral garantiza que el desarrollo del territorio contribuya al bienestar colectivo, al buen vivir y al crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

3.1 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

3.1.1 EQUIPAMIENTOS

Este tipo de suelo está destinado a la construcción de espacios que faciliten la prestación de servicios públicos o sociales, con las siguientes especificaciones:

- a. Estándar en Suelo Urbano Consolidado: En áreas urbanas consolidadas, se establece un estándar de 5 m² por habitante. Si se aplican porcentajes, el suelo destinado a equipamiento no deberá ser menor al 8% del suelo urbanizable en la unidad territorial correspondiente.
- b. Estándar en Suelo Urbano No Consolidado: Para áreas urbanas no consolidadas, el estándar es de 5,5 m² por habitante. En este caso, el suelo para equipamiento no será inferior al 10% del suelo urbanizable de la unidad territorial de referencia.
- c. Estándar en Cabeceras Urbanas Parroquiales: En las cabeceras parroquiales, se establece un estándar de 5 m² por habitante. Si se aplican porcentajes, el suelo para equipamiento debe representar al menos el 15% del suelo urbanizable en la unidad territorial correspondiente.

Además del espacio en m² por habitante, se han definido estándares adicionales que especifican el tamaño del terreno y el tipo de equipamiento. Estos deberán aplicarse al momento de reservar suelo en las planificaciones complementarias, elaboradas luego de la aprobación del PUGS. Estos estándares son determinados por las entidades competentes, como el GADM CB y la Secretaría de Deporte.

Tabla 3.1.1-1. Estándares para equipamientos

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m²/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
EDUCACIÓN	Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)		
		Centro Internacional de posgrados	Nacional			
		Centros de Capacidad Especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión Universitaria	Distrital			
		Aulas de Capacitación	Distrital			
		Institutos Tecnológicos	5.000	50.000	1	De acuerdo con estudios de detalle
		Centros de Desarrollo Infantil	400	4.000		900 m²
	Sectorial y Barrial	Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7.000	1.7	1,2 ha
		Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1.000	9.000	1.7	1,5 ha
		Unidad del Milenio	Sectorial	10.000	3	3 ha
		Estudio a Distancia				
		Centros Bilingües de lengua nativa				
		Centro Bilingüe de Lengua extranjera				
SALUD	Zonal	Tercer Nivel de Atención		Normas que esta determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, para los procesos de licenciamiento de los establecimientos de Salud		
		Centros especializados				
		Hospital Especializado				
		Hospital de Especialidades				
	Distrital	Segundo Nivel de Atención				
		Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico				
		Centro de especialidades				
		Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)				
		Hospital Básico				
		Hospital General				
		Primer Nivel de Atención				
	Sectorial y Barrial	Puesto de Salud				

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m²/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Bienestar Social		Centro de Salud - A		2.000 – 10.000	0,15	1.500 m²
		Centro de Salud - B		10.001 – 25.000	0,17	4.250 m²
		Centro de Salud - C		25.001 – 50.000	0,14	7.200 m²
	Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional		De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		3.000 m²
		Centro de atención para personas con discapacidad				De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de Gestión Animal	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con estudios de detalle
	Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
		Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1.000	5.000	0,06 – 0,1	300 m² - 500 m²
		Tipo A	400	500 – 1.000	0,9	400 m²
		Tipo B	500			800 m²
		Tipo C	800			916 m²
		Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquial		De acuerdo con estudios de detalle
CULTURA	Zonal	Centros de Convenciones y Tecnologías	Regional	Ciudad		1 a 5 Ha
		Teatro de Ciudad				
		Pabellón de las Artes y Reserva	Cantonal	Cantón		De acuerdo a estudios de detalle

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
		Patrimonial de la Ciudad				
		Casa de la Música				
		Archivo Histórico del Cantón	Ciudad	Ciudad		1 a 5 Ha
		Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, -infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo				
	Distrital	Centro Cultural Zonal: con Sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Ciudad	Ciudad	0.2	1500 m ²
		Museo				
		Auditorios / Teatros				
	Sectorial y Barrial	Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0.1	500 m ²
		Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0.1	500 m ²
RECREACIÓN	Zonal	Parque Nacional	Regional	Regional		> 10 ha
		Parque Cantonal	Regional	Regional		5 a 10 ha

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
		Complejo Ferial	Regional	Cantonal		5 ha
		Estadio	Regional	Cantonal		5 ha
		Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal		> 10 ha
	Distrital	Parque de Bosque protector	Toda área urbana	Toda área urbana		> 10 ha
		Parque de Ciudad	3.000	50.000	2	>10 ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes; opcionales: velódromo y pista de bicigrós)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000 m ²
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1.000	10.000	1,5	>5000 m ²
		Plazas	-	7.000	0,2	>1400 m ²
		Plazoletas	-	2.500	0,2	>500 m ²
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1.000	0,5	300 m ² a 1000 m ²
		Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad		
SEGURIDAD	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m ² – 1.000 m ²
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y	1.500	10.000	0,11	3.000 a 10.000 m ²

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m²/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
		De productos no Perecibles)				
	Sectorial y Barrial	Ferías Libres (De productos Perecibles y De productos no perecibles)	800	5.000	0,28	1.400 m²
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Sede de Administración y Gestión de Empresas Municipales				De acuerdo con estudios de detalle
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo con estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Toda la Parroquia	Toda la Parroquia		500 m²
TRANSPORTE	Zonal	Terminal Terrestre	Nacional	Nacional		De acuerdo con estudios de detalle
		Estación de Ferrocarril	Regional	Regional		De acuerdo con estudios de detalle
		Destacamento de Comisión Nacional de Tránsito	Zonal	Zonal		1 a 2 ha
	Distrital	Estación de transferencia interparroquial	Zonal	Zonal		De acuerdo con estudios de detalle
		Terminal de Transferencia		50.000		12.000 m²
		Centro de Revisión Vehicular	Todo el Cantón	Todo el Cantón		3.000 – 5.000 m²
	Sectorial y Barrial	Estación de Camionetas de Carga	3.000	40.000	0,02	
		Parada de buses	1500	5000	0,005	
		Parada de Taxis	1500	5000	0,005	
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Zonal	Planta de tratamiento de agua residual	Regulados y dimensionados por la Empresa de agua potable y alcantarillado			
		Relleño Sanitario de Basura	Regulados y dimensionados por la Mancomunidad del Pueblo Cañari			
		Planta de lodos	Regulados y dimensionados por la Mancomunidad del Pueblo Cañari			

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno por Habitante (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
		Terminal de Transferencia de Basura				
	Distrital	Planta de tratamiento de agua potable	Regulados y dimensionados por la Empresa de agua potable y alcantarillado			

Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

3.1.2 VÍAS

a. **Estándares en Suelo Urbano Consolidado:** En áreas urbanas consolidadas, la superficie destinada a vías debe representar al menos el 20% y no exceder el 25% del suelo urbanizable.

b. **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado:** En áreas urbanas no consolidadas, la superficie asignada a vías debe ser como mínimo el 25% y no sobrepasar el 30% del suelo urbanizable.

c. **Estándar en Cabeceras Urbanas Parroquiales:** En las cabeceras parroquiales urbanas, la superficie dedicada a vías debe ser, como mínimo, el 25% del suelo urbanizable.

Según la LOOTUGS (Capítulo I, Art. 4, literal 10), las infraestructuras se definen como “las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos”. En este sentido, la movilidad urbana debe equilibrar la infraestructura física y las necesidades de transporte. Actualmente, las áreas urbanas en Biblián muestran una desconexión en la periferia y zonas periurbanas, lo que requiere un redireccionamiento de los flujos económicos y de personas para una conectividad adecuada y evitar procesos de segregación socioespacial característicos de áreas de baja densidad y crecimiento expansivo.

El espacio público conector o de transición no solo debe ser visto desde su función física (infraestructura vial), sino también como un espacio de interacción social y cultural que promueva cohesión y evite la segregación. Así, la red vial se convierte en un soporte físico de movilidad y un contenedor de diversas actividades sociales.

3.1.2.1 Directrices generales para el sistema de movilidad:

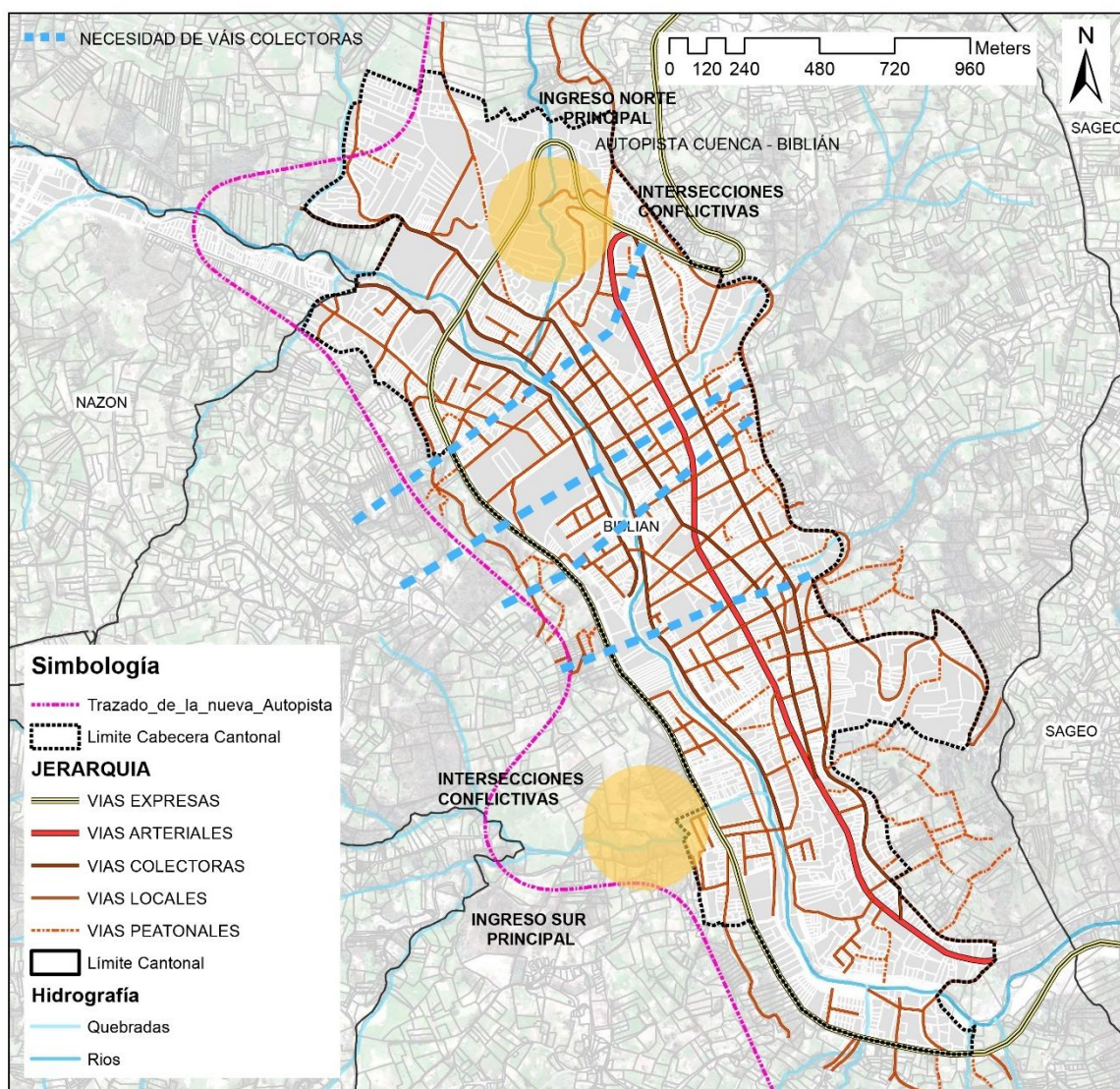
- Estructura policéntrica: Crear un sistema de movilidad que sostenga una estructura urbana policéntrica que se conecte con nodos de desarrollo rural, promoviendo flujos equilibrados.
- Optimización del espacio para vehículos privados: Gestionar eficientemente los espacios de estacionamiento.
- Replanteamiento del sistema vial: Priorizar el transporte no motorizado (peatonal y ciclista) y el transporte público.
- Sistema de transporte integrado: Diseñar un sistema de transporte que conecte diversos modos, especialmente no motorizados, y que esté vinculado al espacio público y alineado con el modelo territorial.

- Preservación de vías periféricas: Mantener la funcionalidad de las vías de primer orden sin intersecciones innecesarias, regulando el uso de terrenos colindantes.
- Integración de la antigua línea del ferrocarril: Incluir esta infraestructura en el sistema de movilidad urbana.

3.1.2.2 Situación del Sistema Vial en Biblián

En Biblián, el Centro Histórico concentra la mayoría de equipamientos y servicios, generando una alta afluencia y congestión vial. Para resolver esto, se propone un modelo policéntrico que redistribuya los equipamientos en la ciudad. Al analizar el sistema vial de la cabecera cantonal, se identifican los siguientes aspectos:

Mapa 3.1.2.2-1. Sistema Vial Urbano Cabecera Cantonal



Fuente: Equipo Consultor 2024
Elaboración: Equipo Consultor 2024

La autopista Biblián-Cuenca y la antigua línea del ferrocarril limitan el suelo urbano al oeste y al este respectivamente.

La autopista divide el suelo urbano en la zona norte, generando problemas de conectividad.

Existen múltiples intersecciones conflictivas, sobre todo en la periferia urbana y en las conexiones con la cabecera parroquial de Nazón y las áreas de consolidación aledañas a la autopista.

Predominan las vías arteriales y colectoras en sentido longitudinal (noroeste-sureste), mientras que las vías transversales son mayormente locales, dificultando la conectividad entre las terrazas altitudinales del área urbana.

3.1.2.3 Planificación Vial y Cargas de Intervención

La estructura vial detallada se desarrollará mediante un Plan Maestro Sectorial de Movilidad y Planes Parciales, que incluyen el reparto equitativo de cargas y beneficios, especialmente en la financiación de intervenciones viales de acuerdo con las necesidades de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

3.1.2.4 Sistema Vial en Cabeceras Parroquiales

Las cabeceras parroquiales carecen de un sistema vial urbano estructurado y presentan patrones de ocupación rural. Nazón destaca por su sistema vial medianamente estructurado, mientras que las demás cabeceras muestran una organización lineal a lo largo de vías rurales de segundo orden, siendo Sageo la única sin estructura urbana reconocible. Ante esta situación, es esencial formular planes urbanísticos complementarios que definan el sistema vial en función del modelo territorial y de las directrices de uso y gestión del suelo establecidas en el PUGS.

3.1.3 INFRAESTRUCTURA

Para los servicios de saneamiento, agua potable y recolección de basura, los estándares se determinan en función del nivel de cobertura a escala nacional:

- a. Estándares en Suelo Urbano Consolidado: En áreas urbanas consolidadas, la cobertura de saneamiento, agua potable y recolección de basura debe superar el 90%.
- b. Estándares en Suelo Urbano No Consolidado: En áreas urbanas no consolidadas, la cobertura de estos servicios debe ser superior al 80%.
- c. Estándar en Cabeceras Urbanas Parroquiales: En las cabeceras parroquiales urbanas, la cobertura de saneamiento, agua potable y recolección de basura también debe ser mayor al 80%.

3.1.4 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Este apartado se refiere al suelo destinado a parques, plazas, plazoletas y otros espacios de acceso libre para la población:

- a. Estándares en Suelo Urbano Consolidado: En suelos urbanos consolidados, el estándar es de 7 m² por habitante. Si se aplican porcentajes, la superficie destinada a espacios públicos no debe ser inferior al 10% del suelo urbanizable en la unidad territorial correspondiente.

b. Estándares en Suelo Urbano No Consolidado: En suelos urbanos no consolidados, se establece un estándar de 8 m² por habitante. Si se usa un porcentaje, el suelo para espacios públicos no debe ser menor al 15% de la unidad territorial de referencia.

c. Estándar en Cabeceras Urbanas Parroquiales: En cabeceras urbanas parroquiales, el estándar es de 7 m² por habitante. Si se aplican porcentajes, el área destinada a espacios públicos no debe ser inferior al 15% de la unidad territorial de referencia.

El estándar para áreas verdes se establece en 12 m² por habitante. Este cálculo incluye los espacios públicos destinados a equipamientos de recreación, como parques, plazas y plazoletas que cuenten con vegetación. Además, se consideran las áreas verdes ubicadas en las vías con una sección mínima de 3 metros y las franjas de protección a lo largo de ríos y quebradas.

3.2 PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO

Estos planes tienen como objetivo materializar en el territorio lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y se clasifican en tres tipos: Planes Parciales, Planes Maestros Sectoriales y Planes Especiales. Las directrices y parámetros para formular un plan parcial, especial o sectorial deben alinearse con las disposiciones del PUGS, incluyendo al menos los siguientes elementos generales:

a. Delimitación precisa del plan complementario, utilizando hitos físicos, referencias urbanísticas y límites prediales.

b. Definición de características para las áreas de espacio público y equipamientos, así como para el sistema vial y las redes de servicios básicos.

c. Identificación de áreas de protección ambiental, ecológica o de riesgos, en caso de que existan.

d. Regulación del uso y ocupación del suelo que se ajuste al modelo territorial propuesto, tanto cantonal como urbano, especialmente para áreas en desarrollo y según las características específicas de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

e. Definición de instrumentos de gestión y financiamiento que garanticen una distribución equitativa de cargas y beneficios.

f. Promoción de la participación ciudadana activa, facilitando la conciliación entre intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante el involucramiento de todos los actores, especialmente los pobladores y sus organizaciones.

