EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

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

Año I - Nº 300 - 124 páginas
Quito, jueves 19 de junio de 2025

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el propósito de recuperar y fortalecer, tanto desde el punto de vista conceptual, la comprensión de la problemática territorial de nuestro país, de modo particular en el contexto del cantón Guano, como para proponer acciones prácticas, tendientes a la formulación de directrices y estrategias, para la gestión del territorio, al servicio de todos los agentes sociales, así como impulsar una implementación técnica que posibilitarían el desarrollo de la ciudad y el cantón; en un corto, mediano y largo plazo, desde un punto de vista pragmático, reconociendo que una instancia administrativa va más allá de los límites urbanos, sus áreas periféricas, suburbanas –rurales-, para aprovechar mejor las bondades y recursos territoriales, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guano, ha considerado prioritario realizar el "PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE GUANO".

El GAD Municipal de Guano, gracias a la visión de modernización y futuro que tiene su máxima autoridad, ha venido dando un gran impulso para mejorar los servicios de infraestructura, la dotación de algunos equipamientos, el mejoramiento del sistema vial, etc., y en esta ocasión sobre el futuro de su cantón a través de este instrumento de planificación territorial cantonal.

La realización de estudios de planificación urbana, cantonal y regional, la formulación de PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, y un PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS, constituyen desafíos para los Municipios del Ecuador que buscan el desarrollo de su cantón y sus ciudadanos.

Más allá del cumplimiento de lo que estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Ocupación del Suelo, (LOOTUGS), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, aportará al crecimiento ordenado y al desarrollo de la ciudad de Guano, sus áreas de influencia inmediata, y sus potenciales territorios del área rural, por un fortalecimiento económico y la generación de oportunidades para sus ciudadanos y sus familias. Será de particular importancia la implementación técnica de la presente ordenanza.

Así, el PDOT y el PUGS facilitará al GAD Municipal de Guano regular y gestionar el uso, técnicamente su ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados";

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales":

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente";

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: "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 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. 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";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías";

Que, el artículo 2, literal a), del COOTAD, establece como objetivo del mismo: "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano";

Que, el artículo 7 del COOTAD, reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (…).";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes 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 la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia (…)";

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (…)";

Que, el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo metropolitano le corresponde: "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con

independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, en el artículo 323 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas";

Que, el artículo 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que entre las funciones de la presente ley está: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 9, señala: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de

gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno";

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, indica: "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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual, establece: "(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación";

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

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente";

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Artículo 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas.

Que, con fecha 19 de enero del 2024 se suscribió el contrato de LISTA CORTA DE CONSULTORIA signado con el código No. LCC-GADM-CG-2023-001 cuyo objeto de contratación es: "CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), PERIODO 2023-2027 Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUANO".

Que, mediante convocatoria S/N de 07 de marzo de 2025, se convoca a los miembros del Consejo de Planificación del GAD municipal de Guano a Sesión Ordinaria, a celebrarse el día lunes 10 de marzo de 2025, a partir de las 15h00; para conocer, analizar y resolver la actualización del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUANO.

Que, mediante RESOLUCIÓN S/N El Consejo de Planificación Cantonal en sesión ordinaria del día lunes 10 de marzo de 2025, en la alcaldía del GADM-CG se reunió a partir de las 15h00 para tratar como sexto punto del orden del día: Conocimiento, análisis y resolución de la actualización del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUANO, de conformidad al Oficio Nº 83-DGPLANIFICACION-2025, de 06 de marzo de 2025, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce Director de Gestión de Planificación GADM- Cantón Guano., Oficio No. 25-CCA-OO.PP-2025, Informe Final de Fiscalización, de 05 marzo de 2025, suscrito por el Ing. Carlos Cruz Armendáriz, Analista de Fiscalización 2 del OO.PP. Acta de socialización a los miembros de la Asamblea Local Ciudadana; una vez que el Consejo conoce analiza, amparado en el Art.301. del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) Y Art. 29. Del Código de Planificación y Finanzas Publicas y 241 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; **RESUELVE**: Con 9 votos favorables y 1 voto en contra por mayoría se APRUEBA la ACTUALIZACIÓN del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), PERIODO 2023-2027 Y FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUANO

Que, mediante Informe No. 002-GADMCG-SC-CPYP-SO-2025, de 21 de marzo del 2025, la Comisión de Planificación y Presupuesto del GADM-CG, indica que: "en la sesión extraordinaria la presente ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO; es aprobado por unanimidad previo a remitir al Pleno del Concejo".

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a, b, 57 letras e, x; y, 87, letras a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DELSUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO"

TITULO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 1.- Objeto. - Aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guano para el período 2023-2027, el cual constituye un conjunto de normas, políticas públicas, programas y proyectos destinados a orientar la planificación integral del territorio. Este instrumento estratégico establece directrices para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos, las actividades económicas y productivas, la gestión de los recursos naturales y la protección del patrimonio ambiental y cultural, garantizando la cohesión social y el bienestar de la población.

El PDOT se fundamenta en las características físicas, socioeconómicas y culturales del territorio, así como en los principios constitucionales, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, las ordenanzas municipales, reglamentos vigentes, y, que puedan crearse para el efecto.

Además, define objetivos estratégicos, metas, indicadores, programas y proyectos prioritarios para impulsar un modelo territorial equilibrado, resiliente e inclusivo, alineado con las demandas ciudadanas y los desafíos regionales y nacionales.

Esta actualización incorpora un enfoque prospectivo y participativo, promoviendo la articulación intersectorial, la equidad territorial y la mitigación de riesgos ambientales, con el fin de optimizar la inversión pública y privada en beneficio de las generaciones presentes y futuras del cantón Guano.

Art. 2.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera, 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 así como 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 de largo plazo. Permitiendo un diagnóstico para conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se pretende satisfacer a sus habitantes y así destinar los recursos para su ejecución.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, fue elaborado siguiendo las directrices legales establecidas en la Constitución de la República, el

COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; Ley Orgánica de Participación Ciudadana, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Art. 3.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, busca complementar la planificación económica social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible a través de los siguientes objetivos:

a) Definir y adoptar las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos.
b) Definir y adoptar los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio.
c) Definir y cumplir los programas y proyectos que concreten este propósito.
d) Garantizando la participación ciudadana con democracia mediante un modelo de gobierno municipal efectivo, eficiente, y transparente, con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos,

Art. 4.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr 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.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del ambiente y recursos naturales, proyectándose a posicionarse como pueblo mágico que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio.

Art. 5.- Ámbito de Aplicación. -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guano, aprobado mediante la presente ordenanza, es de cumplimiento obligatorio para todas las entidades públicas, privadas, instituciones y actores que desarrollen actividades, proyectos o intervenciones dentro del territorio cantonal. Su aplicación se extiende a la totalidad de la circunscripción territorial del cantón Guano, incluyendo sus parroquias urbanas y rurales, constituyendo un instrumento rector para la planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de políticas, programas, proyectos y acciones vinculadas al desarrollo territorial.

Art. 6.- Contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guano, 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 Publicas.

Fase 1.- Diagnóstico.
Fase II.- Propuesta.
Fase III.- Modelo de gestión.

En concordancia con el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD).

Art. 7.- Vigencia y publicidad del Plan. – "El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guano, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; sin embargo, la duración será en consideración a la planificación anual establecida en la ETAPA III (fase de elaboración de propuesta del PDOT).

El plan será de acceso público y podrá ser consultado a través del portal web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano (GADMCG), así como en las dependencias municipales correspondientes."

Art. 8.- Revisión, actualización, reforma y modificación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guano. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guano, podrá ser revisado, reformado o modificado en los siguientes casos:

a) Cambios significativos en las condiciones demográficas, ambientales o económicas del cantón.
b) La implementación de proyectos estratégicos nacionales o regionales que requieran ajustes en el plan.
c) La ocurrencia de desastres naturales o situaciones de fuerza mayor.

Las reformas, modificaciones y actualizaciones, serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informarse de los mismos al Consejo Cantonal de Planificación y al Pleno del Ilustre Concejo Cantonal, para su correspondiente aprobación.

Art. 9.- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas, así como también, en las ordenanzas especificas formuladas para la aplicación del PDOT del cantón Guano.

Art. 10.- Entidad Encargada para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - "La Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano (GADM-CG), o la Gestoría de Planificación Estratégica, será responsable de:

a) Monitorear el cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).
b) Evaluar periódicamente el avance de las metas y programas establecidos en el plan.
c) Proponer correctivos o modificaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos.
d) Presentar anualmente un informe de seguimiento a la Secretaría Técnica de Planificación Planifica Ecuador, en cumplimiento del artículo 272 de la Constitución de la República del Ecuador."

Art. 11.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, tiene la obligación de

verificar que el presupuesto anual que guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano.

TITULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

CONTENIDO E INSTRUMENTOS DE ACCIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 12.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Guano y establece los aprovechamientos y asignaciones urbanísticas de: uso del suelo y las relaciones de compatibilidad; ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; volumen y altura de las edificaciones; y, estándares urbanísticos de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, es un instrumento técnico y legal que forma parte de la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal; teniendo como objetivo definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guano, se le denominará (PUGS).

Art. 13.- Alcance. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guano, constituye una norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales; el desarrollo local, la gestión territorial, su componente ESTRUCTURANTE y componente URBANÍSTICO de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS).

Art. 14.- Objeto. - Regular el uso y ocupación del suelo en todo el territorio cantonal, estableciendo normas urbanísticas que garanticen el desarrollo ordenado, sustentable y sostenible del cantón, en concordancia con la visión y modelo territorial deseado**.**

Constituyendo un conjunto de normas, leyes y políticas públicas que actúan como una herramienta de planificación para el desarrollo de los asentamientos humanos, las actividades económicas y productivas, y la gestión de los recursos naturales, considerando las características particulares del territorio.

Los objetivos específicos que persigue esta Ordenanza son:

1. Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano de un instrumento técnico y jurídico que posibilite guiar, controlar el uso y ocupación del suelo.
2. Regular los procesos de crecimiento, renovación urbana y expansión del área urbana, de los asentamientos humanos y de todo el territorio cantonal, normando los tipos de suelo de conformidad a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial,

Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

3. Establecer directrices para la implementación del modelo territorial de acuerdo con las normas constitucionales vigentes, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, así como ordenanzas municipales, reglamentos y demás normativa aplicable.
4. Promover un desarrollo territorial que mejore la calidad de vida de la población mediante la implementación técnica y eficiente de las disposiciones contenidas en este instrumento.
5. Articular las políticas públicas sectoriales con las dinámicas del territorio para lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el cantón Guano.

Art. 15.- Ámbito de Aplicación. – Aprobar el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Guano, los cuales serán de aplicación obligatoria en toda su circunscripción territorial, incluyendo las parroquias urbanas y rurales que lo conforman.

Art. 16.- Contenido. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guano, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, tiene como contenidos: El Diagnóstico y Propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 17.- Instrumentos de Acción. - Constituyen instrumentos principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guano: la presente Ordenanza y los documentos técnicos anexos del PUGS, que están en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, su Reglamento y la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

Art. 18.- Declaración de interés público o social. - Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de uso y gestión del suelo, previstas en el PUGS.

Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y los instrumentos de acción principales y complementarios que serán fiscalizadas y supervisadas por las respectivas autoridades municipales.

Art. 19.- Vigencia y evaluación. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

No se podrá modificar el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia; del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar las asignaciones del componente urbanístico mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración y aprobación de planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 72 de la LOOTUGS.

La revisión del PUGS será continua y permanente por parte de la Dirección de Gestión de Planificación, la que realizará un monitoreo periódico de las normas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán recopilados, sistematizados

y remitidos hasta el 30 de diciembre de cada año, y puestos en conocimiento de la máxima autoridad del GAD Municipal, quien, instruirá a las unidades técnicas, legales y de control para que se ponga en práctica la referida evaluación en base al quehacer diario de su gestión e informe al pleno del Concejo Municipal.

Art. 20.- Revisión. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guano, será revisado en sus contenidos y su eficacia al inicio de cada gestión conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Las revisiones deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; y en respaldo de la LOOTUGS, sobre los componentes estructurante y urbanístico.

Art. 21.- Unidad encargada de la Implementación Técnica y Legal del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guano. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guano, estará bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano, a través de la Gestoría de Control Urbano para la gestión y ejecución del PUGS.

Art. 22.- Documentos Técnicos. - Forman parte constitutiva de la presente ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón, lo siguiente:

FASE DE DIAGNÓSTICO DEL PUGS

DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Enfoque Cantonal Integral

- Ubicación y división político-administrativa
- Distribución de la población y ocupación del territorio cantonal
- Red vial Cantonal
- Roles y relaciones de asentamientos humanos
- Asentamiento Humanos del cantón Guano
- Análisis de la Clasificación del suelo vigente.

Análisis de la Extensión de los Asentamientos Humanos Concentrados-AHC a partir del Modelo Territorial Deseado de los PDOT Vigentes.

- Análisis de los Limites Urbanos Actual
- Revisión de los límites urbanos vigente

    - Densidad poblacional
    - Densidad y proyección poblacional
    - Tendencias de crecimiento del área urbana
    - Análisis de la ocupación del suelo
    - Suelo Vacante
    - Trama Urbana

Localización y descripción de los sistemas públicos de soporte.

- Red vial
- Redes de infraestructura de servicios básicos
- Equipamientos
- Áreas verdes y libres

Subclasificación del Suelo

Análisis de la subclasificación del suelo (urbano y rural) vigente.

- Subclasificación del suelo actual establecido en el PDOT vigente 2019-2023
- Suelo rural de expansión urbana establecido en ordenanza

Análisis para la determinación de la subclasificación del suelo urbano

- Análisis morfológico
- Compacidad urbana
    - Análisis de la compacidad en las áreas urbanas.

Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas.

- Áreas de patrimonio tangible e intangible
- Suelo rural de producción
    - Usos y cobertura de la tierra rural
    - Usos potenciales, vocación y capacidad de Suelo Rural
    - Conflictos de uso de suelo
        - Suelo rural de aprovechamiento extractivo
        - Suelo rural de protección
            - Sistema nacional de Áreas Protegidas
            - Programa Socio-Bosque
            - Ecosistemas frágiles no protegidos
                - Ecosistema páramo
        - Zonas de riesgos
            - Riesgos volcánicos
                - Población expuesta por riesgo volcánico
            - Riesgos a movimientos en masa
                - Población expuesta a movimientos en masa
            - Riesgos Sísmicos
            - Riesgo de inundaciones
            - Zona de protección urbana
            - Topografía.

Distribución General de las Actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas

- Actividades económicas
- Equipamientos públicos rurales

DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

- Análisis de los Polígonos de Intervención Territorial-PIT-Definidos por el GAD.
- Análisis de los Aprovechamientos Urbanísticos Vigente en Ordenanzas.
- Capacidad Receptiva Actual Urbana

- Análisis de las características de Uso y Ocupación del Suelo
  - Uso del suelo urbano
    - Ocupación del suelo
    - Forma de ocupación del suelo
    - Forma de ocupación del suelo en las áreas urbanas
    - Altura de edificación

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN DEL SUELO

- Instrumentos de Gestión del Suelo Vigentes.

PROPUESTA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Definición de Objetivos Estratégicos

- Sistema físico ambiental
- Sistema asentamientos humanos
- Sistema sociocultural
- Sistema económico productivo
- Sistema político institucional
- Modelo Territorial para las áreas urbanas y centros poblados.

Ajuste del Límite Urbano y de los Límites Urbano-Parroquiales

- Límite urbano de la cabecera cantonal y demás parroquias urbanas.

Propuesta de Subclasificación del Suelo Urbano y Rural

- Propuesta de Subclasificación del Suelo Urbano
- Propuesta de Subclasificación del Suelo Rural
  - Suelo Rural de Protección
  - Suelo Rural de Producción
  - Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo
  - Suelo Rural de Expansión Urbana
    - Zona económica e industrial
    - Zona de expansión urbana residencial “El Rosario”

Delimitación de Riberas y Lechos de Ríos, Lagos y Lagunas, Ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Trama urbana y Cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados.

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

- Polígonos de intervención territorial (PIT) del suelo rural
  - PITS para el suelo rural de Protección

- PITS para el suelo rural de Producción
- PITS para el suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo
- PITS para el Suelo Rural de Expansión Urbana

Determinación de Tratamientos Urbanísticos.

- Determinación de Tratamientos urbanísticos en suelo rural
- Determinación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano

Definición de Uso y Aprovechamientos Urbanísticos.

- Determinación de usos generales y específicos
- Definición del uso y aprovechamiento en suelo urbano
- Compatibilidad de usos de suelo urbano
- Definición del uso y aprovechamiento en suelo rural
- Compatibilidad de usos de suelo rural
- Definición del aprovechamiento del suelo en área rural.

Estándares Urbanísticos Específicos previstos para la Planeación y actuación Urbanística del Caso.

- Dotación de espacios públicos
- Estándares de equipamiento de servicios públicos y sociales.
- Protección y aprovechamiento del paisaje
- Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico
- Protección y mitigación de riesgos
- Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Identificación y Cuantificación del Suelo destinado a Equipamientos de Infraestructura, y espacios Públicos.

Determinación de sistemas viales y complementarios.

Determinación de sistemas de áreas verdes y espacios públicos acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos.

Identificación de sectores para generación de vivienda de Interés Social en función de la demanda existente.

Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social.

Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios

- Planes parciales
- Planes maestros sectoriales

Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.

- Afectaciones hídricas
- Afectaciones viales

- Servidumbre de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, etc.)
- Afectaciones por obra o interés público.

GESTIÓN DEL SUELO

Definición de los instrumentos de Gestión de Suelo

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo (Artículo 60 al 70 de la LOOTUGS)
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho (Artículo 74 al 76 de la LOOTUGS).

Adicionalmente forman parte de todos estos estudios de consultoría, mapas, gráficos, y archivos digitales, entregados por el equipo técnico consultor interdisciplinario y que se encuentran en la Dirección de Planificación.

En la Fase I de Diagnóstico se generaron un total de 257 mapas.

En la Fase II de Propuesta, se generaron un total de 104 mapas.

Art. 23.- Glosario.

- **Afectación:** Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación. / Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
- **Altura de edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- **Altura de local:** La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.
- **Ancho de vía:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
- **Áreas computables para el COS**: Son las áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.
- **Áreas no computables para el COS**: Las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de

telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

- **Área construida:** Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi - abiertas o abiertas excluyendo la tapa gradas en azoteas.
- **Área cubierta:** Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.
- **Área de lote:** Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.
- **Área verde:** Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público.
- **Área verde de cesión:** Es el área correspondiente al 15% destinada para áreas verdes y equipamientos cedida de forma gratuita por quien fraccione un predio y que el mismo supere los tres mil metros cuadrados.
- **Beneficios:** Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.
- **Borde superior de quebrada. -** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.
- **Calzada:** Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **Camino o calle:** Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.
- **Cargas:** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo.
- **Clasificación del suelo:** División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.
- **Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.
- **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL):** Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

- **Componente estructurante:** Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la

clasificación del suelo y la definición del límite urbano que solo podrán ser modificados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- **Componente urbanístico:** Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos.
- **Derecho de vía:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.
- **Edificio:** Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.
- **Estándares urbanísticos:** Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.
- **Frente mínimo:** Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.
- **Línea de fábrica:** La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.
- **Línea de retiro:** Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.
- **Lote:** Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.
- **Lote mínimo**: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.
- **Polígonos de intervención territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos y la zonificación correspondientes.
- **Retiro de construcción:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

- **Suelo:** Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.
- **Tratamientos urbanísticos:** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características

de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

- **Urbanización:** Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución
- **Uso del suelo:** Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.
- **Vía:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
- **Caminos Rurales y Vecinales:** Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.
- **Zonificación de ocupación y edificabilidad:** Consiste la estructuración y presentación por polígonos de intervención de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad de acuerdo a las características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

SUBTITULO I

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

VISIÓN, MODELO TERRITORIAL DESEADO Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 24.- **Componente estructurante**. - Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano, determinados a partir de los objetivos de desarrollo y del modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guano.

Art. 25.- Visión de Desarrollo del cantón.– Para el año 2037, el cantón Guano, será un territorio modelo, destacado por su gestión responsable y sostenible de sus recursos naturales, con especial énfasis en la conservación del agua y el suelo, caracterizado por el pleno respeto a los derechos humanos y el acceso a servicios públicos de calidad, que aseguren igualdad y bienestar para toda su población, fomentando el emprendimiento como motor de desarrollo económico, generando oportunidades inclusivas y empleo digno para sus habitantes, contribuyendo a una nutrición saludable y adopción de estilos de vida activos, mediante actividades físicas y deportivas que aporten al bienestar integral de la comunidad, contribuyendo a la construcción de un sistema de seguridad sólido, que disminuya significativamente los índices de violencia y fortalezca la convivencia pacífica, con inclusión de los grupos de atención prioritaria ofreciendo oportunidades para su desarrollo y participación activa en la sociedad, asegurando un entorno equilibrado y resiliente para las futuras generaciones, respaldado por un marco normativo eficiente, orientado a la transparencia, la

sostenibilidad y la justicia social, convirtiendo al cantón Guano en un referente de desarrollo inclusivo, saludable y ambientalmente responsable.

Art. 26.- Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural. – Los objetivos planteados se basan en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y que tienen estricta relación con el desarrollo territorial cantonal, urbano y rural.

