

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUYANGO**

**ORDENANZA PARA LA
APROBACIÓN DE LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN
DE DESARROLLO Y DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
QUE INCLUYE EL PLAN DE USO
Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS
NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL
SUELO URBANO Y RURAL**



“ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO, PROVINCIA DE LOJA.”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los PDOT e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico, un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los PUGS; así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, también los PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural podrían ser revisadas al inicio de cada administración.

El PUGS es el equivalente al Plan de Ordenamiento Urbano, pues, reemplaza a éste, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluye la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la LOOTUGS establece instrumentos de gestión para:

- i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios,
- ii) intervenir la morfología y la estructura predial,
- iii) regular el mercado del suelo,
- iv) el financiamiento del desarrollo urbano; y,
- v) la regularización de asentamientos de hecho.

Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo debe ser aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón según lo establece el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y se hace operativo a través de la aplicación de las normas urbanísticas formuladas para el suelo urbano y rural del cantón.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con un instrumento legal que permita al largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo y el ordenamiento territorial.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE PUYANGO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La

soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, El Artículo 1.- [Objeto]. - de la LOOTUGS, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural “promueven del desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...”;

Que, El Artículo 3.- [Deberes del Estado]. - de la Constitución de la República, establece que son deberes primordiales del Estado: numeral 5, “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;

Que, conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

Que, El Artículo 241.- [Planificación obligatoria], de la norma *ibídem*, manifiesta: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, El Artículo 264.- [Competencia exclusiva de los gobiernos municipales], de la norma suprema, establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así: 1. “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”, 2. “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”...;

Que, El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 *ibídem*, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

Según el principio de competencia, previsto en el último inciso del artículo 425 de la Constitución

Que, Entre otros, los fundamentos de la democracia son: la garantía y ejercicio de los derechos constitucionales de las personas y la participación directa y protagónica en todos los asuntos públicos y en la consecución del buen vivir, conforme lo establecido en los artículos 95 y 100 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de los principios de la participación y la participación en los diferentes niveles de gobierno.

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece en su Art. 4 literal g) que entre los Fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad..."

Que, La Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD publicado en el registro oficial No 166, del 21 de enero del 2014, indica: "Los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán la competencia de ordenamiento territorial de su circunscripción, exclusivamente en el marco de sus competencias constitucionales y legales. Para el efecto deberán observar lo siguiente:

- a) Las políticas, directrices y metas de planificación emitidas por la autoridad nacional competente;
- b) Los contenidos de la Estrategia Territorial Nacional; y,
- c) Los modelos de gestión regulados por el Consejo Nacional de Competencias para el ejercicio de las competencias exclusivas y concurrentes asignadas a los distintos gobiernos autónomos descentralizados.

Para el ejercicio del ordenamiento territorial, los gobiernos regionales y provinciales deberán observar los lineamientos y directrices técnicas de los planes de ordenamiento territorial de los cantones que pertenecen a su respectiva circunscripción territorial, particularmente el planeamiento físico, las categorías de uso y gestión del suelo, su tratamiento y su regulación.

El ordenamiento territorial de todos los gobiernos autónomos descentralizados deberá evidenciar la complementariedad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los otros gobiernos autónomos descentralizados de su circunscripción, evitando la superposición de funciones."

Que, El artículo 54 literal e) del COOTAD, establece como función del GAD Municipal: "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, El Artículo 55.- [Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal], del COOTAD, establece como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la biodiversidad, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

Que, El artículo 57 literal e) del COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal “aprobar el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”

Que, Conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del COOTAD, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, El COOTAD determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódicamente y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances.

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

Que, El artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este Código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Que, Conforme lo establecido en el Código de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 28 y 29, respecto de la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, éste se encuentra conformado y en funciones, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Municipal que regula la conformación, organización y funcionamiento del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango.

Que, El artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos.

Que, El Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Cantón Puyango, en su elaboración tomó en cuenta lo establecido en los artículos 44 al 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, respecto de disposiciones generales sobre los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y, en los artículos 299 y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la obligación de coordinación con los diferentes niveles de gobierno e interinstitucional y sobre la regulación de los consejos de participación

Que, El artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas sobre la “Vigencia de los planes”, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.

Es obligación de cada GAD Municipal publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

Que, El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puyango, ha cumplido, a través de la Dirección de Planificación, con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Planifica Ecuador para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango y dentro de los plazos establecidos por el Consejo Nacional de Planificación, que define los lineamientos y directrices para la actualización y repone de información de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, El Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado con fecha 21 de enero de 2021, emitió resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo aprobando con mayoría absoluta tanto el Diagnóstico como la Propuesta y Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango, conforme lo establecido por la Ley (Art. 300-COOTAD y Art. 29, numeral 1 del COPFP)

Que, Luego de haber desarrollados los procesos de socialización del Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión ante las instancias de participación ciudadana, como son el Consejo de Planificación Local, habiendo cumplido con lo establecido por el artículo 47, literal d) y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, El artículo 2 de la resolución del Consejo Nacional de Planificación No. CNP-002-2013, dispone que las instituciones del sector público, en los distintos niveles de gobierno, articulen la formulación de sus políticas, planificación institucional, programas y proyectos públicos, la programación y ejecución presupuestaria; y, la inversión y asignación de recursos públicos, con los objetivos, políticas, lineamientos estratégicos, metas y la Estrategia Territorial Nacional con sus ejes Reducción de Brechas, Matriz Productiva y la Sustentabilidad Patrimonial establecida en el Plan Nacional de Desarrollo denominado Plan Nacional para el Buen Vivir 2013 – 2017, sin menoscabo de sus competencias y autonomía;

Que, El artículo 1 de la resolución del Consejo Nacional de Planificación No. CNP-003-2014, sobre los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de información de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, señala que los GAD municipales y metropolitanos aprobarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial, según corresponda, en el plazo máximo un año, contados desde la posesión de sus máximas autoridades.

Que, En el mes de octubre de 2019 se firma el convenio entre la Municipalidad del cantón Puyango y la mancomunidad bosque seco para realizar la actualización del PDOT, a través de los quipos técnicos de la mancomunidad y de la municipalidad.

Que, La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

Que, En nuestro país se ha declarado el estado de excepción, emergencia sanitaria y la emergencia grave cantonal, razón por la cual los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben orientarse a estas prioridades y sus consecuencias para precautelar la vida y la salud de las personas como derechos connaturales y como un deber primordial del Estado; cuyos recursos deben estar destinados a superar y enfrentar la pandemia.

Frente a este estado de situación se tendrá que realizar ciertos ajustes a los PDOT, en el momento que el organismo rector de la política de planificación en Ecuador a través de la Secretaria Planifica Ecuador, emita las metodologías, guías, orientaciones u otras directrices para incorporar en la planificación territorial, criterios que permitan ajustar las acciones del GAD, para hacer frente a los efectos que la emergencia sanitaria, y además cuando haya las condiciones mínimas.

Que, El Artículo 276.- [Objetivos del régimen de desarrollo], de la Constitución de la República, en el numeral 6 establece: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del estado”;

Que, El Artículo 375.- [Derecho al hábitat y la vivienda], de la norma ibídem, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, El Artículo 470 del COOTAD, establece que, en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano;

Que, El Artículo 12.- [Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados], del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

Que, El Artículo 7.- [Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad].- de la norma ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la

promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección del patrimonio;

Que, El Artículo 15.- [Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial].- de la norma ibídem, dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que, El Artículo 27.- [Plan de uso y gestión de suelo], de la LOOTUGS, dispone que “Además de lo establecido en el Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”

Que, El Artículo 28.- [Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo] y el Artículo 29.- [Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo], de la norma citada, definen de forma general los componentes estructurantes y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Artículo 13 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Artículo 14 de la norma ibídem, establece los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Artículo 44.- [Gestión de suelo], de la norma ibídem, define a la gestión de suelo como “...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, El Artículo 47.- [Instrumentos de gestión del suelo].- de la norma ibídem, define a los instrumentos de gestión de suelo, como “...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal... La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”

Que, El Artículo 48.- [Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios] y el Artículo 49.- [Unidades de actuación urbanística], de la misma norma, establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamiento territorial y establece a la unidad de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, En los Acuerdos Ministeriales 003-19 MIDUVI y 004-19 MIDUVI, se establece el proceso de calificación; y, validación de tipologías y planes masa para proyectos de vivienda de interés social, por parte del ente rector de la vivienda a nivel nacional;

Que, El Capítulo II.- [Instrumentos de gestión], de la norma ibídem, de la Sección I a la Sección V, establece los instrumentos de gestión para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico, para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, para regular el mercado del suelo, para el financiamiento del desarrollo urbano; y, para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.

Que, En la Sección Segunda: [Reforma a otros cuerpos normativos], Art. 46, de la Ley Orgánica para el ordenamiento de las finanzas públicas, suscrita a los dieciséis días del mes de mayo de del año 2020, dice:” Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: ‘Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19’ [...]”

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y del artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

EXPIDE:

**LA “ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
QUE INCLUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS**

NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO”.

Artículo 1.- Objetivos. - La presente ordenanza tiene como objetivo principal la aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango (2021-2023) y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (2021-2033) (PUGS) y sus normas urbanísticas aplicables para el suelo urbano y rural del cantón Puyango, las mismas que son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado, tendientes a racionalizar el uso del suelo cantonal para preservar sus valores ambientales y productivos, mitigar los factores de riesgo natural y antrópico, disminuir los desequilibrios territoriales, en base a los principios de la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo al interés individual y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados de la planificación urbanística.

Artículo 2.- Naturaleza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de cantón Puyango.
- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango es una política pública y un instrumento de planificación del desarrollo que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales en función de la realidad territorial, a través de la definición de lineamientos para la ejecución del modelo territorial; mismo que contiene un diagnóstico que permite conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se pretende satisfacer a sus habitantes.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango, fue elaborado siguiendo las directrices legales establecidas en la Constitución de la República, el COOTAD, la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, los lineamientos y normativas emitidas por el organismo rector de la política de planificación en el País.

Artículo 3.- Propósito del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de cantón Puyango. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Puyango responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, logrando una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, favorecedora de la calidad de vida de sus habitantes, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, específicamente apunta a:

A. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político, cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.

B. Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida del Cantón Puyango y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.

C. Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.

- D.** Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- E.** Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- F.** Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- G.** Recuperar y conservar la naturaleza, mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- H.** Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- I.** Gestionar el territorio cantonal desde una visión mancomunada (cantones vecinos), articulando ideas y coordinando acciones para lograr ventajas de escala, efectividad y eficiencia en nuestro accionar.
- J.** Fortalecer los procesos de Conservación de la diversidad biológica, cultural, patrimonial; el desarrollo sostenible y la gestión del conocimiento a través del gran potencial para la gestión como es la Reserva de Biosfera Bosque Seco y la reserva de Biosfera a Tránsito Fronteriza Bosques de Paz Ecuador-Perú declaradas por la UNESCO y las cuales el cantón Puyango es parte.

Artículo 4.- Instrumento. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango, que se aprueba mediante la presente Ordenanza, ha sido elaborado en apego a las expresas disposiciones legales establecidas en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD.

Artículo 5.- Vigencia y acceso. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, y será público, cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios de difusión del GAD, así como en las dependencias municipales encargadas de su ejecución.

Artículo 6.- Aplicación y ejecución. - Es responsabilidad del gobierno autónomo descentralizado, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD municipal del Cantón Puyango realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial del Cantón Puyango según las disposiciones de ley.



CAPITULO II

CONTENIDOS ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN

Artículo 7.- Contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 42, señala que los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son: Diagnóstico Estratégico, Propuesta y Modelo de Gestión y además en concordancia con los lineamientos de la Secretaría Planifica Ecuador el plan de desarrollo cantonal y ordenamiento territorial contiene:

a. Diagnóstico: - Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el Diagnóstico Estratégico, a corto, mediano y largo plazo; está compuesto por los siguientes componentes: socio cultural, asentamientos humanos, político institucional, biofísico, económico productivo, movilidad, energía y conectividad. Un análisis Estratégico Territorial, problemáticas, potencialidades y vocaciones del territorio.

b. Propuesta: Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el Diagnóstico Estratégico, a corto, mediano y largo plazo. Y lo componen la Visión cantonal, Objetivos estratégicos, metas e indicadores, categorías de ordenamiento del territorio COT.

c. Modelo de gestión. - Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT y contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. La articulación y coordinación multinivel, participación ciudadana, vinculación entre la planificación y el presupuesto, y seguimiento y evaluación.

Artículo 8.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El plan de desarrollo y de ordenamiento territorial deberá actualizarse conforme el artículo 467 del COOTAD, y en concordancia al Reglamento de LOOTUGS, 2019. Art. 8, que se debe hacer al inicio del periodo de gestión de las autoridades locales. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido.

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Artículo 9.- Principios. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los contenidos del artículo 3 del COOTAD:

- a) Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato
- b) Solidaridad
- c) Coordinación y corresponsabilidad
- d) Subsidiariedad
- e) Complementariedad
- f) Equidad Territorial
- g) Participación Ciudadana
- h) Sustentabilidad del desarrollo, y;

Los principios que contempla el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Artículo 10.- Articulación. - Se debe tener una efectiva articulación del PDOT con el presupuesto del GAD Municipal y los otros niveles de Gobierno:

Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal, con el plan de gobierno municipal conforme el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

Artículo 11.- Prioridad. - El GAD Municipal de cantón Puyango, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Puyango, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el artículo 249 del COOTAD.

La inversión del GAD Municipal estará sustentada y justificada por la política social que el GAD Municipal y los actores sociales han priorizado intervenir a favor de los ciudadanos y ciudadanas del cantón.

Artículo 12.- Entidad para la gestión y ejecución del PDOT. - La Dirección de Planificación o la dependencia municipal que en el futuro pudiere remplazarla, será la encargada de monitorear el correcto cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango.

CAPÍTULO IV

DE LAS INSTANCIAS DE REPRESENTACIÓN SOCIAL

Artículo 13.- Instancias de representación social. - El GAD Municipal del Cantón Puyango en observancia con el artículo 95 de la Constitución de la República y el Art. 302 del COOTAD, reconoce la

participación en democracia de sus habitantes y garantiza que “las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos” y que la participación ciudadana “... es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria” y se enmarca por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. Además, reconoce toda forma de participación ciudadana incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

El GAD Municipal del Cantón Puyango en concordancia con el artículo 306 del COOTAD reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

El GAD Municipal del Cantón Puyango en aplicación a lo dispuesto en el Art 13 de CFPF y en concordancia al Art. 54 literales d) y e) del COOTAD que establecen como funciones del GAD Municipal, las de implementar el Sistema de Participación Ciudadana, así como elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, procederá a dar cumplimiento a estas disposiciones.

CAPÍTULO VI

DE LA APROBACION PRESUPUESTARIA

Artículo 14.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Puyango tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Puyango.

CAPÍTULO VII

DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 15.- Seguimiento y Evaluación. - Las Direcciones de Planificación y/o coordinaciones de los PDOT municipales realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Concejo de planificación local y Consejos municipales.

Artículo 16.- Documentos técnicos. - El conjunto de planos, mapas, geodatabase y demás anexos que son parte del análisis estratégico territorial, así como de las categorías de ordenamiento territorial, que forman parte de la documentación de la actualización del plan de desarrollo cantonal y el de ordenamiento territorial son documentos técnicos que complementan la gestión operativa del GAD Municipal del Cantón Puyango.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de gestión y, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas

estimados y presupuestos son instrumentos para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Puyango y de los otros niveles de gobierno.

TÍTULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I

CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 17.- *Contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.* - De acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes de uso y gestión de suelo incorporarán los componentes estructurante y urbanístico; así como la gestión del suelo.

Capítulo I: COMPONENTE ESTRUCTURANTE

- 1.1. Introducción
- 1.2. Diagnóstico de centros urbanos
 - 1.2.1. Alamor
 - 1.2.2. Mercadillo
 - 1.2.3. Vicentino
 - 1.2.4. El Arenal
 - 1.2.5. Ciano
 - 1.2.6. El Limo

En cada uno de ellos encontramos la siguiente estructura:

- Delimitación Urbana actual
- Delimitación barrial
- Zonas y sectores
- Infraestructura y servicios
- Caracterización de ríos y quebradas
- Equipamiento urbano
- Ocupación y utilización del suelo
- Usos de suelo
- Vialidad Urbana
- Vulnerabilidad y riesgos
- Morfología urbana



- Conclusiones

- 1.3. Subclasificación de suelo urbano
 - 1.3.1. Aspectos demográficos
 - 1.3.2. Estructura urbano – rural
 - 1.3.3. Conceptos básicos para la delimitación de las áreas urbanas del cantón Puyango
 - 1.3.3.1. Densidad Poblacional
 - 1.3.3.2. Área ocupable
 - 1.3.3.3. Equipamiento urbano
 - 1.3.3.4. Áreas no urbanizables
 - 1.3.3.5. Ocupación del suelo
 - 1.3.3.6. Edificabilidad
 - 1.3.3.7. Cobertura de servicios
 - 1.3.4. Delimitación del área urbana de Alamor
 - 1.3.5. Subclasificación de suelo urbano de Alamor
 - 1.3.6. Delimitación del área urbana de Mercadillo
 - 1.3.7. Subclasificación de suelo urbano de Mercadillo
 - 1.3.8. Delimitación del área urbana de Vicentino
 - 1.3.9. Subclasificación de suelo urbano de Vicentino
 - 1.3.10. Delimitación del área urbana de El Arenal
 - 1.3.11. Subclasificación de suelo urbano de El Arenal
 - 1.3.12. Delimitación del área urbana de Ciano
 - 1.3.13. Subclasificación de suelo urbano de Ciano
 - 1.3.14. Delimitación del área urbana de El Limo
 - 1.3.15. Subclasificación de suelo urbano de El Limo

El suelo urbano de cada parroquia se ha subclasificado en:

- Suelo Consolidado
- Suelo No Consolidado
- Suelo de Protección

- 1.4. Subclasificación del suelo rural
 - 1.4.1. Los asentamientos humanos en la Estrategia Territorial Nacional
 - 1.4.2. Categorías de Ordenación Territorial del PDOT
 - 1.4.3. Subclasificación de Suelo Rural
 - 1.4.4. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia Alamor
 - 1.4.5. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia Mercadillo

- 1.4.6. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia Vicentino
- 1.4.7. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia El Arenal
- 1.4.8. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia Ciano
- 1.4.9. Subclasificación de Suelo Rural de la parroquia El Limo

El suelo rural de cada parroquia se ha subclasificado en:

- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción
- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de aprovechamiento extractivo

Capítulo II: COMPONENTE URBANISTICO

2.1. Modelo objetivo urbanístico del suelo urbano

2.2. Componente urbanístico del suelo urbano

2.2.1. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano

2.2.1.1. Nomenclatura de los polígonos de intervención

2.2.1.2. Polígonos de intervención territorial en el suelo urbano

2.2.1.3. Normativa de polígonos de intervención territorial

- a) Tratamientos urbanísticos
- b) Usos de suelo
- c) Características de ocupación

2.2.1.4. Puyango, polígonos de intervención territorial en suelo urbano

- Polígonos de intervención en suelo urbano consolidado
- Polígonos de intervención en suelo urbano no consolidado
- Polígonos de intervención en suelo urbano de protección

2.3. Componente urbanístico de suelo rural

2.3.1. Componente urbanístico de suelo rural

2.3.1.1. Consideraciones metodológicas

2.3.1.2. Aprovechamiento del suelo rural

2.3.1.3. El fraccionamiento rural

2.3.1.4. Codificación de los polígonos

2.3.1.5. Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Puyango

2.3.2. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia Alamor

2.3.3. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia Mercadillo

2.3.4. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia Vicentino

2.3.5. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia El Arenal

2.3.6. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia Ciano

2.3.7. Componente urbanístico del suelo rural de la Parroquia El Limo

En las 6 parroquias se desarrolla la estructura detallada a continuación:

- Polígonos de expansión urbana
- Polígonos de producción
- Polígonos de protección
- Polígonos de aprovechamiento extractivo

2.3.7. Normativa de usos de suelo para suelo rural de expansión urbana.

Capítulo III: GESTIÓN DE SUELO

3.1 Gestión de suelo

3.1.1 Marco legal

3.1.2. La situación actual en el cantón Puyango

3.1.3. El fraccionamiento rural

3.2. Modelo de gestión para la gestión del suelo

3.2.1. La Unidad de Actuación Urbanística

3.2.2. El Reajuste de terrenos

3.2.3. La Integración Inmobiliaria

- 3.2.4. Fraccionamiento, partición y subdivisión
- 3.2.5. Cooperación entre partícipes
- 3.2.6. Derecho de adquisición preferente
- 3.2.7. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- 3.2.8. Afectaciones
- 3.2.9. Declaración de zonas especiales de interés social
- 3.2.10. Anuncio del proyecto
- 3.2.11. Derecho de superficie
- 3.2.12. Bancos de suelo
- 3.2.13. Concesión onerosa de derechos
- 3.2.14. Planes parciales

Capítulo IV: ANEXOS

- 4.1. Estándares Urbanísticos
- 4.2. Atlas cartográfico

Artículo 18.- Componente Estructurante. - El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo define la estructura urbano-rural a través de la clasificación y subclasificación del suelo cantonal, mediante la delimitación de las áreas urbanas y por exclusión las áreas rurales. El componente estructurante tendrá una vigencia de doce años, luego de los cuales se podrá actualizar o modificar. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

(Concordancia Art. 12 del Reglamento de la LOOTUGS)

Artículo 19.- Componente Urbanístico. - Una vez establecido el componente estructurante, el Plan de Uso y Gestión de Suelo determina a través del componente urbanístico, el uso y la edificabilidad de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo cantonal, estableciendo las normas urbanísticas para cada polígono de intervención territorial; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 20.- Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, para el efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se detallan los instrumentos de gestión que se aplicarán en las áreas definidas en función de las características morfológicas y socioeconómicas, demanda de suelo urbanizado, riesgos naturales y antrópicos.