Con base en estos lineamientos, el GAD debe elaborar una ordenanza secundaria que regule específicamente los procesos y contenidos de los Planes Parciales, Especiales y Sectoriales, ya sea que provengan de iniciativas públicas, privadas o mixtas.

3.2.1 PLANES PARCIALES

Los planes parciales son instrumentos de planificación territorial de nivel intermedio, ubicados entre la escala de ciudad (PUGS) y la escala micro de un sector (como una manzana o un barrio). Su propósito es aplicar los instrumentos de gestión territorial establecidos por la ley. Estos planes pueden ser impulsados por iniciativa pública o mediante un modelo mixto (público-privado).

Los planes parciales establecerán: la normativa urbanística específica en concordancia con los estándares aplicables; programas y proyectos de intervención física para el mejoramiento de sistemas públicos, especialmente en asentamientos informales, así como para la ejecución y adecuación de vivienda de interés social; la selección y aplicación de instrumentos de gestión de suelo; y la delimitación de unidades de actuación urbana necesarias, en línea con lo estipulado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda social. Además, estos planes incluyen la infraestructura necesaria para garantizar servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) añade que los planes parciales deben regular programas de regularización de asentamientos humanos informales que puedan integrarse al contexto urbano, así como la relocalización de asentamientos en zonas de riesgo no mitigable y otros casos obligatorios.

En resumen, los planes parciales son documentos normativos que contienen regulación urbanística específica, adaptada a las particularidades del territorio y en coherencia con el planeamiento territorial vigente, como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se desarrollan con el objetivo de establecer directrices específicas para sectores urbanos y rurales previamente definidos en el PUGS, incorporando normas, instrumentos de gestión de suelo, normativas urbanísticas específicas para el sector y mapas georreferenciados.

En otras palabras, el Plan Parcial complementa y desarrolla las disposiciones establecidas en los planes de ordenamiento territorial (PDOT) y en los planes urbanísticos (PUGS) para áreas específicas del suelo urbano o rural, según corresponda. Además, estos planes están destinados a áreas que deben ser desarrolladas a través de Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y su principal objetivo es consolidar el sistema estructurante y el modelo territorial (tanto cantonal como urbano) mediante la regulación urbanística y la gestión de suelo.

En el caso de Biblián, se han identificado dos Polígonos de Intervención Territorial (PITs), Z3-1, Z3-3 y Z4-1, en los que es necesario desarrollar Planes Parciales para promover su ocupación mediante una o varias UAU. Estos PITs poseen grandes extensiones de suelo vacante y cuentan con sistemas públicos de soporte incompletos. El PIT Z3-1 está en proceso de consolidación, lo que permite su intervención a corto plazo. De igual manera el Z3-3, por la presencia de equipamientos de gran importancia como la plaza de ganado. En cambio, el PIT Z4-1 corresponde a suelo que aún debe desarrollarse, y, dado que la provisión de sistemas públicos de soporte en esta área es mínima, su desarrollo dependerá de que se implementen dichas infraestructuras.

También se ha identificado la necesidad de desarrollar planes parciales en los PITs ubicados en las cabeceras urbano-parroquiales, las cuales actualmente no disponen de una planificación urbanística específica.

Los planes parciales sirven para la regulación y gestión de suelo en zonas específicas de suelo urbano y rural de expansión urbana. Se aplican donde se necesita una norma urbanística detallada o en áreas en las que se anticipa cambiar la clasificación de suelo, como de rural a urbano, o para actualizar normas urbanísticas en ciertas áreas. No se permiten planes parciales en suelo rural sin incluir zonas de expansión urbana.

3.2.1.1 Contenido de los planes parciales:

Diagnóstico actual que incluye:

- Delimitación y características del área.
- Valor del suelo basado en el uso actual, calculado según la normativa vigente.
- Condiciones físicas, ambientales y estructura del área.
- Estructura predial y delimitación de suelos públicos y vacantes.
- Sistema de soporte público, movilidad, espacios públicos, y servicios.
- Existencia y capacidad de redes de servicios públicos.
- Determinantes urbanísticas superiores, y análisis de amenaza y riesgo.

Modelos de ocupación y normativa urbanística:

- Definición de zonas de afectación por protección de ríos, deslizamientos, vías, entre otros.
- Delimitación y características de espacios públicos, vialidad y servicios.
- Normativa de aprovechamiento de suelo, incluyendo uso, densidad, y edificabilidad.

Mecanismos de gestión del suelo que pueden ser:

- Estímulos para facilitar concertaciones.
- Integración inmobiliaria, reajustes, o regulación del mercado de suelo.
- Características de loteamiento o parcelamiento.

Aspectos adicionales a considerar:

- Variables de financiamiento como el valor catastral inicial, costos de infraestructura, y valor de suelo urbanizado.
- Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada.
- Dividir el área en Unidades de Actuación Urbanística para repartir cargas y beneficios.
- Plazo de implementación y fases de desarrollo del plan, junto con procedimientos de extensión o sanción, según corresponda.

Este esquema asegura que los planes parciales se implementen conforme a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios entre los participantes

3.2.2 PLANES ESPECIALES

Los planes especiales son instrumentos de planificación diseñados para establecer disposiciones específicas que permitan proteger áreas singulares, ya sean naturales o construidas. Estos planes están orientados a realizar intervenciones de reforma en suelos consolidados, buscando integrar el modelo de desarrollo territorial con características específicas que, por su naturaleza, requieren una consideración especial.

En el caso de Biblián, se han identificado dos Polígonos de Intervención Territorial (PITs), Z1-1 y Z2-2, donde se desarrollarán Planes Especiales enfocados en la gestión y protección de bienes patrimoniales existentes. El PIT Z1-1 comprende el Centro Histórico, un área de alto valor simbólico y comercial cuya delimitación como zona patrimonial

cuenta con el respaldo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Por otro lado, el PIT Z2-2 corresponde a la vía de acceso al Santuario de la Virgen de la Nube, un entorno de alto valor paisajístico y patrimonial, que requiere un estudio detallado para su adecuada gestión. Estos valores patrimoniales y paisajísticos son fundamentales para impulsar el desarrollo turístico del cantón.

Para el Centro Histórico, se propone fortalecer las actividades culturales y turísticas junto con el uso residencial, manteniendo su rol como principal centro administrativo y de gestión cantonal, y preservando su valor patrimonial. La revitalización del uso residencial en esta área es prioritaria, por lo que se plantean proyectos de vivienda de interés público y social, distribuidos equitativamente en el territorio. Además, se busca mejorar las condiciones de los barrios que rodean el Centro Histórico para fortalecer el entorno donde se desarrollará la vivienda.

Adicionalmente, se establece un plan especial denominado PE-1 para la protección de la vía E35 (vía expresa-autopista), que contempla la implementación de vías locales marginales a lo largo de su recorrido por el área urbana. Este plan incluirá varias Unidades de Actuación Urbanística (UAU), cada una de las cuales se integrará al sistema vial y al plan sectorial de movilidad, incorporando herramientas para garantizar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

3.2.3 PLANES MAESTROS SECTORIALES

Los planes maestros sectoriales son instrumentos de planificación cuyo objetivo es detallar, desarrollar e implementar políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial en el territorio cantonal. Estos planes deben alinearse tanto con los planes sectoriales del Ejecutivo que impactan en el territorio, como con las directrices establecidas en el PDOT, asegurando así la coherencia con el modelo territorial deseado. La iniciativa para la formulación de estos planes puede surgir de la administración municipal o del organismo rector correspondiente según la materia.

De acuerdo con el análisis realizado, se propone la formulación de dos Planes Maestros Sectoriales en Biblián. El primero, orientado a la movilidad urbana (actualmente en proceso de consultoría), debe integrarse al modelo territorial en sus escalas cantonal y urbana. El segundo, enfocado en el sistema de áreas verdes, incluye la protección e integración de las márgenes del río Burgay, el cual actúa como un eje estructurador de la cabecera cantonal.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales y metropolitanos pueden crear otros instrumentos de planificación urbanística según las características territoriales de su jurisdicción, siempre y cuando no contradigan la normativa nacional vigente. Estos instrumentos complementarios de planificación urbanística no podrán modificar los elementos estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Además, la LOOTUGS señala que los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo del GAD correspondiente, en conformidad con una ordenanza específica que debe garantizar la participación ciudadana y consultas con otros niveles de gobierno.

3.3 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El sistema de Vivienda y Hábitat del cantón Biblián responde a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), abordando la vivienda desde una perspectiva integral y holística para asegurar un entorno seguro y saludable. En términos de ordenamiento territorial, la vivienda se concibe como un elemento físico que se inserta en un contexto preexistente, urbano o rural, interactuando espacialmente a través de su localización y conexión con los sistemas públicos de soporte. La democratización de estos sistemas mejora la calidad de vida y, con una localización adecuada, se reducen vulnerabilidades sociales, económicas y físicas, optimizando el uso del suelo de acuerdo con su capacidad.

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los asentamientos humanos son "conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio", denominado Hábitat, entendido como "el entorno donde la población realiza sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales del Gobierno Central y los GAD orientadas al Buen Vivir". La vivienda adecuada debe contar con agua segura, saneamiento, electricidad, gestión de desechos, espacio suficiente, ubicación en zonas seguras, accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequibilidad y adecuación cultural.

Para garantizar estas condiciones, es fundamental desarrollar una política de vivienda dirigida a la población de menores ingresos, priorizando ubicaciones céntricas, incluso si representan mayores costos iniciales, ya que en el largo plazo reducen gastos en equipamientos, infraestructuras y servicios, y minimizan las externalidades económicas y sociales asociadas a largos desplazamientos diarios.

Los proyectos de vivienda de interés social (VIS) deben ubicarse preferentemente en áreas urbanas ya equipadas, aprovechando lotes vacantes o mediante la rehabilitación de edificaciones, especialmente en el Centro Histórico. A nivel rural, las cabeceras parroquiales cercanas también serán priorizadas. Estos proyectos pueden ser impulsados por el sector público, privado o mediante asociaciones mixtas, y deben ofrecer soluciones habitacionales con una variedad de tipologías y valores, dirigidas a diferentes estratos socioeconómicos según las condiciones de financiamiento del ente rector.

Tres Polígonos de Intervención Territorial (PITs) en el suelo urbano (Z1-2, Z3-3 y Z4-1), junto con las cabeceras urbano-parroquiales, han sido identificados para promover proyectos de vivienda de interés social y público. Los PITs Z1-2 y Z3-3, por sus buenas condiciones de ocupación, accesibilidad y cobertura de servicios, ofrecen condiciones favorables para un hábitat adecuado. El PIT Z4-1, aún sin desarrollar, se considera ideal para proyectos de baja densidad y requiere de infraestructura de soporte adicional.

La LOOTUGS establece que los proyectos de vivienda social deben desarrollarse mediante un Plan Parcial, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios, y el cumplimiento de los estándares urbanísticos para asegurar un hábitat seguro y saludable.

En el caso de las cabeceras parroquiales, su ocupación debe ser incentivada a través de proyectos de interés social, que además de mejorar su infraestructura de soporte, fortalecen el modelo territorial propuesto en el PDOT y asumido en el PUGS. Este

desarrollo aliviará la presión migratoria sobre la cabecera cantonal y contribuirá a revitalizar estas áreas.

Asimismo, la LOOTUGS permite establecer Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social (ZEIS) para el desarrollo de proyectos de VIS y la reubicación de personas en zonas de riesgo, debiendo acogerse a instrumentos de gestión como el reajuste de suelo para asegurar un reparto equitativo de cargas y beneficios.

3.4 IDENTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Para lograr una distribución y localización adecuada de los equipamientos en el territorio, es esencial aplicar ciertos criterios:

Centralidad y Linealidad: Los equipamientos deben ubicarse cerca de los márgenes del río, alineándose con su curso para crear recorridos lineales que incluyan equipamientos de diversas jerarquías. En el interior de los PITs, se deben emplazar a partir de un equipamiento recreativo o un equipamiento zonal o sectorial que actúe como eje estructurante.

Funcionalidad y Compatibilidad: Es ideal incorporar equipamientos multifuncionales, integrando varios servicios en un solo espacio y aprovechando predios colindantes que permitan usos compatibles o complementarios entre sí.

Convergencia e Influencia: Los equipamientos deben ser identificados en función de su capacidad para atraer desplazamientos y cambiar las condiciones de uso y ocupación del suelo. Esto permite reconocer aquellos que puedan generar nuevas centralidades urbanas.

3.4.1 CRITERIOS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS URBANOS MENORES:

Equipamientos Regionales, Cantonales y Zonales: Los equipamientos de aprovisionamiento y recreación deben formar conjuntos espaciales que puedan convertirse en nodos de ordenación dentro del tejido urbano.

Equipamientos Zonales y Distritales: Los equipamientos de administración, gestión, aprovisionamiento, cultura y recreación deben estar sin cerramientos perimetrales para integrarse al espacio público abierto y a la trama vial existente o proyectada.

Criterios para Planes Urbanísticos Complementarios:

Macro Localización: Se utiliza para identificar grandes áreas adecuadas para la implantación de equipamientos de alcance regional, cantonal o zonal, considerando:

Exclusión de áreas no aptas para usos urbanos por razones físicas, ambientales o patrimoniales.

Selección de áreas que cuenten o puedan contar con infraestructura básica, como agua, electricidad y alcantarillado.

Proximidad a centros poblados para evaluar su vinculación con el futuro equipamiento y su impacto en el entorno.

Accesibilidad y conectividad para determinar las mejores conexiones con centros cercanos, el cantón y la región.

Variables adicionales específicas para ciertos equipamientos, en función de su naturaleza y función.

Micro Localización: Baja el análisis al nivel de predio para definir alternativas específicas, considerando:

Dimensionamiento del Terreno: Seleccionar áreas que cumplan con los requisitos espaciales, considerando zonas de amortiguamiento.

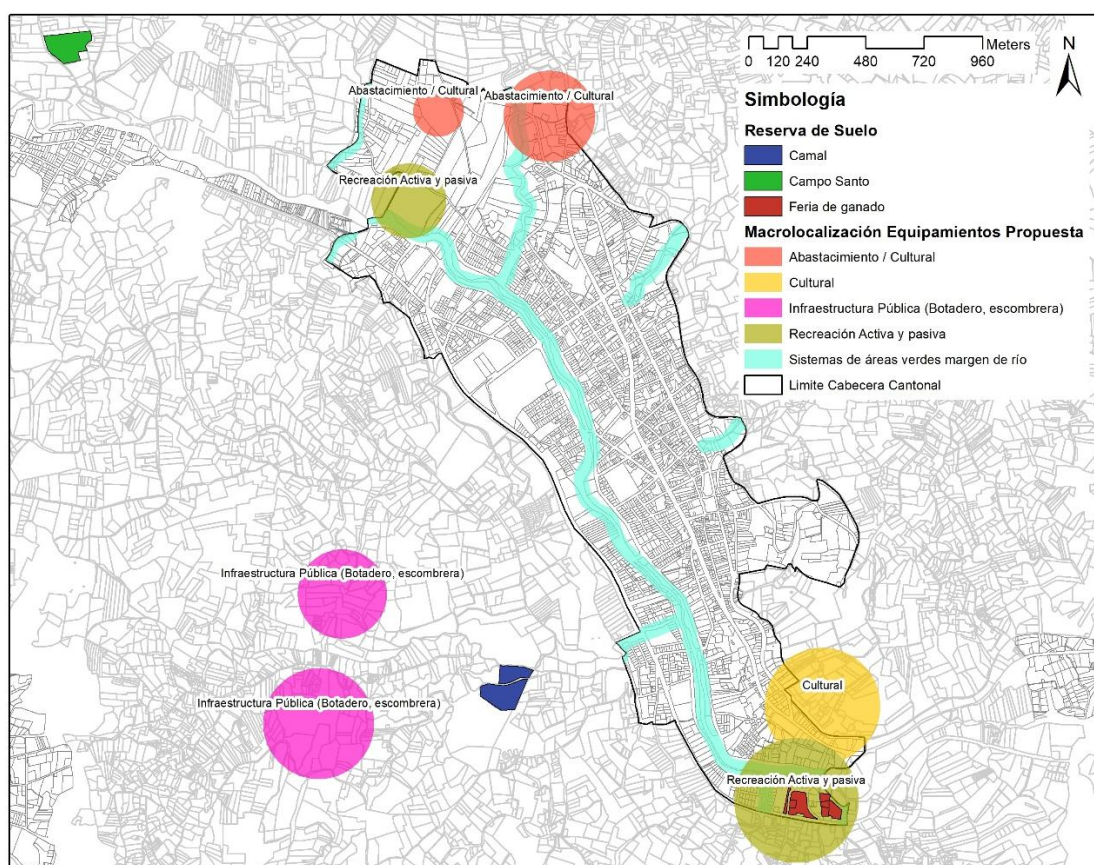
Características del Terreno: Evaluar topografía, morfología, vulnerabilidad y otros aspectos físicos del predio.

Accesibilidad y Conectividad: Evaluar el sistema vial circundante y la distancia a las áreas servidas.