Tabla 1 Objetivos estratégicos para la planificación urbana al año 2037

Sistema	Objetivos estratégicos
SISTEMA FISICO AMBIENTAL	• Impulsar la protección de áreas y recursos naturales aplicando mecanismos de control y remediación sustentables. • Promover la conservación de los recursos naturales para garantizar el desarrollo sostenible y bienestar de las generaciones presentes y futuras. • Promover la articulación para el cuidado y protección de la biodiversidad natural y la fauna urbana de manera sustentable y sostenible. • Disminuir procesos de degradación de los suelos promoviendo acciones de recuperación y conservación. • Implementar normativa para el crecimiento ordenado del cantón precautelando zonas de riesgo y áreas de conservación y protección. • Disminuir la contaminación ambiental estableciendo mecanismos de mitigación y aplicación de buenas prácticas ambientales.
SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS	• Promover la gestión para el adecuado uso y ocupación del suelo, implementando instrumentos debidamente aprobados (ordenanzas), que contribuyan al desarrollo ordenado del territorio. • Consolidar el ordenamiento territorial con el catastro actualizado de manera continua, en cumplimiento con los parámetros establecidos por el IGM y el MIDUVI. • Potenciar las capacidades de la ciudadanía que realizan actividades de emprendimientos incluyentes y participativos, en coordinación con otras instituciones. • Mejorar la calidad de vida de la ciudadanía promoviendo el acceso a los servicios públicos de vialidad, agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos. • Impulsar el acceso a la educación de forma equitativa e inclusiva. • Garantizar equipamientos públicos en condiciones adecuadas. • Impulsar el desarrollo económico de productores y pequeños comerciantes del cantón. • Mejorar la conectividad del cantón promoviendo la intervención vial urbana y rural vinculada.
SISTEMA SOCIOCULTURAL	• Desarrollar programas y proyectos inclusivos e incluyentes que promuevan el acceso a servicios públicos que contribuyan al bienestar social. • Contribuir al bienestar social promoviendo espacios públicos inclusivos, con equipamientos e infraestructuras en concordancia a la normativa vigente. • Impulsar el manejo responsable de los desechos sólidos promoviendo una gestión ambientalmente sostenible. • Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población promoviendo la gestión integrada y sostenible del recurso hídrico • Impulsar la fortaleza cultural y turística del territorio, desarrollando instrumentos de gestión y fortaleciendo capacidad institucional que promueva el potencial de la ciudadanía.

	• Desarrollar instrumentos de gestión que contribuyan al accionar participativo e interinstitucional encaminado a fortalecer el sistema de seguridad.
SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO	• Promover el desarrollo económico del cantón mejorando las cadenas de valor de la producción y fortaleciendo la productividad. • Impulsar el turismo sostenible como fuente de desarrollo económico del cantón. • Impulsar la producción sustentable promoviendo la legalización de predios rurales para el acceso a financiamiento productivo. • Fortalecer el vínculo social y económico en el territorio de las iniciativas económicas que se desarrollan, estableciendo herramientas de gestión interinstitucionales. • Fortalecer el sistema económico promoviendo la integración de los actores productivos, impulsando la capacidad instalada que contribuya al desarrollo económico productivo.
SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL	• Diseñar y fortalecer herramientas de gestión aplicables, precautelando la convivencia armónica ciudadana con una eficiente distribución de recursos. • Propiciar el mejoramiento e implementación de infraestructura municipal, promoviendo la atención efectiva a la ciudadanía. • Impulsar la implementación y el uso eficiente de tecnologías de la información y comunicación que agiliten procesos internos. • Diseñar y aplicar herramientas de gestión con inclusión de los diferentes actores sociales. • Incentivar la participación ciudadana permitiendo un adecuado seguimiento y evaluación de la gestión pública. • Promover la inversión pública inclusiva, con énfasis en grupos de atención prioritaria.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA EN EL TERRITORIO CANTONAL Y DE LOS CENTROS POBLADOS

Art. 27.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia La Matriz. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia La Matriz se proyecta gran parte sobre el actual límite, la diferencia radica en la adhesión del barrio Santa Marianita de Lluishi, ubicado al límite sur-oeste, esto debido a que actualmente cuenta ya con toda la infraestructura necesaria de servicios básicos, además de estar ocupado por asentamiento humano concentrado, característica básica del suelo urbano como lo establece la LOOTUGS en el art. 18, tiene además espacios de carácter público y turístico que lo relacionan y vinculan con el barrio contiguo denominado barrio el Rosario. Otro de los elementos agregados se encuentra al Nor-Oeste en los barrios Dolorosa del Cementerio y La Merced, precisamente porque estos barrios han tenido un crecimiento lineal a lo largo de la vía y ya cuentan con infraestructura básica y servicios públicos, sobre la zona que estamos estableciendo en la propuesta como urbana.

Añadido está además una porción de territorio localizada en la parte posterior izquierda del Estadio de la Inmaculada, hasta la vía de tierra que comunica Miraflores Alto con San Pablo, sin embargo, también una porción de este territorio localizado más hacia el oeste que estaba considerado como urbano se redujo por la topografía muy pronunciada

del lugar. Se redujo también una porción de suelo que se encuentra en el límite Sur-Este al norte del Rio Guano, debido principalmente a que es un suelo de carácter netamente rural, donde la actividad principal es agro productiva.

Mapa No. 14 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia La Matriz, misma que desde el Diagnóstico se tomó en cuenta la zona del Rosario que es adyacente a la cabecera cantonal, pero que en división político administrativa corresponde a la parroquia el Rosario, por lo tanto, se debe tomar en cuenta que desde el Río Guano hacia el Sur por la división político administrativa corresponde a codificación Rosario de acuerdo a catastros.

Art. 28.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia El Rosario. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia el Rosario Como se estableció en el diagnóstico la población urbana en el Rosario ha tenido un incremento de 5%, sin embargo, en la actualidad la ocupación en territorio por asentamientos humano no sobrepasa el 50%, teniendo actualmente una densidad de 9,86 hab/ha., lo que claramente evidencia que aún existe área por consolidar. Con los antecedentes expuestos se consideró que el límite del Rosario se mantenga como el límite original.

Mapa No. 15 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia El Rosario.

Art. 29.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia San Andrés. – El límite propuesto del área urbana de San Andrés se ha realizado en base al polígono ya existente del área urbana, se ha corregido en ciertas partes en base al catastro y considerando la topografía. Considerando que San Andrés presenta un incremento de población urbana en un 0.82%, el límite urbano actual es suficiente para abarcar el crecimiento poblacional dentro de la vigencia del componente estructurante del PUGS.

Mapa No. 16 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia San Andrés

Art. 30.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia San Isidro de Patulú. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia San Isidro de Patulú también presenta un incremento de población en su proyección poblacional de un 1.32%; la particularidad en este caso, es que el límite actual consideraba áreas con pendientes superiores al 25%, además existen áreas que actualmente son consideradas rurales y que poseen mayor asentamiento humano que las que están catalogadas como urbanas; poseen además infraestructura urbana como alcantarillado sobre predios particulares sin una adecuada planificación, por lo que es necesario regularizar este suelo.

Mapa No. 17 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán.

Art. 31.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán.- San Gerardo de Pacaicaguán por la cercanía a la ciudad de Riobamba ha venido presentando un incremento de población, de acuerdo a la proyección poblacional cuenta con un 2.46%; sin embargo el mayor crecimiento se ha venido desarrollando hacia el ingreso a la localidad, el sector denominado la Y, por lo que la propuesta precisamente conlleva un crecimiento con esa dirección pero sin llegar hasta

ese punto, el límite llega hasta abarcar el estadio de la localidad, bajando por la Velasco Ibarra, siguiendo el límite anterior en el lado Sur-Este.

Se ha considerado necesario respetar los humedales, por lo que se ha eliminado del área urbana los mismos; el límite se extiende hacia el Este por la vía 15 de Enero, una vía inminentemente Industrial, donde se localizan industrias textiles, mismas que se están considerando ya dentro del nuevo límite urbano.

El límite toma entonces por la calle Oswaldo Estrada para retomar la 24 de mayo; considerando los predios frentistas a la misma del lado oeste; eliminando los que se encuentran con pendientes mayores a 25%, por la complejidad misma de lo que implicaría la dotación de infraestructura hacia este sector que actualmente consta como urbano. Se agrega además una pequeña porción al lado Oeste que corresponde a un área de asentamiento humano que ya se encuentra localizado desde hace algún tiempo en el sector.

Mapa No. 18 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán.

Art. 32.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia Valparaíso. – Valparaíso actualmente no cuenta con un área urbana parroquial, por lo que el polígono propuesto se ha determinado en conjunto con los representantes del área urbano-parroquial, de acuerdo al análisis y proyección poblacional este debía tener menor dimensión, sin embargo, los representantes de la junta parroquial y del barrio, solicitaron el incremento del área urbana hacia la parte sur debido a que en la misma se encuentra el origen de Valparaíso, el barrio más antiguo denominado Sagrado Corazón de Jesús.

Se trata entonces de un suelo no consolidado, sin embargo, la municipalidad está predispuesta a la dotación de todos los servicios e infraestructura necesaria para que este territorio se consolide, con un enfoque industrial, según las aspiraciones que tiene la población para que Valparaíso recupere población que ha migrado a otros lugares del cantón, se adjunta el

Mapa No. 19 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia Valparaíso.

Art. 33.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia Ilapo. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia Ilapo tuvo una mínima modificación, la principal se debió a que actualmente se disminuyeron tres zonas con pendientes muy pronunciadas, son laderas que caen hacia quebradas en las que la pendiente inclusive supera el 45%, por lo que se eliminó en la propuesta dichas áreas.

Adicionalmente, estas áreas eliminadas, dentro del suelo actual del MAG se encuentran como suelo agrícola. Asimismo, considerando que la tendencia de la población de Ilapo es que se vaya disminuyendo, no se propone incrementar el límite sino más bien reducirlo.

Mapa No. 20 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia Ilapo.

Art. 34.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia San José de Chazo. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana

de la parroquia San José de Chazo toma en cuenta que la parroquia aun cuenta con actividades inminentemente agrícolas, y las manzanas no han sufrido aún mayor fraccionamiento. Por consiguiente, se consideró además que muchas de estas manzanas se encontraban fuera del área de dotación de servicios básicos, no cuentan con infraestructura básica, y las pendientes son demasiado pronunciadas como para en un futuro llegar a abastecerlas sin contar con inconvenientes. Es por ello que se eliminó en el costado oeste la parte de la ladera cuya pendiente es mayor a 25% y en la parte Este el área que aún no cuenta con infraestructura básica.

Mapa No. 21 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia San José de Chazo.

Art. 35.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia La Providencia. – La Providencia cuenta con un decrecimiento poblacional, sin embargo, es una de las parroquias en las que se observa mayor consolidación en sus manzanas, por lo que se consideró su ampliación en una pequeña porción de territorio ubicado al suroeste de la localidad, con el fin de abarcar el estadio como equipamiento principal de la parroquia.

Mapa No. 22 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia La Providencia.

Art. 36.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia Guanando. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia Guanando considera una disminución del área sobre todo, la que se encuentra cerca de la ribera del río tomando en cuenta que la franja de protección del río Chambo es de 100 m a partir de su borde; además de agregarse una pequeña porción de territorio que corresponde al proyecto de mirador de la parroquia, se adjunta el Mapa No. 23 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia Guanando.