Artículo 21.- Normas vinculantes. - Todas las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo tienen carácter vinculante tanto para el sector público cuanto, para el sector privado y mixto, es decir serán de obligatorio cumplimiento en el suelo urbano y rural.

Artículo 22.- Vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo tendrá una vigencia de doce años y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión administrativa. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe conservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo.

(Concordancia Art. 30 de la LOOTUGS)

Artículo 23.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza tiene como ámbito físico de aplicación el territorio del cantón Puyango y de forma particular:

- A las edificaciones de todo tipo (residencial, comercial, industrial, etc.) que se construyan sobre el suelo urbanizable establecido o de acuerdo con las normas urbanísticas de las áreas rurales.
- A los fraccionamientos y urbanizaciones en suelo urbano y/o rural;
- A los espacios públicos, parques, plazas, áreas deportivas, vías, senderos, etc.;
- A las intervenciones que se realicen sobre el patrimonio construido;
- A todas las actividades que se realicen o tengan incidencia sobre el suelo, tanto urbano como rural.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Artículo 24.- Instrumentos de Planeamiento del suelo. - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

- 1) Polígonos de intervención territorial;
- 2) Tratamientos, y
- 3) Estándares Urbanísticos.

(Concordancia Art. 40 de la LOOTUGS)

Artículo 25.- Polígonos de Intervención Territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en base a características de homogeneidad morfológica, tipológica, ambiental e histórico – cultural, en los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos que corresponden.

Artículo 26.- Tratamientos Urbanísticos. - Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.

Artículo 27.- Estándares Urbanísticos. - Es el marco normativo, que regula y norma la proyectación urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (fraccionamientos, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos. El documento de Estándares Urbanísticos es parte de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III

ESTRUCTURA URBANO-RURAL

Artículo 28.- Clasificación del suelo cantonal. - El territorio cantonal se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la definición de las áreas urbanas y rurales del cantón no se considera la división política administrativa (Artículo 17 de la LOOTUGS). Las áreas urbanas son aquellas ocupadas por asentamientos humanos concentrados, que disponen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, y en donde se realizan actividades predominantemente secundarias y terciarias. **Se consideran áreas urbanas en el territorio cantonal, la cabecera cantonal Alamor, y las cabeceras parroquiales de Mercadillo, Vicentino, El Arenal, Ciano y El Limo,** de acuerdo a las delimitaciones urbanas establecidas y por exclusión las áreas rurales.

Los hitos geográficos detallados servirán de base para la formulación de las respectivas ordenanzas de delimitación urbana.

Artículo 29.- Delimitación de los centros urbanos. - Las áreas urbanas se encuentran delimitadas por hitos geográficos en coordenadas UTM, datum WGS84 Z17S, y son los siguientes:

Alamor. -

HITO	X	Y
1	609626,154	9556317,23
2	609629,696	9556262,33
3	609643,862	9556242,86
4	609647,403	9556232,23
5	609623,793	9556230,46
6	609655,667	9556216,29
7	609650,354	9556195,05
8	609647,403	9555908,78
9	609647,993	9555872,18
10	609711,15	9555834,4
11	609826,723	9555872,88
12	609933,009	9555875,67



13	610001,931	9555855,45
14	610069,417	9555912,66
15	610129,899	9555928,65
16	610165,068	9555926,17
17	610241,625	9555896,76
18	610274,389	9555891,2
19	610387,552	9555884,54
20	610371,122	9555909,23
21	610387,612	9555954,1
22	610469,122	9555934,63
23	610469,682	9555875,49
24	610480,275	9555849,31
25	610475,807	9555836,7
26	610488,09	9555822,4
27	610531,422	9555820,86
28	610531,716	9555742,99
29	610535,772	9555730,34
30	610531,422	9555729,69
31	610531,422	9555643,75
32	610493,054	9555622,88
33	610404,839	9555598,01
34	610375,687	9555602,02
35	610261,429	9555644,38
36	610230,435	9555642,35
37	610125,326	9555607,73
38	610009,86	9555586,24
39	609801,318	9555557,9
40	609741,773	9555552,18
41	609666,405	9555536,34
42	609587,422	9555512,45
43	609515,023	9555499,32
44	609444,118	9555501,47
45	609422,721	9555470,95
46	609426,032	9555459,17
47	609436,242	9555452,26
48	609438,442	9555432,42
49	609430,352	9555423,8
50	609429,742	9555414,55
51	609417,231	9555417,08
52	609407,857	9555432,68
53	609400,162	9555439,16
54	609319,219	9555472



55	609303,041	9555470,93
56	609291,342	9555462,34
57	609261,533	9555449,77
58	609218,412	9555408,67
59	609163,32	9555366,82
60	609144,058	9555365,1
61	609109,381	9555353,01
62	609097,877	9555341,18
63	609078,818	9555339,96
64	608915,021	9555270,17
65	608843,923	9555249
66	608728,671	9555239,55
67	608565,675	9555245,44
68	608442,372	9555278,28
69	608372,938	9555315,23
70	608359,072	9555266,73
71	608282,732	9555304,43
72	608285,624	9555326,22
73	608171,443	9555323,41
74	608150,389	9555300,51
75	608052,45	9555399,1
76	607901,209	9555668,12
77	607872,081	9555645,12
78	607843,84	9555634,97
79	607810,046	9555643,11
80	607791,207	9555631,64
81	607774,411	9555632,22
82	607732,135	9555651,22
83	607700,358	9555633
84	607671,715	9555625,57
85	607639,478	9555600,12
86	607612,397	9555611,07
87	607568,012	9555675,63
88	607295,021	9555675,8
89	607293,908	9555717,53
90	607338,599	9555877,97
91	607370,644	9555879,71
92	607409,446	9555906,76
93	607454,108	9555965,97
94	607483,415	9555972,62
95	607525,525	9555968,98
96	607552,139	9555979,84



97	607593,718	9556014,54
98	607770,071	9556092,8
99	607784,309	9556093,76
100	607808,474	9556079,25
101	607866,14	9556066,21
102	607926,369	9556053,03
103	607939,884	9556057,25
104	607978,025	9556091,27
105	607996,181	9556092,76
106	608052,956	9556075,18
107	608067,883	9556084,93
108	608091,028	9556120,82
109	608120,066	9556128,69
110	608160,524	9556122,19
111	608197,06	9556131,86
112	608218,983	9556321,77
113	608341,554	9556490,42
114	608383,358	9556515,29
115	608446,012	9556578,77
116	608445,017	9556600,49
117	608545,998	9556595,17
118	608576,812	9556588,78
119	608613,36	9556563,38
120	608676,486	9556551,76
121	608740,107	9556516,29
122	608789,21	9556514,52
123	608841,586	9556486,67
124	608857,479	9556470,15
125	609087,649	9556468,26
126	609138,093	9556481,72
127	609160,284	9556389,71
128	609261,047	9556406,09
129	609516,78	9556280,82
130	609566,281	9556276,33
131	609610,731	9556287,44

Anexo 1: ALAMOR, Delimitación urbana

Mercadillo. -

HITOS	X	Y
1	613707,122	9555474,35
2	613762,315	9555372,46

3	613754,037	9555348,33
4	613743,285	9555316,12
5	613748,619	9555271,48
6	613759,155	9555253,24
7	613709,165	9555259,85
8	613693,864	9555239,06
9	613691,113	9555132,67
10	613698,77	9555095,64
11	613715,487	9555075,2
12	613734,11	9554944,12
13	613616,026	9554927,94
14	613576,903	9554904,18
15	613474,453	9554909,6
16	613387,405	9554906,76
17	613370,161	9554842,05
18	613310,499	9554791,51
19	613256,842	9554726,56
20	613155,752	9554883,86
21	613170,729	9554976,94
22	613275,841	9555040,49
23	613284,032	9555067,82
24	613267,422	9555126,89
25	613208,772	9555077,27
26	613184,385	9555136,44
27	613127,002	9555168
28	613145,968	9555238,7
29	613214,616	9555348,54
30	613185,126	9555366,89
31	613145,813	9555351,88
32	613116,326	9555351,17
33	613086,855	9555336,2
34	613048,071	9555358,09
35	613040,166	9555337,48
36	612970,029	9555367,83
37	612956,704	9555399,41
38	612922,009	9555440,71
39	612958,327	9555518,9
40	613061,902	9555482,6
41	613068,052	9555528,03
42	613230,382	9555543,87
43	613239,788	9555485,68
44	613350,137	9555502,11



45	613405,348	9555469,57
46	613432,565	9555470,43
47	613449,057	9555445,37
48	613607,017	9555374,17
49	613628,761	9555401,59
50	613655,703	9555419,41
51	613150,233	9555533,06

Anexo 2: MERCADILLO, Delimitación urbana

Vicentino. -

HITOS	X	Y
1	617567.305	9562320.39
2	617614.497	9562300.09
3	617649.379	9562221.96
4	617661.444	9562209.26
5	617658.2	9562197.12
6	617637.747	9562179.37
7	617653.434	9562148.17
8	617679.321	9562125.54
9	617669.54	9562113.59
10	617646.494	9562097.74
11	617628.919	9562068.01
12	617617.266	9562053.78
13	617582.272	9562041.39
14	617560.696	9562027.3
15	617547.987	9561999.54
16	617539.54	9561980.2
17	617520.451	9561958.05
18	617513.335	9561934.57
19	617514.494	9561918.76
20	617516.724	9561852.46
21	617502.129	9561824.08
22	617499.226	9561851.05
23	617482.544	9561825.21
24	617445.391	9561783.02
25	617364.853	9561743.98
26	617317.757	9561795.31
27	617306.326	9561801.75
28	617278.954	9561764.37
29	617250.353	9561753.91
30	617206.776	9561753.02

31	617188,966	9561744,01
32	617156,054	9561727,9
33	617111,337	9561726,5
34	617069,637	9561735,35
35	617054,704	9561753,12
36	617060,419	9561766,44
37	617074,002	9561773
38	617098,101	9561809,55
39	617088,16	9561833,7
40	617027,722	9561886,75
41	617078,172	9561947,83
42	617107,162	9561925,52
43	617122,739	9561905,7
44	617205,502	9561859,78
45	617188,761	9561972,88
46	617162,772	9561962,29
47	617127,48	9561967,3
48	617114,992	9561988,25
49	617092,122	9561997,69
50	617060,101	9561992,22
51	617043,532	9561975,64
52	617026,025	9561919,53
53	617004,219	9561907,24
54	616976,664	9561955,65
55	616940,845	9561972,35
56	616923,562	9561957,07
57	616899,392	9561977,54
58	616922,342	9562063,16
59	616979,432	9562041,99
60	617000,422	9562065,21
61	617031,052	9562092,1
62	617066,511	9562052,53
63	617029,074	9562020,88
64	617010,614	9562009,52
65	617012,933	9561986,63
66	617093,295	9562041
67	617119,462	9562041
68	617144,015	9562022
69	617169,916	9562033,73
70	617177,033	9562014,05
71	617193,278	9562027,86
72	617220,287	9562036,17



73	617246,731	9562056,95
74	617258,023	9562078,97
75	617250,48	9562159,57
76	617246,218	9562227,34
77	617207,376	9562443,78
78	617239,795	9562485,63
79	617270,993	9562466,76
80	617297,799	9562463,02
81	617315,793	9562455,95
82	617331,02	9562445,61
83	617379,638	9562427,91
84	617367,78	9562357,04
85	617361,638	9562330,52
86	617392,129	9562312,42
87	617399,134	9562256,3
88	617413,473	9562219,48
89	617401,112	9562204,75
90	617467,365	9562154,14
91	617436,543	9562171,15
92	617500,672	9562186,31
93	617490,411	9562215,55
94	617500,911	9562245,66
95	617540,793	9562300,23
96	617525,024	9562274,16
97	617227,408	9562332,68

Anexo 3: VICENTINO, Delimitación urbana

El Arenal. -

HITOS	X	Y
1	612886,994	9562699,54
2	612920,835	9562688,73
3	612927,165	9562693,23
4	612977,963	9562653,24
5	612978,26	9562648,59
6	613021,075	9562592
7	613015,615	9562460,39
8	612973,345	9562457,71
9	612946,087	9562457,26
10	612879,735	9562379,36
11	612806,169	9562343,54
12	612806,403	9562316,52

13	612815,974	9562312,44
14	612841,389	9562313,3
15	612834,857	9562274,31
16	612845,926	9562248,6
17	612859,156	9562154,53
18	612879,207	9562120,95
19	612873,112	9562113,91
20	612860,448	9562065,65
21	612761,462	9562047,78
22	612739,104	9561998,02
23	612705,995	9561886
24	612722,625	9561690,99
25	612651,075	9561663
26	612620,802	9561779,45
27	612602,275	9561782,37
28	612593,705	9561794,09
29	612608,685	9561810,19
30	612618,614	9561812,85
31	612603,338	9561947,41
32	612538,29	9561970,19
33	612524,663	9561965,69
34	612526,661	9561974,26
35	612515,381	9561978,22
36	612510,814	9561962,6
37	612462,761	9561952,35
38	612470,714	9561993,86
39	612393,969	9562018,46
40	612365,171	9562030,82
41	612354,029	9562053,91
42	612358,971	9562068,6
43	612354,415	9562109,93
44	612372,204	9562116,71
45	612402,679	9562139,31
46	612425,992	9562144,49
47	612429,354	9562151,33
48	612457,147	9562160,22
49	612456,035	9562153,41
50	612533,391	9562162,15
51	612578,215	9562172,28
52	612589,431	9562182,46
53	612586,009	9562254,02
54	612588,976	9562350,87



55	612605,38	9562376,8
56	612667,767	9562430,17
57	612822,706	9562614,39
58	612810,676	9562619,13
59	612848,472	9562637,57
60	612887,675	9562672,84
61	612732,635	9562510,99

Anexo 4: EL ARENAL, Delimitación urbana

Ciano. -

HITOS	X	Y
1	614468,384	9565511,55
2	614503,182	9565482,78
3	614508,993	9565427,35
4	614481,495	9565324,39
5	614212,466	9565259,24
6	614177,366	9565253,52
7	614135,773	9565250,49
8	614100,843	9565255,94
9	614064,77	9565267,08
10	614069,177	9565237,58
11	614057,925	9565244,15
12	614002,628	9565061,09
13	613998,406	9565030,69
14	613994,487	9565029,69
15	613993,715	9565024,88
16	613982,062	9565017,75
17	613982,271	9565008,41
18	613982,336	9564999,31
19	613977,92	9564969,39
20	613945,955	9564973
21	613936,075	9564970,35
22	613926,704	9565007,58
23	613926,704	9565019,76
24	613924,379	9565030,22
25	613937,061	9565064,04
26	613949,165	9565090,2
27	613937,695	9565112,83
28	613962,704	9565205,64
29	613970,738	9565254,76
30	613982,886	9565302,36

31	613991,423	9565323,39
32	614030,361	9565347,73
33	614033,065	9565355,64
34	614022,93	9565385,98
35	614019,065	9565410,4
36	614029,695	9565434,62
37	614040,907	9565454,72
38	614045,245	9565472,7
39	614048,27	9565475,32
40	614062,227	9565498,96
41	614099,989	9565507,88
42	614105,414	9565507,99
43	614114,144	9565504,98
44	614167,978	9565491,57
45	614195,759	9565490,01
46	614202,539	9565496,94
47	614202,962	9565504,99
48	614205,714	9565513,24
49	614213,775	9565524,03
50	614228,225	9565520,11
51	614230,635	9565518,87
52	614232,415	9565516,99
53	614234,065	9565508,86
54	614239,405	9565496,53
55	614244,235	9565479,69
56	614244,85	9565469,51
57	614244,555	9565455,67
58	614246,145	9565455,84
59	614308,783	9565472,75
60	614411,649	9565496,34
61	614362,129	9565484,94
62	614360,903	9565295,19
63	614035,378	9565167,22

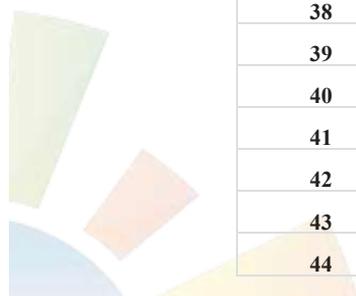
Anexo 5: CIANO, Delimitación urbana

El Limo. -



HITOS	X	Y
1	597343.74	9559364.16
2	597349	9559331

3	597348,63	9559238,39
4	597291,098	9559244,08
5	597275,277	9559211,75
6	597248,071	9559229,44
7	597247,232	9559245,5
8	597225,674	9559250,54
9	597214,023	9559240,38
10	597198,988	9559241,06
11	597184,867	9559254,57
12	597162,717	9559257,72
13	597150,376	9559242,28
14	597129,934	9559228,1
15	597107,974	9559262,3
16	597099,49	9559261,9
17	597112,057	9559226,11
18	597077,623	9559105,71
19	597024,603	9559104,29
20	597041,008	9559204,8
21	597032,848	9559227,47
22	597047,059	9559260,96
23	597012,693	9559279,1
24	596954,856	9559211,8
25	596910	9559177
26	596883,106	9559035,75
27	596956,341	9558991,81
28	596883,72	9558957,48
29	596815	9558940
30	596780,29	9558987,7
31	596824,26	9559189,86
32	596785,203	9559200,96
33	596770,58	9559188,08
34	596736,275	9559249,42
35	596683,169	9559277,11
36	596645,04	9559246,56
37	596644,65	9559216,11
38	596593,861	9559216,71
39	596607,429	9559266,55
40	596456,61	9559341,99
41	596371,97	9559406,98
42	596277,717	9559380,49
43	596213,475	9559372,27
44	596067,2	9559390,56



45	595948,415	9559411,94
46	595893,242	9559341,76
47	595849,03	9559351,88
48	595808,29	9559429,14
49	595780,3	9559453,75
50	595773,072	9559493,35
51	595777,332	9559539,54
52	595787,9	9559567,24
53	595932,755	9559467,11
54	595951,71	9559444,08
55	596104,342	9559422,85
56	596215,463	9559420,71
57	596372,69	9559464,84
58	596403	9559464
59	596441	9559435
60	596643,13	9559402,23
61	596791,29	9559360,98
62	596843,661	9559303
63	596876,52	9559299,52
64	596956,45	9559405,18
65	597029,82	9559418,3
66	597126,14	9559329,18

Anexo 6: EL LIMO, Delimitación urbana

TITULO III: COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO URBANO

CAPITULO I: SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO

Artículo 30.- Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se subclasifica en:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección

Artículo 31.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificación.