Capacidad de Absorción Ambiental y Paisajística: Evaluar la capacidad de integración paisajística y ambiental del emplazamiento, teniendo en cuenta cobertura vegetal y grado de intervención humana.

Los criterios específicos pueden variar según el tipo y jerarquía del equipamiento, requiriendo una adaptación particular en cada caso.

Mapa 3.4.1-1. Propuesta de equipamientos en función del déficit



Fuente: Equipo Consultor 2024

Elaboración: Equipo Consultor 2024

3.4.1.1 RESERVA DE SUELO

Respecto a las reservas de suelo para equipamientos, en complementación a la macro localización se han establecido, en coordinación con el equipo técnico del GAD, reservas de suelo para 3 equipamientos: un campo santo, feria de ganado y un camal. El predio para el campo santo tiene un área aproximada de 1.72 ha, la feria de ganado tiene un área aproximada de 1.32 ha y el camal un área aproximadamente de 2.28 ha.

3.4.2 ESPACIO PÚBLICO

El espacio público abarca un conjunto de elementos, tanto naturales como contruidos, que tienen carácter público y permiten el desarrollo de la vida urbana. Estos espacios se pueden clasificar según sus usos y funciones en dos tipos principales: Espacios Estanciales y Espacios Conectores o de Transición.

a. Espacios Estanciales: Son lugares de encuentro y descanso dentro del tejido urbano, como parques y plazas, que facilitan actividades sociales y recreativas.

b. Espacios Conectores o de Transición: Estos espacios enlazan los diferentes espacios estanciales e incluyen calles, vías, aceras y elementos como medianas, parterres, veredas y jardineras, que serán abordados en el apartado correspondiente a sistemas viales y complementarios.

Además, se considera el sistema verde como una categoría adicional del espacio público, ya que actúa como un elemento de conexión entre espacios estanciales y conectores. Este sistema verde está estrechamente ligado a la vocación y naturaleza de los espacios urbanos, promoviendo un entorno más sostenible y armónico.

3.4.3 DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES (entornos urbanos)

El rápido y excesivo crecimiento urbano en las últimas décadas ha llevado a la transformación de los ecosistemas naturales en áreas artificiales propias de la ciudad, provocando la desaparición de espacios naturales. Sin embargo, la naturaleza persiste y recupera áreas clave en la trama urbana, como las zonas de inundación de ríos y quebradas.

Los sistemas verdes urbanos, que incluyen espacios públicos de ocio y contemplación, son esenciales para mantener la presencia de elementos naturales dentro de las áreas urbanas, integrando el paisaje natural con el artificial. Bajo este criterio, el verde urbano se extiende más allá de los parques, abarcando todas las áreas naturales no intervenidas y aquellos elementos territoriales con un rol ambiental o ecológico en la ciudad.

A través de la vegetación, el sistema verde contribuye a la reducción de la contaminación y al control de la temperatura urbana mediante sombra y evapotranspiración. Este sistema está compuesto por:

a. Equipamiento recreativo con vegetación.

- b. Márgenes de protección en ríos y quebradas.
- c. Áreas de conservación natural y vegetación nativa. d. Áreas de conservación de patrimonio cultural.
- e. Áreas de muy alta peligrosidad.

El sistema verde cantonal, fundamentado en las Categorías de Ordenamiento Territorial del PDOT para conservación y recuperación, permite conformar una red ecológica integral que conecta y recupera espacios fragmentados. Estos corredores biológicos son vitales para la variabilidad genética, el flujo de especies y la dinámica de flora y fauna en diferentes hábitats urbanos.

El área urbana de Biblián, al igual que las cabeceras de Nazón y Sageo, está atravesada por una red hidrográfica que facilita la conectividad ecológica, promoviendo la continuidad de los ecosistemas naturales en la ciudad. Además, fortalecer la conexión entre espacios verdes urbanos y rurales contribuirá a una transición armónica entre los ámbitos urbano y rural, mejorando el funcionamiento ecológico del territorio mediante corredores ecológicos transversales.

Según la OMS, el estándar ideal para áreas verdes urbanas es de 9 a 12 m² por habitante. En Biblián, el sistema verde depende de condiciones hidrológicas, topográficas y de peligrosidad, por lo que las áreas no urbanizables cumplen un rol fundamental en la provisión de servicios ambientales, sin importar si son de propiedad pública o privada. Aunque los datos indican que Biblián supera el estándar de áreas verdes por habitante de la OMS, se requiere crear conexiones transversales (de este a oeste) para integrar las áreas verdes ubicadas en los extremos de la cabecera cantonal.

3.5 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

3.5.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son áreas específicas conformadas por uno o varios predios, cuyo propósito es facilitar un proceso de urbanización ordenado, equitativo y sostenible mediante una herramienta de gestión. Estas unidades pueden aplicarse tanto en suelo urbano como rural, en los siguientes casos: en suelo urbano consolidado cuando el tratamiento del PIT es de Renovación o Desarrollo; en suelo urbano no consolidado con tratamiento de Consolidación, Renovación o Desarrollo; y en suelo rural.

La aprobación de una UAU requiere la existencia previa de un instrumento de planificación, como un plan parcial o el PUGS, que defina la delimitación de la unidad, establezca la red vial, distribuya los espacios verdes y comunales, desarrolle la normativa urbanística y contemple las condiciones generales para el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo. Una vez aprobada, el alcalde debe emitir un solo acto administrativo para la habilitación del suelo en cada UAU resultante del plan parcial, incluyendo la transferencia de áreas de cesión, vías, zonas verdes y porcentajes de suelo destinado a vivienda de interés social, entre otros requerimientos.

La implementación de una UAU implica una nueva normativa de aprovechamiento del suelo, beneficiando a los propietarios, pero también estableciendo sus obligaciones,

como la cesión de áreas para vialidad y espacios verdes. En esta fase, es necesario calcular los beneficios y costos asociados al proceso de urbanización para determinar los repartos justos y las herramientas complementarias a emplear, tales como el reajuste de suelo y la concesión onerosa de derechos.

La UAU debe alinearse con los tratamientos del suelo, su función en el modelo territorial y la clasificación correspondiente. Un plan parcial que defina una UAU puede ser de iniciativa pública o privada; en el caso de iniciativa privada, se requiere el acuerdo de al menos el 51% de la superficie del área.

Para Biblián, se propone aplicar Unidades de Actuación Urbanística en los siguientes PITs: Z2-1, Z2-3, Z3-1, Z3-2, Z3-3, Z3-4, Z4-1 y Z4-2. Estos PITs corresponden a áreas periféricas del suelo urbano, las cuales, de acuerdo con el modelo territorial, deben ser ocupadas con mayor intensidad (incremento de densidad) dado que ya cuentan, aunque parcialmente, con sistemas públicos de soporte, los cuales pueden ser completados o desarrollados a corto y mediano plazo.

3.5.2 REAJUSTE DE TERRENOS

El reajuste de terrenos tiene como objetivo superar el modelo de desarrollo lote a lote, evitando la fragmentación de áreas verdes y la creación de un sistema vial discontinuo. Este mecanismo busca la unificación de predios para facilitar procesos de urbanización más eficientes y sostenibles mediante una planificación responsable. Puede aplicarse tanto en suelo urbano como en áreas rurales de expansión urbana (de existir) y debe realizarse en el contexto de un plan parcial.

Como parte del proceso, el reajuste de terrenos debe estar incluido en una unidad de actuación urbana definida legalmente en un plan parcial o en el PUGS. En esta unidad, el primer paso consiste en la escrituración de englobamiento o unificación parcelaria de los lotes implicados en el reajuste. Una vez lograda la integración, el ejecutivo del GAD Municipal procede con el acto administrativo de subdivisión, que establece el reparto de cargas y beneficios de la unidad de actuación y permite la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes. Además, este acto permite registrar en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión a favor del GAD Municipal, que estarán protegidas contra cambios de destino en el futuro.

En el caso de Biblián, se propone aplicar el reajuste de terrenos en los PITs Z2-1, Z2-3, Z3-1, Z3-2, Z3-3, Z3-4, Z4-1 y Z4-2. Estos PITs corresponden a áreas periféricas del suelo urbano que, según el modelo territorial, deben desarrollarse con mayor intensidad (aumento de densidad) dado que ya disponen parcialmente de sistemas públicos de soporte que pueden completarse o mejorarse a corto y mediano plazo. No obstante, los límites actuales de estos terrenos responden a su uso rural original, destinado a la agricultura o ganadería, similar a la situación de las cabeceras parroquiales. Por lo tanto, para permitir la urbanización, es necesario redefinir la morfología de los lotes y establecer un reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo este aspecto especialmente relevante para las cabeceras parroquiales.

3.5.3 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La concesión onerosa de derechos es una herramienta que permite la participación de la sociedad en los beneficios derivados del desarrollo urbano. Consiste en autorizar el

cambio de clasificación de suelo, de uso o la transferencia de índices de edificabilidad superiores en un PIT o en un lote específico a cambio de una contraprestación económica. Este mecanismo se basa en los tipos de edificabilidad definidos en la LOOTUGS (básica, específica máxima y general máxima) y puede aplicarse tanto en suelo urbano como rural.

La concesión onerosa se fundamenta en tres principios:

- Venta de edificabilidad: Otorga mayor aprovechamiento urbanístico a cambio de una contraprestación en dinero o especie.
- Subasta de derechos de edificabilidad: Se ofertan en subasta pública derechos de mayor aprovechamiento en zonas definidas por el GAD Municipal.
- Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados: El municipio transfiere su derecho de edificabilidad a un privado con ciertas condiciones, permitiéndole negociar estos derechos con un tercero.

Para determinar qué áreas del cantón pueden optar a la concesión onerosa, es fundamental definir suelos de interés inmobiliario y establecer en el PUGS la edificabilidad básica y máxima, cuyo acceso requiere una contraprestación económica. Este valor debe calcularse con base en el aumento del valor del suelo generado por las nuevas normas y la rentabilidad esperada de los proyectos.

La LOOTUGS establece que los GAD pueden aplicar la concesión onerosa en tres casos: (i) para mayor aprovechamiento; (ii) para cambios de clasificación de suelo (de rural a urbano); y (iii) para cambios de uso. Este mecanismo de financiamiento permite simplificar el cobro de plusvalía, establecer normas acordes con la edificabilidad actual y facilitar el cobro en áreas no consolidadas según la normativa vigente. En caso de cambio de uso, se permite la adición de usos más rentables, como el cambio de residencial a comercial.

Los fondos recaudados mediante este instrumento deben destinarse a: compra de suelo o construcción de parques, vías o equipamientos en el sector beneficiado, programas de vivienda de interés social, infraestructura pública en zonas en desarrollo o consolidación, y reubicación de personas en áreas de riesgo no mitigable. El pago puede realizarse en efectivo, especie, o ambos; si es en especie, el valor debe ser equivalente al monto en efectivo.

En Biblián, se han identificado cuatro PITs donde puede aplicarse la concesión onerosa: Z1-1, Z2-2, Z3-1 y Z4-1. En el PIT Z4-1, un área en desarrollo, la concesión onerosa financiará los sistemas públicos de soporte necesarios. En los PITs Z1-1 (Centro Histórico) y Z2-2 (Vía y Santuario de la Virgen), áreas de valor patrimonial, la concesión onerosa se limita a permitir un incremento en el número de pisos, destinando los fondos al mantenimiento y valorización de los bienes patrimoniales. En el PIT Z3-1, la concesión está orientada al aumento en la altura de edificaciones (máximo 5 pisos) en una zona urbana con buena conexión y cobertura de servicios, fomentando la densificación mediante viviendas multifamiliares en altura.

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

3.5.3.1 Cambio de suelo rural a urbano

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
- 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.

Por este concepto pagará El 50 % del avalúo predial.

3.5.3.2 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, demanda o 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: y en la zona de transición puede ser: Los que no pueden pedir cambio de uso son bares centros de tolerancia industrial en la zona urbana

El pago de esta COD variará de acuerdo con el uso de suelo que se va a permitir, se aplicará un Porcentaje relacionado al factor por usos de suelo.

3.5.3.3 Autorización de incremento de suelo

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

$$COD(is) = (At * V) / AUT * AUE * FA$$

COD(is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE= Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA= Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto.

3.5.3.4 Autorización de mayor aprovechamiento en 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 PIT.

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:

$$COD(asr) = (At * V) / AUT * AUE * FA$$

$At * V$

COD(asr)= Concesión Onerosa de Derechos por Aprovechamiento de suelo rural

At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

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

Exoneración 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.

3.5.4 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

La Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria es una herramienta de gestión orientada a asegurar el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica cuando existen propietarios que, al no desarrollar sus terrenos en áreas urbanas definidas, contribuyen a fenómenos de especulación y desestabilización del mercado de suelo. Los GAD cantonales, a través del PUGS, sus planes complementarios o normativa específica, pueden identificar los predios que deben iniciar su desarrollo en un plazo determinado, que no podrá ser menor a 3 años desde la notificación. Si se incumple este plazo, el municipio puede iniciar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante subasta pública.

Esta herramienta se puede aplicar en suelos urbanos tanto consolidados como no consolidados, especialmente en áreas vacantes de interés para el desarrollo de usos urbanos. Se deben seleccionar aquellos predios sin problemas legales o restricciones urbanísticas que impidan su desarrollo.

El GAD Municipal especificará y motivará los predios sujetos a esta declaratoria en los instrumentos previstos por la Ley. Una vez incluidos, el municipio notificará formalmente al propietario, conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP). Al vencerse el plazo de desarrollo, se evaluará si el proyecto ha avanzado según lo estipulado, y el GAD debe establecer en una ordenanza los porcentajes mínimos de avance de obra necesarios para evitar incumplimiento, aun cuando la edificación no esté completamente terminada.

Si el desarrollo no se ha efectuado o no cumple con el porcentaje mínimo de avance, se declarará el incumplimiento y se procederá a la subasta y venta forzosa del predio.

Para la cabecera cantonal de Biblián, se han identificado dos PITs donde es viable implementar este instrumento. El primero es el PIT Z1-1 (Centro Histórico), que, aunque es un área urbana consolidada, tiene varios lotes vacantes que aún no cumplen con su función social y ambiental. El segundo es el PIT Z1-2, también una zona consolidada adyacente al Centro Histórico, que igualmente cuenta con numerosos predios vacantes que, según el modelo territorial propuesto, deben ser desarrollados.

3.5.5 DELIMITACIÓN DE PLAYAS DE MAR, RIBERAS Y LECHOS DE RÍOS, LAGOS Y LAGUNAS.

La delimitación y regulación de las playas de mar, riberas, y lechos de ríos, lagos y lagunas en el cantón Biblián abarca diversas microcuencas e importantes cuerpos de agua, cada uno con afluentes que convergen en ríos principales. Según el PDOT, destacan las siguientes microcuencas:

- Microcuenca del río Burgay Alto: incluye afluentes como las quebradas Nazón y Jérez Huaico, Turupamba, Parco, Curiaco, Shiñanpungo, y otras que desembocan en el río Burgay.
- Microcuenca del río Burgay Bajo: cubre 9,43 Ha, mientras que el 1,51% del territorio pertenece a la microcuenca del río Déleg, con la quebrada Namurelti.
- Microcuenca del río Galuay: representa el 25,35% del territorio y comprende las quebradas Juan Crespo, Yorayacu, Yunguilla, Ayapamba, Tacllana, y otras.
- Microcuenca del río Tambo: ocupa el 21,49% del territorio, con quebradas como Mishquiyacu, Capulishuaico, y Pailacocha.
- Microcuenca del río Chulco: ocupa el 2,14% del territorio, con afluentes como Chanludpungo y Tacunga.
- Microcuenca del río Machángara Alto: representa el 22,90% del territorio e incluye quebradas como Curiqinga, Mamallipis, y Huagrauma.
- Cuenca del río Cañar: en el cantón Biblián, se encuentran cuerpos de agua menores como el río Chacapata, la quebrada de Shan Shan, y el río Vende Leche.

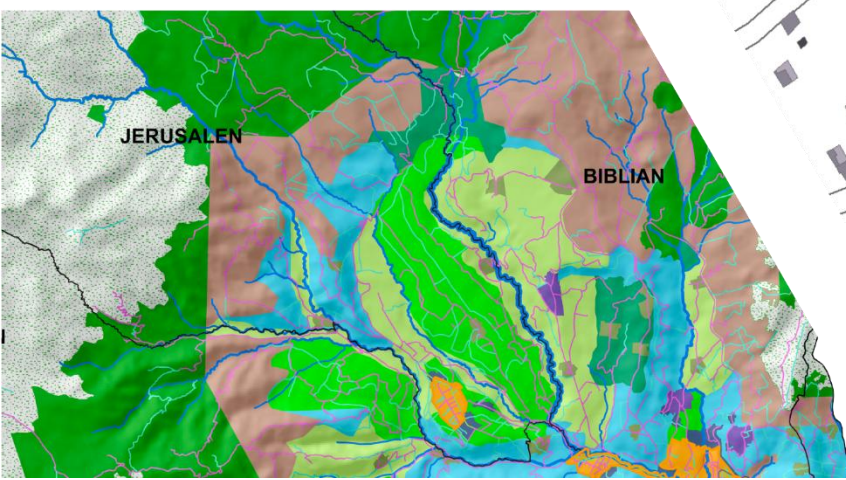
Según el Art. 264 de la Constitución, el GAD Municipal tiene la competencia exclusiva de delimitar, regular y controlar el uso de estos cuerpos de agua. Durante la actualización del PDOT, se utilizó la metodología STRAHLER para jerarquizar los cursos de agua en cinco clases, destacando los ríos principales, como el Burgay, Cachi, Cashicay, y Machángara. La ordenanza local establece márgenes de protección de 15 metros a cada lado para quebradas y 50 metros para ríos.