Art. 37.- Delimitación del Área Urbana de la parroquia Santa Fe de Galán. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana de la parroquia Santa Fe de Galán no presenta mayor modificación, y se ha considerado que como el suelo en su mayoría es agrícola, no se considera su ampliación, pese a que la proyección poblacional tiene un crecimiento de 1.7%. En las reuniones de socialización con los dirigentes de la parroquia, solicitaron se incremente una porción de suelo localizado al suroeste que corresponde a los terrenos ubicados hacia la vía de acceso, se ha considerado un desfase de 20m hacia ambos lados desde el frente de la vía de ingreso, hasta la Y de llegada a la parroquia.

Mapa No. 24 correspondiente a la delimitación del área urbana de la parroquia Santa Fe de Galán.

CAPITULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 38.- Clasificación del Suelo Urbano y Rural. - Este estudio se enmarca dentro del Título III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), Capítulo I, Sección primera: Clasificación y sub clasificación del Suelo.

Dentro de este contexto, se tiene en el artículo 17, la clasificación del suelo en urbano y rural.

El Cantón Guano tiene una superficie cantonal de 46.522,94 ha, de las cuales el suelo urbano corresponde al 2,85% del total cantonal con una superficie de 1.263,197ha, y una superficie de 45.347,72 ha de suelo rural correspondiente al 97,15%. Ver **Mapa No. 25**

Tabla 2 Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Guano

Parroquia	Rural (ha)	Urbano (ha)	Superficie total (ha)
LA MATRIZ	6557,5	458,86	7016,36
EL ROSARIO	2026,38	412,92	2351,34
GUANANDO	1466,13	14,26	1480,39
ILAPO	3285,33	27,24	3312,57
LA PROVIDENCIA	1001,2	17,24	1018,44
SAN ANDRÉS	16289,86	109,35	16399,21
SAN GERARDO DE PACAICAGUÁN	660,8	51,377	712,177
SAN ISIDRO DE PATULÚ	7675,2	67,04	7742,24
SAN JOSÉ DEL CHAZO	1401,03	52,68	1453,71
SANTA FÉ DE GALÁN	2896,16	19,98	2916,14
VALPARAISO	2088,13	32,25	2120,38
Total General	**45.347,72**	**1.263,197**	**46.522,957**
Porcentaje	**97,15%**	**2,85%**	**100%**

CAPITULO IV

SUELO URBANO

Art. 39.- Suelo Urbano. – "*El suelo urbano es aquel que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parciamente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En este suelo se incluyen los núcleos urbanos ubicados en suelo rural. El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y protección.*"

Art. 40.- **Suelo Urbano Consolidado**. – "*Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable,*

alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones."

Art. 41.- **Suelo Urbano No Consolidado**. - "*Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización."*

Art. 42.- Suelo Urbano de Protección. – "*Es el suelo urbano que se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas. En este suelo se encuentra prohibida la urbanización y restringida la construcción."*

Para lo cual, la Dirección de Ambiente se sujetará a lo previsto en la disposición transitoria sexta de la presente ordenanza.

Art. 43.- **Subclasificación del suelo de la parroquia La Matriz**. – En la parroquia Matriz, se establece como suelo urbano consolidado las zonas correspondientes a los barrios La Matriz, San Pedro, La Inmaculada, La Magdalena y parcialmente los barrios de Espíritu Santo, Santa Ana, San Pablo, La Dolorosa y Santa Teresita.

Se establece como suelo de protección urbana lo siguiente:

Las zonas con pendiente pronunciada de la Loma de Lluishi, que también incluyen dos sitios arqueológicos.

Franjas de protección de las quebradas existentes en el área urbana, Las quebradas que se encuentra dentro del límite urbano son las siguientes: Quebrada de San Sebastián, Quebrada de El Rosario, Quebrada Miraflores, Quebrada Milenio.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia La Matriz se evidencia en el **Mapa No. 27.**

Art. 44.- Subclasificación del suelo de la parroquia El Rosario. En la parroquia el Rosario, se establece como suelo urbano consolidado solamente una zona perteneciente al barrio las Colinas, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado a partir del análisis realizado en el diagnóstico.

Se establece como suelo de protección urbana la franja de protección de la quebrada de las Abras.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia El Rosario se evidencia en el **Mapa No. 28.**

Art. 45.- Subclasificación del suelo de la San Andrés. – En la parroquia San Andrés, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

Se establece como suelo de protección urbana la franja de protección de la línea de alta tensión de la red de 230 KV (15m a cada lado del eje), la cual, según lo determinado en la Resolución Nro. ARCONEL-018/18 de 14 de junio de 2018 que va de 7,5m a 20m a cada lado del eje, Es importante mencionar que la parroquia San Andrés cuenta con otro tipo de afectación que es la vía nacional – E35.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Andrés se evidencia en el **Mapa No. 29.**

Art. 46.- Subclasificación del suelo de la parroquia San Isidro de Patulú. **–** En la parroquia San Isidro de Patulú, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado. Se establece como suelo de protección urbana la franja de protección de la quebrada que atraviesa el área urbana, la cual, no es muy profunda y se establece una franja de protección de 6 m a cada lado, tomados desde el borde superior de la quebrada.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Isidro de Patulú se evidencia en el **Mapa No. 30.**

Art. 47.- Subclasificación del suelo de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán. **–** En la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

Se establece como suelo de protección urbana una zona de humedales identificada al oeste del área urbana, para evitar su ocupación con edificación.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán se evidencia en el **Mapa No. 31.**

Art. 48.- Subclasificación del suelo de la parroquia Valparaíso. **–** En la parroquia de Valparaíso, se establece como suelo urbano consolidado lo correspondiente a la manzana donde se ubican gran parte de los equipamientos de la parroquia, entre esos el GAD parroquial. No existen zonas identificadas para suelo urbano de protección dentro del área urbana. Las quebradas existentes, se encuentran fuera del límite urbano. El resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia Valparaíso se evidencia en el **Mapa No. 32.**

Art. 49.- Subclasificación del suelo de la parroquia Ilapo. **–** En la parroquia Ilapo, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, mientras que el resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

No existen zonas identificadas para suelo urbano de protección dentro del área urbana, ya que se ha eliminado del área urbana las pendientes pronunciadas y la quebrada ubicada al sur del límite urbano

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia Ilapo se evidencia en el **Mapa No. 33.**

Art. 50.- Suelo Urbano Consolidado parroquia San José de Chazo. **–** En la parroquia San José de Chazo, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, mientras que el resto del territorio es suelo urbano no consolidado. Se establece como suelo urbano de protección las franjas de protección de las dos

quebradas identificadas al este del área urbana, las cuales por sus características se ha determinado una franja de 10 m a cada lado, desde el borde superior de quebrada.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia San José de Chazo se evidencia en el **Mapa No. 34.**

Art. 51.- Subclasificación del suelo de la parroquia La Providencia. – En la parroquia La Providencia, se establece como suelo urbano consolidado la zona central de la cabecera parroquial, mientras que el resto del territorio es suelo urbano no consolidado. Vale recalcar que se determina el suelo urbano no consolidado porque aún no se encuentra ocupado por edificación pero que en este caso ya ha pasado la mayor parte del área urbana por un proceso de urbanización, situación contraria a otras parroquias. Se establece como suelo urbano de protección la zona con pendiente pronunciada en donde se ubica el cementerio de la parroquia.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia La Providencia se evidencia en el **Mapa No. 35.**

Art. 52.- Suelo Urbano Consolidado parroquia Guanando. – En la parroquia Guanando se establece como suelo urbano consolidado dos manzanas en donde se ubican los principales equipamientos de la parroquia, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

Se establece como suelo de protección urbana la franja de protección del río Chambo que forma parte de la demarcación hidrográfica del Pastaza, por lo cual tiene una franja o margen de protección de 100 metros según lo establecido en la Resolución ZPH 2019-001, emitido por la Subsecretaría de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza el 25 de septiembre del 2019.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia Guanando se evidencia en el **Mapa No. 36.**

Art. 53.- Subclasificación del suelo de la parroquia Santa Fe de Galán. – En la parroquia Santa Fe de Galán se establece como suelo urbano consolidado la zona central en donde se ubican los principales equipamientos de la parroquia, el resto del territorio es suelo urbano no consolidado.

La subclasificación del suelo urbano de la parroquia Guanando se evidencia en el **Mapa No. 37.**

CAPITULO V

SUELO RURAL

Art. 54.- Suelo Rural. - "*El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se subclasifica en: de expansión urbana, producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y conservación.*"

Art. 55.- Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guano. - La metodología aplicada está basada en el diagnóstico del cantón y que se refiere principalmente a la capacidad de uso de la tierra CUT y a sus aptitudes agrícolas determinadas por el

Ministerio de Agricultura y entre otros antecedentes. Se realizó un análisis multivariable para lograr determinar en forma espacial la ubicación de los mejores usos de acuerdo a sus aptitudes de generar producción.

Tabla 3 Subclasificación del suelo rural y categoría de suelo correspondiente

Subclasificación del suelo rural	Categoría
Producción	Agrícola sin limitaciones
	Agrícola con limitaciones
	Con fuertes limitaciones
Aprovechamiento extractivo	Con restricciones de manejo
Protección	Agrícolas con limitaciones del BVP
	Agrícola con limitaciones
	Con restricciones y fuertes limitaciones

El desglose de la subclasificación en el cantón Guano tiene la siguiente correspondencia:

Tabla 4 Subclasificación del suelo rural del Cantón Guano

Suelo Rural	Superficie (ha)
De Protección	13.037,63
De Producción	31.556
De Aprovechamiento Extractivo	164,84
De expansión Urbana	589,25
Total	**45.347,72**

La subclasificación del suelo rural se encuentra en el **Mapa No. 43.**

Art. 56.- 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."

El Suelo Rural de Protección está conformado por 6 áreas de alto valor en biodiversidad de acuerdo a la tabla "Suelo Rural de Protección", cada una de las cuales presentan características singulares. Dentro de este suelo, se encuentran la Reserva de Producción de Fauna Chimborazo que representa el 14,01% de la superficie rural del cantón; posteriormente se encuentra la zona correspondiente a páramos estableciendo un 4,97 %, se considera un área de protección hídrica conformada por lagos lagunas y humedales que corresponde el 0,79% de la superficie rural del cantón; se considera un área de interés ambiental y/o paisajístico conformada por los grandes cuerpos de agua de los principales ríos y quebradas que atraviesan el territorio con el 4,86 % de la superficie rural y, finalmente una zona de protección patrimonial identificada en el cantón correspondiente al 1,07 % de la superficie rural del cantón y área de protección de pendientes con 3,06%

Tabla 5 Suelo Rural de Protección del Cantón Guano

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Protección	Reserva de Producción de Fauna Chimborazo	6353,37	14,01%
	Área de Protección Páramos	2252,58	4,97%
	Área de Protección Hídrica	358,6	0,79%
	Área de interés ambiental y/o paisajístico (Cuerpos de agua)	2202,3	4,86%
	Zona de Protección Patrimonial	483,76	1,07%
	Área de Protección por Pendientes	1387,02	3,06%
	Total	**13037,63**	**28,76%**

La subclasificación del suelo rural de protección se encuentra en el **Mapa No. 38**

Art. 57.- Zonas de protección de riberas de ríos, lagos y lagunas. – La delimitación de estas zonas de protección de riberas de ríos y lagunas se ha determinado en la subclasificación del suelo rural de protección y en cuanto a las franjas de protección de estos elementos naturales hídricos se determinarán conforme al estudio técnico que presente la Dirección de Gestión de Ambiente y Riesgos, conforme lo señala la disposición transitoria sexta de la presente ordenanza.