Para su delimitación se ha considerado el índice de ocupación y la dotación de los sistemas públicos de soporte.

(Inciso primero Concordancia Art. 18 de la LOOTUGS)

Artículo 32.- Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Para su delimitación se ha considerado el índice de ocupación y la dotación de los sistemas públicos de soporte.

(Inciso primero Concordancia Art. 18 de la LOOTUGS)

Artículo 33.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para su delimitación se ha considerado: áreas correspondientes al dominio hídrico público o márgenes de ríos y quebradas, áreas con amenaza de deslizamientos de masas e inundación y áreas de interés natural o paisajístico.

(Inciso primero Concordancia Art. 18 de la LOOTUGS)

CAPÍTULO II:

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO URBANO

Artículo 34.- Codificación de los polígonos de intervención territorial en suelo urbano. - Los polígonos de intervención territorial en suelo urbano han sido codificados con nueve dígitos. Los dos primeros representan el tipo de suelo: suelo consolidado (SC), suelo no consolidado (SN), suelo de protección (SP), los dígitos tres y cuatro representan el número del polígono (01, 02,...), los dígitos cinco, seis y siete representan la sumatoria del área de lote mínimo más la altura de la edificación en número de pisos, (ejemplo: 204 = lote mínimo 200 + 4 pisos de altura máxima); y los dígitos ocho y nueve representan el uso de suelo principal del polígono (VI = Vivienda, VS = Vivienda de interés social, EC= Equipamiento Comunal, R1 = Vivienda y comercio de giro primario, R2 = Vivienda y comercio de giro primario y secundario, R3 = Vivienda y giro comercial primario, secundario y terciario, etc.)

Artículo 35.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado del cantón Puyango, se han definido veintiún Polígonos de Intervención Territorial (PIT), de los cuáles, nueve polígonos se encuentran en Alamor, tres en Mercadillo, tres en Vicentino, uno en El Arenal, tres en Ciano y dos en El Limo.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
Alamor	Consolidado	SC01204R3	6,66	14.27	Centro urbano

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	Consolidado	SC02253R3	10,99	23.54	Mercado central
	Consolidado	SC03223EC	7,58	16.24	Hospital
	Consolidado	SC04204VI	6,61	14.16	Estadio Municipal
	Consolidado	SC05223EC	4,12	8.83	UE Julio Isaac Espinosa
	Consolidado	SC06203R3	4,98	10.67	Distrito de Salud
	Consolidado	SC07000EC	2,00	4.28	Cementerio
	Consolidado	SC08203VI	0,48	1.03	Junto a Cementerio
	Consolidado	SC09203VI	3,26	6.98	Vía Panamericana y calle 18 de Noviembre
Subtotal Alamor Urbano			46.60	100%	
Mercadillo	Consolidado	SC01204VI	2,8	47.62	Centro urbano
	Consolidado	SC02204VI	2,73	46.43	Coliseo Municipal
	Consolidado	SC03204VI	0,35	5.95	Calles Canónigo Aguirre y Los Ceibos
Subtotal Mercadillo Urbano			5.88	100%	
Vicentino	Consolidado	SC01203VI	2,92	59.11	Centro urbano
	Consolidado	SC02203VI	0,58	11.74	Coliseo Municipal
	Consolidado	SC03000EC	1,44	29.15	Centro educativo
Subtotal Vicentino Urbano			4.93	100%	
El Arenal	Consolidado	SC01203VI	1,66	100	Centro urbano
Subtotal El Arenal Urbano			1.66	100%	
Ciano	Consolidado	SC01203VI	2,19	74.74	Centro urbano
	Consolidado	SC02000EC	0,57	19.45	Centro educativo: Segundo Salazar
	Consolidado	SC03000EC	0,17	5.80	Centro educativo: Héroes del 41
Subtotal Ciano Urbano			2.93	100%	
El Limo	Consolidado	SC01203VI	2,82	55.19	Centro urbano
	Consolidado	SC02203VI	2,29	44.81	Equipamiento deportes y recreación
Subtotal El Limo Urbano			5.11	100%	

Artículo 36.- Polígonos de intervención en suelo urbano no consolidado. - En el suelo urbano no consolidado se ha definido cuarenta y cinco PITs, dieciséis en Alamor, ocho en Mercadillo, siete en Vicentino, cuatro en El Arenal, cuatro en Ciano y seis en el Limo.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
Alamor	No Consolidado	SN01902VI	12,04	11.19	Vía Panamericana - Oeste

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	No Consolidado	SN02203R3	15,59	14.49	Redondel del Caficultor
	No Consolidado	SN03204VI	10,43	9.69	Urbanización Las Orquídeas
	No Consolidado	SN04000PP	8,64	8.03	Urbanización Orellana
	No Consolidado	SN05272VI	3,40	3.16	Vía a Vicentino/ Junto a Estadio Municipal
	No Consolidado	SN06204EC	4,24	3.94	Centro Gerontológico
	No Consolidado	SN07203VI	8,17	7.59	Urbanización Bello Horizonte
	No Consolidado	SN08204VI	4,94	4.59	Vía Panamericana y Eloy Alfaro
	No Consolidado	SN09403VI	3,57	3.32	Norte, sobre Cdla. Chofer
	No Consolidado	SN10203VI	11,86	11.02	Cdla. Del Chofer
	No Consolidado	SN11204VI	4,53	4.21	Centro educativo – primaria junto a Cementerio
	No Consolidado	SN12204VI	10,07	9.36	Vía Panamericana bajo Cementerio
	No Consolidado	SN13403PB	4,14	3.85	Vía Panamericana bajo Cementerio
	No Consolidado	SN14253PB	0,99	0.92	Vía Panamericana hacia Sector Paraíso
	No Consolidado	SN15403PB	0,64	0.59	Vía Panamericana hacia Sector Paraíso
	No Consolidado	SN16204PB	4,34	4.03	Vía Panamericana hacia Sector Paraíso
Subtotal Alamor urbano			107.55	100%	
Mercadillo	No Consolidado	SN01204VI	2,99	14.81	UPC
	No Consolidado	SN02902PB	2,83	14.02	Vía arterial entrada desde Alamor
	No Consolidado	SN03223EC	1,42	7.03	Equipamiento Gestión
	No Consolidado	SN04204VI	8,44	41.80	Puesto de Salud
	No Consolidado	SN05204VI	1,78	8.82	Equipamiento Educación
	No Consolidado	SN06902VI	1,58	7.83	Calle S/Nombre- 3 Mer
	No Consolidado	SN07402VI	0,74	3.67	Sur de Vía Panamericana - Periurbano
	No Consolidado	SN08204VI	0,41	2.03	Calle Los Eucaliptos
Subtotal Mercadillo urbano			20.19	100%	
Vicentino	No Consolidado	SN01752VI	1,20	11.06	Calle S/N 1V
	No Consolidado	SN02403VI	1,99	18.34	Calle Mesías Eras
	No Consolidado	SN03253VI	1,90	17.51	Calle Mesías Eras y Emiliano Ramírez
	No Consolidado	SN04752VI	0,71	6.54	Extremo Noreste

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	No Consolidado	SN05403VI	1,30	11.98	El Pedregal
	No Consolidado	SN06253VI	1,35	12.44	Calle Escuela
	No Consolidado	SN07000EC	2,40	22.12	Centro Educativo
Subtotal Vicentino urbano			10.67	100%	
El Arenal	No Consolidado	SN01752VI	1,14	7.53	Calle 1 y 2
	No Consolidado	SN02752VI	6,77	44.75	Vía principal a Alamor
	No Consolidado	SN03203VI	4,39	29.02	Colegio Bachillerato Ramón Samaniego Palacio
	No Consolidado	SN04752VI	2,83	18.70	Extremo Sur
Subtotal El Arenal urbano			15.13	100%	
Ciano	No Consolidado	SN01203VI	1,33	27.42	Vía arterial
	No Consolidado	SN02403VI	0,40	8.25	Vía al Alto de la Cruz
	No Consolidado	SN03223VI	2,46	50.72	Puesto de Salud
	No Consolidado	SN04752VI	0,66	13.61	Calle 8 hacia Sur
Subtotal Ciano urbano			4.85	100%	
El Limo	No Consolidado	SN01000EC	1,37	14.84	Centro Educativo
	No Consolidado	SN02353VI	0,72	7.80	Calle 24 de Mayo NorOeste
	No Consolidado	SN03353VI	0,90	9.75	Calle 24 de Mayo Periurbano Sur
	No Consolidado	SN04403VI	2,04	22.10	Periurbano Sur Este- Calle S/N
	No Consolidado	SN05403VI	1,77	19.18	Centro Educativo
	No Consolidado	SN06403VI	2,43	26.33	UPC
Subtotal El Limo urbano			9.22	100%	

Artículo 37.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano de protección. - En el suelo urbano de protección se ha definido cincuenta y cinco PITs; veintiuno en Alamor, nueve en Mercadillo, nueve en Vicentino, cuatro en El Arenal, seis en Ciano y seis en EL Limo.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
Alamor	Protección	SP01000MP	1,23	1.72	Oeste - Sector Landa Landa
	Protección	SP02000MP	10,27	14.39	Límite San Francisco – El Tejar
	Protección	SP03000MP	0,56	0.78	Vía Panamericana y El Oro
	Protección	SP04000MP	1,06	1.49	Barrio Sur desde Av. Río Amazonas hasta el límite urbano Sur
	Protección	SP05000MP	8,57	12.01	Atraviesa la ciudad de Norte a Sur, pasando por el Camal Municipal.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	Protección	SP07000MP	2.98	4.18	Límite natural Este de Norte a Sur
	Protección	SP08000MP	1.30	1.82	Sector El Paraíso
	Protección	SP10000MP	1,84	2.58	Sector El Paraíso, próximo a la Y
	Protección	SP50901RT	1,29	1.81	Sector Landa Landa
	Protección	SP51901RT	1,44	2.02	Sector San Francisco
	Protección	SP52901RT	0,68	0.95	Urbanización Las orquídeas
	Protección	SP53000PP	1,04	1.46	Extremo superior –Urb. Las Orquídeas
	Protección	SP54901RT	0,44	0.62	Cdla. Santa Rosa – Urb. Orellana
	Protección	SP55000PP	1,40	1.96	Urbanización Orellana
	Protección	SP56901RT	6,96	9.75	Nuevo Amanecer
	Protección	SP57901RT	1,96	2.75	Nuevo Amanecer
	Protección	SP58901RT	8,68	12.16	Vía Panamericana-parte baja de la Cdla. Chofer
	Protección	SP59000RT	10,16	14.24	Sector El Paraíso
	Protección	SP60000RT	4,81	6.74	Tejar Bajo
	Protección	SP61901RT	2,90	4.06	Sector Landa Landa
Protección	SP62901RT	1,80	2.52	Límite urbano Oeste – Panamericana	Vía
Subtotal Alamor urbano			71.37	100%	
Mercadillo	Protección	SP01000MP	1.23	6.88	Atraviesa de Este a Oeste
	Protección	SP02000MP	10.27	57.44	Atraviesa de Noreste a Centro Oeste
	Protección	SP50901RT	1.60	8.95	Vía Panamericana, entrada Oeste
	Protección	SP51901RT	0.64	3.58	Norte, a 250 m de Estadio Municipal
	Protección	SP52901RT	0.95	5.31	Oeste, siguiendo parcialmente la vía Los Ceibos de Norte a Sur
	Protección	SP53901RT	0,8	4.47	Colinda con Estadio Municipal
	Protección	SP54901RT	0,14	0.78	Frente a Cementerio
	Protección	SP55901RT	1,74	9.73	Frente a Cementerio bordeando la Vía Panamericana
	Protección	SP56901RT	0,51	2.85	Colinda con el Centro de Salud
Subtotal Mercadillo urbano			9.30	100%	
Vicentino	Protección	SP01000MP	1.49	16.76	Nace colindante al centro urbano (Este) y se extiende hacia el Suroeste.
	Protección	SP02000MP	0.27	3.04	Colinda con el Colegio Manuel Carrión Pinzano
	Protección	SP03000MP	0,55	6.19	A 100 metros del centro urbano y extendiéndose a lo largo de una vía El Pedregal

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	Protección	SP04000MP	0,19	2.14	Oeste, bordeado por la vía hacia Arenal / Ciano
	Protección	SP05000MP	0.67	7.54	Oeste, bordeado por la vía hacia Arenal / Ciano
	Protección	SP50901RT	4.46	50.17	Sector Noroeste bordeado por la vía hacia Arenal / Ciano
	Protección	SP51901RT	0.98	11.02	Extremo Noreste colindando con la vía El Pedregal.
	Protección	SP52901RT	0.11	1.24	Colinda con el Colegio Manuel Carrión Pinzano
	Protección	SP53901RT	0.17	1.91	Oeste, bordeado por la vía hacia Arenal / Ciano
Subtotal Vicentino urbano			8.89	100%	
El Arenal	Protección	SP01000MP	0.26	3.85	Norte, a 150 metros del centro urbano
	Protección	SP02000MP	0.22	3.26	Norte, a 150 metros del centro urbano
	Protección	SP50901RT	5.46	80.89	Envuelve desde el Norte hacia el Centro Oeste, definiendo el límite urbano.
	Protección	SP51901RT	0.81	12	Colinda con el centro urbano consolidado de la cabecera de Arenal.
Subtotal El Arenal urbano			6.75	100%	
Ciano	Protección	SP50901RT	1.75	37.39	Delimita el Norte de la cabecera parroquial.
	Protección	SP51901RT	0.48	10.26	Delimita el Este de la cabecera parroquial.
	Protección	SP52901RT	1.10	23.50	Delimita al Centro Sur de la cabecera, llevando el sentido de la vía arterial.
	Protección	SP53901RT	0.59	12.61	Se extiende a lo largo del límite urbano desde el centro urbano hacia el Sur, contiguo al polígono SP52901RT.
	Protección	SP54901RT	0.18	3.85	Colinda con el polígono SP50901RT.
	Protección	SP55901RT	0.58	12.61	Extremo Sur de la cabecera parroquial
Subtotal Ciano urbano			4.68	100%	
El Limo	Protección	SP50901RG	1.63	30.64	Delimita el Norte de la cabecera parroquial, siguiendo la vía arterial que conecta centro urbano con el Equipamiento de Educación.
	Protección	SP51901RT	1.45	27.26	Delimita el Sur de la cabecera parroquial, siguiendo la vía arterial que conecta centro urbano con el Equipamiento de Educación.
	Protección	SP52901RT	0.57	10.71	Delimita el Norte de la cabecera parroquial, bordeando el centro urbano

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Referencia
	Protección	SP53901RT	0.57	10.71	Delimita el Norte de la cabecera parroquial, bordeando el centro urbano
	Protección	SP54901RT	0.06	1.13	Extremo Sur de la cabecera parroquial
	Protección	SP56901RT	1.04	19.55	Extremo Sur de la cabecera parroquial
Subtotal El Limo urbano			4.76	100%	

Anexo 7: ALAMOR, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Anexo 8: MERCADILLO, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Anexo 9: VICENTINO, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Anexo 10: EL ARENAL, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Anexo 11: CIANO, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Anexo 12: EL LIMO, Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano

Artículo 38.- Tratamientos en los polígonos de intervención territorial en suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.

Tratamiento de sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamiento de renovación. - Se aplica en áreas de suelo urbano en que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de homogeneidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

(Concordancia Art. 4, Numeral 14 de la LOOTUGS)

Artículo 39.- Tratamientos en los polígonos de intervención territorial en suelo urbano no consolidado. - El suelo urbano no consolidado es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Los tratamientos permitidos para el suelo urbano no consolidado son: mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

Tratamiento de mejoramiento integral. - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los

servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de consolidación. - Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento de desarrollo. - Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios, y equipamientos públicos necesarios.

(Concordancia Art. 4, Numeral 14 de la LOOTUGS)

Artículo 40.- Tratamientos en los polígonos de intervención territorial en suelo urbano de protección. - Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación:

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

(Concordancia Art. 4, Numeral 14, literal a) de la LOOTUGS)

Tratamiento de recuperación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas de valor paisajístico o ambiental que, producto de la actividad antrópica o natural han soportado procesos de degradación física, siendo importante orientar acciones que permitan la recuperación de los servicios ambientales y paisajísticos; así como la eliminación de riesgos.

CAPÍTULO III

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES

Artículo 41.- Planes urbanísticos complementarios. - Son aquellos destinados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo. Son planes complementarios los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

(Concordancia Art. 31, de la LOOTUGS)

Se consideran como planes urbanísticos complementarios los siguientes:

1. Plan de movilidad cantonal
2. Plan Turístico cantonal

3. Plan para la recuperación de las márgenes de ríos y quebradas
4. Plan para el mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado
5. Programa para la reubicación de asentamientos en zonas de riesgo no mitigable, en particular la intervención de mitigación de riesgos naturales para el polígono SP60000RT (Tejar bajo) de la ciudad de Alamor, y el reasentamiento (reubicación) de las familias ubicadas en las áreas del dominio hídrico público.

Artículo 42.- Planes Parciales. - Los Planes Parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural de expansión urbana.