Además, en el cantón existen aproximadamente 58,63 Ha de lagunas, siendo las más grandes la Piñacocha, Huandu y Labrado. Estas lagunas, junto con otros cuerpos de agua no identificados, son de uso prioritario para la conservación natural, forestal, y en algunos casos, recreativo, compatible con el mantenimiento del equilibrio hidráulico y ecológico en las zonas de ribera.

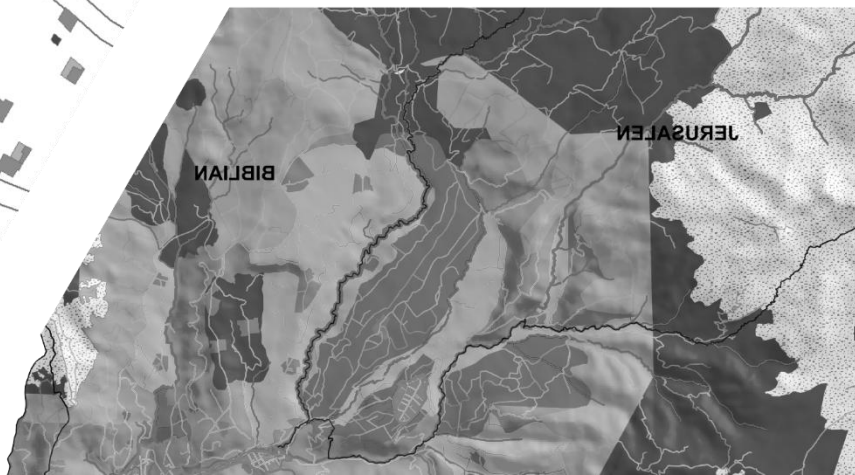
4 BIBLIOGRAFÍA

- Constitución de la República del Ecuador (2019). Ecuador: Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008. Última modificación: 30 de abril de 2019.
- LOPC: Ley Orgánica de Participación Ciudadana (2011). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 175, de 20 de abril de 2010. Última modificación: mayo de 2011.
- COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 303, de 19 de octubre de 2010. Última modificación: 23 de octubre de 2018.
- COPFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2019). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 306, de 22 de octubre de 2010. Última modificación: 6 de mayo de 2019.
- LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 790, de 5 de julio de 2016. Última modificación: 23 de octubre de 2018.
- Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2019). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 460, de 3 de abril de 2019.
- Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (2020). Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos. Quito, Ecuador.
- SENPLADES (2017a). Plan Nacional de Desarrollo "Un nuevo Ecuador" 2024-2025. Quito, Ecuador.
- SENPLADES (2017b). Agendas Zonales Zona 6 – Sur Azuay, Cañar y Morona Santiago. Quito, Ecuador.
- Secretaría Técnica Planifica Ecuador (2023). Guías metodológicas para la elaboración y actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Documentos de trabajo. Quito, Ecuador.
- Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME) (2019). Planes de Uso y Gestión de Suelo - PUGS: Herramientas orientativas para su formulación. Quito, Ecuador.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián (2015).
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián (2020).
- Plan de Uso y gestión de Suelo del Cantón Biblián (2021)
- Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines (2019).
- Ordenanza sustitutiva para el control de construcciones, eliminación de barreras arquitectónicas y ornato, garantías, procedimientos, infracciones y sanciones en el área urbana y rural del Cantón Biblián (2019).

FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



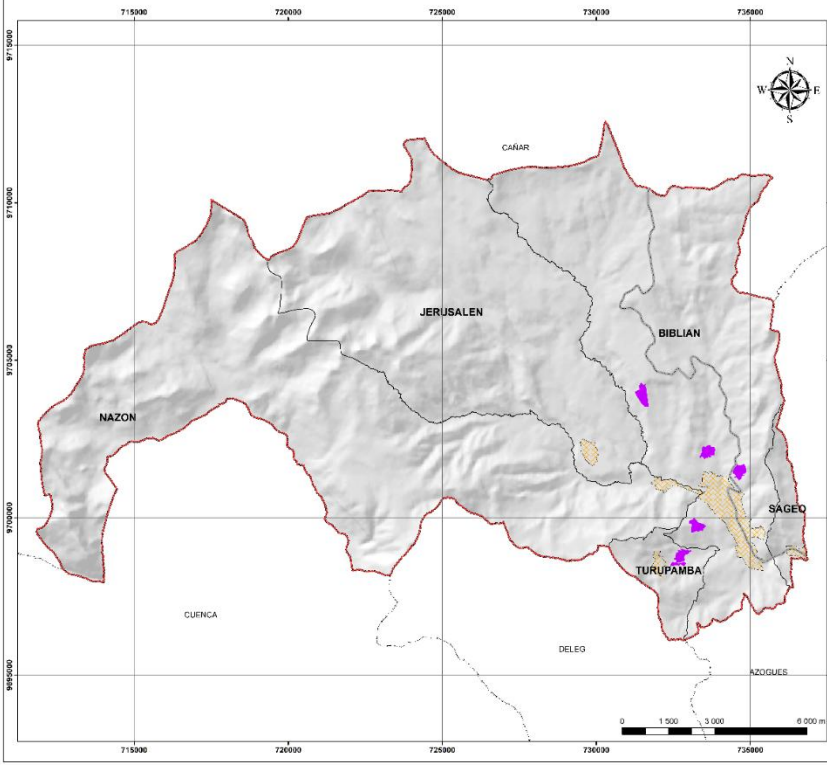
FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



5 FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO	PIT-1RU		
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Rural		SUBCLASE: Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 196,79 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FIETATRI - LÍMITE CANTONAL - ARCAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-1RU Uso Agropecuario y Residencial de Baja Densidad ESCALA: 1:80.000 PROYECCIÓN: Elipsoida: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cualitativa: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN: 2021 - Comité Nacional de Límites Interiores CONALI 2022 Trilga, Amelia Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Msc. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganzi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICO A	ÍNDICE EDIF. MÁXIMO	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	750	18	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P
							5	3	N/A	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		USOS AGROPECUARIOS – AGAF, AGECE, AGPF								
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SABO, SAI, SAB, SDR, SRP; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQTR, EQIN, EQES; PC_Patrimoniales PCPAPCCP; AG_Agropecuarios AGOU								
RESTRINGIDO:		CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VMP, CER, CET, CVM_EVA, CEVR_VAL, SER, SAL; IN_Industriales INMI, INAI, INAR								

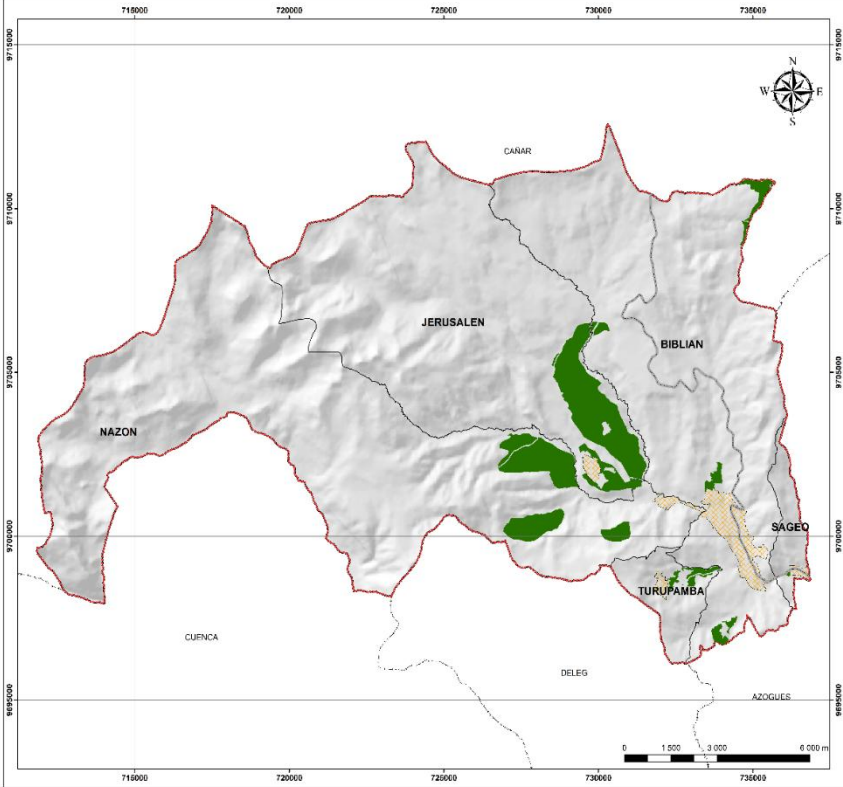
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. • Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. • Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. • Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-2RU		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblián			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE Producción						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 80,21 ha		SUPERFICIE NETA: N/A						
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblián GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FISTATAI - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-2RU Áreas Productivas de Distrito ESCALA: 1:40.000 PROYECCIÓN: Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Triga, Amela Irovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Samirio, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganchi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Estudio Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	1000	20	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P	
							5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Producción									
PRINCIPAL:		USOS AGROPECUARIOS – AGAF, AGECE, AGPF									
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SABO, SAI, SAB, SER, SDR, SRP; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQTR, EQIN, EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; AG_Agropecuarios AGOU									
RESTRINGIDO:		CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VMP, CER, CET, CVM_EVA, CEVR_VAL, SAL; IN_Industriales INMI									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									

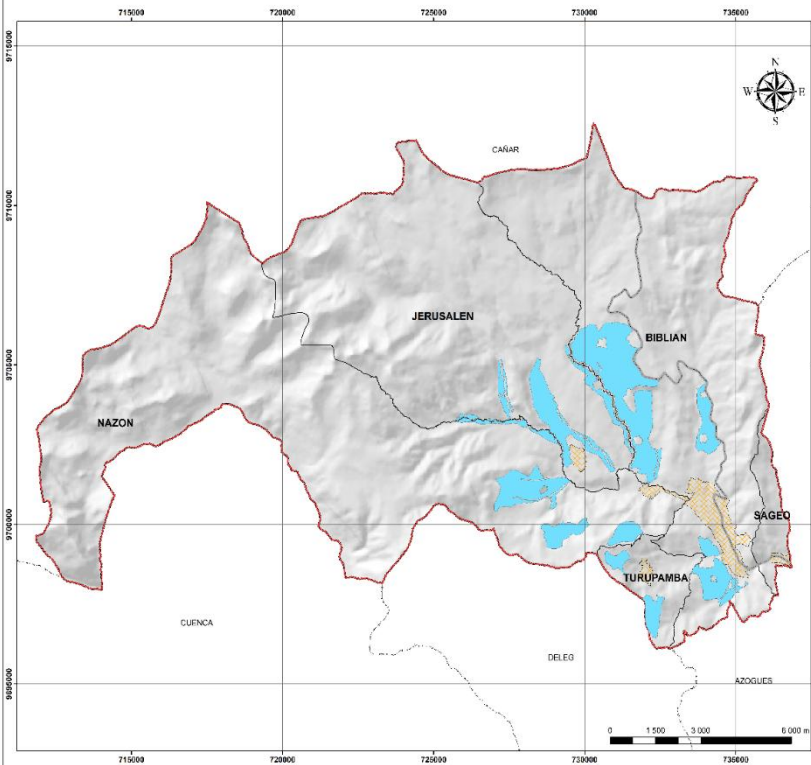
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO: PIT-3RU			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 225,84 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FETATAT - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PROVINCIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-3RU Centros Comunitarios ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: - Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) - Cuadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur - Proyección: Universal Transversa de Mercator - Datum Vertical: Nivel Medio del Mar - Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilga, Amelisa Irujo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Gueñi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN				EDIFICACIÓN						
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	1500	25	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P
							5	5	N/A	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		AG_Agropecuarios AGAF, AGE, AGPF								
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SABO, SAI, SAB, SER, SDR, SRP; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQCU, EQBS, EQRD, EQIN, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; AG_Agropecuarios AGOU								
RESTRINGIDO:		CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VMP, CER, CET, CVM_EVA, CEVR_VAL, SAL; IN_Industriales INMI								

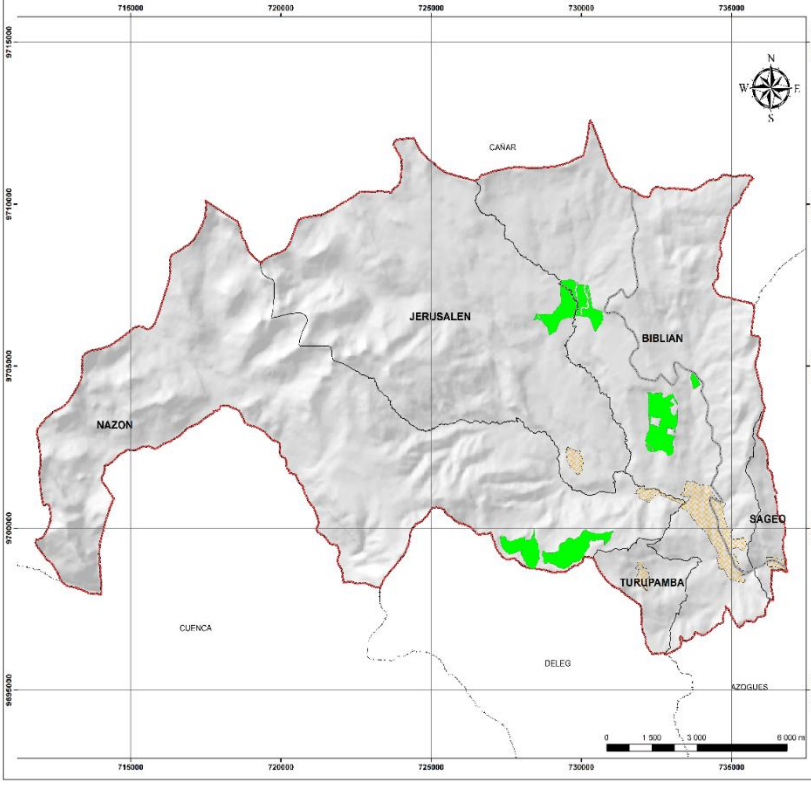
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-4RU	
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE: Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 1135,61 ha		SUPERFICIE NETA: N/A					
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN: CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA: - VIA PISTATA - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT 4RU: Área de Uso Agrícola Intensivo ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Triga Amalia Ibarra Martínez AL CALDERA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganthi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 01										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICO A	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	5000	50	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P
							10	10	N/A	10
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		AGROPECUARIOS – AGAI								
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; CS_Comerciales y de Servicios SDR, SRP, SAI; FO_Forestal FOPR								
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INMI; EQ_Equipamientos EQIN; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, SAI; AG_Agropecuarios AGPF								

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-5RU	
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblián			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLAS E		Producción			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: ha		1553,93		as. SUPERFICIE NETA:		N/A	
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblián GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FIRATA - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-5RU: Áreas de Uso Agrario - Pastoreo ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: - Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) - Cuadrícula: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur - Proyección: Universal Transversa de Mercator - Datums Vertical: Nivel Medio del Mar - Datums Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 06										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (m)	
2	10000	70	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	P	
							10	10	N/A	10
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		AGROPECUARIO – AGEX								
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; CS_Comerciales y de Servicios SRP, SDR, SA; FO_Forestal FOPR								
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INMI; EQ_Equipamientos EQIN; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, SAP, SAL; AG_Agropecuarios AGPF; IN_Industriales INAR								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

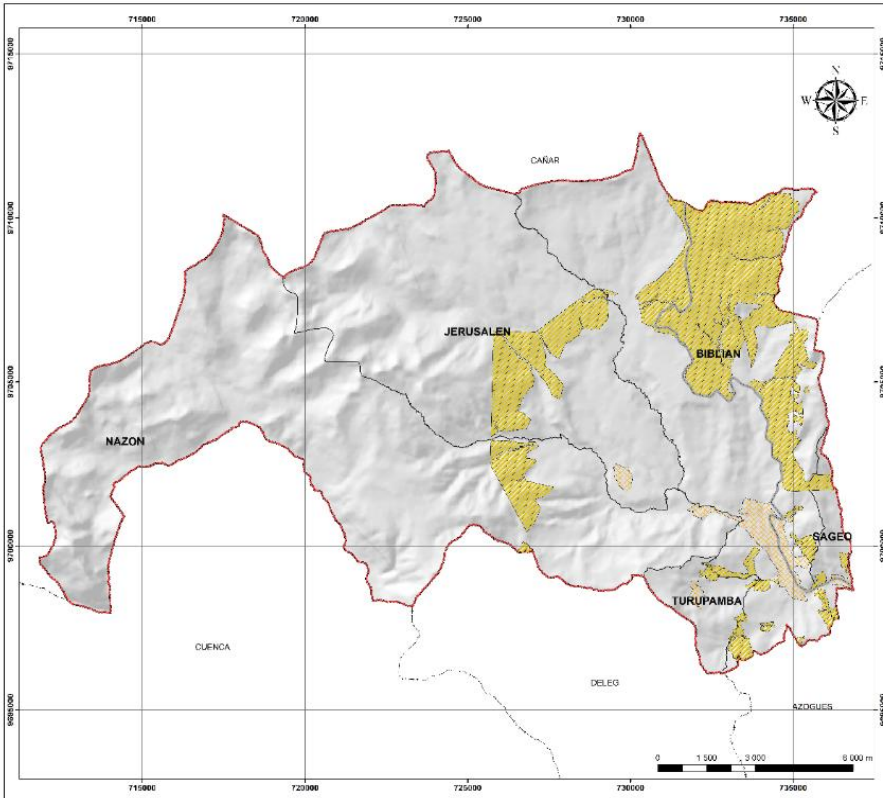
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO: PIT-6RU			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 489,22 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Biblían Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FÍSICA - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-SRU Áreas de Uso Pecuario ESCALA: 1:60 000 PROYECCIÓN: - Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) - Coordenadas: 1.000 metros, UTM Zona 17 Sur - Proyección: Universal Transversa de Mercator - Datado Vertical: Nivel Medio del Mar - Datado Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Interiores CONALI 2022 Trilga, Amelia Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Garzón Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	20000	100	200	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P
							15	15	N/A	15
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		AGROPECUARIO – AGPE								
COMPLEMENTARIO:		RD_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; AG_Agropecuarios AGOU, CS_Comerciales y de Servicios SDR, SRP, SAL; FO_Forestales FOFR								
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INMI; EQ_Equipamientos EQIN; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, SAL; AG_Agropecuarios AGAF								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