La delimitación de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas se encuentra en el **Mapa No. 42**

Art. 58.- Suelo Rural de Producción. – El suelo rural de producción es el suelo destinado a actividades productivas, dentro de este suelo se encuentra el suelo apto

para agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal, además suelos que desde hace algunos años ya están siendo ocupados por estas actividades productivas.

El suelo rural de producción se encuentra en el **Mapa No. 39.**

Art. 59.- Suelo Rural de 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.*"

El Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo, está conformado por las concesiones mineras presentes en el territorio.

Dentro del cantón Guano existen concesiones mineras de minerales no metálicas y explotación de áridos y pétreos, los cuales corresponden al suelo rural de aprovechamiento extractivo con un total de 32 concesiones de minería no metálica para la explotación de un total de 169,84 ha.

El suelo rural de aprovechamiento extractivo se encuentra en el **Mapa No. 40.**

Art. 60.- Suelo rural de expansión urbana. – De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, el suelo rural de expansión urbana se define como aquel tipo de suelo que podrá ser habilitado para su uso de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, con excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. Para determinar la cantidad de suelo que se requiere para expansión urbana en el cantón Guano, se tomará en cuenta el crecimiento demográfico y socioeconómico; además, se considera la existencia de suelo urbano disponible (con baja consolidación), adicionalmente, se tomará en cuenta la topografía y sistemas públicos de soporte.

Se excluirá del suelo rural de expansión urbana y suelo urbano aquel que está ocupado por actividades agro-productivas, de conservación, protección, riesgos, recursos hídricos, ambientales y patrimoniales de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

En el cantón Guano se han definido 2 polígonos de expansión urbana:

- Zona económica y zona industrial – PIT 16
- Zona de expansión urbana residencial "El Rosario" – PIT 14

El suelo rural de expansión urbana se encuentra en el **Mapa No. 41**

SUBTITULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 61.- Polígonos de intervención territorial. – Según el artículo 41 de la LOOTUGS, *"Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por*

los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes."

Art. 62.- Polígonos de intervención territorial del área urbana cantonal de Guano. - Los polígonos de intervención territorial (PIT) en suelo urbano se han definido dentro de la subclasificación del suelo y con el objetivo de determinar la zonificación de uso de suelo.

Art. 63.- Polígonos de intervención territorial urbanos de la cabecera cantonal- La Matriz. - Los PIT del área urbana de la Matriz se definieron a partir de los sectores censales, tomando en cuenta sus características de ocupación, disponibilidad de servicios y características de las edificaciones de altura y forma de ocupación. Se ha determinado 3 centralidades, una correspondiente la ya existente en La Matriz y parte de Santa Ana, el otro en La Inmaculada y el tercero en Santa Teresita, con el objetivo de descentralizar el entorno al parque de Guano.

Se ha determinado un PIT específico para la Zona Rosa de Guano, que corresponde al PIT (M9), en el cual se permite el uso de bares y discotecas, esto en concordancia con la regeneración urbana prevista en la Av. 20 de Diciembre. Adicionalmente, se crea un PIT de equipamiento específico para el "Parque de la Familia".

Tabla 6 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia La Matriz

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT M1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT M2	Suelo Urbano Consolidado
3	PIT M3	Suelo Urbano Consolidado
4	PIT M4	Suelo Urbano No Consolidado
5	PIT M5	Protección
6	PIT M6	Protección
7	PIT M7	Protección
8	PIT M8	Suelo Urbano No Consolidado
9	PIT M9	Suelo Urbano Consolidado
10	PIT M10	Suelo Urbano No Consolidado

Los PITS urbanos de la parroquia La Matriz se encuentra en el **Mapa No. 45,** el PIT **V** corresponde a uso múltiple localizado en las vías principales: Av. 20 de diciembre, Av. Tomás Ramírez y calle García Moreno.

Art. 64.- Polígonos de intervención territorial urbanos de la parroquia el Rosario. - En el área urbana del Rosario los PITS responden a las características de las

lotizaciones aprobadas. Se ha definido PITS que están en correspondencia a las vías principales con el objetivo de dar una zonificación diferente de ocupación y uso de suelo. Adicionalmente, los polígonos de equipamientos existentes y propuestos conforman PITS individuales, como se explicará más adelante.

Tabla 7 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia El Rosario

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT R1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT R2	Suelo Urbano No Consolidado
3	PIT R3	Suelo Urbano No Consolidado
4	PIT R4	Suelo Urbano No Consolidado
5	PIT R5	Suelo Urbano No Consolidado
6	PIT R6	Suelo Urbano No Consolidado
7	PIT R7	Suelo Urbano No Consolidado
8	PIT R8	Protección
9	PIT R9	Suelo Urbano No Consolidado
10	PIT R10	Suelo Urbano No Consolidado

Los PITS urbanos de la parroquia El Rosario se encuentra en el **Mapa No. 46,** sin embargo, 2 de los 4 polígonos que corresponden a los PITS R1 y R2 se evidencian en el **Mapa 30,** por la continuidad que poseen estos polígonos al área urbana de la Matriz. El PIT V1 corresponde a uso múltiple localizado en las vías principales: Av. Monseñor Leonidas Proaño y Av. La República y el PIT V2 corresponde a la calle César Dávila Andrade.

Art. 65.- **Polígonos de intervención territorial urbanos de las cabeceras parroquiales**. - Para el caso de las cabeceras parroquiales, se definen los PITS según su subclasificación del suelo y enfocado hacia la ubicación de las zonas comerciales y de servicios y zonas a protegerse por presencia de patrimonio cultural.

SAN ANDRÉS

Tabla 8 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia San Andrés

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT SA-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT SA-2	Suelo Urbano Consolidado
3	PIT SA-3	Suelo Urbano Consolidado
4	PIT SA-4	Suelo Urbano No Consolidado

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
5	PIT SA-5	Suelo Urbano No Consolidado
6	PIT SA-6	Suelo Urbano No Consolidado
7	PIT SA-7	Suelo Urbano No Consolidado
8	PIT SA-8	Suelo Urbano No Consolidado
9	PIT SA-9	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia San Andrés se encuentra en el **Mapa No. 47**

SAN ISIDRO DE PATULÚ

Tabla 9 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia San Isidro

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT SI-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT SI-2	Suelo Urbano Consolidado
3	PIT SI-3	Suelo Urbano Consolidado
4	PIT SI-4	Suelo Urbano No Consolidado
5	PIT SI-5	Suelo Urbano No Consolidado
6	PIT SI-6	Suelo Urbano No Consolidado
7	PIT SI-7	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia San Isidro de Patulú se encuentra en el **Mapa No. 48**

SAN GERARDO DE PACAICAGUÁN

Tabla 10 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT SG-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT SG-2	Suelo Urbano No Consolidado
3	PIT SG-3	Suelo Urbano No Consolidado
4	PIT SG-4	Suelo Urbano Consolidado
5	PIT SG-5	Suelo Urbano No Consolidado
6	PIT SG-6	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán se encuentra en el **Mapa No. 49**

VALPARAÍSO

Tabla 11 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia Valparaíso

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT VA-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT VA-2	Suelo Urbano No Consolidado
3	PIT VA-3	Suelo Urbano No Consolidado

Los PITS urbanos de la parroquia Valparaíso se encuentra en el **Mapa No. 50**

ILAPO

Tabla 12 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia Ilapo

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT IL-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT IL-2	Suelo Urbano No Consolidado

Los PITS urbanos de la parroquia Ilapo se encuentra en el **Mapa No. 51**

SAN JOSÉ DE CHAZO

Tabla 13 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia San José de Chazo

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT SJC-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT SJC-2	Suelo Urbano Consolidado
3	PIT SJC-3	Suelo Urbano Consolidado
4	PIT SJC-4	Suelo Urbano No Consolidado
5	PIT SJC-5	Suelo Urbano No Consolidado
6	PIT SJC-6	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia San José de Chazo se encuentra en el **Mapa No. 52**

LA PROVIDENCIA

Tabla 14 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia La Providencia

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT LP-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT LP-2	Suelo Urbano No Consolidado
3	PIT LP-3	Suelo Urbano No Consolidado
4	PIT LP-4	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia La Providencia se encuentra en el **Mapa No. 53**

GUANANDO

Tabla 15 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia Guanando

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT GU-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT GU-2	Suelo Urbano No Consolidado
3	PIT GU-3	Protección

Los PITS urbanos de la parroquia Guanando se encuentra en el **Mapa No. 54**

SANTA FE DE GALÁN

Tabla 16 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de la parroquia Santa Fe de Galán

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo
1	PIT SFG-1	Suelo Urbano Consolidado
2	PIT SFG-2	Suelo Urbano No Consolidado

Los PITS urbanos de la parroquia Santa Fe de Galán se encuentra en el **Mapa No. 55**

Art. 66.- **Polígonos de intervención territorial del suelo rural**. – De acuerdo con la subclasificación se han establecido en total 23 PITS, 6 definidos para el suelo rural de protección, 14 para el suelo rural de producción, 1 para el suelo rural de aprovechamiento extractivo y 2 para el suelo rural de expansión urbana.

Art. 67.- **PITS para el Suelo Rural de Protección**. – Se conforman por aquellos que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) como la Reserva de Producción de Fauna Chimborazo, el área de protección hídrica, el área de interés

ambiental y/o paisajístico conformado por los principales ríos y quebradas y finalmente una zona de protección patrimonial.

El fin es conservar y proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos; así como, preservar el paisaje propio de los ecosistemas implicados para un aprovechamiento turístico respetuoso con el ambiente.

Art. 68.- PITS para el Suelo Rural de Producción. – Es el suelo propuesto para las actividades de producción agrícola, ganadera, acuícola, forestal y servicios ecosistémicos, de manera que las actividades que se desarrollen en el mismo se diversifiquen de forma más eficiente en base a las características del suelo. El objetivo es garantizar la soberanía alimentaria en el cantón Guano a través de un aprovechamiento más racional y sostenible del suelo rural, maximizando la producción con la implantación de actividades compatibles y minimizando las alteraciones al entorno natural.

Art. 69.- PITS para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. – El Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo está conformado por las concesiones mineras presentes en el territorio, las cuales se han otorgado sobre suelo de protección y producción. En el cantón Guano se ha concesionado suelo para la explotación y exploración de materiales de construcción, minerales metálicos y no metálicos. Para referencia de los bloques mineros, se recomienda utilizar el código de seis dígitos vinculado a la concesión minera.