Se establecen los siguientes planes parciales:

En la cabecera cantonal Alamor: Plan parcial que comprende los polígonos: SN04000PP (urbanización Orellana), SP53000PP (parte alta de la urbanización Las Orquídeas) y SP55000PP (urbanización Orellana).

Plan parcial en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal Alamor y en los Polígonos de Intervención Territorial de las centralidades mínimas urbanas en suelo rural.

ALAMOR, Área rural de expansión urbana en el sector Divino Niño, contigua al límite urbano

ALAMOR, Área rural de expansión urbana en el sector Cajeles, contigua al límite urbano

ALAMOR, Área rural de expansión urbana en la vía a Vicentino, contigua al límite urbano

Artículo 43.- Formulación de los planes parciales. - Los planes parciales definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán ser desarrollados de acuerdo a las determinaciones establecidas: uso de suelo, características de ocupación, edificabilidad, diseño de los sistemas de soporte a nivel de ingenierías definitivas, cronograma de ejecución de obras y presupuesto aproximado de la inversión, durante el periodo de vigencia del plan e implementados con la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo especificados.

Artículo 44.- Aprobación de los planes parciales. - Una vez formulados los planes parciales, éstos deberán ser aprobados por el Cabildo Municipal, previo informe favorable de la Junta de Desarrollo Urbano. En las áreas donde se ha definido la formulación de un Plan Parcial, los funcionarios municipales competentes no podrán emitir permisos de construcción o aprobar fraccionamientos hasta que dichos planes hayan sido aprobados.

Artículo 45.- Ámbito de aplicación de los planes parciales. - Los planes parciales deberán ser formulados en los sectores definidos en el plan de uso y gestión de suelo y obligatoriamente en el suelo rural de expansión urbana; así como en la regularización de los asentamientos de hecho que pudieran identificarse en el periodo de vigencia del plan. En los polígonos rurales de expansión urbana, la formulación del plan parcial se realizará una vez que se disponga de la viabilidad respectiva por parte de la Autoridad Agraria Nacional, para posteriormente proceder al cambio de uso de suelo de rural a urbano.

Artículo 46.- Afectaciones en los planes parciales. - En la formulación de los planes parciales se considerará las afectaciones por el dominio hídrico público, respetando franjas de protección de 15 metros y de 30 metros medidos desde el borde superior de la quebrada o río respectivamente. El ancho de dichas franjas se considerará provisional en tanto se cuente con estudios hidrológicos de los afluentes.

Considerarán además las afectaciones por derecho de vía o del servicio de tránsito de redes de transmisión eléctrica.

En el caso de las vías interestatales como el Paso Lateral, se considerará un retiro de 25 metros medidos desde el eje de la vía para el cerramiento a partir del cual se mantendrá un retiro de 5 metros para el paramento de construcción o línea de fábrica.

Artículo 47.- Unidades de Actuación Urbanística (UAU). - Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios.

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley.

(Concordancia Art. 49, de la LOOTUGS)

CAPÍTULO IV

SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 48.- Subdivisiones o Fraccionamientos. - La municipalidad en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango.

Los fraccionamientos deberán ajustarse a la normativa urbanística establecida en el plan de uso y gestión de suelo. En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se deberá considerar obligatoriamente las directrices viales determinadas por la Dirección de Planificación.

(Concordancia Art. 470, del COOTAD)

Artículo 49.- Prohibición de fraccionamiento. - Queda prohibido el fraccionamiento o subdivisión de predios en urbanizaciones aprobadas, con cabidas inferiores al área del lote mínimo establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, no así la reestructuración predial ni la integración parcelaria, con fines de regularizar la configuración de los lotes o distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y las cargas de la ordenación urbana.

(Concordancia Artículo 4, Numeral 8 de la LOOTUGS)

(Concordancia Artículo 470 del COOTAD)

Artículo 50.- Prohibición de cambio de uso de suelo en áreas verdes. - En las áreas consolidadas, las áreas verdes entregadas al municipio no podrán ser cambiadas de categoría de uso de suelo, son imprescriptibles, intransferibles e inembargables, salvo el caso de la construcción de equipamientos por parte de instituciones públicas en concordancia con lo que se establezca en la normativa municipal, para lo cual la institución beneficiada compensará el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la municipalidad de Puyango.

(Concordancia Art. 424, del COOTAD)

Artículo 51.- Dominio hídrico público. - En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se determinará con exactitud los límites del dominio hídrico público, mismos que deberán ser comprobados por la Dirección de Planificación, así como las franjas de terreno de las urbanizaciones aprobadas después de la aprobación del COOTAD, que limiten con ríos, quebradas o lagunas, para recuperar de ser el caso la cesión de suelo obligatoria bajo las siguientes consideraciones:

En los ríos, treinta metros a cada lado, medidas desde la ribera superior del cauce.

Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidos desde la ribera superior del cauce.

Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde el borde superior del talud de la actual orilla.

(Concordancia Art. 10, y Art 13, de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua)

(Concordancia Art. 430 del COOTAD)

Artículo 52.- Obligatoriedad de soterramiento de redes. - La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad regulatoria correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la entidad reguladora o su delegado.

(Concordancia Art. 466.1 del COOTAD)

Artículo 53.- Proyectos eléctricos rurales y urbano marginales. - El soterramiento de redes, a que hace referencia el inciso anterior, no se aplicarán para los proyectos urbanos marginales y rurales de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Ministerial 211 del Ministerio de Electricidad y Recursos Renovables.

(Concordancia Art. 7 del Acuerdo Ministerial 211 del Ministerio de Electricidad y Recursos Renovables, publicado en el suplemento del Registro Oficial N° 51 del Lunes 05 de agosto de 2013)

Artículo 54.- Cesión de suelo por concepto de áreas verdes, comunitarias y vías. - En urbanizaciones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario en un solo cuerpo, de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitaria y vías, no excederá del treinta y cinco (35 %) del área útil urbanizable del predio.

Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales no excederán del quince por ciento (15 %) de pendiente y deberán ser útiles para el efecto, permitiendo el uso inmediato.

Artículo 55.- Infraestructura y obras comunales mínimas en urbanizaciones. – Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- *Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y, de adoquín de piedra o de hormigón y para la estructura de pavimentos se utilizará material de mejoramiento (lastre) y sub-base clase 1 o 2 según las especificaciones del Ministerio de Obras Públicas, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales, se exceptúan las centralidades urbanas mínimas del área rural, en las cuales la habilitación del suelo podrá ser progresivo.*
- Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar. Salvo el caso en que se planteen supermanzanas o proyectos especiales de vivienda de interés social.
- Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte.
- Alcantarillado pluvial y sanitario. Los sistemas de alcantarillado sanitario deberán estar conectados al sistema colector sanitario de la ciudad o en su defecto deberán contar con un sistema de depuración de aguas servidas aprobado por la Unidad de Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (UMPA). Se prohíbe la descarga de aguas residuales a afluentes.
- Aceras y bordillos.
- Electrificación.
- Agua potable, la Unidad de Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (UMPA) coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.

- Se entregarán áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles y canchas deportivas con sus respectivas baterías sanitarias; y, casa comunal; debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo 56.- Compensación en dinero por áreas verdes y comunitarias. - Cuando los predios a fraccionarse o urbanizarse tengan una superficie menor a los tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²), el promotor o propietario compensará en dinero según el avalúo catastral el porcentaje, según el artículo 424 del COOTAD. Si el área verde y comunal de un predio a fraccionarse o urbanizarse presenta condiciones de integración con otra área de sus mismas características, de tal modo que se conforme un área más funcional el municipio optará por esta alternativa.

(Concordancia Art. 424 del COOTAD)

Artículo 57.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento. - Con los valores recaudados por la compensación en dinero por concepto de áreas verdes y comunales, de los predios que sean fraccionados o urbanizados y cuya superficie sea menor a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²) se creará un fondo que servirá exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento.

(Concordancia Art. 424 del COOTAD)

Artículo 58.- Determinación del dominio hídrico público. - Los predios, fraccionamientos o urbanizaciones que colinden o sean atravesadas por quebradas, ríos o lagunas naturales, deberán determinar en forma exacta los límites del dominio hídrico público. El área del dominio hídrico público no podrá ser entregada en calidad de áreas verdes ni comunal.

Artículo 59.- Conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales son terrenos ubicados en área de suelo urbanizable, en donde se ha asignado el uso de suelo vivienda y en las cuales se construirá dos o más edificaciones destinadas exclusivamente a este uso, dentro de un único proceso constructivo o por etapas debidamente aprobadas por la Municipalidad.

Artículo 60.- Tipos de conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales podrán ser de interés general o interés social; y promovidos tanto por el sector público como por el privado. Los conjuntos habitacionales que contemplen procesos de urbanización; esto es: apertura de vías, dotación de equipamientos y áreas verdes e infraestructura, estarán a lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD, en cuanto a las cesiones obligatorias del suelo.

Artículo 61.- Régimen de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales, cuyo desarrollo no contemple un proceso de urbanización; podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando éste sea motivado según lo determina la ley que rige la materia. Aún bajo este régimen deberá respetarse el área de lote mínimo; así como, el indicador de área de suelo por unidad de vivienda, tanto en desarrollo horizontal como vertical.

Artículo 62.- Conjuntos de vivienda de interés social. - Son los conjuntos habitacionales destinados a la vivienda de grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad.

(Concordancia Art. 85 de la LOOTUGS)

Los conjuntos habitacionales para ser calificados con tales deberán cumplir con los requisitos y disposiciones constantes en el Acuerdo N° 003-19 “REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL” y en el Acuerdo N° 004-19

“REGLAMENTO PARA LA VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – MIDUVI”.

(Concordancia Acuerdo N° 003-19 y 004-2019 Reglamento para el proceso de calificación de proyectos de interés social - MIDUVI)

Artículo 63.- Asociaciones de vivienda de interés social. - El Municipio de Puyango en apoyo a instituciones públicas, privadas y organizaciones jurídicamente constituidas, que requieran emprender en proyectos de urbanizaciones o conjuntos de vivienda de interés social les facilitará el apoyo a través de cada una de las Direcciones y Jefaturas. Estas organizaciones deberán estar jurídicamente constituidas con tres años de anterioridad y conformadas con un número no menor a treinta socios que demuestren no poseer inmuebles dentro del cantón Puyango. En los procedimientos de calificación y validación de tipologías habitacionales se regirá a lo dispuesto por el MIDUVI en los Acuerdos 003-19 y 004-19.

Artículo 64.- Responsabilidad de cumplimiento de procesos para declaratoria de vivienda de interés social por parte del Municipio de Puyango. - La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en el Acuerdo 003-2019 o a la norma vigente, corresponderá a la máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puyango, que en caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentando en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

(Concordancia Art. 34 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversores, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal)

(Concordancia Acuerdo N° 003-19 MIDUVI)

Artículo 65.- Validación de tipologías de vivienda de interés social y Plan Masa. - La validación de la tipología de vivienda y Plan Masa por parte del ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, en ningún momento sustituirá permisos, aprobaciones o autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción.

(Concordancia Art. 7 Inciso segundo del Acuerdo N° 004-MIDUVI)

Artículo 66.- Área mínima en conjuntos habitacionales de interés social. - El área construida por vivienda en los programas de interés social deberá considerar lo establecido en el Artículo 3 del Acuerdo 004-2019 o a la norma vigente, referente a la segmentación de las viviendas de interés social.

Artículo 67.- Localización de los programas de interés social. - Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o privado, podrán emplazarse únicamente en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, denominadas Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS).

CAPÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 68.- Usos de suelo en suelo urbano. - El uso de suelo es la actividad principal que puede desarrollarse en una edificación o en un predio. Para el efecto dentro del plan de uso y gestión del suelo

se establece la siguiente codificación de uso de suelo principal, usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos en las áreas urbanas.

CATEGORÍAS DE USO DE SUELO	CÓDIGO	
PRODUCCIÓN DE BIENES INDUSTRIALES	100	
De Alimentos v Productos Afines	110	
Productos alimenticios exento bebidas		111
Alimentos preparados para animales		112
Bebidas alcohólicas		113
Bebidas no alcohólicas		114
Molinos		115
Ouímicas, Petroquímicas, de Caucho v Afines	120	
Laboratorios Farmacéuticos		121
Productos Ouímicos		122
Llantas v Afines		123
Abonos v Plaguicidas		124
Productos de Plástico		125
Del Panel	130	
Imprentas v Editoriales		131
Artículos de cartón, papel, exento imprenta		132
Vestimenta v Afines	140	
Textiles		141
Curtiembres		142
Ropa v prendas de vestir exento calzado		143
Calzado		144
Mueblería	150	
De madera		151
De metal		152
De plástico		153
Arcilla, Cerámica v Cemento	160	
Cerámica, loza v porcelana		161
Ladrillos, tejas v baldosas de arcilla		162
Productos v materiales de construcción derivados de cemento		163
Maquinaria, Motores v Metales	170	
Electrodomésticos		171
Maquinaria exento eléctrica		172
Maquinaria eléctrica		173
Metal Mecánica		174
Montaje de vehículos de dos ruedas		175
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA	200	
Vestimenta	210	
Sastrería, costura, bordado, tejido		211
Sombrerería		212

CATEGORÍAS DE USO DE SUELO	CÓDIGO	
Talabartería		213
Zapatería		214
Artística	220	
Joyería		221
Cerámica		222
Mueblería	230	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado		231
Tapicería		232
De la Construcción v Afines	240	
Hojalatería		241
Herrería, forja, cerrajería		242
Alimentos v afines	250	
Panadería		251
SERVICIOS GENERALES	300	
Seguridad	310	
Cuarteles		311
Estaciones, Puestos v Control Policial		312
Centros de Detención		313
Bomberos		314
Financieros	320	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas		321
Seguros		322
Industriales	330	
Aserraderos de madera		331
Lavandería de Ropa		332
Estaciones de Servicio Automotriz		333
Mecánica Automotriz v Lavadora de vehículos		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Lavadora de carros		336
Transporte v Comunicaciones	340	
Servicios Postales v Teléfonos Públicos		341
Agencia de Viajes v Mudanzas		342
Estaciones de Taxis		343
Garajes v Estacionamientos para vehículos livianos		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V v periódico.		345
Turismo v Afines	350	
Hoteles, Hostelerías		351
Pensiones v residenciales		352
Bares, salones sociales		353
Moteles		354
Alimentación	360	
Restaurantes		361
Picanterías		362

CATEGORÍAS DE USO DE SUELO	CÓDIGO	
Servicios Profesionales	370	
Oficinas v consultorios profesionales		371
PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	400	
Reparación v Procesamiento	410	
Reparación de Radio, T.V. Electrodomésticos		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros		412
Personales	420	
Funerarias v Velaciones		421
Salones de Belleza, Peluquerías		422
Masajistas		423
Laboratorios de Fotografía	430	
INTERCAMBIO	500	
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios v no alimenticios al por	510	
Abarrotes, Lechería, Bebidas		511
Carnicería, panaderías, heladerías		512
Supermercados.		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos	520	
Boticas v Farmacias		521
Bazares		522
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor		523
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles		526
Menaje	530	
Muebles v accesorios para el Hogar		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos v Maquinaria	540	
Almacenes de repuestos v accesorios automotrices		541
Almacenes de llantas, baterías		542
Almacenes de aceites v grasas lubricantes		543
Materiales de Construcción v elementos accesorios	550	
Ferreterías v Vidrierías		551
Materiales de Construcción v Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas	560	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	600	
Educativo v Afines	610	
Jardines de Infantes		611
Escuelas Primarias		612
Colegios Secundarios		613
Colegio Técnico		614
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores		615
Conservatorio de Música		616
Escuela de Danza		617

CATEGORÍAS DE USO DE SUELO	CÓDIGO	
Academia de Idiomas. Secretariado. Contabilidad. Corte v Confección		618
Centro de Formación v Capacitación Artesanal		619
Salud	620	
Puestos de Salud		621
Dispensario Médico		622
Subcentro de Salud		623
Centro de Salud		624
Clínica		625
Cruz Roja		627
Higiene	630	
Baños públicos. turcos. Saunas		631
Servicios Higiénicos Públicos		632
Lavanderías Públicas.		633
Aprovisionamiento	640	
Mercado Público. Productos Agrícolas		641
Mercado de Ganado		642
Camal.		643
Deportes v Recreación	650	
Estadios		651
Coliseos. Gimnasios v Canchas Cubiertas		652
Canchas abiertas v piscinas		653
Galleries		654
Parques v Plazas Públicas		655
Juegos bajo techo. billares. bolos. casinos		656
Discotecas. salas de baile. clubes v similares		657
Culturales	660	
Museos		661
Cines. Teatros. conciertos		662
Salas de reuniones		663
Auditorio al Aire Libre		664
Galerías de Arte		665
Bibliotecas		666
Culto v Afines	670	
Iglesias. Conventos v similares		671
Cementerio.		672
Socio-Asistencial	680	
Guardería		681
Asilos		682
Centro de Rehabilitación Social		683
Terminal Terrestre		684
VIVIENDA	700	
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	800	
Usos no Urbanos	810	

CATEGORÍAS DE USO DE SUELO	CÓDIGO	
Agrícola		811
Bosques		812
Criaderos		813
Minas y Canteras		814
Usos Especiales	820	
Lotes Vacantes		821
Edificación Desocupada		822
Locales desocupados		823
Edificio en Construcción		824
Basurero		825
Mataderos		826
Agricultura urbana		827
GESTIÓN	900	
Administración Pública		910
Administración Religiosa (excepto iglesia)		920
Sedes de Organizaciones Gremiales. Sindicatos		930
Colegios Profesionales		931
Asociaciones y Clubes		940
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros		950
Administración Privada		960

Artículo 69.- Ocupación del suelo (COS). - La ocupación del suelo es la relación entre el área construida en planta baja y el área total del predio, se expresa en porcentaje, o como índice de ocupación. El límite máximo de ocupación del suelo está determinado para cada polígono de intervención territorial.

Artículo 70.- Edificabilidad o Utilización del suelo (CUS). - La edificabilidad o utilización del suelo es la relación entre el área total construida y el área del predio. Se expresa en porcentaje o como índice de edificabilidad. Se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango y regulada mediante la asignación de edificabilidad básica y edificabilidad máxima, establecida para cada polígono de intervención territorial.

Artículo 71.- Edificabilidad básica. - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango que no requiere de una contraprestación onerosa por parte del propietario del suelo. La edificabilidad básica se encuentra definida para cada polígono de intervención territorial.

(Concordancia Art. 26 de la LOOTUGS)

Artículo 72.- Edificabilidad máxima. - Es el aprovechamiento de suelo que excede a la edificabilidad básica que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango a cambio de una contraprestación onerosa en las áreas definidas en el plan de uso y gestión de suelo, consideradas como ejes de promoción inmediata y en las cuales se aplicará la concesión onerosa de derechos, misma que será normada mediante Ordenanza.

Artículo 73.- Retiros en edificaciones. - Los retiros de las edificaciones se sujetarán a las normas establecidas en el plan de uso y gestión de suelo según el Polígono de Intervención Territorial que corresponda. Los retiros podrán ser frontales, laterales y posteriores. El retiro posterior será obligatorio para todas las edificaciones. En las edificaciones en que se destine la totalidad de la planta baja al uso de suelo comercio o servicios podrán adosarse a la medianera posterior solo en planta baja, respetando el retiro posterior en los pisos superiores.