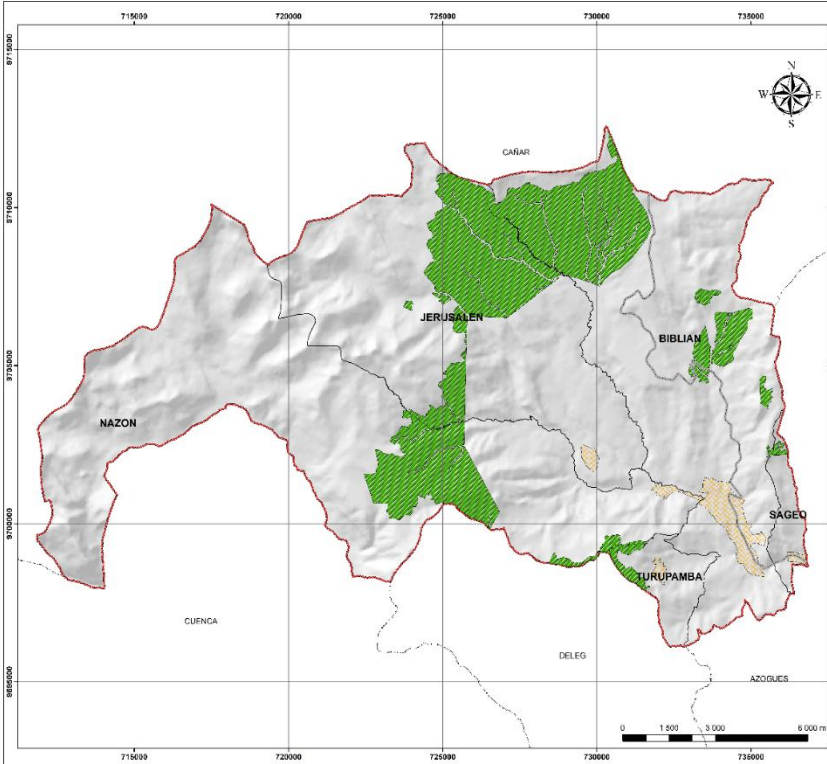
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-7RU	
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE : Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción Productiva			SUPERFICIE BRUTA: 2142,06 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA FÍSICA - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PAROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT 7RU: Área de Gobierno Agro-Educativo ESCALA: 1:80.000 PROYECCIÓN: Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilga, Amelisa Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento Moya ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Gánchez Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 00										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICO A	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
2	10000	70	200	N/A	N/A	Aislada	10	10	N/A	10
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Producción								
PRINCIPAL:		AGROPECUARIOS – AGSP, AGPE; FORESTAL – FOPR, FOCO								
COMPLEMENTARIO:		D_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; AG_Agropecuarios AGOU, AGPE, CS_Comerciales y de Servicios SRP, SAI; PE_Protección Ecológica PEPC, PETE, PECC								
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INMI, EQ_Equipamientos EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, SAL; IN_ Industriales INAR								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

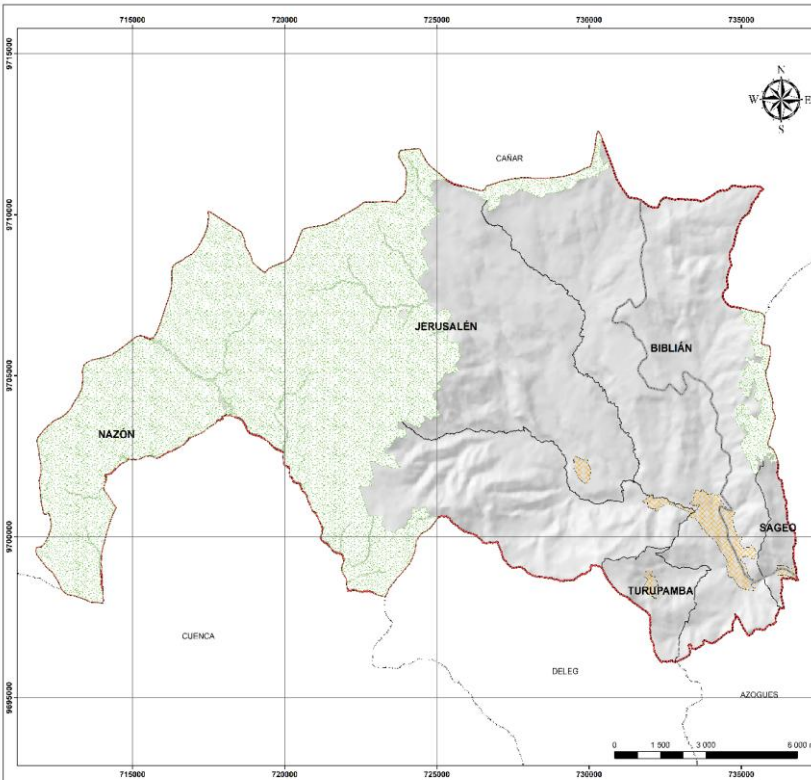
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-8RU	
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE : Protección					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Recuperación			SUPERFICIE BRUTA: 3273,72 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VIA PISTÓN - LÍMITE CANTONAL - ÁREAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-8RU Conservación Activa de Regeneración ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: Elipsoid: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Coordenadas: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilpa, Anelito Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Samartino, MSP ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Gámez Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	SUPERFICIE MAX CONST. (m2)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			
							F	L	L	P
1	25000	100	200	N/A	N/A	Aislada	15	15	N/A	15
RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)										
N/A										
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Protección								
PRINCIPAL:		FORESTAL – FOPR								
COMPLEMENTARIO:		PR_ Protección de Riesgos PRRM, PE_ Protección Ecológica PETE, PECC								

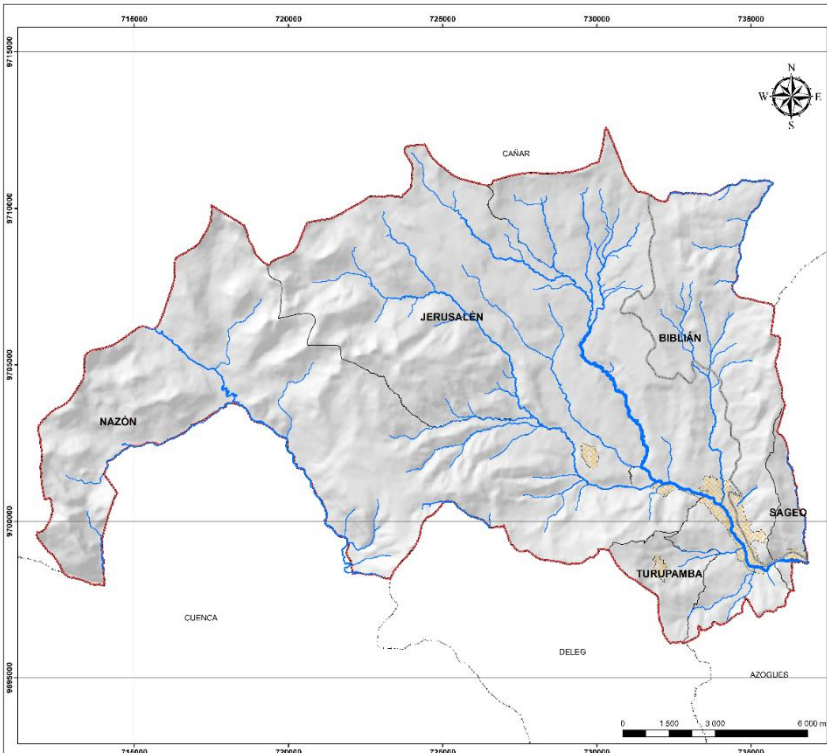
RESTRINGIDO:	RD_ Residenciales RDR, AC_ Acuícola ACAC ACPE, PC_ Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP, IN_ Industriales INBI INAI, CS_ Comerciales y de Servicios SRP, SAI, SAL; EQ_Usos de Equipamientos EQAP; IN_ Industriales INAR
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-9RU		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE : Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 3736,64 ha			SUPERFICIE NETA: N/A					
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA — LÍMITE CANTONAL — LÍMITES URBANOS — LÍMITE PARROQUIAL — LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-9RU Conservación - Falticia y Recuperación ESCALA: 1: 80.000 PROYECCIÓN: - Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) - Cuadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur - Proyección: Universal Transversa de Mercator - Datum Vertical: Nivel Medio del Mar - Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base CAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Tringa, Amelia Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mge. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío González Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	F	L	L	P	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		PROTECCIÓN ECOLÓGICA – PEPC									
COMPLEMENTARIO:		PC_ Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCCP, CS_ Comerciales y de Servicios SRP, SAI; FO_ Forestales FOFR, PE_ Protección Ecológica PECC									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, EQ_Equipamientos EQIN, PE_ Protección Ecológica PETE									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza.											
CONDICIONANTES AMBIENTALES:											
• En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado											

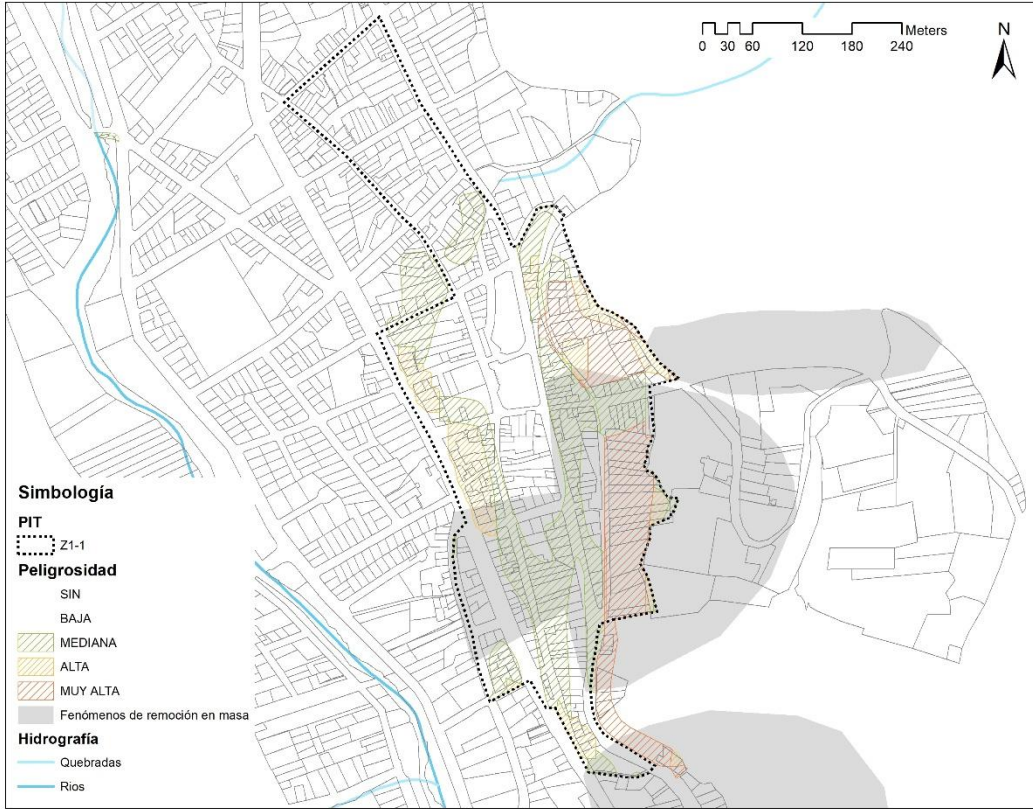
Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. • Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. • Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. • Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PIT-10RU		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE : Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 9344,94 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA — VIA PISTATA — LÍMITE CANTONAL — ÁREAS URBANAS — LÍMITE PARROQUIAL — LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT-10RU Conservación Paisaje ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: Escala: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAO BIR-10 2021 - Comité Nacional de Límites Interiores CONALI 2022 Tringa Amelia Irovo Martínez: ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganczi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Eduardo Contreras 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	F	L	L	P	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		PROTECCION ECOLOGICA – PEPC									
COMPLEMENTARIO:		PC_ Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCCP, CS_ Comerciales y de Servicios SRP, SAI; FO_ Forestales FOPR, PE_ Protección Ecológica PECC									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, EQ_Equipamientos EQIN, PE_ Protección Ecológica PETE									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza.											
CONDICIONANTES AMBIENTALES:											
• En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado											

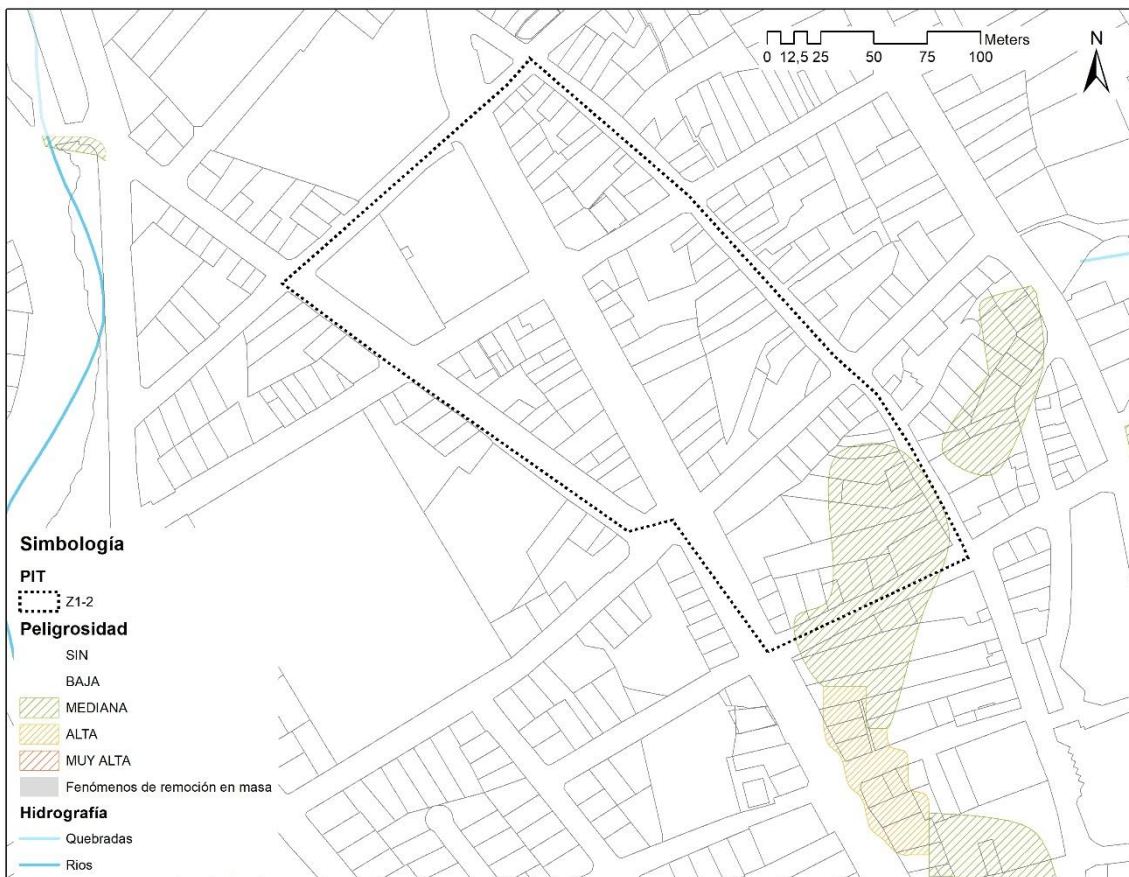
Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
• Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. • Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. • Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. • Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BIBLIÁN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO: PIT-11RU			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Rural		SUBCLASE Protección					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 829,66 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - LÍMITE CANTONAL - ARCAS URBANAS - LÍMITE PARROQUIAL - LÍMITES CANTONALES POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT-11RU Mórgenes de Rios y Cuadrantes ESCALA: 1:60.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros, UTM Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datam Vertical: Nivel Medio del Mar Datam Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Tringa Amelia Ibarra Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Quirós Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LAMINA: 010										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	F	L	L	P
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		Protección								
PRINCIPAL:		PROTECCION ECOLOGICA – PEPC								
COMPLEMENTARIO:		PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCCP; CS_Comerciales y de Servicios SRP, SAL; FO_Forestal FOPR; PR_Protección de Riesgos PRPC; PE_Protección Ecológica PETE								
RESTRINGIDO:		EQ_Uso de Equipamientos EQRD; AE_Aprovechamiento Extractivo AEMA (explotacion de áridos)								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z1-1				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 16,23 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	120	7	80	N/A	N/A	Continua sin retiro, continua con portal	0	0	N/A	5	N/A
5	300	12	40	N/A	N/A	Continua sin retiro, continua con portal	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		MIXTO O MÚLTIPLE – MMAG, MMRD, MMCO									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SAPO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI, SSH,									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). - Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO: Z1-2			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE .:		Protección				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 3,95 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT Z1-2 Peligrosidad SIN BAJA MEDIANA ALTA MUY ALTA Fenómenos de remoción en masa Hidrografía Quebradas Rios											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
3	200	8	80	N/A	N/A	Continua sin retiro, continua con soporte	F	L	L	P	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL - RDU - COMERCIAL									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SAPO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI, SSH,									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). - Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO: Z1-3			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Urbano		SUBCLASE: Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sosténimiento			SUPERFICIE BRUTA: 23,06 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2° PISO (ml)
4	200	8	80	N/A	N/A	Continua sin retiro, continua con soporte	F	L	L	P	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL - RDU									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SAPO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI, SSH,									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). - Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		Z1-4		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Urbano		SUBCLASE: Consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 15,29 ha		as. SUPERFICIE NETA: N/A						
GRÁFICO:											
 Simbología - SIN - BAJA - MEDIANA - ALTA - MUY ALTA PIT - Z1-4 - Fenómenos de remoción en masa Hidrografía - Quebradas - Ríos											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
5	250	12	75	N/A	N/A	Continua con Retiro	F	L	L	P	
							3	0	N/A	3	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL - RDU									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, CEVR_VAL, CVME_AV, CVM_AV, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CET									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). - Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN

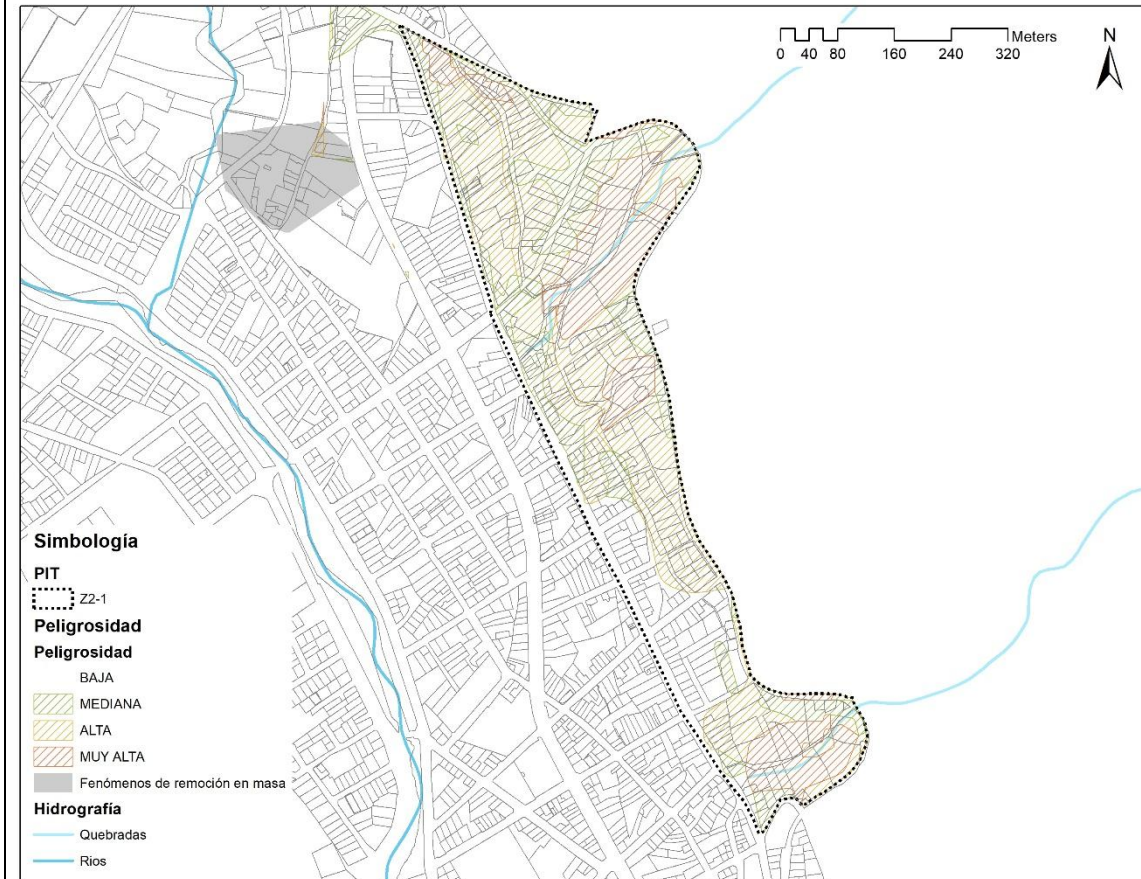
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO: Z2-1

DATOS GENERALES:

CANTÓN:	Biblían	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE	No consolidado
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Conservación	SUPERFICIE BRUTA:	21,28ha	as.	SUPERFICIE NETA: N/A

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PIÑO (ml)
							F	L	L	P	
3	250	12	75	N/A	N/A	Continua con Retiro	3	0	N/A	3	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

N/A

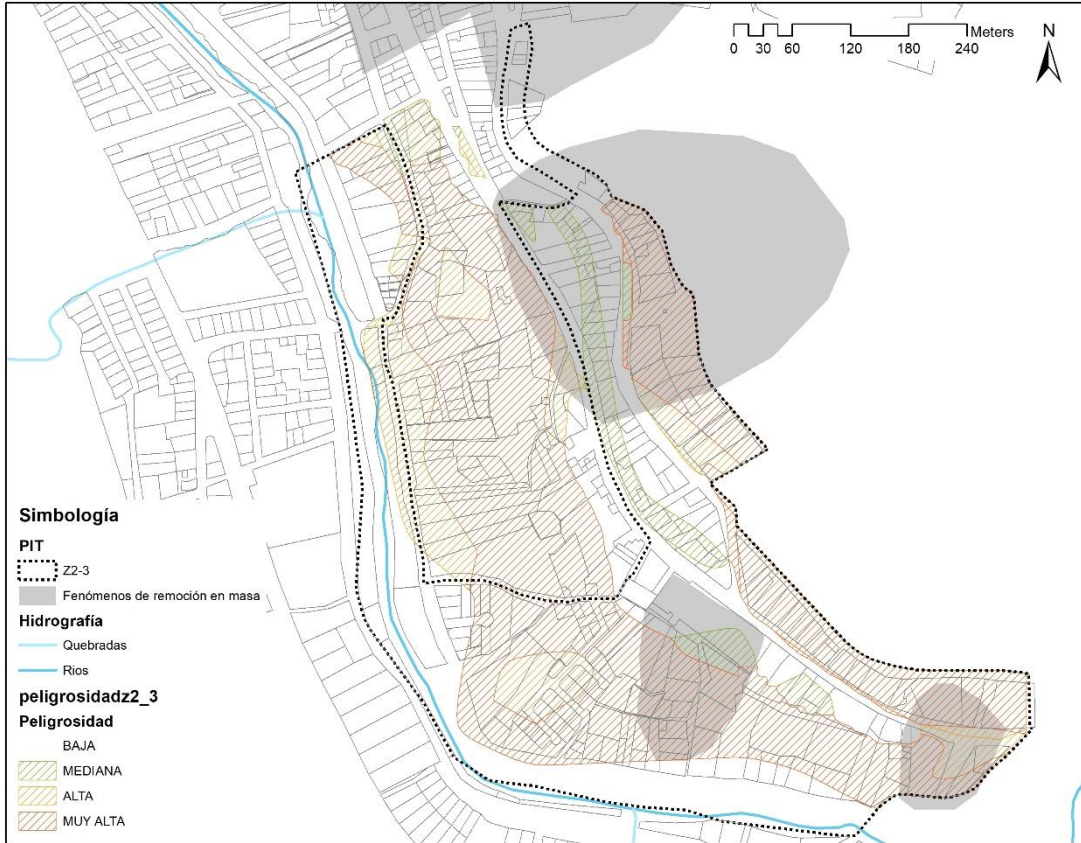
USOS DE SUELO:

GENERAL:	No Consolidado
PRINCIPAL:	RESIDENCIAL – RDU_MD
COMPLEMENTARIO:	EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET CEVR_VAL
RESTRINGIDO:	IN_Industriales INBI, SSH

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		Z2-2	
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Urbano		SUBCLASE: Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 13,40 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
3	500	3	15	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P	
							3	3	N/A	3	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección									
PRINCIPAL:		PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL – PCPA, PCCP, FORESTAL – FOPR									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, RD_Residencial RDU-BD,SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

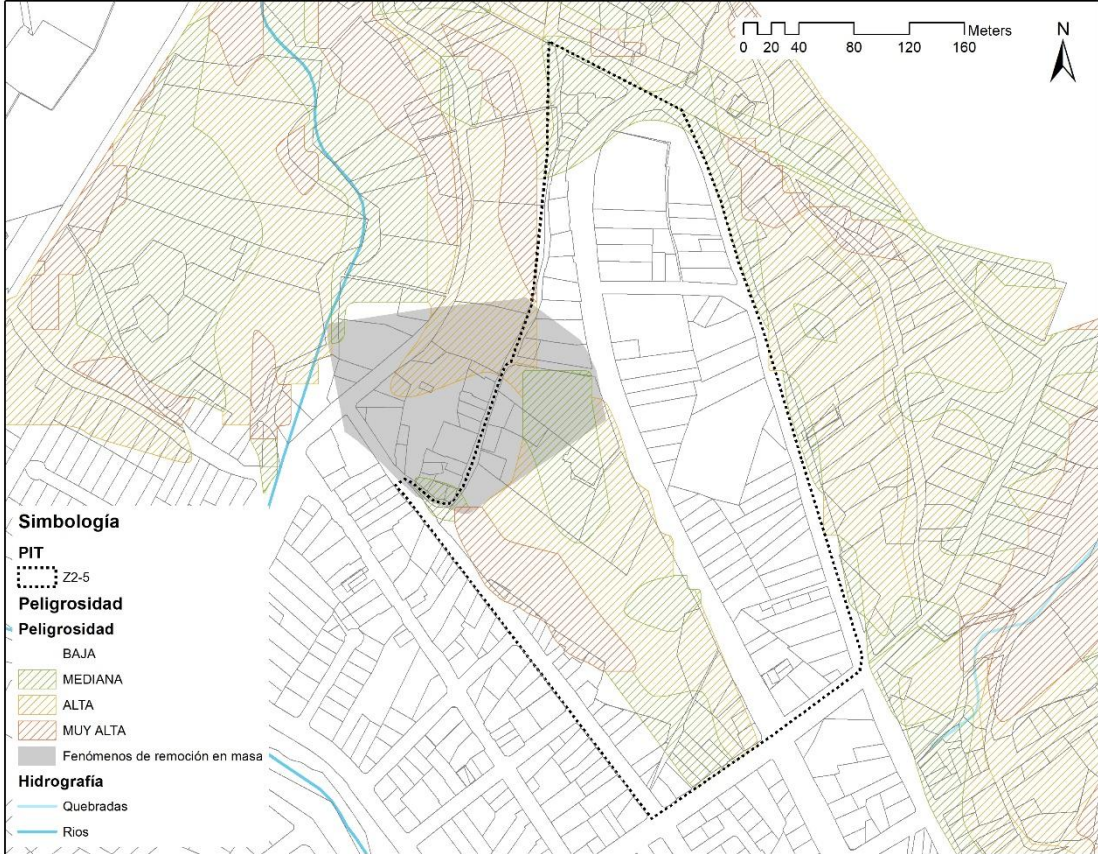
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		72-3		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE : No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 21,28 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT Z2-3 Fenómenos de remoción en masa Hidrografía Quebradas Rios peligrosidadz2_3 Peligrosidad BAJA MEDIANA ALTA MUY ALTA											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2° PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	200	8	70	N/A	N/A	Continua con Retiro	0	0	N/A	5	N/A
4	500	15	20	N/A	N/A	Continua con Retiro	3	3	N/A	3	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									

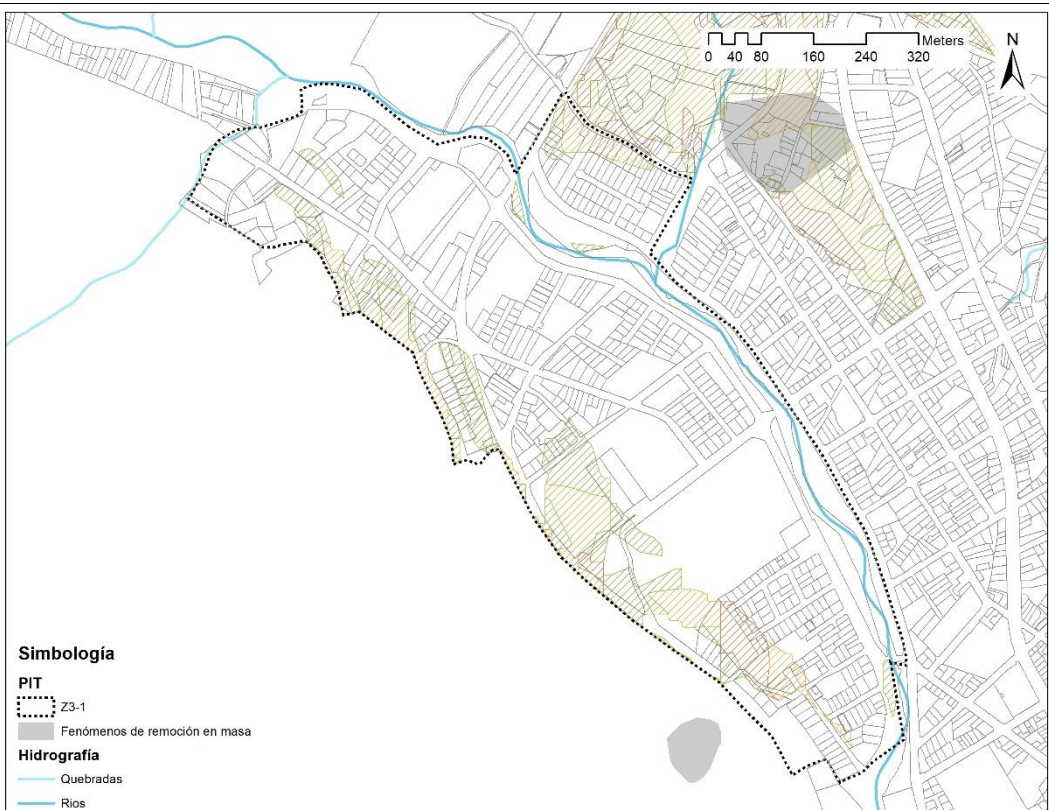
COMPLEMENTARIO:	EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET
RESTRINGIDO:	IN_Industriales INBI, SSH
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z2-4				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían		CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA: 8,12 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A					
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	300	8	70	N/A	N/A	Continua con Retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

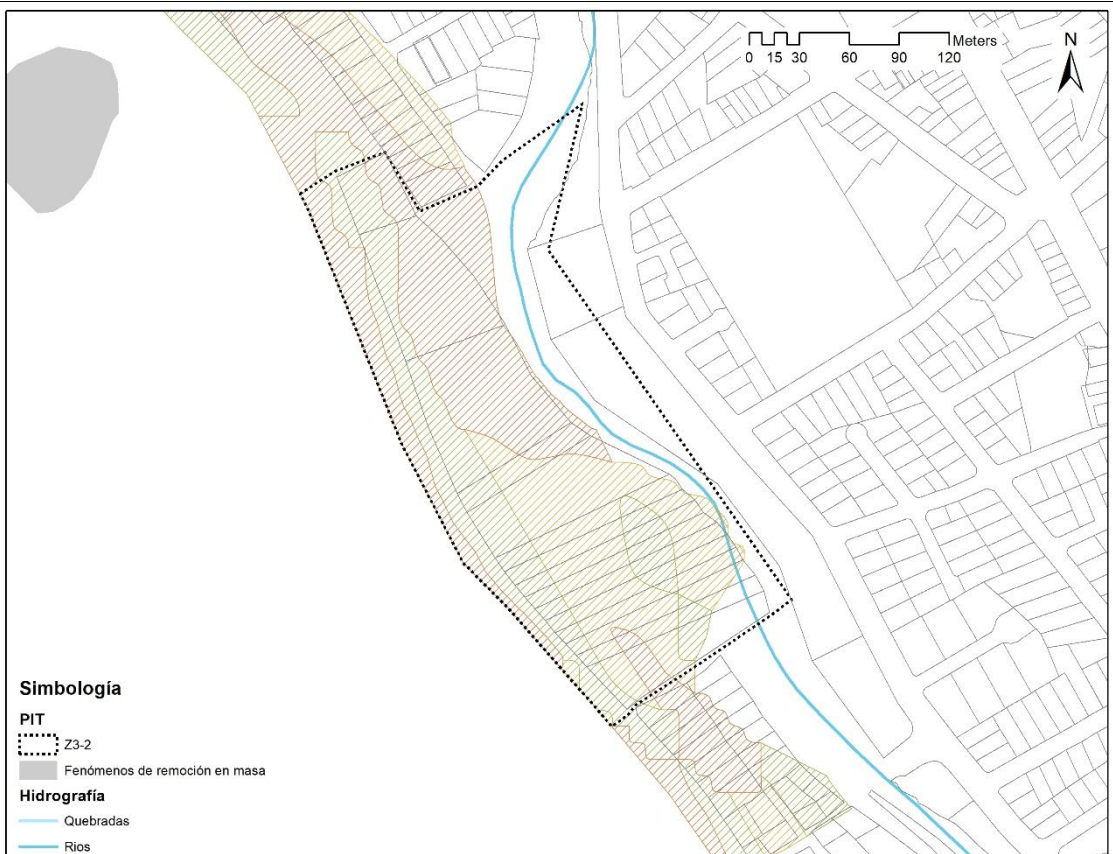
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO: Z2-5			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 9,63 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	250	8	70	N/A	N/A	Continua con Retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									