Los polígonos de intervención territorial del suelo rural constan en el **Mapa No. 44**

CAPITULO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS APLICADOS A SUELO URBANO Y RURAL

Art. 70.- Tratamientos urbanísticos. – Acorde al artículo 42 de la LOOTUGS, "Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico."

La asignación de los tratamientos urbanísticos se determina por el tipo de subclasificación del suelo, sea urbano o rural.

Art. 71.- **Tratamientos urbanísticos del suelo urbano**. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón Guano son: consolidación, desarrollo, mejoramiento integral y conservación.

Tabla 17 Tratamientos urbanísticos del suelo urbano

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Definición
	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental,

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Definición
Suelo urbano consolidado		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.
	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 la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte
Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
	Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplican 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 infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Suelo Urbano de Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas o rurales 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.
	Recuperación.	Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Definición
		ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Se ha determinado dentro de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales los tratamientos aplicables a cada tipo de suelo: suelo consolidado, no consolidado y protección según cada caso. Se crea un nuevo tratamiento aplicable a suelo no consolidado con presencia de bienes de interés patrimonial que se encuentran dispersos y que es necesaria su protección, el cual se define a continuación:

Preservación: *Se aplica a aquellas zonas urbanas no consolidadas que posean elementos o edificaciones dispersas de interés patrimonial, con el fin de orientar acciones que permitan su preservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación patrimonial, así mismo se establecerán normas arquitectónicas que promuevan la integración de nuevas edificaciones con las ya existentes de carácter patrimonial*

Según el artículo 42 de la LOOTUGS, *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente."*

Para el caso de las áreas urbanas con presencia de bienes inmuebles de interés patrimonial y de inventario, se ha asignado el tratamiento de Conservación en el caso de zonas consolidadas y el tratamiento de Preservación para zonas no consolidadas, este análisis está determinado con base a la información del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 72.- Tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la parroquia la Matriz. – Se puede evidenciar los tratamientos para los diferentes PITS en la tabla siguiente y en el Mapa No. 57.

Tabla 18 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia La Matriz

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT M1	Suelo Urbano Consolidado	Conservación
2	PIT M2	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
3	PIT M3	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación-Preservación
4	PIT M4	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo y Mejoramiento integral
5	PIT M5	Protección	Conservación
6	PIT M6	Protección	Conservación
7	PIT M7	Protección	Conservación

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
8	PIT M8	Suelo Urbano No Consolidado	Sostenimiento
9	PIT M9	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
10	PIT M10	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo

Art. 73.- Tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la parroquia El Rosario. – Se puede evidenciar los tratamientos para los diferentes PITS en la tabla siguiente y en el Mapa No. 58

Tabla 19 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia El Rosario

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT R1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
2	PIT R2	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral
3	PIT R3	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
4	PIT R4	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
5	PIT R5	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
6	PIT R6	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
7	PIT R7	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
8	PIT R8	Protección	Conservación
9	PIT R9	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
10	PIT R10	Suelo Urbano No Consolidado	Sostenimiento

Art. 74.- Tratamientos urbanísticos del suelo urbano de las cabeceras parroquiales. – Se aplica los siguientes tratamientos urbanísticos para cada PIT del área urbana del cantón Guano.

SAN ANDRÉS

Tabla 20 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia San Andrés

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT SA-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
2	PIT SA-2	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
3	PIT SA-3	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
4	PIT SA-4	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
5	PIT SA-5	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
6	PIT SA-6	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
7	PIT SA-7	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
8	PIT SA-8	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
9	PIT SA-9	Protección	Conservación

El tratamiento de los PITS de la parroquia San Andrés se encuentra en el **Mapa No. 59**

SAN ISIDRO DE PATULÚ

Tabla 21 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia San Isidro

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT SI-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
2	PIT SI-2	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
3	PIT SI-3	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
4	PIT SI-4	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación-Preservación
5	PIT SI-5	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
6	PIT SI-6	Suelo Urbano No Consolidado	Sostenimiento
7	PIT SI-7	Protección	Conservación

El tratamiento de los PITS de la parroquia San Isidro de Patulú se encuentra en el **Mapa No. 60**

SAN GERARDO DE PACAICAGUÁN

Tabla 22 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia San Gerardo de Pacaicaguán

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT SG-1	Suelo Urbano Consolidado	Conservación-Sostenimiento
2	PIT SG-2	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo Preservación
3	PIT SG-3	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación-Preservación
4	PIT SG-4	Suelo Urbano Consolidado	Conservación-Sostenimiento
5	PIT SG-5	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación-Preservación
6	PIT SG-6	Protección	Conservación

El tratamiento de los PITS de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán se encuentra en el **Mapa No. 61**

VALPARAÍSO

Tabla 23 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia Valparaíso

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT VA-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
2	PIT VA-2	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
3	PIT VA-3	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo

El tratamiento de los PITS de la parroquia Valparaíso se encuentra en el **Mapa No. 62**

ILAPO

Tabla 24 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia Ilapo

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT IL-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
2	PIT IL-2	Suelo Urbano No Consolidado	Conservación-Preservación

El tratamiento de los PITS de la parroquia Ilapo se encuentra en el **Mapa No. 63**

SAN JOSÉ DE CHAZO

Tabla 25 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia San José de Chazo

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT SJC-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
2	PIT SJC-2	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
3	PIT SJC-3	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
4	PIT SJC-4	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación
5	PIT SJC-5	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
6	PIT SJC-6	Protección	Recuperación

El tratamiento de los PITS de la parroquia San José de Chazo se encuentra en el **Mapa No. 64**

LA PROVIDENCIA

Tabla 26 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia La Providencia

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT LP-1	Suelo Urbano Consolidado	Conservación-Recuperación
2	PIT LP-2	Suelo Urbano No Consolidado	Mejoramiento Integral-Preservación
3	PIT LP-3	Suelo Urbano No Consolidado	Desarrollo
4	PIT LP-4	Protección	Conservación

El tratamiento de los PITS de la parroquia La Providencia se encuentra en el **Mapa No. 65**

GUANANDO

Tabla 27 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia Guanando

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT GU-1	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento-Conservación
2	PIT GU-2	Suelo Urbano No Consolidado	Consolidación-Preservación
3	PIT GU-3	Protección	Recuperación

El tratamiento de los PITS de la parroquia Guanando se encuentra en el **Mapa No. 66**

SANTA FE DE GALÁN

Tabla 28 Tratamiento urbanístico asignados por PIT- Parroquia Santa Fe de Galán

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	PIT SFG-1	Suelo Urbano Consolidado	Consolidación
2	PIT SFG-2	Suelo Urbano No Consolidado	Sostenimiento

El tratamiento de los PITS de la parroquia Santa Fe de Galán se encuentra en el **Mapa No. 67**

Art. 75.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón Guano son: promoción productiva, recuperación, mitigación, conservación y desarrollo.

Tabla 29 Tratamientos urbanísticos en suelo rural

Subclasificación del suelo	Tratamiento	Definición
Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplican 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 infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Suelo Rural de Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas o rurales 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.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Suelo rural de producción y suelo rural de aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Dentro del suelo rural se ha analizado cada PIT y determinado el tratamiento correspondiente, estos tratamientos se observan en la siguiente tabla y mapa:

Tabla 30 Tratamientos urbanísticos por PIT del suelo rural del cantón Guano

PIT No.	Subclasificación Del Suelo	TRATAMIENTO
1	Suelo Rural De Protección	Conservación - Recuperación
2	Suelo Rural De Protección	Conservación - Recuperación
3	Suelo Rural De Protección	conservación - Recuperación
4	Suelo Rural De Protección	Promoción Productiva - Mitigación
5	Suelo Rural De Aprovechamiento Extractivo	Promoción Productiva - Recuperación - Mitigación
6	Suelo Rural De Protección	conservación - Recuperación

7	Suelo Rural De Protección	conservación - Recuperación
8	Suelo Rural De Producción	Promoción - Productiva
9	Suelo Rural De Producción	Promoción - Productiva
10	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva - Mitigación
11	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva - Mitigación
12	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
13	Suelo Rural De Producción	Promoción - Productiva
14	Suelo Rural De Expansión Urbana	Desarrollo
15	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
16	Suelo Rural De Expansión Urbana	Desarrollo
17	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
18	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
19	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
20	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
21	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
22	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva
23	Suelo Rural De Producción	Promoción Productiva

El tratamiento de los PITS rurales del cantón Guano se encuentra en el **Mapa No. 56**

CAPITULO III

USO DE SUELO Y SU CLASIFICACIÓN

Art. 76.- Uso de suelo. - En este capítulo se determina el aprovechamiento urbanístico del suelo, el cual está directamente relacionado con su clasificación y subclasificación.

Según el artículo 20 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

De acuerdo con el tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención

Art. 77.- Uso General. - Es aquel, definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 78.- Uso Específico. – Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías: uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

Art. 79.- Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona, entre los usos principales del cantón Guano y su clasificación se establecen: uso residencial, uso múltiple, comercial y de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, protección patrimonial, aprovechamiento extractivo, agropecuario, forestal, detallados en los artículos 83 al 93.

Art. 80.- Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Art. 81.- Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Art. 82.- Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 83.- Uso Residencial. – El uso residencial se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida. Se ha clasificado el Uso Residencial como: Baja y Media densidad, de acuerdo con lo que establece el Art. 33 literal a) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Residencial de baja densidad (R1). - Se destina para vivienda de baja densidad. Son sectores de nuevo o reciente desarrollo en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite el equipamiento, comercio y servicios de nivel barrial.

Residencial de mediana densidad (R2). - Corresponde a vivienda de hasta 75 habitantes por hectárea. Este uso se propone en zonas consolidadas y que tienen un alto potencial de desarrollo y consolidación por disponibilidad de equipamientos e infraestructura, en donde se permiten las actividades económicas, comerciales y equipamientos de nivel barrial y sectorial, según las relaciones de compatibilidad para cada PIT.

Residencial Vivienda de Interés Social (ZEIS). – Evidenciado en el capítulo de componente urbanístico en el punto 2.8 correspondiente a la identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente.

Tabla 31 Cuadro de clasificación de uso residencial

Uso	Simbología	Tipología
Residencial	R1	Residencial de baja densidad (usos barriales)

	R2	Residencial de mediana densidad (usos barriales y zonales)
	R-ZEIS	Residencial de interés social

Art. 84.- Uso Múltiple. – Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Es el uso asignado en predios en suelo urbano, localizados con frente a ejes viales principales, de igual manera en áreas de centralidades urbanas, donde se puede implantar y desarrollar actividades tanto residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos de escala barrial, sectorial y de ciudad, así como Industria de bajo impacto (M1) de escala barrial. Por su naturaleza y su incidencia en la dinámica urbana, se los agrupa de la siguiente manera:

Múltiple M1.- Corresponde a la zona turística de la ciudad de Guano, en donde existen equipamientos, comercios y servicios de carácter cantonal y sobre ejes viales principales.

Múltiple M2.- Corresponde a la Zona Rosa, de carácter comercial y de concentración de centros de diversión como cafés, bares, discotecas, karaokes, etc.