Queda prohibida la ocupación del espacio de retiro frontal de las edificaciones. Estas deberán permanecer libres, su ocupación como área de garaje solo será permitida en el caso en que el uso de la edificación sea vivienda unifamiliar o bifamiliar y hasta un 50 % del área total del retiro.

En el caso de vivienda de interés social, el uso del retiro frontal como área de estacionamiento se permitirá en forma total, siempre y cuando se reserve el espacio de un metro como acceso peatonal y se utilice adoquín ecológico u otra forma alternativa que incluya grama o césped con el fin de lograr la permeabilidad del suelo.

Los edificios cuyo uso sea vivienda multifamiliar, bajo cualquier régimen de propiedad, no podrán ocupar el retiro como área de estacionamiento debiendo destinar el subsuelo o la planta baja para el efecto. En este caso el retiro frontal quedará completamente libre manteniendo el 50 % del área como espacio verde permeable.

Queda prohibido el uso u ocupación del área bajo el retiro frontal, salvo el caso en que la pendiente del terreno sea negativa. Se prohíbe la instalación de cubiertas de cualquier tipo en el área de retiro frontal.

Las rampas de acceso a las áreas de parqueo en edificios o viviendas de cualquier tipología deberán iniciar en paramento de fachada, es decir dejando libre el retiro, cumpliendo además con la pendiente y radio de giro establecida.

Artículo 74.- Cubiertas en las edificaciones. - Las edificaciones con tipo de implantación continua con o sin retiro frontal, o con portal deberán rematar las edificaciones en el área consolidada con cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30 %, pudiendo reservar el 25 % del área como terraza. Los planos de las cubiertas no podrán tener caídas hacia los linderos laterales, ni se permitirá disponer de canales de recolección de aguas lluvias en las medianeras. El incumplimiento de esta disposición será causal de una multa pecuniaria y la disposición del retiro de la estructura de cubierta. De no hacerlo el propietario, la municipalidad procederá a su retiro a costa del propietario.

No se permitirá la caída de aguas lluvias directamente hacia la calle.

CAPÍTULO VI

SUELO URBANO DE PROTECCION

Artículo 75.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano donde por sus características especiales morfológicas, ambientales, paisajísticas o por considerarse áreas de riesgo para los asentamientos humanos, se limita la ocupación del suelo y la edificación. Se considera suelo de protección urbano a las áreas con pendientes superiores al 30 %, a las áreas incluidas dentro del dominio hídrico público, a las áreas con valor paisajístico o ambiental; y a las áreas con amenaza de deslizamiento de masas.

Artículo 76.- Usos de suelo en suelo urbano de protección. - En los polígonos considerados como suelo urbano de protección se permite usos de suelo vinculados a actividades de agricultura urbana, actividades de recreación y excepcionalmente vivienda cuando la consideración de área de protección sea morfológica, de acuerdo con las determinantes urbanísticas establecidas en el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 77.- Ocupación de suelo en suelo urbano de protección. - Se establece la prohibición de ocupar el suelo urbano de protección con edificaciones de cualquier tipo, salvo el caso del suelo de protección por aspectos morfológicos donde se establece una ocupación máxima del 5% del área total del predio con un límite de 120 metros cuadrados de construcción, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo, por ejemplo: agricultura urbana.

Artículo 78.- Edificabilidad en suelo urbano de protección. - Se establece la prohibición de edificar en suelo urbano de protección, con excepción del suelo de protección por aspectos morfológicos donde la edificabilidad general y máxima es de un piso, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo. En este caso la edificación tendrá una implantación aislada.

Artículo 79.- Desafectación del suelo de protección. - Los polígonos de intervención territorial definidos como suelo de protección por amenaza de deslizamientos de masas, podrán ser desafectados cuando el riesgo sea mitigable y se hayan construido las obras de mitigación. Para el efecto será necesario el informe vinculante de la Dirección de Gestión Ambiental y Unidad de Riesgos de la Municipalidad o quien cumpla estas funciones.

CAPÍTULO VII

PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 80.- De la propiedad horizontal. - Podrán declararse bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en suelo urbano o rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Las edificaciones en altura o los conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal destinados a vivienda, que vayan a ser declarados en régimen de propiedad horizontal, deberán disponer además de los bienes comunes que forman parte de la edificación (suelo, estructura, instalaciones, etc.), espacios que motiven su declaratoria, como son:

1. Áreas comunales, es decir espacios de uso de todos los condóminos: accesos, escaleras, patios, áreas de recreación, áreas sociales, de acuerdo con la normativa establecida para el efecto.
2. Áreas de uso exclusivo, es decir áreas destinadas al uso exclusivo de cada uno de los condóminos; y,
3. Eventualmente podrán existir áreas comunales de uso exclusivo, como retiros frontales, o patios.

Los numerales 1 y 2 serán requisitos indispensables para la declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 81.- Restricciones para la declaratoria de propiedad horizontal. - No podrá declararse bajo el régimen de propiedad horizontal conjuntos habitacionales de nueva construcción que utilicen este instrumento para legalizar fraccionamientos con áreas inferiores a las características de lote mínimo,

donde no esté motivado el régimen de propiedad horizontal, es decir donde no existan áreas comunales debidamente demarcadas en los planos respectivos, con el objeto de evadir la cesión obligatoria del suelo.

Artículo 82.- Bienes comunes, bienes privados y alicuotas. - En las propiedades que se constituyan en propiedad horizontal, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constitutivos para el uso común.

Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines y otros de características similares.

Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

La alicuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes serán proporcionales al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación con las superficies.

Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin cambiar el uso de esta, se deberá contar con la autorización de la Dirección de Planificación. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios y a lo que determina la ley y el reglamento que norma la materia.

La Jefatura de Avalúos y Catastros no emitirá ningún informe para traslado de dominio de una propiedad individualizada sin el certificado del Administrador del Edificio donde se indique que el vendedor se encuentra al día en el pago de expensas o cuotas extraordinarias. El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no existiese dicha certificación.

Artículo 83.- Unidad habitacional en propiedad horizontal. - Para efectos de la presente Sección, se considerará unidad habitacional, al conjunto de espacios que posibiliten la satisfacción de las necesidades básicas de un grupo familiar; básicamente: dormitorio, sala de estar, comedor, cocina o sala de uso múltiple, baño completo, y área de lavado y secado, de acuerdo a las dimensiones mínimas y condiciones ambientales establecidas en los estándares urbanísticos. Deberá disponer de acceso independiente.

Artículo 84.- Aprobación de proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal. - Corresponderá a la Junta de Desarrollo Urbano aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo al informe de la Dirección de Planificación cumpliendo con los requisitos de la ley que norma la materia, para este efecto se cumplirá con los siguientes documentos técnicos:

1. Proyecto arquitectónico con Informe de viabilidad por parte de la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango.

2. Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.

3. *Certificados de la existencia y viabilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones otorgados por: Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, EERSSA, CNT.*

4. *Certificado otorgado por el Cuerpo de Bomberos, donde se acredite el cumplimiento de la normativa técnica estipulada en la ley de defensa contra incendios y su reglamento.*

5. *Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas y alicuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o de quien cumpla sus funciones,*

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables a partir del informe de la Dirección de Planificación.

Artículo 85.- Permiso de construcción de una Propiedad Horizontal. - El permiso de construcción de un proyecto bajo el régimen de propiedad horizontal, sea en desarrollo horizontal o vertical, se otorgará después de que el proyecto y la declaratoria, haya sido aprobada por la Junta de Desarrollo Urbano, cumpliendo los requisitos contemplados en el presente capítulo.

Artículo 86.- Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de propiedad horizontal. - Las edificaciones cuyo proyecto haya sido aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano, podrán enajenar las propiedades individualizadas cuando éstas tengan un avance de construcción del 50 % y previo informe de la Dirección de Planificación y de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 87.- Planificación de construcción por etapas. - Los proyectos que vayan a ser construidos bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán presentar el cronograma de etapas de construcción. En este caso para la transferencia de dominio se registrará a lo establecido en el artículo precedente de la presente ordenanza. Esta norma se aplica únicamente para proyectos de desarrollo horizontal.

Artículo 88.- Normas de edificación para propiedad horizontal. - Para garantizar las condiciones de habitabilidad, los edificios en altura, que requieran la utilización del subsuelo para destinarlo a áreas de parqueo, emplearán rampas con una pendiente del 15 % o máxima del 18 % y un radio de giro mínimo de 7.5 metros, medidos al eje de la rampa. La rampa iniciará en el paramento de fachada. Se prohíbe la utilización del subsuelo correspondiente al retiro frontal. En todo lo demás se estará a lo estipulado en los estándares urbanísticos que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 89.- Parqueamientos en una propiedad horizontal. - En el caso de construcciones nuevas en altura, que vayan a acogerse al régimen de propiedad horizontal, se requerirá una plaza de parqueo por cada unidad de vivienda, destinándose para el efecto el subsuelo o la planta baja del edificio. No se permitirá la ocupación del retiro frontal, mismo que permanecerá libre de todo tipo de ocupación, manteniendo el 50 % de su superficie como área verde.

Artículo 90.- Edificios antiguos a declararse en propiedad horizontal. - Las edificaciones que siendo originalmente viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares y que no hayan sido declaradas Propiedad Horizontal, para cambiarlas a este régimen de propiedad, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a. Las unidades de vivienda, comercio, oficinas u otros, en las cuales se divida la edificación original deberán tener acceso independiente, para el caso de unidades de vivienda deberán disponer de espacios donde se pueden desarrollar las actividades básicas y contar con un espacio exclusivo de servicio para lavado y secado, mínimo de seis metros cuadrados, considerando como ancho un mínimo de dos metros; en todos los casos las unidades en que se divida la vivienda deberán contener como mínimo un servicio higiénico.

- b. En el proyecto que se realice para la declaratoria de propiedad horizontal se hará constar los cambios a realizarse, tanto en los aspectos funcionales cuanto en los constructivos;
- c. Las viviendas o edificios construidos antes de la aprobación del COOTAD, estarán exentas de contar con espacios de parqueo, siempre y cuando las condiciones físicas de la edificación o el predio no lo permitan.
- d. Para establecer el número de unidades de vivienda en que se pueda dividir la edificación, se considerará que cada unidad de vivienda cuente con los espacios para las actividades básicas.

CAPITULO VIII

DE LA CABIDA MÍNIMA, FAJAS DE TERRENO, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES

Artículo 91.- Cabida mínima y fajas de terreno. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango se consideran como lotes o fajas de terreno.

(Concordancia Art. 481 del COOTAD)

Artículo 92.- Lotes municipales. - Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por el Municipio de Puyango, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

(Concordancia Art. 481 del COOTAD)

Artículo 93.- Fajas de terreno municipales. - Por fajas de terreno municipales se entienden aquellas porciones de terreno residuales resultantes de la planificación urbanística, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Las fajas de terreno municipal deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al patrimonio municipal; e inscritas en el Registro de la Propiedad; para lo cual la Dirección de Planificación realizará su identificación y comunicará a la Procuraduría Sindica y secretaria general para su respectivo trámite.

(Concordancia Art. 481 del COOTAD)

Artículo 94.- Bienes mostrencos. - Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el Municipio de Puyango mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Artículo 95.- Excedentes o diferencia en terrenos de propiedad privada. - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango para el efecto establecerá mediante la Ordenanza de Regularización de Excedentes y Diferencias, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

(Concordancia Inciso Primero del Art. 481.1 del COOTAD)

Artículo 96.- Instancia Administrativa Competente. - La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Municipal de Puyango, a través de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o quien haga sus veces, es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes y diferencias provenientes de errores de cálculo y medición. Si los excedentes y diferencias no superan el error técnico aceptable de medición, esta Dirección emitirá el informe de actualización de datos respectivo que será protocolizado y registrado. Si los excedentes y diferencias superan el error técnico aceptable de medición la regularización la realizará el Alcalde mediante resolución administrativa.

(Concordancia "Ordenanza que norma el régimen administrativo de: Regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, y; determinación de superficies en terrenos con áreas indeterminadas en el título de la propiedad, en el cantón Puyango", sancionada el 22 de octubre de 2019)

CAPÍTULO IX

PROYECTOS PÚBLICOS, MARGENES DE PROTECCION Y ACCESOS VIALES

Artículo 97.- Expropiación de predios para la construcción de proyectos públicos. - Las entidades municipales a través de la Dirección de Planificación, elaborarán los proyectos, diseños respectivos y solicitarán al Concejo Municipal por medio del Alcalde, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal.

Artículo 98.- Excepciones a la norma urbanística urbana y rural para la construcción de equipamiento comunitario e infraestructura.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puyango, otros organismos públicos del Gobierno desconcentrado o Gobiernos Autónomos Descentralizados de otro nivel de gobierno, en base a sus competencias constitucionales, requieran terrenos para la ejecución de obras de equipamiento comunal o infraestructuras, deberán establecer el área necesaria para su implementación, misma que a través de declaratoria de utilidad pública debidamente motivada, podrá ser expropiada de acuerdo a lo que establece la ley. En estos casos el fraccionamiento no estará supeditado a la norma urbanística en suelo urbano o rural del plan de uso y gestión de suelo.

En los casos en que, asociaciones comunitarias sociales, productivas, pro-servicios básicos, deportivas, religiosas, etc. legalmente constituidas requieran fraccionar superficies de suelo rural en áreas menores a lo estipulado en el presente orden legal, para la construcción de equipamientos en favor del cumplimiento de sus objetivos y metas comunitarias, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puyango,

permitirá y legalizará dicho fraccionamiento, para ello, la directiva registrada y actualizada de la entidad comunitaria solicitante presentará el proyecto civil de construcción de dicho equipamiento comunitario: diseño y presupuesto; la acreditación económica financiera debida, por parte de quien o quienes construirán dicho equipamiento.

En lo referente al fraccionamiento en el área rural para la ejecución de programas de vivienda rural, si la normativa emitida por el MIDUVI así lo dispusiera, la presente ordenanza se acogerá a lo que dictaminen dichos Acuerdos o Resoluciones.

En todos los casos contemplados en este artículo, se requerirá el informe de viabilidad técnica de uso del suelo, mismo que deberá ser obligatoriamente solicitado por la parte interesada al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puyango, previo al inicio del proceso.

Artículo 99.- Márgenes de protección de ríos y quebradas. - El propietario de un terreno colindante con los ríos, quebradas y lagunas naturales, que desee subdividirlo o urbanizar deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de las siguientes regulaciones:

En los sectores colindantes con ríos se ha definido franjas de protección a entregar, de treinta metros (30 m) a cada lado, medidas desde la ribera superior del cauce del río;

Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros (15 m) a cada lado, medidas desde la ribera superior del cauce; y,

Para el caso de lagunas naturales, quince metros (15 m) medidos desde el borde superior del talud de la actual orilla.

Artículo 100.- Accesos desde las vías interestatales. - Los accesos desde las vías interestatales dentro del perímetro de las áreas urbanas podrán realizarse en intervalos no menores a 800 metros desde un acceso a otro para garantizar la capacidad real de tráfico de la vía.

TÍTULO IV

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO RURAL

CAPÍTULO I

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 101.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se subclasifica en:

- Suelo rural de producción,
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo,
- Suelo rural de expansión urbana; y,
- Suelo rural de protección,

Artículo 102.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

(Concordancia, Art. 19 de la LOOTUGS)

Artículo 103.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

(Concordancia, Art. 19 de la LOOTUGS)

Artículo 104.- Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)

Artículo 105.- Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)

Artículo 106.- Explotación de materiales áridos y pétreos. - De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción.

Para el ejercicio de la competencia de explotación de materiales áridos y pétreos se estará a lo que dispone la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que

se encuentren en los lechos de los ríos y canteras existentes en la jurisdicción del Cantón Puyango, sancionada el 23 de junio de 2015.

Artículo 107.- Áreas prohibidas de explotación. - Se prohíbe la explotación en:

- a) Áreas determinadas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado (SNAP) y en las áreas que constituyen Patrimonio Natural del Estado (PANE),
- b) Áreas mineras especiales, determinadas por los órganos competentes,
- c) Dentro del perímetro urbano o de expansión urbana declarada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo,
- d) En zonas de alto riesgo que pudieran afectar a las obras o servicios públicos, viviendas o captaciones de agua y plantas de tratamiento en un perímetro mínimo de 200 metros a la redonda, declaradas por resolución motivada del Concejo Municipal, en atención al principio de precaución previo informe técnico que así lo acredite,
- e) En las áreas de protección delimitadas en el plan de uso y gestión de suelo; y,
- f) En áreas arqueológicas destinadas a la actividad turística.

(Concordancia con el Art 19) Áreas prohibidas de explotación de la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos y canteras existentes en la jurisdicción del Cantón Puyango, aprobada el 23 de junio de 2015)

CAPÍTULO II

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL

Artículo 108.- Polígonos en suelo rural de producción. - En el suelo rural de producción se han definido 77 Polígonos de Intervención Territorial, 15 en la parroquia Alamor, 10 en Mercadillo, 6 en Vicentino, 7 en El Arenal, 13 en Ciano; y, 26 en El Limo:

Parroquia	Id	Polígono	Código	Área (Has)
Alamor	01	PRODUCCION – AGRICOLA	PR0150PAG	177.58
	02	PRODUCCION – AGRICOLA	PR0250PAG	103.15
	03	PRODUCCION – AGRICOLA	PR0350PAG	477.84
	04	PRODUCCION – PECUARIA	PR0450PEC	30.23
	05	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0550AGF	353.89
	06	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0650AGF	375.71
	07	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0750AGF	1289.90
	08	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0850SPS	563.85

	09	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0950SPS	736.23
	10	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1050SPS	435.32
	11	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1150SPS	554.13
	12	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1250SPS	553.17
	13	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1350SPS	778.16
	14	PRODUCCION - HUERTOS FAMILIARES – EL DERRUMBO	PR1450PHF	11.69
	15	PRODUCCION - HUERTOS FAMILIARES - NARANJAL	PR1550PHF	20.32
Ciano	01	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0151PAG	73.33
	02	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0251PAG	96.69
	03	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0351PAG	26.24
	04	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0451PAG	32.27
	05	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0551PAG	84.53
	06	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0651AGF	424.03
	07	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0751AGF	446.02
	08	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0851AGF	647.80
	09	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0951AGF	582.76
	10	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1051AGF	544.98
	11	PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES - COCHAS	PR1151PHF	18.24
	12	PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES – CIANO NUEVO	PR1251PHF	21.08
	13	PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES - GUAJALANCHE	PR1351PHF	5.15
El Arenal	01	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0152PAG	26.06
	02	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0252PAG	24.02
	03	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0352AGF	260.88
	04	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0452AGF	126.06
	05	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0552AGF	146.50
	06	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0652AGF	161.00
	07	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0752SPS	307.88
El Limo	01	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0153PAG	122.15
	02	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0253PAG	70.17
	03	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0353PAG	95.16
	04	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0453PAG	205.79
	05	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0553PAG	26.01
	06	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0653PAG	152.43
	07	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0753PAG	81.99
	08	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0853AGF	598.20
	09	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0953AGF	905.25
	10	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1053AGF	228.78
	11	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1153AGF	290.29
	12	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1253AGF	265.33
	13	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1353AGF	507.88

Mercadillo	14	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1453AGF	92.13	
	15	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR1553AGF	1169.90	
	16	PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES - MANGAHURQUILLO	PR1653PHF	19.97	
	17	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1753SPS	57.72	
	18	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1853SPS	565.04	
	19	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR1953SPS	472.86	
	20	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2053SPS	492.05	
	21	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2153SPS	476.06	
	22	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2253SPS	315.29	
	23	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2353SPS	115.86	
	24	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2453SPS	1334.75	
	25	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2553SPS	170.52	
	26	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR2653SPS	110.45	
	01	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0154PAG	9.28	
	02	PRODUCCION - AGRICOLA	PR0254PAG	31.88	
	03	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0354AGF	161.31	
	04	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0454AGF	142.45	
	05	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0554AGF	41.67	
	Vicentino	06	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0654SPS	141.52
		07	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0754SPS	159.57
08		PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0854SPS	37.30	
09		PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0954SPS	2.82	
10		PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES – SAN JOSE	PR1054PHF	12.93	
01		PRODUCCION - AGRICOLA	PR0155PAG	53.44	
	02	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0255AGF	346.26	
	03	PRODUCCION - SISTEMAS AGROFORESTALES	PR0355AGF	767.01	
	04	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0455SPS	562.61	
	05	PRODUCCION - SISTEMAS SILVOPASTORILES	PR0555SPS	493.86	
	06	PRODUCCION – HUERTOS FAMILIARES - GUATUNUMA	PR0655PHF	1.85	

Artículo 109.- Polígonos de producción de huertos familiares. - Los huertos familiares son predios rurales cuyos propietarios, poseionarios o residentes no tienen como principal fuente de ingresos los provenientes de las rentas agrarias que pudieren generarse en dichos predios, siendo utilizados como sitios de residencia y de producción agrícola para autoconsumo, conjuntamente con otras actividades como comercio, manufactura o segunda residencia. Se encuentran emplazados en áreas que presentan una mayor concentración que el resto del área rural. Los polígonos de producción de huertos familiares están delimitados en el plan de uso y gestión de suelo, dentro del suelo rural de producción, y deberán regirse a la normativa urbanística específica definida para este tipo de suelo.