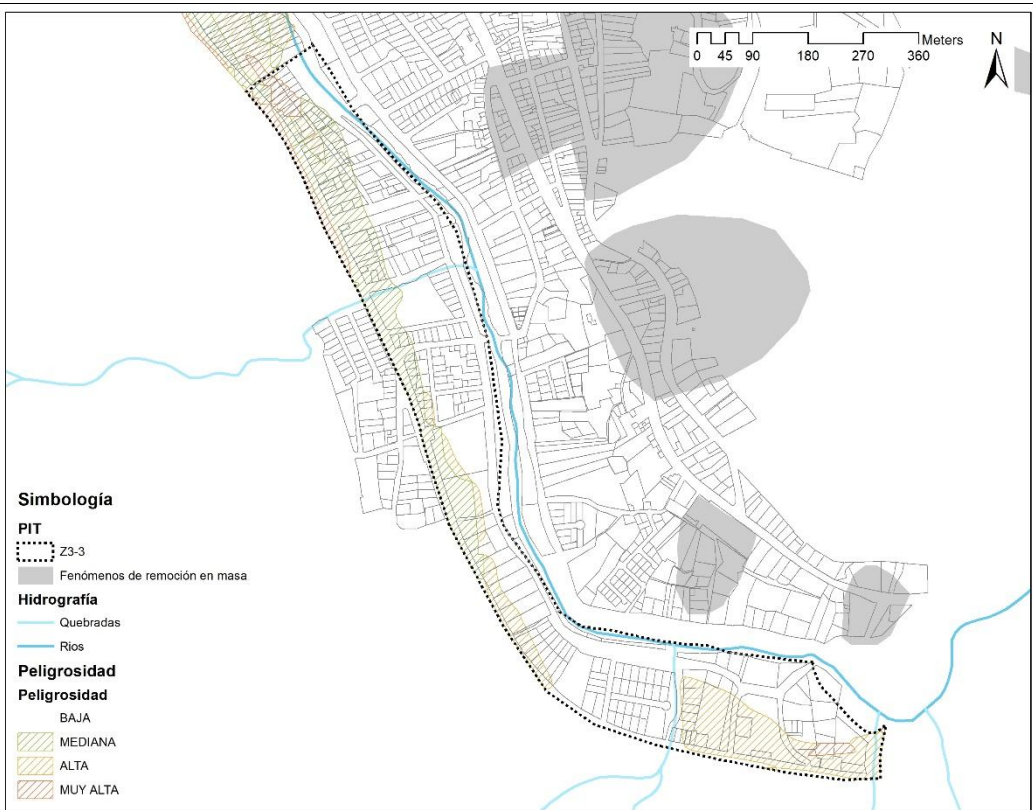
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		Z3-1	
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Urbano		SUBCLASE: No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 47,64 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT Z3-1 Fenómenos de remoción en masa Hidrografía Quebradas Ríos											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
2	120	7	85	N/A	N/A	Continua con Retiro	0	0	N/A	5	N/A
3	200	8	70	N/A	N/A	Continua con Retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, CVME_AV, SSH									

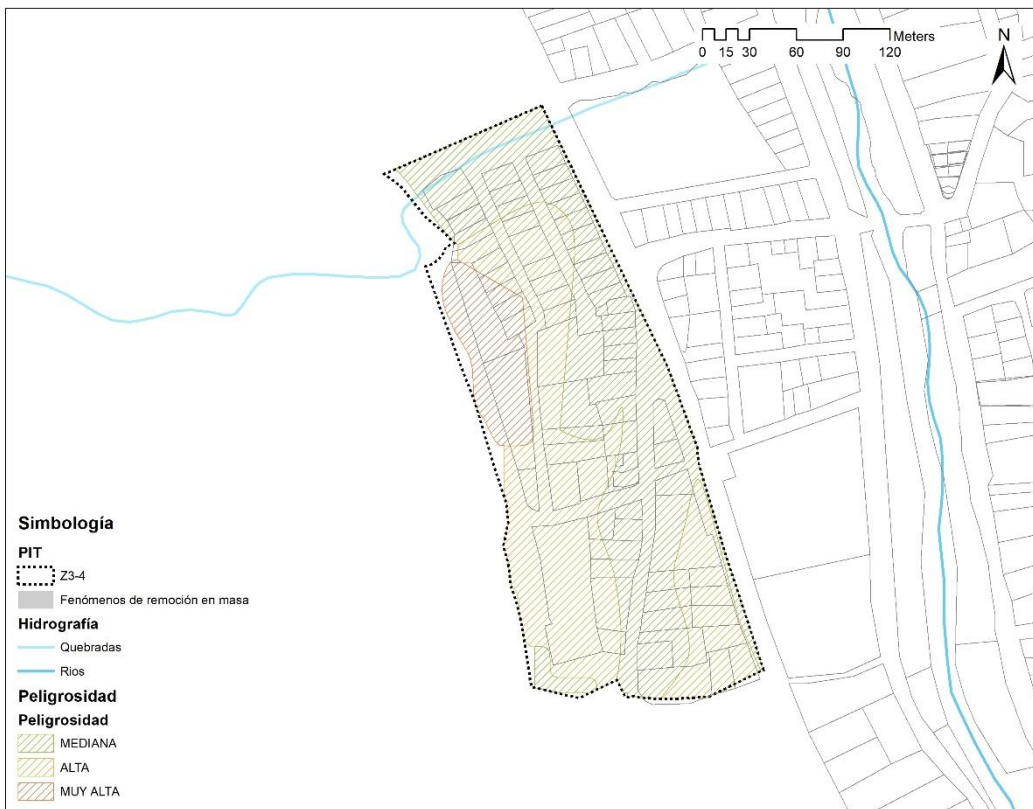
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		Z3-2		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE : No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 4,80 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT --- Z3-2 ■ Fenómenos de remoción en masa Hidrografía — Quebradas — Ríos											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	300	12	40	N/A	N/A	Aislada	3	3	N/A	3	N/A
5	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, CVME_AV, SSH									

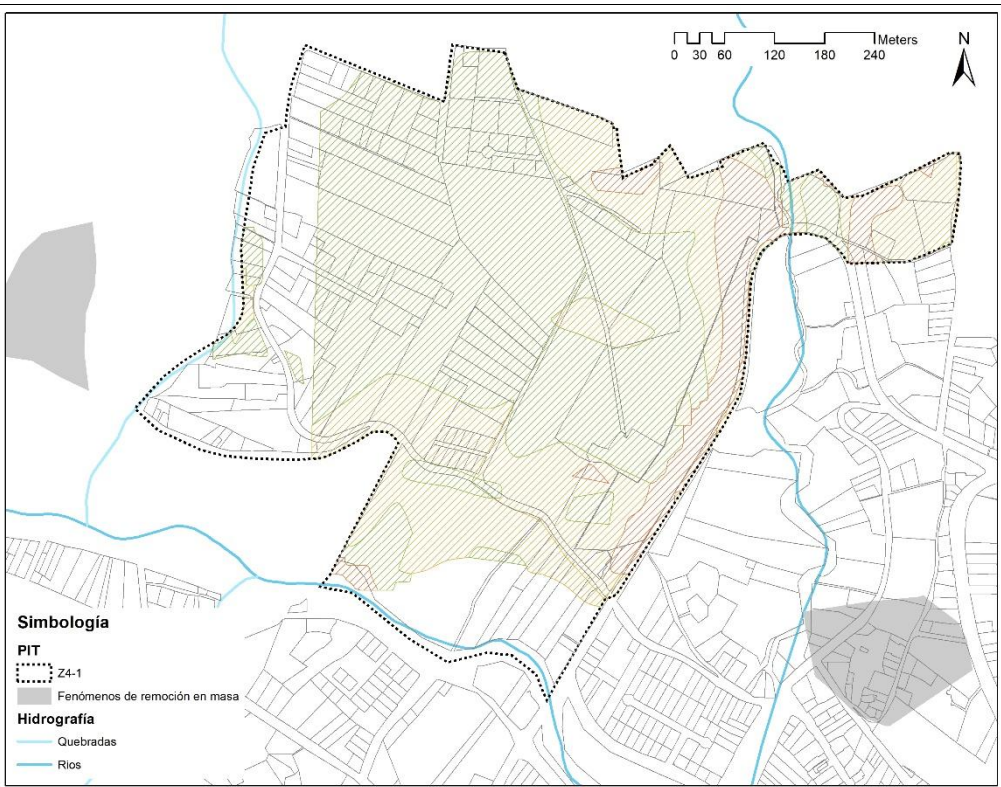
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z3-3				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE : No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 22,28ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	300	12	40	N/A	N/A	Aislada	3	3	N/A	3	N/A
5	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, CVME_AV, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

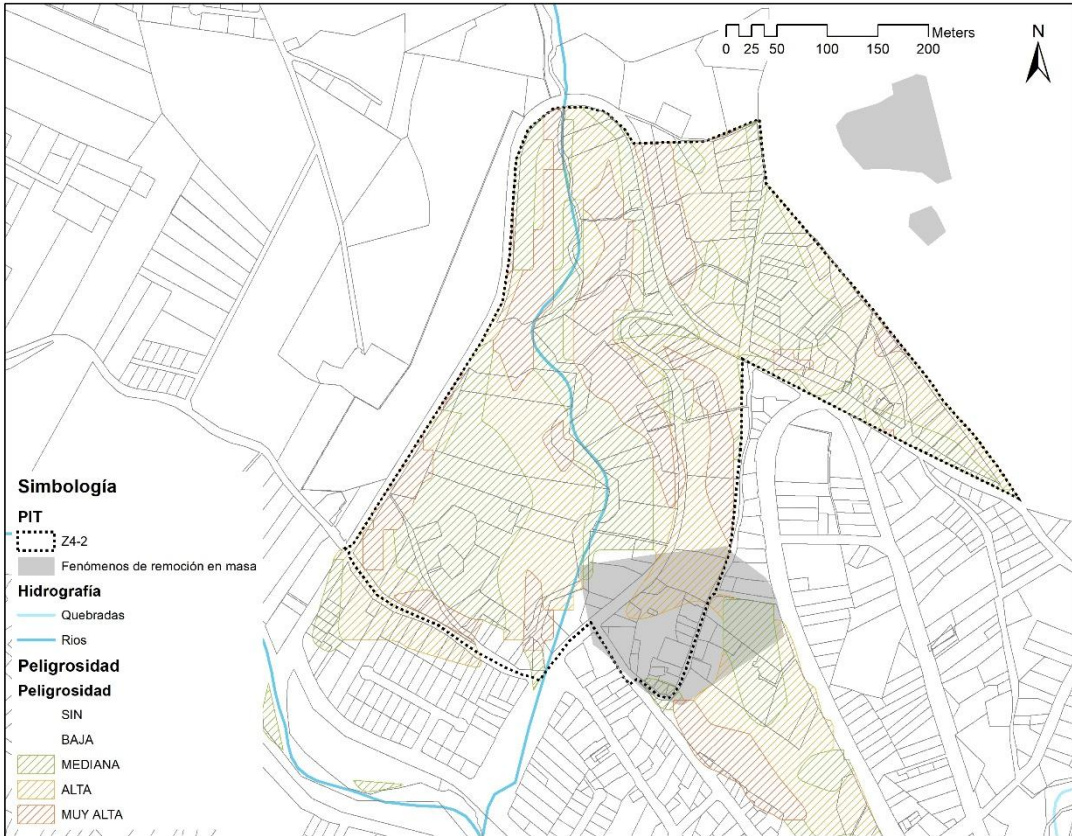
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z3-4				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 4,62 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT Z3-4 Fenómenos de remoción en masa Hidrografía Quebradas Rios Peligrosidad Peligrosidad MEDIANA ALTA MUY ALTA											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
3	250	8	75	N/A	N/A	Continua con Retiro	F	L	L	P	
							3	0	N/A	3	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, AG_Agropecuarios AGECE, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

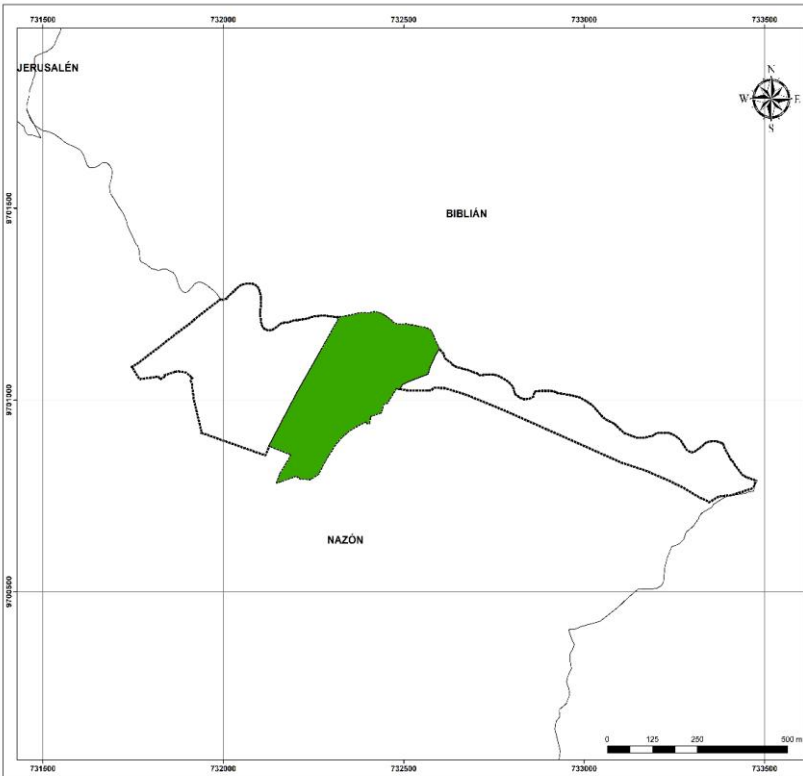
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO: Z4-1			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 36,66 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT --- Z4-1 ■ Fenómenos de remoción en masa Hidrografía — Quebradas — Ríos											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	300	12	40	N/A	N/A	Aislada	3	3	N/A	3	N/A
5	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA BIBLIÁN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO: Z4-2			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 17,92 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 Simbología PIT Z4-2 Fenómenos de remoción en masa Hidrografía Quebradas Rios Peligrosidad Peligrosidad SIN BAJA MEDIANA ALTA MUY ALTA											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	250	10	60	N/A	N/A	Continua con Retiro	3	0	N/A	3	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL – RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED, EQCU, EQSA, EQBS, EQRD, EQSE, EQAP, EQAG, EQTR, EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA, SPM, SABO, SAL, SAP, SVL, SRE, SIC, SFS, SAI, SPC, SSA, SAB, SEN, SAE, SDR, SOA, CVME_AV, CET, CEVR_VAL									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI, SSH									
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											