Tabla 32 Cuadro de clasificación de uso múltiple

Uso	Simbología	Tipología
Múltiple	M1	Centro de la ciudad y ejes viales principales
	M2	Zona Rosa

Art. 85.- Uso comercial y de servicios (CS). –Son aquellas destinadas primordialmente a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano, urbano-parroquial y centros poblados, en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo en el territorio urbano. Los usos de suelo en el aspecto comercial y de servicios, se clasifican según su escala en: barrial, zonal y de ciudad.

Tabla 33 Cuadro de clasificación del comercio y servicios

Comercial y servicios (CS)				
Barrio	Barrial	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, ferreterías pequeñas, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, restaurantes barriales con venta restringida de bebidas alcohólicas. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y/o

				similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de mascotas, venta de alimentos y accesorios para mascotas, copias de llaves, venta de productos esotéricos, venta de productos electrónicos, venta de huevos al por menor,
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías,
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m².
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Zona	Zonal	CSZ	CSZ1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatesen, antigüedades y decoración , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, mobiliario y/o afines, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, venta al por mayor y menor de huevos.
			CSZ2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile centro académico o similares, escuelas de conducción, venta de productos naturales, agencia de envíos. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas, distribuidora de cerveza.
			CSZ3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSZ4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, supermercados, mercados tradicionales y centros de comercio popular.

			CSZ5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSZ6	Alojamientos Hoteleros: Hoteles Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSZ7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), ping pong, salas de bolos.
			CSZ8	Turismo ecológico: Senderismo, Senderismo interpretativo, Montañismo, Acampada, Glamping de estructura desmontable, Centros Interpretativos de estructura desmontable, Ciclismo de montaña, Observación de fauna y flora, Observación de ecosistemas, Observación geológica, Talleres de educación ambiental, venta de artesanías, locales de comidas típicas.
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, café –bar, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, futbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés -concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos (EE) y casas de salud (ES); para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones

			CSC7	Alojamientos, Extra hoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
			CSC8	Moteles

Art. 86.- Condiciones para la implantación del Uso Comercial y de Servicios. - Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y demás normativas inherentes al tema;

Los Comercios y Servicios parroquiales, urbano mayores y especiales, que por sus dimensiones generan mayores impactos urbanos, cumplirán con retiros mayores a la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso que serán destinadas, estos retiros o distancias serán determinadas por la Dirección de Planificación municipal a través del informe técnico correspondiente.

Los locales destinados a comercio y servicios cumplirán con la legislación nacional y local referente a la prevención y control de la contaminación por aguas residuales, ruido, control de incendios, emisión de gases y otros contaminantes que podrían afectar a al entorno ecológico y por ende a la población.

Los locales comerciales destinados a almacenamiento, distribución y venta de combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán estrictamente a la normativa del Cuerpo de Bomberos del Cantón Guano, al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, la Legislación Ambiental Vigente y las disposiciones generales del Ministerio del Ambiente.

Art. 87.- Uso Industrial. - El uso industrial se categoriza de acuerdo con el impacto que genera en el territorio, siendo estos bajo impactos (I1), medio impacto (I2), alto impacto (I3) y alto riesgo (I4).

El uso industrial de bajo impacto se ubica en zona urbanas, ya que es compatible con otros usos como comercio, equipamientos y residencial.

El uso industrial de mediano impacto se permitirá en ciertas zonas de manera restringida, el uso industrial de alto impacto y alto riesgo, se encuentra localizado en las zonas rurales como uso restringido, por las restricciones y condicionantes que pueden tener frente a otros usos.

Estos usos se destinarán principalmente en el PIT 17 (Zona económica y zona industrial); el cual se encuentra identificado como un suelo rural de expansión urbana.

Tabla 34 Cuadro de clasificación de uso industrial

Usos de Suelo Urbano y Rural – Identificación				
Denominación específica	**Jerarquía y ubicación**	**Código jerarquía**	**Código establecimiento**	**Establecimientos**

		y ubicación		
Industrial (I)				
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			I13	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
			I14	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Urbano Zonal/Rural	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

			I22	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			I23	No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
Alto impacto	Rural	I3	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
			I33	No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente,

				mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.
Alto riesgo	Rural	I4	I4	Industrias de alto riesgo: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxigeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas de tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.

Para las actividades industriales en proyectos o en funcionamiento que no estén tipificadas en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección de Gestión de Ambiental y Riesgos del GAD Municipal del Cantón Guano conjuntamente con el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales y funcionales determinados por la Dirección de Gestión Ambiental Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Guano y bajo su autorización y vigilancia.

Art. 88.- Condiciones generales de implantación para el Uso Industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas para cada local, cumplirán las siguientes condiciones.

En lo que corresponde a la disposición de los desechos industriales, sólidos o líquidos, prevención de contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, prevención y control de la contaminación de las aguas, actividades que generen ruidos de mayores DB a los permitidos, vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas, se sujetarán a la legislación ambiental vigente expedida por el Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes.

Art. 89.- Uso Equipamiento. – El uso de equipamiento se categoriza de acuerdo con los radios de cobertura por barrio, sector, ciudad, nacional y a su vez se clasifican según sus funciones, dependiendo la demanda y necesidad de los habitantes.

De manera general los usos de equipamiento, se clasifican en equipamientos de servicios sociales, y equipamientos de servicios públicos.

Tabla 35 Cuadro de clasificación del uso equipamiento de servicios sociales

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Zonal	EEZ	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básico y bachillerato).
		Cantonal	EEC	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros de Institutos Tecnológicos Superiores.
				Sedes de Educación Superior.
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Zonal	ECZ	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Cantonal	ECC	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales
				Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud
		Zonal	ESZ	Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Cantonal	ESC	Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
				Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar Social	EB	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías
		Zonal	EBZ	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Cantonal	EBC	Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas.
				Centros de protección de menores
Recreativo y Deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Zonal	EDZ	Parque sectorial y área de camping
		Cantonal	EDC	Parque zonal, estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas), centro de espectáculos, galleras, plazas de toros. Centros recreativos, deportivos públicos y privados, karting.
				Parques de atracciones y parques temáticos, centros recreativos deportivos, campos de golf.
				Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos y parques de fauna y flora silvestre.
				Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.
Religioso	ECR	Barrial	ECRB	Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos.
		Zonal	ECRZ	Templos, iglesias (hasta 500 puestos).
		Cantonal	ECRC	Catedral o centro de culto religioso más de quinientos puestos, conventos y monasterios.

Tabla 36 Cuadro de clasificación del uso equipamiento de servicios públicos

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente.
		Zonal	EGZ	Estación de Bomberos
		Cantonal	EGC	Cuartel de Policía, Centro de detención Provisional.
				Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración Pública	EAP	Zonal	EAPZ	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Cantonal	EAPC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios Funerarios	EF	Zonal	EFZ	Funerarias, ventas de ataúdes y salas de velaciones sin crematorios.
				Cementerios parroquiales o zonales con salas de velación, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorios, columbarios adscritos al cementerio.
		Cantonal	EFC	Parques cementerios o camposantos con: salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Zonal	ETZ	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
				Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
		Cantonal	ETC	Sistema de recolección de desechos no peligrosos, camiones cisterna de recogida de aguas negras, estaciones de transferencia de desechos no peligrosos, transporte de carga por carretera.
				Terminales de buses interprovinciales y de carga
Infraestructura			EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos
	EI	Barrial		
		Zonal	EIZ	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua.
				Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.
				Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
Especiales	EP	Cantonal	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.
				Camal
Abastecimiento	EA	Zonal	EAZ	Mercado
		Cantonal	EAC	Recinto Ferial

Art. 90.- Uso de Protección Ecológica. - El uso de Protección Ecológica corresponde al uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la riqueza biológica que constituye: flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios.

Tabla 37 Cuadro de clasificación del uso de protección ecológica

Usos de Suelo Urbano y Rural – Identificación				
Denominación específica	**Jerarquía y Ubicación**	**Código jerarquía y ubicación**	**Código establecimiento**	**Descripción**
Protección Ecológica (P)				
Conservación Ecológica	General	P	PE	Patrimonio de Áreas Naturales del Estado, Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidiarios, vivario. Vivienda ancestral o de comunidades

Recuperación ecológica	General	P	PR	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales
Protección de infraestructura	General	P	PI	Franjas de protección de infraestructura como líneas de alta tensión, oleoductos, canales de riego, etc.
Protección Ecológica (Humedales)	La Matriz, San Gerardo de Pacaicaguán	P	PH	Zonas de protección de humedales

Art. 91.- Uso de Protección Patrimonial (PP). – El uso de protección patrimonial es el uso destinado a la protección de las zonas arqueológicas identificadas en el cantón Guano, ubicadas en el sector rural.

Tabla 38 Cuadro de clasificación del uso de protección de la protección patrimonial

Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Descripción
Protección Patrimonial	General Suelo rural	PP	Zonas de protección arqueológica ubicados en el área rural

Art. 92.- Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE). – El uso de Aprovechamiento Extractivo corresponde al suelo destinado a la actividad minera, exploración y explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, tanto de la minería artesanal, como de la pequeña minería.

Tabla 39 Cuadro de clasificación del uso de aprovechamiento extractivo

Usos de Suelo Urbano y Rural – Identificación				
Denominación específica	**Jerarquía y ubicación**	**Código jerarquía y ubicación**	**Código establecimiento**	**Establecimientos**
Aprovechamiento Extractivo (AE)				
Desarrollo Extractivo	Rural	AE	AE	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 la naturaleza

Art. 93.- Uso Agropecuario (AG). – El uso agropecuario corresponde al suelo rural destinado a las actividades agro productivas, pecuarias y acuícolas sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientadas a la soberanía alimentaria.

La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 40 Cuadro de clasificación del uso agropecuario

Usos de Suelo Urbano y Rural – Identificación				
Denominación específica	**Jerarquía y ubicación**	**Código jerarquía y ubicación**	**Código establecimiento**	**Establecimientos**
Agropecuario (AG)				
Agro producción	Rural	AGP	AGP	Agro producción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios.
Agro producción en transecto	General	AGT	AGT	Agro producción semiurbana: huertos familiares.
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios.