Artículo 110.- Polígonos en suelo rural de aprovechamiento extractivo. - El suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón Puyango se encuentra constituido por las concesiones mineras, minería artesanal y libre aprovechamiento, que disponen de los permisos correspondientes emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional y para cuya explotación deberá considerarse las normas de uso de suelo

definidas para cada polígono de intervención territorial; así como la respectiva Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según la legislación vigente.

Artículo 111.- Polígonos en suelo rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana se encuentra constituido por tres polígonos de intervención territorial, los cuales representan el área de expansión de la ciudad de Alamor, según los usos de suelo y determinantes urbanísticas establecidas en el plan de uso y gestión de suelo.

Parroquia	ID	Nivel de Uso	Código	Área (ha)
Alamor	01	Expansión Urbana – Divino Niño	EX0150EXU	30,31
	02	Expansión Urbana - Cajeles	EX0250EXU	10,99
	03	Expansión Urbana – Vía Vicentino	EX0350EXU	5,83

Artículo 112.- Polígonos en suelo rural de protección. - El suelo rural de protección del cantón Puyango se encuentra constituido por 95 polígonos de intervención territorial; 19 en Alamor, 10 en Mercadillo, 8 en Vicentino, 8 en El Arenal, 9 en Ciano y 41 en El Limo.

Parroquia	Id	Polígono	Código	Área (ha)
Alamor	01	PROTECCION - CONSERVACION	PT0150CAC	1747.03
	02	PROTECCION - CONSERVACION	PT0250CAC	1952.25
	03	PROTECCION - CONSERVACION	PT0350CAC	1418.67
	04	PROTECCION - FORESTAL	PT0450PRF	365.17
	05	PROTECCION - FORESTAL	PT0550PRF	19.66
	06	PROTECCION - FORESTAL	PT0650PRF	1529.46
	07	PROTECCION - FORESTAL	PT0750PRF	490.36
	08	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0850IHI	52.92
	09	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0950IHI	159.86
	10	PROTECCION - PRESERVACION	PT1050PES	3365.17
	11	PROTECCION - PRESERVACION	PT1950PES	2227.56
	12	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1150REM	344.58
	13	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1250REM	117.90
	14	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1350REM	737.44
	15	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1450REM	723.35
	16	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1550REM	526.37
	17	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1650REM	1344.89
	18	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1750REM	508.61
	19	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1850REM	1221.97
Ciano	01	PROTECCION - CONSERVACION	PT0151CAC	127.55
	02	PROTECCION - CONSERVACION	PT0251CAC	511.30
	03	PROTECCION - CONSERVACION	PT0351CAC	514.94

	04	PROTECCION - FORESTAL	PT0451PRF	2851.22
	05	PROTECCION - FORESTAL	PT0551PRF	71.67
	06	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0651IHI	106.99
	07	PROTECCION - PRESERVACION	PT0751PES	463.64
	08	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0851REM	214.76
	09	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0951REM	204.94
El Arenal	01	PROTECCION - CONSERVACION	PT0152CAC	239.09
	02	PROTECCION - CONSERVACION	PT0252CAC	250.15
	03	PROTECCION - FORESTAL	PT0352PRF	454.95
	04	PROTECCION - FORESTAL	PT0452PRF	236.78
	05	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0552IHI	159.71
	06	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0652REM	145.03
	07	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0752REM	166.12
	08	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0852REM	65.81
El Limo	01	PROTECCION - CONSERVACION	PT0153CAC	64.97
	02	PROTECCION - CONSERVACION	PT0253CAC	163.58
	03	PROTECCION - CONSERVACION	PT0353CAC	596.72
	04	PROTECCION - CONSERVACION	PT0453CAC	571.10
	05	PROTECCION - CONSERVACION	PT0553CAC	255.77
	06	PROTECCION - FORESTAL	PT0653PRF	479.01
	07	PROTECCION - FORESTAL	PT0753PRF	197.81
	08	PROTECCION - FORESTAL	PT0853PRF	750.69
	09	PROTECCION - FORESTAL	PT0953PRF	867.90
	10	PROTECCION - FORESTAL	PT1053PRF	14.87
	11	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1153IHI	64.05
	12	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1253IHI	38.04
	13	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1353IHI	2.61
	14	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1453IHI	9.41
	15	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1553IHI	7.95
	16	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1653IHI	6.34
	17	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1753IHI	6.32
	18	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT1853IHI	10.01
	19	PROTECCION - PRESERVACION	PT1953PES	560.44
	20	PROTECCION - PRESERVACION	PT2053PES	98.17
	21	PROTECCION - PRESERVACION	PT2153PES	658.89
	22	PROTECCION - PRESERVACION	PT2253PES	529.85
	23	PROTECCION - PRESERVACION	PT2353PES	337.87
	24	PROTECCION - PRESERVACION	PT2453PES	151.90
	25	PROTECCION - PRESERVACION	PT2553PES	115.50
	26	PROTECCION - PRESERVACION	PT2653PES	145.46
	27	PROTECCION - PRESERVACION	PT2753PES	226.44
	28	PROTECCION - REGENERACION Y	PT2853REM	334.11
	29	PROTECCION - REGENERACION Y	PT2953REM	709.67
	30	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3053REM	790.46

	31	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3153REM	192.37
	32	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3253REM	242.16
	33	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3353REM	302.70
	34	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3453REM	431.38
	35	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3553REM	116.90
	36	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3653REM	119.00
	37	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3753REM	105.39
	38	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3853REM	96.14
	39	PROTECCION - REGENERACION Y	PT3953REM	30.59
	40	PROTECCION - REGENERACION Y	PT4053REM	474.84
	41	PROTECCION - REGENERACION Y	PT4153REM	159.97
Mercadillo	01	PROTECCION - FORESTAL	PT0154PRF	94.95
	02	PROTECCION - FORESTAL	PT0254PRF	36.59
	03	PROTECCION - FORESTAL	PT0354PRF	80.68
	04	PROTECCION - FORESTAL	PT0454PRF	356.21
	05	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0554IHI	55.40
	06	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0654IHI	163.01
	07	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0754IHI	713.60
	08	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0854REM	237.00
	09	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0954REM	189.02
	10	PROTECCION - REGENERACION Y	PT1054REM	87.21
Vicentino	01	PROTECCION - CONSERVACION	PT0155CAC	638.31
	02	PROTECCION - FORESTAL	PT0255PRF	641.43
	03	PROTECCION - FORESTAL	PT0355PRF	1075.67
	04	PROTECCION - FORESTAL	PT0455PRF	221.85
	05	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0555IHI	51.27
	06	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0655IHI	316.07
	07	PROTECCION - IMPORTANCIA HIDRICA	PT0755IHI	46.91
	08	PROTECCION - REGENERACION Y	PT0855REM	285.24

Anexo 13: CANTÓN PUYANGO, Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural

Artículo 113.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural. - En el suelo rural del cantón Puyango, se aplicarán los tratamientos urbanísticos de conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y recuperación de acuerdo con la subclasificación de suelo rural de cada Polígono de Intervención Territorial.

Tratamientos en suelo rural de producción. - Se aplicarán los tratamientos de promoción productiva para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria; y el tratamiento de recuperación en aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tratamientos en suelo rural de aprovechamiento extractivo. - Se aplicarán los tratamientos de mitigación en aquellas zonas donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos

generados por la intervención que se desarrollará según lo establecido en la legislación ambiental; y el tratamiento de recuperación de acuerdo con lo establecido en el inciso anterior.

Tratamientos en suelo rural de expansión urbana. - Se aplicará el tratamiento de desarrollo en suelos definidos bajo esta subclasificación, que no presenten procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamientos en suelo rural de protección. - Se aplicará el tratamiento de conservación en aquellas áreas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola. Dentro del tratamiento de conservación se considerará la conservación estricta en las áreas definidas como ACMUS o que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas; conservación activa en las áreas que presentan un uso adecuado del suelo; y regeneración y mejora en las áreas que no siendo productivas han sufrido procesos de erosión por actividad antrópica.

(Concordancia Artículo 4, Numeral 15, literal a) de la LOOTUGS)

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Artículo 114.- Usos de suelo. - Cada Polígono de Intervención Territorial en suelo rural tiene establecido los usos de suelo: principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso de suelo principal. - Es la actividad que se permite en todos los polígonos de intervención territorial, determinado en función de la capacidad de acogida del suelo y de la categoría de ordenación definida en el Modelo Territorial Objetivo.

Uso complementario. - Son las actividades que se puede desarrollar en cada polígono de intervención territorial y que contribuyen a la eficiencia del uso principal.

Uso Restringido. - Son las actividades que pueden desarrollarse en un polígono de intervención territorial, bajo ciertas condiciones. Las actividades extractivas y de producción de bienes industriales en general; así como las actividades turísticas o científicas en áreas de protección estarán sometidas al Estudio de Impacto Ambiental, a los correspondientes Planes de Manejo Ambiental, a la autorización de la Autoridad Ambiental correspondiente y a la legislación ambiental local y general.

Uso Prohibido. - Son las actividades que son incompatibles con la capacidad de acogida del suelo y por lo tanto con los usos principal, complementario y restringido. Todas las actividades que no consten como uso principal, complementario o restringido se consideran como uso prohibido.

Los usos de suelo en suelo rural son orientativos, a excepción de los usos prohibidos que son vinculantes, a fin de garantizar la sostenibilidad social y económica; así como la sustentabilidad ambiental.

Artículo 115.- Usos de suelo en suelo rural de protección en ACMUS

Zonas ACMUS	UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL					PROTECCIÓN (ACMUS)	
	CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN			RESTRICCIONES	
			Preservación estricta	Conservación activa	Regeneración y mejora		
ZONA INTANGIBLE	CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA	Protección del Bosque húmedo y natural del cantón	UP	UP	UP	Todas las actividades que no estén contempladas en el Plan de Co-manejo que lleva a cabo la Municipalidad en forma conjunta con Región FORAGUA u otras instituciones..	
		Servicios ecosistémicos de Regulación (polinización, control de plagas, depuración de aguas).	UC	UP	UP	Cultivos y aplicación de agroquímicos especialmente franja roja. Cambios de uso del suelo. Actividades de quema de suelo previo al próximo cultivo.	
		Servicios ecosistémicos de apoyo (aseguramiento de la existencia del hábitat, ciclo de nutrientes y dispersión de semillas).	UP	UP	UP	Acciones que impidan la regeneración natural de esos territorios.	
		Repoblación y restauración del estrato forestal y arbustivo.	UP	UP	UP	Introducción de especies no endémicas.	
		INVESTIGACIÓN	Actividades de investigación, científico culturales	UC	UC	UC	Acciones que alteren el equilibrio ecosistémico del ACMUS como extracción de especies vegetales endémicas o inclusión de especies no endémicas, especialmente en la zona intangible del ACMUS
	UC			UC	UC	Acciones que afecten a la conservación de las especies de abejas meliponas, tanto en la zona intangible, en la zona de recuperación y restauración y en la zona de uso sostenible del ACMUS	
	ZONA DE RECUPERACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	EXPLOTACIÓN	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque	UR	UR	UR	Bajo control de los servicios del medio natural sobre cantidad y métodos de extracción, respetando tasas de renovación.
			Aprovechamiento de flores y colmenas de abejas meliponas.	P	P	P	Prohibido su aprovechamiento, sólo monitoreo según norma.
			Extracción de recursos renovables y no renovables	P	P	EIA	Las consideraciones normativas que consten en el ACMUS y en el Estudio de Impacto Ambiental.
			Aprovechamiento forestal en madera y leña.	P	P	P	Prohibido su aprovechamiento, sólo monitoreo según norma.
Extracción de áridos y pétreos (Libre aprovechamiento)			P	EIA	EIA	Previo estudio de impacto ambiental.	
Concesiones mineras			P	EIA	EIA	Previo estudio de impacto ambiental.	

ZONA DE USO SOSTENIBLE	PRODUCCION AGROFORESTAL	Replacación forestal para <i>producción</i>	P	UR	UC	Actividades que comprometan la producción sostenida en masa.
		Aprovechamiento forestal en madera y leña.	P	P	UR	Previa consideración de las tasas de renovación.
		Producción pecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles.	P	P	UR	Se restringe el sobre poblamiento de carga en estos sistemas que alteren su valoración ecosistémica.
		Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas y agroecológicas parcelaria, extensiva o en monocultivo.	P	P	UC	Realización de cultivos en forma extensiva. Uso de agroquímicos banda roja. Dosis altas de agroquímicos bandas color amarillo y azul.
		Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	P	UC	UC	Restringido en Áreas sensibles de protección del ACMUS. Se permitirá en zonas de amortiguamiento o de uso sostenible del ACMUS. (cultivos de café, maíz y MELIPONAS)
		Cultivos anuales sin sombra	P	UR	UR	Tala de especies forestales arbóreas con importancia de conservación.
	GANADERÍA	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	P	P	PROHIBIDO en zona intangible del ACMUS.
		Ganadería en sistemas estabulados	P	UR	UR	Se restringe para las zonas: intangible y de recuperación y restauración del ACMUS.
			P	P	UP	Apto para zona de uso sostenible del ACMUS
	INFRAESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	P	UC	UP	Se restringe la localización de esta infraestructura en la zona intangible del ACMUS. Se restringe el uso de materiales que causen impacto en el ACMUS.
		Construcción de establos, porquerizas, granjas avícolas. Abrevaderos	P	UR	UP	Restringido para las zonas de conservación o intangible del ACMUS a excepción de la zona de uso sostenible.
		Infraestructuras agrarias: canales de riego, umbráculos, semilleros, etc.	P	UR	UR	Proyecto arquitectónico, estudio de ingenierías definitivas, Certificado de viabilidad de autoridad competente, certificado ambiental y de gestión de riesgos
		Vertederos de todo tipo	P	P	EIA	Certificado de viabilidad de autoridad Competente.
		Infraestructura sanitaria	P	EIA	EIA	Memoria Técnica del proyecto. Viabilidades técnicas. Certificado de autoridad competente.
		Vías de Transporte y Puentes	EIA	EIA	EIA	Bajo Estudio de Impacto Ambiental.
		Infraestructura turística	P	EIA	EIA	Certificado de viabilidad de autoridad Competente.

	TURISMO	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	P	UR	UP	Autorización de autoridad competente	
		Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	UR	UP	Autorización de autoridad competente	
		Turismo local comunitario y educación ambiental.	P	UR	UP	Autorización de autoridad competente	
	INDUSTRIA	Industria de transformación de productos Agropecuarios (valor agregado)	p	UC	UC	Acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el permiso respectivo de la autoridad competente	
		Industria manufacturera no contaminante	P	UR	UR	Acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el permiso respectivo de la autoridad competente. Restringido para la zona intangible del ACMUS.	
		Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.	
		Industria pesada	P	P	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.	
	EXPANSION	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según la normativa del PUGS	
		Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido.	
		Vivienda aislada con huertos familiares	P	UR	UR	Según la normativa del PUGS	
		Equipamientos Comunes o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental	
	UP	Usos Principales					
	UC	Usos Complementarios					
	UR	Usos Restringidos					
	EIA	Usos Permitidos bajo EIA					
P	Usos Prohibidos						

Artículo 116.- Usos de suelo en suelo rural de protección preservación estricta, conservación activa y regeneración y mejora

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PRESERVACION ERICTA, CONSERVACION ACTIVA, REGENERACION Y MEJORA
---	--

CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN			RESTRICCIONES
		Preservación estricta	Conservación activa	Regeneración y mejora	
CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA	Tasas de conservación ambiental	UP	UP	UP	Todas las actividades que no estén contempladas en el PMA
	Repoblación forestal con especies nativas para protección.	UP	UP	UP	Introducción de especies foráneas agresivas y no endémicas.
	Cerramiento de superficie para regeneración natural.	UP	UP	UP	Introducción de animales menores en estos espacios.
INVESTIGACIÓN	Actividades de investigación, científico culturales	UC	UC	UC	Acciones que involucren la inclusión de parcelas demostrativas de ensayos de investigación que alteren el ecosistema.
EXPLOTACIÓN	Actividades de explotación descritas en el polígono de intervención territorial: "Protección ACMUS, Regeneración y mejora del ACMUS".	P	P	P	Prohibido
PRODUCCION AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	P	P	P	Prohibido
	Producción pecuaria en sistemas Agroforestales y Silvopastoriles, parcelaria, extensiva	P	P	P	Prohibido
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas y agroecológicas parcelaria, extensiva o en monocultivo	P	P	P	Prohibido
	Cultivos anuales sin sombra	P	P	P	Prohibido
GANADERÍA	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles y en establos.	P	P	UR	Se restringe el recargo de carga animal que pudiese afectar el ecosistema colindante.
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura para investigaciones.	P	UR	UR	Acciones que alteren el ecosistema y la conservación del hábitat de este polígono de intervención territorial.
TURISMO	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	P	UR	UC	Autorización de autoridad competente.
	Turismo local comunitario y educación ambiental.	P	P	UR	Con autorización de la autoridad competente.
INDUSTRIA	Valor agregado a productos agrícolas y pecuarios.	P	UR	UR	Autorización de autoridad competente
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.
EXPANSION	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según la normativa del PUGS
	Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido.