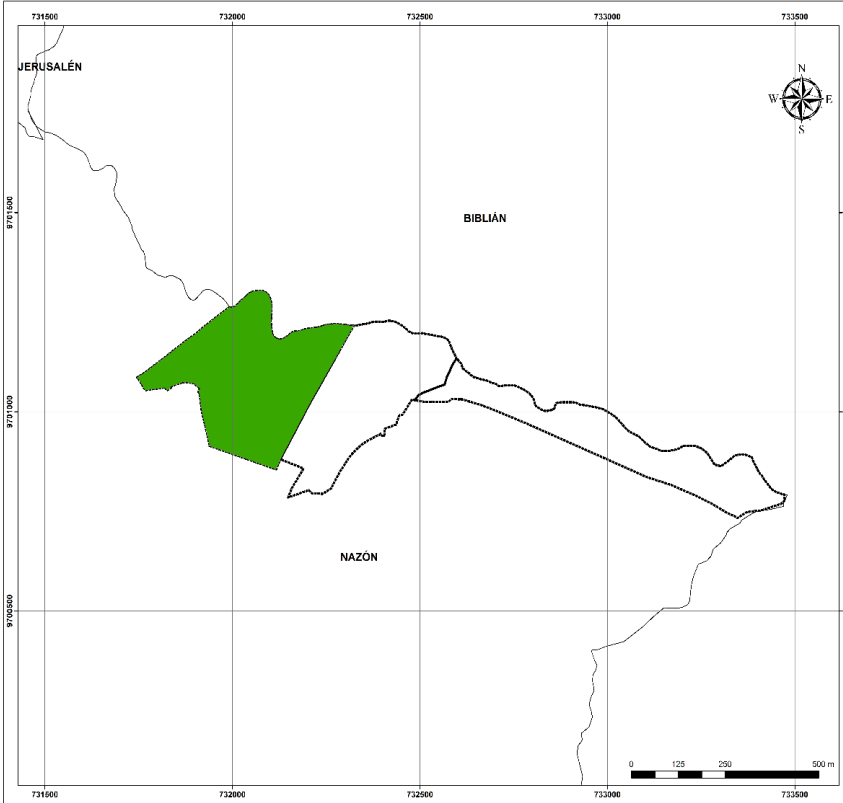
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Las Zonas de Riesgo y clasificación de nivel de peligrosidad (mediano, alto y muy alto), necesariamente requerirán de estudios estructurales y de suelo para poder edificarse, estas zonas podrán ser actualizadas con base en nuevos estudios de mayor precisión impulsados por actores públicos o privados, quienes tendrán responsabilidad por los mismos.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA NAZÓN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z1-NAZÓN				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 9,85 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA ----- VALLERIAL [] LÍMITE URBANO [] LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL [] Z1-NAZÓN ESCALA: 1:5.000 PROYECCIÓN: Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuerda: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base (AD BIBLIÁN 2021) - Comité Nacional de Límites Internos (CONALI 2022) Trilga, Amalia Ibarra Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Ara. Rubén Darío García Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
2	120	7	80	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
3	250	7	85	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		MIXTO O MÚLTIPLE									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS: En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA NAZÓN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z2-NAZÓN			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 8,60 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA VIA LÍNEA AL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z2-NAZÓN ESCALA: 1:6.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cilíndrica: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur. Proyección: Universal Transversa de Mercator. Datum Vertical: Nivel Medio del Mar. Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base QAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilga, Amelka Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Gantzi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P
3	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	N/A	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		No consolidado								
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL RDU_MD								
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA								
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

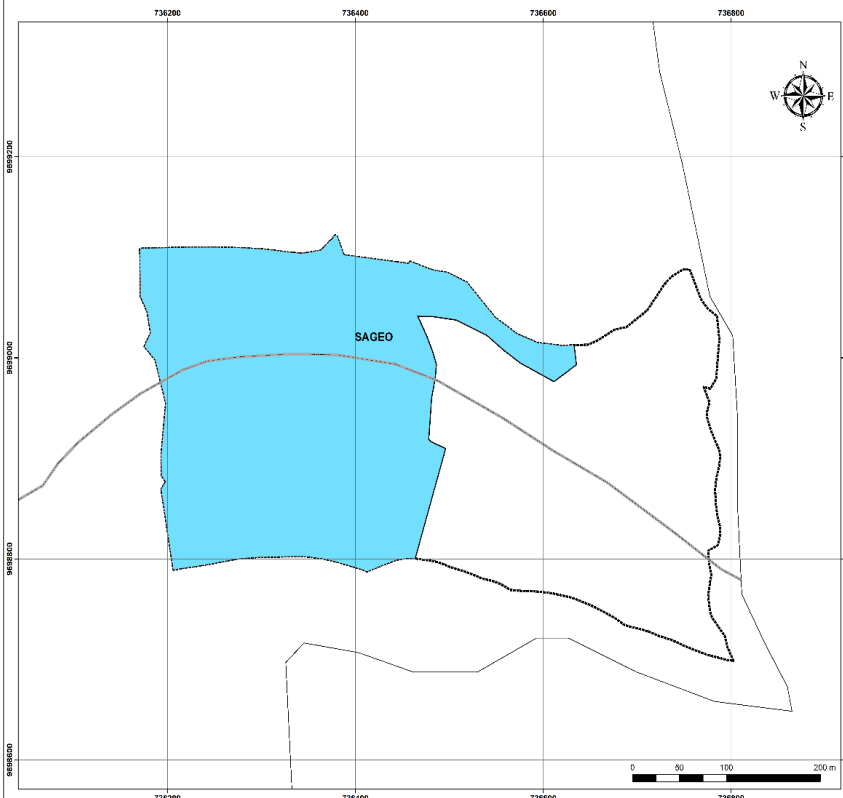
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS: En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA NAZÓN										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z3-NAZÓN			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblián			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE: No consolidado					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 12,17 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A			
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CANAR. Biblián GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA VIA LESIA AL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z3-NAZÓN ESCALA: 1:5.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cilíndrica: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilga, Amelía Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Sánchez Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Contador 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
3	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	F	L	L	P
							5	3	N/A	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		No consolidado								
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL RDU_MD								
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA								
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:										

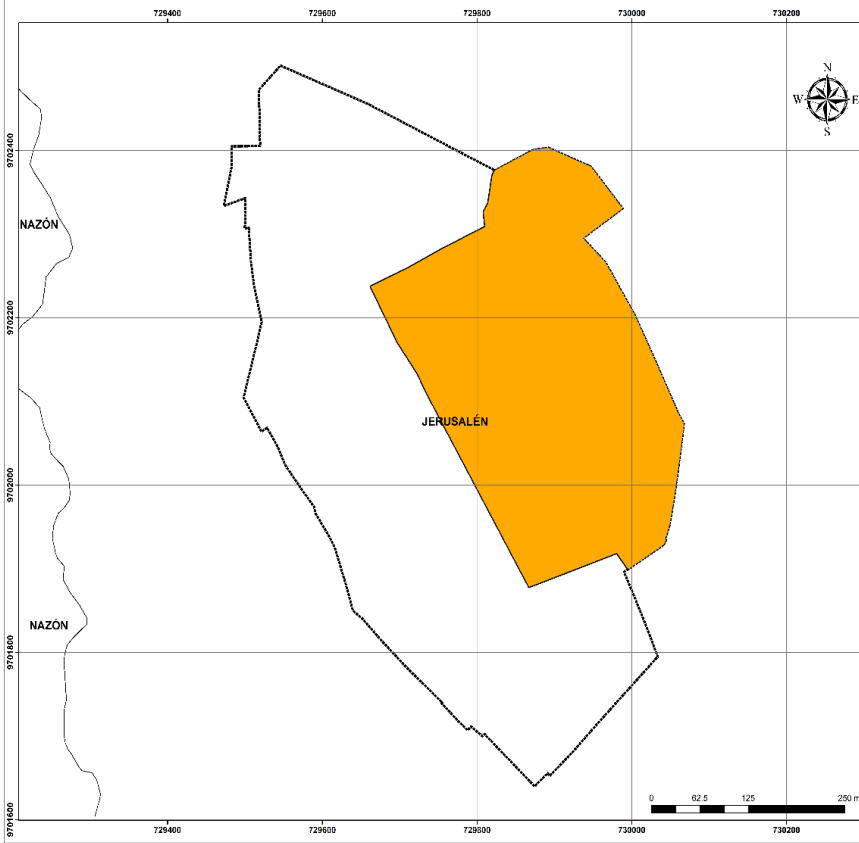
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS: En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA SAN FRANCISCO DE SAGEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z1-SAGEO				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 8,35 ha		as.		SUPERFICIE NEITA: N/A				
GRÁFICO:											
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA - VÍAS A LA - LÍMITE URBANO - LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - Z1-SAGEO ESCALA: 1:5.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros, UTM Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base QAO BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Triga Amalia Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mga. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Aiq. Rubén Darío Ganzhi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
2	120	7	80	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
3	250	7	85	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		MIXTO O MULTIPLE									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA SAN FRANCISCO DE SAGEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		Z2-SAGEO		
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE : No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 9,42 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA VALSIAL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z2-SAGEO ESCALA: 1:2.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur. Proyección: Universal Transversa de Mercator. Datum Vertical: Nivel Medio del Mar. Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Triga, Amelita Ivrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mge. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganzhy Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI									

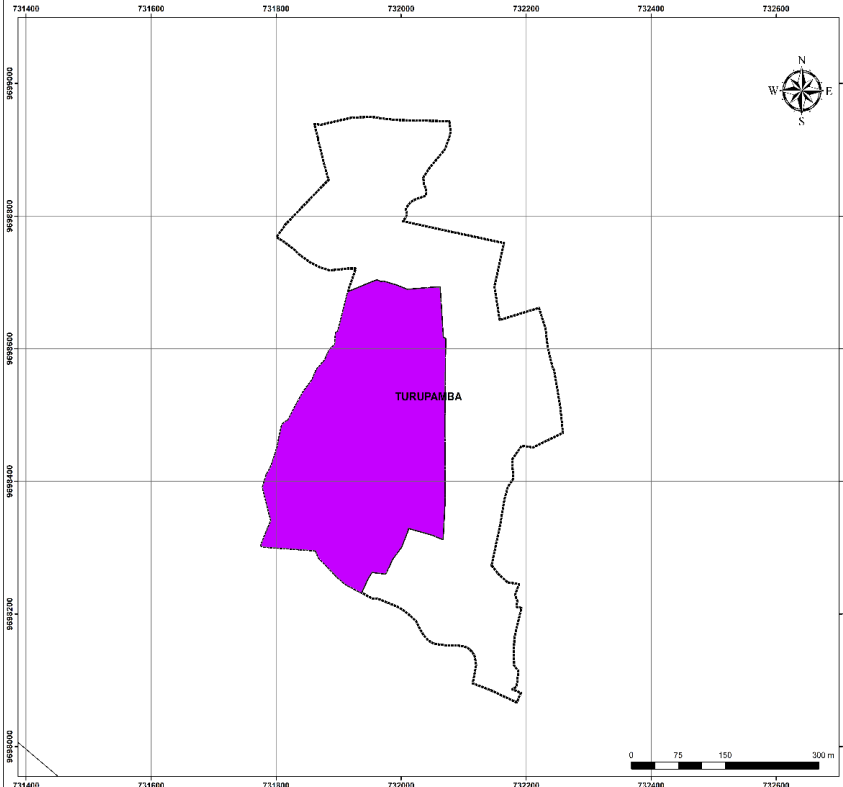
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.		
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:			
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.			
DETERMINANTES ADICIONALES:			
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).			
SUELO PÚBLICO:			
VÍAS (V):			
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):			
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):			
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.			
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS: En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.			

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA JERUSALÉN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z1-JERUSALÉN				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE: No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 12,30 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA VIA LÍNEAL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z1-JERUSALÉN ESCALA: 1:2.500 PROYECCIÓN: Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Quadrícula: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Trilga, Amelita Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arc. Rubén Darío Ganczi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
2	120	7	80	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
3	250	7	85	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		MIXTO O MULTIPLE									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI									

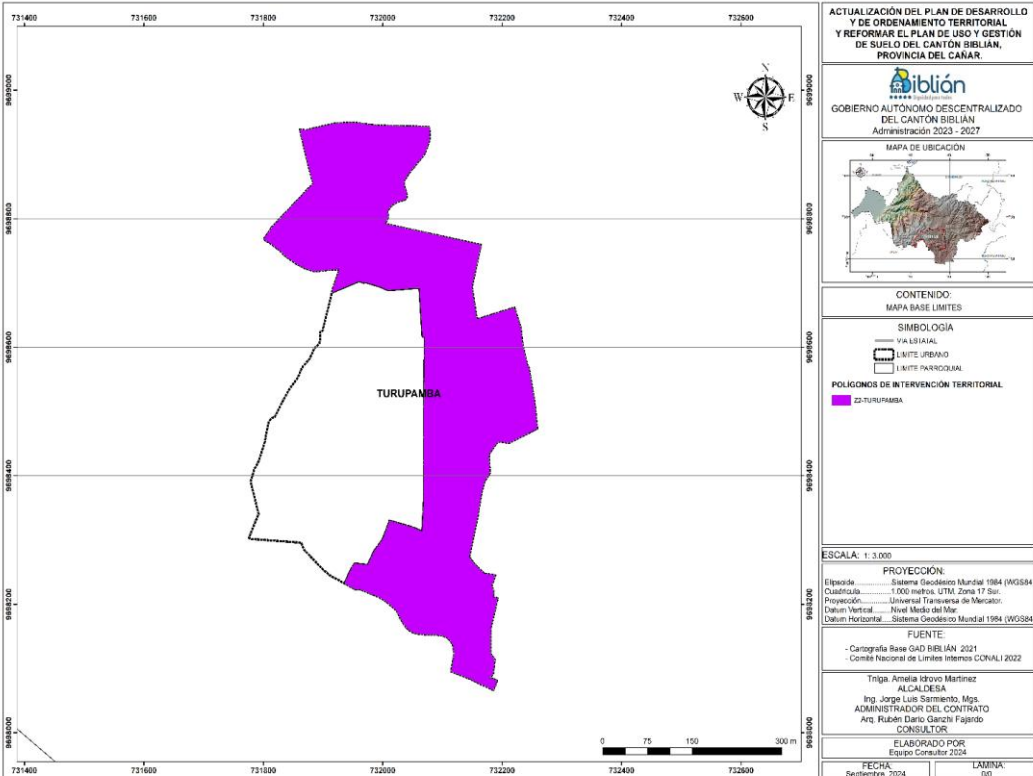
PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.	
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:		
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.		
DETERMINANTES ADICIONALES:		
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).		
SUELO PÚBLICO:		
VÍAS (V):		
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):		
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):		
OBSERVACIONES:		
Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.		
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:		
En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.		

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA JERUSALÉN											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z2-JERUSALÉN				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE DE SUELO: Urbano		SUBCLASE: No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 19,70 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA YALSAINAL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z2-JERUSALÉN ESCALA: 1:2.500 PROYECCIÓN: Elipsoide.....Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cuadrícula.....1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur Proyección.....Universal Transversa de Mercator Datum Vertical.....Nivel Medio del Mar Datum Horizontal.....Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2022 Triga, Amalia Idrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Samiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Gantzi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR: Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 0/0											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
3	500	15	20	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL RDU_MD									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_Industriales INBI									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.	
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:		
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.		
DETERMINANTES ADICIONALES:		
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).		
SUELO PÚBLICO:		
VÍAS (V):		
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):		
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):		
OBSERVACIONES:		
Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.		
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:		
En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.		

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA TURUPAMBA											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z1-TURUPAMBA				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO: DE Urbano		SUBCLASE: No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 9,58 ha		as.		SUPERFICIE NETA: N/A				
GRÁFICO:											
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAJAR. Biblían GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA VALSISTIAL LÍMITE URBANO LÍMITE PARROQUIAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z1-TURUPAMBA ESCALA: 1:3.000 PROYECCIÓN: Elipsoide: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Quadrícula: 1.000 metros, UTM, Zona 17 Sur. Proyección: Universal Transversa de Mercator. Datum Vertical: Nivel Medio del Mar. Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Interiores CONALI 2022 Trilga, Amelia Ixrovo Martínez ALCALDESA Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío Ganzi Fajardo CONSULTOR ELABORADO POR Equipo Consultor 2024 FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
2	120	7	80	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	0	0	N/A	5	N/A
3	250	7	85	N/A	N/A	Continua sin Retiro / Pareada sin retiro	5	3	N/A	5	N/A
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		No consolidado									
PRINCIPAL:		MIXTO O MULTIPLE									
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA									
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI									

PROHIBIDO:	Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.	
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:		
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza.		
CONDICIONANTES AMBIENTALES:		
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental.		
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:		
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.		
DETERMINANTES ADICIONALES:		
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).		
SUELO PÚBLICO:		
VÍAS (V):		
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):		
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):		
OBSERVACIONES:		
Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.		
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:		
En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.		

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – ÁREA URBANA TURUPAMBA										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO: Z2-TURUPAMBA			
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Biblían			CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE	No consolidado				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 14,24 ha		as.	SUPERFICIE NEITA: N/A				
GRÁFICO:										
 ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y REFORMAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BIBLIÁN Administración 2023 - 2027 MAPA DE UBICACIÓN CONTENIDO: MAPA BASE LÍMITES SIMBOLOGÍA — VALLEJAL — LÍMITE URBANO — LÍMITE PARTICIPAL POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Z2-TURUPAMBA ESCALA: 1:3.000 PROYECCIÓN: Elipsoidal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) Cintada: 1.000 metros UTM, Zona 17 Sur Proyección: Universal Transversa de Mercator Datum Vertical: Nivel Medio del Mar Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS84) FUENTE: - Cartografía Base GAD BIBLIÁN 2021 - Comité Nacional de Límites Interiores CONALI 2022 ELABORADO POR: Trigu, Amalia Ibarra Martínez Ing. Jorge Luis Sarmiento, Mgs. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Arq. Rubén Darío García Fajardo CONSULTOR FECHA: Septiembre, 2024 LÁMINA: 010										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
3	500	15	20	N/A	N/A	Aislada	F	L	P	
							5	3	N/A	5
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:		No consolidado								
PRINCIPAL:		RESIDENCIAL RDU_MD								
COMPLEMENTARIO:		EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV CET CEVR_VAL STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA								
RESTRINGIDO:		IN_ Industriales INBI								
PROHIBIDO:		Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.								

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
Las restricciones para los usos de suelo serán las establecidas en el anexo correspondiente de la ordenanza. CONDICIONANTES AMBIENTALES: - En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SULA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: - Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
a. Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. - Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. - Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES: Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS: En las Cabeceras Urbano Parroquiales es necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Urbanismo, en el cual se definirán a mayor detalle los aprovechamientos del suelo en los diferentes PIT.	



¡Dignidad para todos!



¡Dignidad para todos!





Municipio de
Biblìan