	Vivienda aislada con huertos familiares	P	UR	UR	Según la normativa del PUGS
	Equipamientos Comunes o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental
UP	Uso Principal				
UC	Uso Complementario				
UR	Uso Restringido				
EIA	Uso Permitido bajo EIA				
P	Uso Prohibido				

Artículo 117.- Usos de suelo en suelo rural de protección de importancia hídrica

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL					IMPORTANCIA HÍDRICA
CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN			RESTRICCIONES
		Preservación estricta	Conservación activa	Regeneración y mejora	
CONSERVACION Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA	Conservación y manejo de fuentes de agua	UP	UR	UR	Tala de especies arbóreas y arbustivas que se hallen cerca de las fuentes de agua.
		UP	UP	UR	Actividades de minería y extractivas en todo su proceso.
	Mantenimiento de vertientes y cursos de agua, limpieza de canales.	UP	UC	UC	Solo se permite actividades de pesca y agropecuarias, y deportes extremos en las fuentes de agua que no son destinadas para consumo humano.
		UP	UP	UP	Restringidas las actividades de pesca, agropecuarias, y deportes extremos especialmente en las fuentes que son parte de la captación de agua para consumo humano.
	Protección y restauración de fuentes de agua	UP	UC	UP	Restringidas las actividades pecuarias y de animales menores, de pastoreo o campo abierto.
		UP	UP	UP	Prohibida la siembra de especies arbóreas y/o arbustivas consumidoras de grandes cantidades de agua, por ejemplo el eucalipto.
INVESTIGACIÓN	Monitoreo de calidad y cantidad de agua de las fuentes de agua.	UC	UC	UP	Actividades pecuarias, de pastoreo a campo abierto.
PRODUCCION AGROFORESTAL	Repoblación con especies forestales y frutales	P	UR	UP	Se restringe la siembra de especies consumidoras de agua. Por ejemplo: eucalipto.
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas y agroecológicas.	P	UR	UC	Acciones que alteren la cantidad y calidad del agua.

EXPLOTACIÓN	Actividades de pesca.	P	P	P	Prohibido. De manera especial la pesca con dinamita y con el uso de barbasco una especie de leguminosa de la familia Papilionaceae, con propiedades biocidas.
GANADERÍA	Ganadería intensiva	P	P	P	Prohibido
	Ganadería extensiva y estabulada	P	P	UR	Localización de abrevaderos y establos respetando los márgenes de los afluentes de agua, solo en la parte baja de las microcuencas
INFRAESTRUCTURA	Azudes, embalsados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación, canales de riego.	P	p	EIA	Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de ingenierías complementarias, Certificado factibilidad del organismo correspondiente, Certificado de Gestión de Riesgos, sujeto a Estándares Urbanísticos.
TURISMO	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	P	P	PROHIBIDO en áreas de importancia hídrica para consumo humano.
INDUSTRIA	Valor agregado a productos agrícolas y pecuarios (Manejo pos cosecha de café por vía húmeda).	P	P	UR	Prohibido el lavado del café en afluentes de importancia hídrica que son destinados para captaciones de agua y plantas de tratamiento de agua, salvo tratamiento de estas aguas.
	Actividades de industria manufacturera no contaminante	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente.
EXPANSION	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según la normativa del PUGS
	Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido.
	Vivienda aislada con huertos familiares	P	UR	UR	Según la normativa del PUGS
	Equipamientos Comunes o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental
UP	Uso Principal				
UC	Uso Complementario				
UR	Uso Restringido				
EIA	Uso Permitido bajo EIA				
P	Uso Prohibido				

Artículo 118.- Usos de suelo en suelo rural de producción agrícola

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL			PRODUCCION AGRICOLA
CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN	RESTRICCIONES

		Forestal	Agrícola y pecuaria	Ganadera	
Conservación y Regeneración de la naturaleza	Protección del Bosque húmedo del cantón	UP	UP	N/A	Todas las actividades que no estén contempladas en el Plan de Co-manejo que lleva acabo la Municipalidad en forma conjunta con Región FORAGUA u otras instituciones
	Servicios ecosistémicos de Regulación (polinización, control de plagas, depuración de aguas).	UP	UP	N/A	Cultivos y aplicación de agroquímicos especialmente franja roja en lugares cercanos a colmenas de las abejas meliponas.
					Cambios de uso del suelo. Actividades de quema de suelo previo al próximo cultivo.
	Servicios ecosistémicos de apoyo (aseguramiento de la existencia del hábitat, ciclo de nutrientes y dispersión de semillas).	UP	UP	UP	Acciones que impidan la regeneración natural de esos territorios.
	Repoblación y restauración del estrato forestal y arbustivo.	UP	UP	UP	Introducción de especies no endémicas.
Investigación	Actividades de investigación, científico culturales	UP	UP	N/A	Acciones que alteren el equilibrio ecosistémico del territorio, así como extracción de especies vegetales endémicas o inclusión de especies no endémicas.
		UP	UP	UR	Acciones que afecten a la conservación de las especies de abejas meliponas.
Producción Agroforestal	Repoblación forestal para producción	UP	N/A	N/A	Actividades que comprometan la producción sostenida en masa.
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas y agroecológicas parcelaria, extensiva o en monocultivo.	P	UP	N/A	La realización de cultivos en forma extensiva salvo que el manejo de dichos cultivos (maíz, café, caña de azúcar, etc.), sea con la aplicación de abonos orgánicos y empleo de técnicas agroecológicas, tendientes a conseguir la certificación orgánica.
					Se restringe el uso de agroquímicos banda roja Y dosis altas de agroquímicos bandas color amarillo y azul como medida de protección de contaminación ambiental y de daño a las abejas meliponas.
	Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	UP	UP	N/A	(Cultivos de café, maíz, MELIPONAS y otros) manejados de forma inorgánica y sin la aplicación de buenas prácticas agrícolas.
Cultivos anuales sin sombra	UC	UP	N/A	Tala de especies forestales arbóreas con importancia de conservación, también se restringe para el manejo de cultivos en forma convencional o uso de productos químicos.	

Explotación	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque (rastros materia orgánica, hojas secas)	UR	UP	UR	Bajo control de los servicios del medio natural sobre cantidad y métodos de extracción, respetando tasas de renovación.
	Aprovechamiento de flores y colmenas de abejas melíparas.	P	P	P	Prohibido. Se restringe la siembra de especies que no sean melíferas.
	Extracción de recursos renovables y no renovables	P	EIA	EIA	Se restringe acciones que no consten en el Estudio de Impacto Ambiental.
	Aprovechamiento forestal en madera y leña.	P	UC	UC	Bajo consideración de las tasas de renovación.
	Extracción de áridos y pétreos (Libre aprovechamiento)	P	P	P	Prohibido
	Concesiones mineras	P	P	P	Prohibido
Ganadería	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	P	UR	Se restringe el recargo de carga animal que pudiese afectar el ecosistema colindante.
	Ganadería en sistemas estabulados	P	UC	UR	Se restringe acciones que afecten al animal y al entorno colindante afectando el deterioro ecosistémico.
		P	P	UP	Evitar acciones de estrés en el ganado estabulado, y contaminación en el pasto jameiro.
Infraestructura	Invernaderos con integración paisajística	P	UP	P	Se restringe el uso de materiales que causen impacto en el ecosistema natural.
	Infraestructuras agrarias: canales de riego, umbráculos, semilleros, etc.	P	UC	UR	Proyecto arquitectónico, estudio de ingenierías definitivas, Certificado de viabilidad de autoridad competente, certificado ambiental y de gestión de riesgos
	Vertederos de todo tipo	P	P	UR	Certificado de viabilidad de autoridad Competente.
	Infraestructura sanitaria	P	P	UR	Memoria Técnica del proyecto. Viabilidades técnicas. Certificado de autoridad competente.
	Vías de Transporte y Puentes	P	EIA	EIA	Bajo Estudio de Impacto Ambiental.
	Infraestructura turística	P	EIA	EIA	Certificado de viabilidad de autoridad competente.
Turismo	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	P	UC	P	Autorización de autoridad competente
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	UC	P	Autorización de autoridad competente
	Turismo local comunitario y educación ambiental.	UC	UP	UR	Autorización de autoridad competente
Industria	Industria de transformación de productos Agropecuarios (valor agregado)	P	UP	UP	Únicamente se permite acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el permiso respectivo de la autoridad competente
	Industria manufacturera no contaminante	P	UC	UR	Únicamente se permite acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el permiso respectivo de la autoridad competente.

	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.
	Industria pesada	P	P	P	Prohibido
Expansión	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido.
	Vivienda aislada con huertos familiares	P	UP	UP	Según normativa del PUGS
	Equipamientos Comunales o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental
UP	Uso Principal				
UC	Uso Complementario				
UR	Uso Restringido				
EIA	Uso Permitido bajo EIA				
P	Uso Prohibido				

Artículo 119.- Usos de suelo en suelo rural de producción pecuaria

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL					PRODUCCION PECUARIA
CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN			RESTRICCIONES
		Forestal	Agrícola y pecuaria	Ganadera	
Conservación y Regeneración de la naturaleza	Tasas de conservación ambiental	UP	UC	UC	Todas las actividades que no estén contempladas en el PMA
	Replacación forestal con especies nativas para protección .	UP	UC	N/A	Introducción de especies foráneas agresivas y no endémicas.
	Cerramiento de superficie para regeneración natural.	UP	UC	N/A	Introducción de animales menores en estos espacios.
Investigación	Actividades de investigación, científico culturales	UP	UP	UP	Solo se permite acciones que involucren la inclusión de parcelas demostrativas de ensayos de investigación que alteren el ecosistema.
Producción Agroforestal	Replacación forestal para producción	UC	N/A	N/A	Prohibidas las actividades que comprometan la producción sostenida en masa, considerando las tasas de renovación.
	Producción pecuaria en sistemas Agroforestales y silvopastoriles, parcelaria, extensiva.	UP	UP	UP	Prohibidas las acciones que alteren el ecosistema y su fragilidad.
		UP	UR	UR	Se restringe la recarga de las unidades bovinas que afecten su normal desarrollo y que alteren al entorno colindante.
Explotación	Actividades de explotación descritas en el polígono de intervención territorial: "Producción agrícola"	P	P	P	Prohibido

Ganadería	Ganadería de pastoreo semiestabulada	P	UC	UP	Estas actividades en las zonas altas de conservación.
	Infraestructura para investigaciones.	P	UR	EIA	Acciones que alteren el ecosistema y la conservación del hábitat de este polígono de intervención territorial.
Infraestructura	Construcción de establos, porquerizas, granjas avícolas, abrevaderos.	P	UR	UP	Con el permiso correspondiente de la autoridad competente.
	Turismo	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	P	P	P
Industria	Valor agregado a productos agrícolas y pecuarios.	P	UC	UP	Autorización de autoridad competente
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.
Expansión	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido.
	Vivienda aislada con huertos familiares	P	UP	UP	Según normativa del PUGS
	Equipamientos Comunales o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental
UP	Uso Principal				
UC	Uso Complementario				
UR	Uso Restringido				
EIA	Uso Permitido bajo EIA				
P	Uso Prohibido				

Artículo 120.- Usos de suelo en suelo rural de producción en sistemas agroforestales y silvopastoriles

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL				SISTEMAS AGROFORESTALES Y SILVOPASTORILES	
CL	USOS DE SUELO	PROTECCIÓN			RESTRICCIONES
		Forestal	Agrícola y pecuaria	Ganadera	
Conservación y Regeneración de la	Conservación y manejo de fuentes de agua	UP	UC	P	Tala de especies arbóreas y arbustivas que se hallen cerca de las fuentes de agua.
		P	P	P	Actividades de minería y extractivas en todo su proceso.

	Mantenimiento de vertientes y cursos de agua, limpieza de canales.	UP	UC	P	Actividades de pesca y agropecuarias, y deportes extremos en las fuentes de agua que no son destinadas para consumo humano.
		UP	UR	P	Actividades de pesca, agropecuarias, y deportes extremos especialmente en las fuentes que son parte de la captación de agua para consumo humano.
	Protección y restauración de fuentes de agua	UP	UR	P	Actividades pecuarias y de animales menores, de pastoreo o campo abierto.
		UP	UC	P	Siembra de especies arbóreas y/o arbustivas consumidoras de grandes cantidades de agua.
Investigación	Monitoreo de calidad y cantidad de agua de las fuentes de agua.	UP	UR	UR	Actividades pecuarias, de pastoreo a campo abierto.
Producción Agroforestal	Repoblación con especies forestales y frutales	UP	UP	UP	Siembra de especies no endémicas.
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas y agroecológicas.	UP	UP	UR	Acciones que alteren la cantidad y calidad del agua o que afecten la calidad de servicios ecosistémicos de los sistemas en mención. Apto para los cultivos de café de altura. Se restringe el uso de agroquímicos de banda roja, amarillo y azul, como medida para incentivar el uso de productos de origen orgánico o bioinsecticidas.
Explotación	Actividades de pesca.	P	P	UR	Prohibida la pesca con dinamita y con el uso de barbasco una especie de leguminosa de la familia Papilionaceae, con propiedades biocidas.
Ganadería	Ganadería intensiva	P	UR	UC	Si se cuenta con el permiso correspondiente de la autoridad competente
	Ganadería extensiva (silvopastoriles), semi estabulada y estabulada	UP	UC	UP	Localización de abrevaderos y establos respetando los márgenes de los afluentes de agua, solo se permite en la parte baja de las microcuencas
Infraestructura	Azudes, embaulados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación, canales de riego.	P	EIA	EIA	Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de ingenierías complementarias, Certificado de factibilidad del organismo correspondiente, Certificado de Gestión de Riesgos, sujeto a Estándares Urbanísticos.
Turismo	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	UC	UR	Se restringe acciones que vulneren la fauna localizada de esas fuentes de agua, como lavar depósitos de agroquímicos, etc.
	Turismo local comunitario y educación ambiental.	P	UP	UR	Prohibido salvo que se cuenta con la autorización de la autoridad competente.

Industria	Valor agregado a productos agrícola y pecuarios (Manejo pos cosecha de café por vía húmeda).	P	UP	UC	Prohibido el lavado del café en afluentes de importancia hídrica que son destinados para captaciones de agua y plantas de tratamiento de agua, salvo tratamiento de estas aguas.
	Actividades de industria manufacturera no contaminante	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente.
Expansión	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Urbanizaciones y lotizaciones	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Vivienda aislada con huertos familiares	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Fraccionamiento Predial en sistemas agroforestales	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Fraccionamiento Predial en sistemas silvopastoriles	UR	UR	UR	Según normativa del PUGS
	Equipamientos Comunales o edificios institucionales de interés público.	P	UR	UR	Permiso de la autoridad competente bajo lineamientos del estudio de impacto ambiental

UP	Uso Principal
UC	Uso Complementario
UR	Uso Restringido
EIA	Uso Permitido bajo EIA
P	Uso Prohibido

Artículo 121.- Usos de suelo en suelo rural de expansión urbana

UNIDAD AMBIENTAL DE INTEGRACIÓN O POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL			EXPANSIÓN URBANA
CL	USOS DE SUELO	EXPANSIÓN URBANA	RESTRICCIONES
Conservación y regeneración de naturaleza.	Protección de márgenes de Ríos y Quebradas	UC	Se prohíbe edificaciones de todo tipo en el área del dominio hídrico público
	Repoblación y restauración del estrato forestal y arbustivo.	UC	En las áreas que determine el Plan Parcial
	Repoblación forestal con especies nativas para protección.	UC	En las áreas que determine el Plan Parcial
	Cerramiento de superficie para regeneración natural.	UC	En las áreas que determine el Plan Parcial
	Conservación y manejo de fuentes de agua	UC	Se prohíbe el vertido de aguas negras o residuales, basuras o escombros en los afluentes hídricos
Investigación	Actividades de investigación, científico culturales	UR	La investigación arqueológica debe estar patrocinada por el INPC.
	Monitoreo de calidad y cantidad de agua de las captaciones y de las plantas de tratamiento.	UC	Monitoreo realizado por la Municipalidad o entidad que cuente con el aval municipal.

Producción agroforestal	Replacación forestal para producción	P	Prohibido
	Producción pecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles	P	Prohibido
	Agricultura Urbana	UC	De acuerdo a los usos de suelo establecidos en el PUGS
	Producción pecuaria	P	Prohibido
	Replacación con especies forestales y frutales	UR	Prohibida la siembra de especies consumidoras de agua. Por ejemplo: eucalipto.
Explotación	Aprovechamiento de flores y colmenas de abejas meliponas.	P	Prohibido
	Extracción de recursos renovables y no renovables	P	Prohibido
	Aprovechamiento forestal en madera y leña.	P	Prohibido
	Extracción de áridos y pétreos (Libre aprovechamiento)	P	Prohibido
	Concesiones mineras	P	Prohibido
	Actividades de explotación descritas en el polígono de intervención territorial: "Protección ACMUS, Regeneración y mejora del ACMUS".	P	Prohibido
	Actividades de pesca.	UR	Prohibida la pesca con dinamita y con el uso de barbasco una especie de leguminosa de la familia Papilionaceae, con propiedades biocidas.
Ganadería.	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	Prohibido
	Ganadería en sistemas estabulados	P	Prohibido
		P	Prohibido
	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles y en establos.	P	Prohibido.
	Ganadería intensiva	P	Prohibido
Ganadería extensiva y estabulada	P	Prohibido	
Infraestructura	Invernaderos con integración paisajística	UR	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Construcción de establos, porquerizas, granjas avícolas. Abrevaderos	P	Prohibido
	Construcción de vías, aceras, redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y similares	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental
	Vertederos de todo tipo	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental
	Vías de Transporte y Puentes	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental

	Infraestructura turística	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental
	Edificaciones de apoyo a la producción	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental
	Infraestructura educativa de cualquier nivel los niveles	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Azudes, embalsados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación.	EIA	Proyecto a nivel de Ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Evaluación de Impacto Ambiental
Turismo	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	UR	Autorización de autoridad competente
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	UR	Autorización de autoridad competente
	Turismo local comunitario y educación ambiental.	UR	Autorización de autoridad competente
	Excursionismo y contemplación (turismo de naturaleza)	UR	Autorización de autoridad competente.
	Turismo local comunitario y educación ambiental.	UR	Autorización de autoridad competente.
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	UR	Autorización de autoridad competente.
Industria	Industria manufacturera no contaminante	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Industria pesada	EIA	Autorización de autoridad competente en base a la Evaluación de Impacto Ambiental
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental.
Expansión	Instrumentos de gestión: reestructuración parcelaria, integración de parcelas.	UP	Según Plan Parcial
	Urbanizaciones y lotizaciones	UP	Según Plan Parcial
	Vivienda aislada con huertos familiares	UR	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Equipamientos Comunes o edificios institucionales de interés público.	UR	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Fraccionamiento Predial	UP	Según Plan Parcial
	Urbanizaciones y lotizaciones	UP	Según Plan Parcial
UP	Uso Principal		
UC	Uso Complementario		
UR	Uso Restringido		
EIA	Uso Permitido bajo EIA		
P	Uso Prohibido		

Artículo 122.- Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

(Concordancia Artículo 471, del COOTAD)

Artículo 123.- Regulación del fraccionamiento. - Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural.

Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio.

La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

(Concordancia Artículo 109, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	CATEGORIA DE ORDENACION TERRITORIAL	FRACCIONAMIENTO	TAMAÑO DE LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO
				m2	ml
Conservación ACMUS	Conservación	Preservación estricta	NO	N/A	N/A
		Conservación activa	NO	N/A	N/A
		Protección Forestal	NO	N/A	N/A
		Importancia hídrica	NO	N/A	N/A
	Mitigación	Regeneración y mejora	SI	2.5 has	50
Conservación	Conservación	Preservación estricta	NO	N/A	N/A
		Conservación activa	SI	2.5 has	50
	Mitigación	Regeneración y mejora	SI	N/A	N/A
Producción	Promoción	Forestal	SI	1 Ha	40 m

	Productiva, Recuperación	Agrícola (UPF) (1)	SI	0.5 Ha	25 m
		Agrícola (HF) (2)	SI	500 m2	20 m
		Silvopastoriles	SI	0.5 Ha	25 m
		Agroforestales	SI	0.5 Ha	25 m
		Pecuaria	SI	0.5 Ha	25 m
Explotación	Mitigación / Recuperación	Minera	N/A	N/A	
Expansión	Desarrollo	Suelo rural de expansión urbana	SI	Según Plan Parcial	

(1) UPF = Unidad Productiva Familiar, (2) HF = Huertos Familiares

Artículo 124.- Ocupación del suelo rural. - Se entiende por ocupación del suelo rural al área construida en planta baja con relación al área total del predio, según el nivel de uso, categoría de ordenación territorial y uso principal del predio. En las áreas de preservación estricta solo se permitirá ocupación del suelo con fines de control y vigilancia y en las áreas de suelo rural de expansión urbana se estará a la normativa definida en el plan parcial correspondiente.

Artículo 125.- Edificabilidad en el suelo rural. - Se entiende por edificabilidad en suelo rural al área total del volumen edificado en relación al área total del predio. Para la determinación de la edificabilidad en suelo rural se considerará el valor del COS (índice de ocupación o coeficiente de ocupación del suelo) y el número de pisos (índice de edificabilidad), considerando un umbral máximo en metros cuadrados.

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	CATEGORIA DE ORDENACION TERRITORIAL	FRACCIONAMIENTO	TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA		ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA
				m2	m	cos	Máxima	1 piso = 3 m	
Conservación ACMUS	Conservación	Preservación estricta	NO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Conservación activa	NO	N/A	N/A	5%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
		Protección Forestal	NO	N/A	N/A	5%	Máx. 250 m2	3 Plantas	Aislada
		Importancia hídrica	NO	N/A	N/A	5%	Máx. 250 m2	4 Plantas	Aislada
	Mitigación	Regeneración y mejora	SI	2.5 has	50	5%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
Conservación	Conservación	Preservación estricta	NO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Conservación activa	SI	2.5 has	50	5%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
	Mitigación	Regeneración y mejora	SI	N/A	N/A	5%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
Producción	Promoción	Forestal	SI	1 Ha	40 m	5%	Máx.	2 Plantas	Aislada

	Productiva, Recuperación						250 m2		
		Agrícola (UPF)	SI	0.5 Ha	25	10%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
		Agrícola (HF)	SI	500 m	20 m	15 %	Máx. 125 m2	2 plantas	Aislada
		Silvopastoriles	SI	0.5 Ha	25	10%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
		Agroforestal	SI	0.5 Ha	25	10%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
		Pecuaria	SI	0.5 Ha	25	10%	Máx. 250 m2	2 Plantas	Aislada
Explotación	Mitigación / Recuperación	minera	N/A	N/A		N/A		N/A	N/A
Expansión	Desarrollo	Suelo rural de expansión urbana	SI	Según Plan Parcial		Según Plan Parcial			

(1) UPF = Unidad Productiva Familiar, (2) HF = Huertos Familiares

TITULO V

GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I

DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN PUYANGO

Artículo 126.- Objeto y ámbito. - Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa.

Serán sujetos de este instrumento los predios que se encuentren proindiviso, perteneciente a organizaciones sociales, cooperativas de vivienda, asociaciones conformadas y en ocupación del predio con diez años de antigüedad.

(Concordancia Artículo 486 del COOTAD)

Artículo 127.- Acto administrativo de inicio. - El Alcalde o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango.

Artículo 128.- Informe provisional del organismo técnico. - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación del presente Capítulo estará conformado por: la Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano o quien cumpla

sus funciones, la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, la/el Concejal que presida la Comisión de Planificación con derecho a voz y voto.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretario/a designado/a de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior; la Unidad de Desarrollo Social o quien cumpla sus funciones; Gestión Ambiental; Obras Públicas Municipales; y, la Procuraduría Síndica Municipal.

La cuantía para efectos de transferencia de áreas será la que corresponda de acuerdo al avalúo que se haya establecido para el bienio en curso. A falta de Avalúo, éste será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 129.- Uso y ocupación del suelo. - Considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento urbano), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector. Queda expresamente establecido que la característica de lote mínimo, estará a lo que disponen los Acuerdos Ministeriales 003-19-MIDUVI y 004-19-MIDUVI o la norma vigente.

Artículo 130.- Solicitud. - El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine o a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados. Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

- Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición;
- Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados; y,
- Documento de representación o delegación.

Artículo 131.- De la factibilidad. - Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano consolidado por un periodo de diez años que no se encuentre en áreas de: zona de riesgo geológico, que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos, quebradas o lagunas, o con pendientes mayores al treinta por ciento, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y adjudicación administrativa. De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

Si hubiere algún criterio en contrario por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, éste se hará constar en el mismo informe.

Artículo 132.- Resolución del legislativo. - En base de la resolución de factibilidad emitida por el Organismo Técnico, el Alcalde solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y

adjudicación del sector en cuestión. Si la resolución fuere favorable, el alcalde ordenará al organismo técnico dé inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas según las normas aplicables sobre la materia.

CAPÍTULO II:

DE LA REGULARIZACION PRIORITARIA Y ADJUDICACION DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD.

Artículo 133.- Objeto y ámbito.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

El Municipio de Puyango establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

(Concordancia Artículo 596 del COOTAD)

Artículo 134.- Asentamiento de hecho. - Se considera asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios.

(Concordancia Artículo 74 de la LOOTUGS)

Artículo 135.- Del organismo técnico. - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la regularización prioritaria de los asentamientos de hecho, estará conformado por: La Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano o quien cumpla sus funciones; la Jefatura de Avalúos y Catastros; Unidad de Desarrollo Social o quien cumpla sus funciones; y, la Procuraduría Síndica.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretaria/a designada de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior, Gestión Ambiental, Obras Públicas Municipales, Unidad de agua potable y alcantarillado (UMAPA), Registro de la Propiedad y Unidad de Gestión de Riesgos.

Artículo 136.- Informe previo del organismo técnico. - El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un informe motivado a la Autoridad para que de creerlo procedente disponga mediante acto administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación mediante declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento de hecho. En caso de que la Autoridad determinare falta de claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o complementar de ser el caso, el informe presentado. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados. Si hubiere algún criterio técnico desfavorable por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, éste se hará constar en el mismo informe.

Artículo 137.- Declaratoria de utilidad pública. - Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos de hecho; el órgano legislativo mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinará, según lo prevé los Arts. 446,447 y 596 del COOTAD, previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Artículo 138.- Resolución administrativa de adjudicación. - Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La Resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El Municipio de Puyango, deberá transferir los predios, exclusivamente a cada uno de los poseionarios mediante la aplicación del instrumento de derecho de superficie.

Artículo 139.- Pago del justo precio del inmueble expropiado. - El pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socio económica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

Artículo 140.- Temporalidad. - Para la determinación de los plazos en los que el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Puyango, regularizará y dotará de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto de regularización, se estará a lo que dispone el inciso Primero de la Disposición Transitoria Octava de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 141.- Derecho de adquisición preferente. - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Municipio de Puyango, inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad. Para la aplicación de este instrumento se estará a lo contemplado en los Artículos 62 y 63 de la LOOTUGS y demás normas aplicables para el efecto.

(Concordancia Artículos 62-63 de la LOOTUGS)

Artículo 142.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano consolidado. - Sobre las áreas urbanas determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Puyango, se aplicará el instrumento de declaración de desarrollo y construcción prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, mismos que deberán ser urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y los plazos que se determinen en la presente Ordenanza.

Los predios ubicados dentro del suelo urbano subclasificado como consolidado, dentro del cantón, dispondrán de un plazo de diez años contados a partir de la notificación para que sus propietarios procedan a urbanizarlos o edificarlos. Dicha notificación deberá realizarse una vez aprobado y puesto en vigencia el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Puyango. Esta afectación deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

(Concordancia Artículo 64 de la LOOTUGS)

Artículo 143.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano no consolidado. - El municipio de Puyango notificará a los propietarios de los predios ubicados en áreas urbanas y que se encuentran dentro de polígonos de intervención territorial que cuenten con los servicios públicos de soporte en la actualidad o en lo posterior, la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Quedan exentos los propietarios cuyo predio afectado constituya su único patrimonio bien inmueble en áreas urbanas en el territorio cantonal.

Artículo 144.- Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

(Concordancia Artículo 66 de la LOOTUGS)

El anuncio del proyecto será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación de la localidad, en el dominio web institucional, redes sociales y será notificado al propietario, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango.

En el anuncio del proyecto se definirán las coordenadas del polígono afectado por la construcción de la obra pública considerando las posibles ampliaciones que se deriven de la ejecución del proyecto, especificando las áreas y los colindantes.

Artículo 145.- Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción y aprovechamiento del uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo y los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

(Concordancia Artículo 67 de la LOOTUGS)

Se consideran áreas con afectación dentro del plan de uso y gestión del suelo del cantón Puyango:

- a) Las riberas de los ríos y las franjas de protección establecidas, de 15 metros y 30 metros a ambos lados de quebradas y ríos respectivamente.
- b) El derecho de vía en una franja de 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia ambos lados donde se podrá construir el cerramiento, a partir del cual se establece el retiro de 5 metros para el paramento de fachada.

(Concordancia Artículo 42 Reglamento de la LOTAIP)

c) La servidumbre de tránsito de las redes de transmisión y distribución eléctrica de acuerdo a las disposiciones de ARCONEL.

d) Las áreas sobre las cuales se prevea dentro del plan de uso y gestión del suelo del cantón Puyango, la formulación de planes parciales, hasta la aprobación de éstos.

e) Las áreas verdes de propiedad municipal, incluyendo aquellas que sean resultado de la cesión de suelo por parte de propietarios particulares, mismas que no podrán ser cambiadas de categoría, salvo lo dispuesto en el inciso quinto del Artículo 424 del COOTAD.

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)

Artículo 146.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

La Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, aplicará este instrumento de gestión en forma obligatoria en la regularización de asentamientos de hecho.

(Concordancia Artículo 69 de la LOOTUGS)

CAPÍTULO IV:

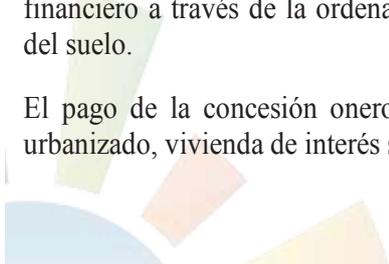
INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR EL DESARROLLO URBANO

Artículo 147.- Concesión onerosa de derechos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puyango para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de los usos de suelo; o, la autorización de mayor aprovechamiento del suelo, mediante el incremento de la edificabilidad.

(Concordancia Artículo 72 de la LOOTUGS)

Artículo 148.- Aplicación de la concesión onerosa de derechos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Puyango, aplicará este instrumento de gestión en los polígonos definidos dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismo que será normado en lo procedimental y financiero a través de la ordenanza correspondiente, en donde se considerará los aprovechamientos tipo del suelo.

El pago de la concesión onerosa de derechos podrá ser cancelada en dinero o especies como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para transformar el suelo rural de uso agrario a suelo rural de expansión urbana o zona industrial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Puyango, deberá solicitar a la Autoridad Agraria Nacional la autorización respectiva, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo a la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días.

SEGUNDA. - Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT 2019-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 que incluye el componente estructurante, el componente urbanístico y el modelo de gestión del suelo urbano y rural del cantón Puyango, su normativa y los estándares urbanísticos; así como, el Plan Integral de Movilidad y Espacios públicos seguros del Cantón Puyango, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

TERCERA. - Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT 2019-2023, que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021-2033.

CUARTA. - Queda expresamente prohibido el cambio del uso de suelo en el suelo rural definido en el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo, a excepción de lo que determina la ley respecto al suelo rural de expansión urbana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA. - Con la aprobación de la presente ordenanza, quedan derogadas las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza que regula el fraccionamiento territorial rural del cantón Puyango, sancionada el 10 de abril de 2017
- Ordenanza que regula la declaratoria de propiedad horizontal, sancionada el 11 de marzo de 2016
- Ordenanza de regulación y ordenamiento urbano del cantón Puyango, sancionada el 17 de septiembre de 2015
- Ordenanza para la aprobación de la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del gobierno autónomo descentralizado del cantón Puyango, sancionada el 14 de mayo de 2020; y,
- Toda norma que se contraponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En el plazo de CIENTO VEINTE DÍAS término, el Concejo Cantonal, mediante proceso legislativo, definirá la pertinencia de asignar a los polígonos de producción de huertos familiares (PHF): Naranjal y El Derrumbo de la parroquia Alamor; San José de la parroquia Mercadillo; Guatunumá de la parroquia Vicentino; Cochás de Ciano, Ciano Nuevo y Guajalanche de la parroquia Ciano y

Mangahurquillo de la parroquia El Limo, como suelo rural de expansión urbana o mantener su actual clasificación.

En el caso que se opte por la asignación de suelo rural de expansión urbana a los polígonos mencionados en el inciso anterior, deberá elaborarse los respectivos planes parciales de acuerdo a las determinantes urbanísticas de suelo urbano que constan en el presente plan, y se les asignará la siguiente codificación:

Parroquia	ID	Nivel de Uso	Código	Área (ha)
Alamor	04	Expansión Urbana- El Derrumbo	EX0450EXU	11,69
	05	Expansión Urbana – Naranjal	EX0550EXU	20,32
Mercadillo	06	Expansión – San José	EX0254EXU	12,93
Vicentino	07	Expansión – Guatunumá	EX0155EXU	1,85
Ciano	08	Expansión – Cochas de Ciano	EX0151EXU	18,24
	09	Expansión – Ciano Nuevo	EX0251EXU	21,08
	10	Expansión – Guajalanche	EX0351EXU	5,15
El Limo	11	Expansión – Mangahurquillo	EX0153EXU	19,97

Las coordenadas UTM de delimitación de estos polígonos se citan en el anexo 4.1 de la presente ordenanza.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio Web de la institución.

TERCERA.- Frente al nuevo escenario que se presenta en el mundo y país por la pandemia del COVID 19, se tendrá que realizar ciertos ajustes a los PDOT, en el momento que el organismo rector de la política de planificación en Ecuador a través de la Secretaria Planifica Ecuador, emita las metodologías, guías, orientaciones u otras directrices para incorporar en la planificación territorial, criterios que permitan ajustar las acciones del GAD, para hacer frente a los efectos que la emergencia sanitaria, y además cuando haya las condiciones mínimas.

CUARTA - En el plazo de CIENTO VEINTE DÍAS término, se formalizará mediante la aprobación de las ordenanzas correspondientes, la delimitación urbana de la cabecera cantonal Alamor, y cabeceras parroquiales de Mercadillo, Vicentino, El Arenal, Ciano y El Limo de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021- 2033.

QUINTA. - En el plazo de CIENTO VEINTE DÍAS término, se aprobarán las ordenanzas correspondientes a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo cantonal. Hasta que se cumpla dicho plazo, el cobro por concesión onerosa de derechos (COD) por incremento de edificabilidad será del 5% por metro cuadrado, y para su cálculo se aplicara las siguientes formulas:

Para el cálculo del valor inicial del terreno: $V_i = \alpha * P * I_e$, donde: V_i = Valor inicial del terreno; α = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y , I_e = índice de edificabilidad básica.

Para el cálculo del valor final del terreno: $V_f = \alpha * P * I_e$, donde: V_f = Valor final del terreno; α = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y , I_e = índice de edificabilidad máxima.

SEXTA. - En el plazo de NOVENTA DÍAS término, se aprobará la ordenanza que regula el procedimiento administrativo y sancionatorio para los procesos relacionados al contenido de la presente ordenanza, en base a la Ordenanza de Regulación y Ordenamiento urbano del cantón Puyango, sancionada el 17 de septiembre de 2015 y a las leyes vigentes.

Es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, a los dieciséis días del mes de octubre del dos mil veintiuno.

JOSE HERNAN
ENCALADA
ELIZALDE

Firmado digitalmente
por JOSE HERNAN
ENCALADA ELIZALDE
Fecha: 2021.11.22
10:24:30 -05'00'

Ing. José Hernán Encalada Elizalde.
ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.

CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Firmado Digitalmente por: JORGE
GUILLERMO HURTADO MARTINEZ
Hora oficial Ecuador: 22/11/2021 09:25

Abg. Jorge Guillermo Hurtado Martínez.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM DE PUYANGO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que la **“ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE INCLUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Puyango en primer debate en la Sesión Ordinaria Nro. 0123 desarrollada los días 01, 03 de septiembre del 2021; y, en segundo y definitivo debate en la Sesión Ordinaria Nro. 0124 desarrollada los días 24 de septiembre y 07 de octubre del 2021.

CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Firmado Digitalmente por: JORGE
GUILLERMO HURTADO MARTINEZ
Hora oficial Ecuador: 22/11/2021 09:33

Abg. Jorge Guillermo Hurtado Martínez.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM DE PUYANGO.

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO.- En la ciudad de Alamor, a los veintidós días del mes de noviembre del 2021, a las 09h15am *VISTOS*.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la **“ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE INCLUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO”**, con la finalidad de que en el plazo de ocho días la sancione o la observe de conformidad a lo previsto en la Constitución y la Ley.



Abg. Jorge Guillermo Hurtado Martínez.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM DE PUYANGO.

EJECÚTESE:

ALCALDÍA DEL CANTÓN PUYANGO.- Alamor, veintidós días del mes de noviembre del 2021.-
VISTOS.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales **SANCIONO** la **“ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE INCLUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO”**, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y respectiva publicación en el Registro Oficial.

Firmado digitalmente por
JOSE HERNAN
ENCALADA
ELIZALDE
Fecha: 2021.11.22
10:26:14 -05'00'

Ing. Hernán Encalada Elizalde.
ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.

CERTIFICO: Que proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Hernán Encalada Elizalde, Alcalde del cantón Puyango, a los veintidós días del mes de noviembre del dos mil veintiuno.



Abg. Jorge Guillermo Hurtado Martínez.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM DE PUYANGO.





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.