Art. 94.- Uso Forestal (F). – El Uso Forestal corresponde al suelo rural destinado para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo cuyo fin es la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 41 Cuadro de clasificación del uso forestal

Usos de Suelo Urbano y Rural – Identificación				
Denominación específica	**Jerarquía y ubicación**	**Código jerarquía y ubicación**	**Código establecimiento**	**Establecimientos**
Forestal (F)				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. áreas de restauración forestal, viveros forestales,

Art. 95.- Compatibilidad de usos de suelo urbano. - Para el control del correcto uso de suelo, se establecen los usos y sus relaciones de compatibilidad, estableciendo los usos complementarios y restringidos para cada polígono de intervención territorial:

Tabla 42 Cuadro de usos y relaciones de compatibilidad – Suelo urbano cantón Guano

Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
Residencial 1 Residencial de baja densidad (usos barriales)	Comercial y servicios de barrio (CSB), Industrial de Bajo Impacto (I1), Equipamiento Educativo (EEB, EEZ, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Religioso (ECRB, ECRZ, ECRC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ)	Equipamiento de Transporte (ETC), Infraestructura (EIZ)	CSC2, CSC3 Industrial de Alto Impacto (I3), Industria Peligrosa (I4), Equipamiento Especial (EPC)
Residencial 2 Residencial de mediana densidad (usos barriales y zonales)	Comercial y servicios de barrio (CSB) y zonal (CSZ), Industrial de Bajo Impacto (I1), Equipamiento Educativo (EEB, EEZ, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Religioso (ECRB, ECRZ,	CSZ3, Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industria de Mediano	CSC2, CSC3, Industrial de Alto Impacto (I3), Industria Peligrosa (I4)

	ECRC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ, EAC)	Impacto (I21, i22)	
Múltiple M1	Comercial y servicios de barrio (CSB), zonal (CSZ), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de Bajo Impacto (I1), Equipamiento Educativo (EEB, EES, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Religioso (ECRB, ECRZ, ECRC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ, EAC).	CSC2, CSC3, Industria de Mediano Impacto (I21, I22), Transporte (ETC)	Industrial de Alto Impacto (I3), Industria Peligrosa (I4)
Múltiple M2 (Zona Rosa)	Comercial y servicios de barrio (CSB), ZONAL (CSZ), CSC2, CSC3, Industrial de Bajo Impacto (I1), Equipamiento Educativo (EEB, EES, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Religioso (ECRB, ECRZ, ECRC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), ECC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ, EAC)	Industria de Mediano Impacto (I21, I22), Transporte (ETC)	Industrial de Alto Impacto (I3), Industria Peligrosa (I4)
Protección Ecológica (Recuperación ecológica)		Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC)	Todos los demás usos
Protección infraestructura		Equipamiento Infraestructura (EIZ,)	Todos los demás usos
Protección Ecológica (Humedales)		Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC)	Todos los demás usos
EQUIPAMIENTO	Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Infraestructura (EIB), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC),	Comercio y servicios barriales y	Todos los demás usos

PIT M5 – LA MATRIZ	Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Transporte (ETB)	sectoriales relacionados con turismo (en puntos específicos que se definan)	
EQUIPAMIENTO PIT R9 – EL ROSARIO	Equipamiento Educativo (EEB, EES, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ, EAC)	CSZ, CSC	Todos los demás usos
EQUIPAMIENTO PIT R10 – EL ROSARIO	Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC),	Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC),	Todos los demás usos
Residencial de Interés Social Residencial de baja densidad (usos barriales)	Comercial y servicios de barrio (CSB), Industrial de Bajo Impacto (I1), Equipamiento Educativo (EEB, EES, EEC), Equipamiento Cultural (ECB, ECZ, ECC), Equipamiento de Salud (ESB, ESZ, ESC), Equipamiento de Bienestar Social (EBB, EBZ, EBC), Equipamiento Recreativo y Deportes (EDB, EDZ, EDC), Equipamiento Religioso (ECRB, ECRZ, ECRC), Equipamiento de Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Equipamiento de Administración Pública (EAPZ, EAPC), Servicios Funerarios (EFZ, EFC), Transporte (ETB, ETZ), Infraestructura (EIB), Abastecimiento (EAZ)	Equipamiento de Transporte (ETC), Infraestructura (EIZ)	CSC2, CSC3 Industrial de Alto Impacto (I3), Industria Peligrosa (I4), Equipamiento Especial (EPC)

Se renovarán los permisos de usos de suelo emitidos previo a la vigencia del PUGS. Los nuevos usos deben respetar la zonificación establecida en la presente normativa.

Los comercios y servicios preexistentes, ubicados en otros usos diferentes a los indicados en el cuadro de compatibilidades podrán seguir funcionando y se otorgará la licencia o permiso de funcionamiento siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales, acústicos y funcionales que generen, a excepción de aquellos usos que supongan peligro determinados por la Dirección de Gestión Ambiental y de Riesgos Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Guano.

De igual manera, los usos no compatibles con la vivienda, que causen molestias y ruidos, como mecánicas y otros usos que determine el GAD Municipal, deberán

reubicarse en las nuevas zonas destinadas acorde al cuadro anterior, y en el plazo que establezca el Municipio.

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la cabecera cantonal La Matriz se encuentra en el **Mapa No. 68**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia El Rosario se encuentra en el **Mapa No. 69**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia San Andrés se encuentra en el **Mapa No. 70**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia San Isidro de Patulú se encuentra en el **Mapa No. 71**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán se encuentra en el **Mapa No. 72**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia Valparaíso se encuentra en el **Mapa No. 73**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia Ilapo se encuentra en el **Mapa No. 74**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia San José de Chazo se encuentra en el **Mapa No. 75**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia La Providencia se encuentra en el **Mapa No. 76**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia Guanando se encuentra en el **Mapa No. 77**

El Mapa zonificación- uso y aprovechamiento de la parroquia Santa Fe de Galán se encuentra en el **Mapa No. 78**

Art. 96.- Compatibilidad de usos de suelo rural. - Una vez analizado los diferentes usos que existen en el cantón y de acuerdo con la ley, se ha establecido la compatibilidad que tienen cada uno de ellos en la siguiente tabla, donde se determinan los Usos de Suelo Principal, Complementarios, Restringidos y Prohibidos, los cuales se evidencian en el siguiente cuadro:

Tabla 43 Cuadro de compatibilidad de uso de suelo rural del cantón Guano

PIT	Uso Principal	Uso Complementario	Uso restringido	Uso prohibido
1	Protección interés ambiental	No aplica	No aplica	No aplica

2	Protección Ecológica Chimborazo	Conservación Ecológica	Recuperación ecológica, Comercial y servicios (CSZ8).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
3	Protección Hídrica	Conservación Ecológica	Recuperación ecológica.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
4	Protección Ecológica (PE)	Conservación Ecológica	Recuperación ecológica.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
5	Aprovechamiento Extractivo (AE)	EI (Equipamiento de Infraestructura), I2,I3 (Uso Industrial)	Agropecuario (AG), Forestal (F), Recuperación ecológica. Industrial (I4)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
6	Protección Patrimonial	Conservación Ecológica, (CSZ8).	Recuperación ecológica (R), Equipamiento Cultural (ECC),	Todos los usos no enunciados en esta tabla
7, 10	Forestal (F)	Recuperación Ecológica.	Agro-silvo-pastoril (AGS), Equipamientos (EJB, EJS, EJC, EJN), Comercio y servicios zonal (CSZ6, CSZ8)	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
8,9	Agrosilvopastoril (AGS)	Agropecuario (AG)	Forestal (F), Equipamientos (EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, EDS, ECRB, EGB, ETB, EIB, EIZ, EPC, EAZ,), Comercio y servicios zonal (CSZ6, CSZ8)	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
11, 12, 18, 19	Agropecuario (AG)	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS),	Forestal (F), Equipamientos (EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, EDS, ECRB, EGB, ETB, EIB, EIZ, EPC, EAZ,), CSZ6	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
13,20, 21, 22, 23	Agropecuario (AG) (Residencial Rural)	Residencial Baja (R1), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios de barrio (CSB), Recuperación ecológica (QR). (EEB, ECB, ESB,	Agroforestería (AGF), Industria de bajo impacto (I1), Industria de medio impacto (I2).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.

		EBB, EDB, EDS, ECRB, EGB, ETB, EIB, EIZ, EPC, EAZ,), Comercial y servicios zonal Alojamientos Hoteleros, (CSZ6): Comercio y servicios (CSZ2, CSZ5)		
14	Agropecuario (AG) (Zona de expansión urbana El Rosario)	Residencial Baja (R1), Agro-silvo-pastoril (AGS), Recuperación ecológica (QR).	Forestal (F), Equipamientos (EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, EDS, ECRB, EGB, ETB, EIB, EIZ, EPC, EAZ,), CSZ6, Comercio y servicios de barrio (CSB), Comercial y servicios zonal Alojamientos Hoteleros, (CSZ6): Comercio y servicios zonal (CSZ2, CSZ5)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
15	Agropecuario (AG) (Vía Riobamba-Guano)	Residencial Baja (R1), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios zonal (CSZ) excepto CSC2,CSC3) Comercio y servicios de ciudad (CSC), Industria de bajo impacto (I1), Industria de medio impacto (I2). Equipamientos (EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EBZ, EDB, EDS, ECRB, EGB, EGZ, EGC, EFZ, ETB, ETZ, ETB, EIB, EIZ, EPC, EAZ, EAC.	Agroforestería (AGF),	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
16	Agropecuario (AG) Industrial	Industria de medio impacto (I2), Industria Alto Impacto (I3) Comercio y servicios zonal (CSZ3, CSZ4) Comercio y servicios ciudad (CSC1, CSC4, CSC5) Industrial (I1, I2, I3, I4), Equipamiento Seguridad (EGB, EGZ, EGC), Transporte (ETZ, ETC). Infraestructura	Industria de alto riesgo (I4), Especial (EPC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.

		(EIZ, EIC), Abastecimiento (EAC)		
17	Agropecuario (AG) (Moteles)	CSC8 Residencial Baja (R1), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB),		Todos los usos no enunciados en esta tabla.

El Mapa de uso de suelo rural se encuentra en el **Mapa No. 79**

CAPITULO IV

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 97.- Ocupación del suelo y edificabilidad. – "*La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de sus volúmenes, forma de edificación retiros y otras determinaciones morfológicas.*"

La edificabilidad se considera el nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que se puede ocupar y la altura máxima que se permite en la construcción.

Para la determinación de la ocupación del suelo y edificabilidad se ha tomado en cuenta los polígonos de intervención territorial (PIT) definidas tanto en el área urbana de Guano como en el área Rural, para cada uno se determina lo siguiente:

- Uso principal
- Forma de ocupación del suelo o Tipo de Implantación
- Retiros
- Frontal
- Lateral
- Posterior
- Edificabilidad Básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menos a la edificabilidad máxima
- Número de pisos expresado en metros
- Altura de edificación expresada en metros, se considera 3 metros de entrepiso.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) expresados en porcentaje del área del terreno.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) o también denominado COST TOTAL expresados en porcentaje del área del terreno.
- Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT
- Número de pisos expresado en metros

- Altura de edificación expresada en metros, se considera 3 metros de entrepiso.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) expresados en porcentaje del área del terreno.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) o también denominado COST TOTAL expresados en porcentaje del área del terreno.
- Lote mínimo expresado en m2
- Frente mínimo expresado en m

Art. 98.- Áreas y dimensiones mínimas de lotes. - Todo proceso de habilitación del suelo (urbanización, división o fraccionamiento de suelo) observará las superficies y dimensiones mínimas de los lotes establecidas para cada predio en la zonificación. En todo proyecto de habilitación del suelo, los lotes deben cumplir con los siguientes requerimientos técnicos:

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Los lotes tendrán una relación frente fondo, máxima 1-3, su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de planificación y ordenamiento Territorial.

Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.

En urbanizaciones, subdivisiones o fraccionamientos o que se tramiten en áreas consolidadas, se permitirá una tolerancia del cinco por ciento (10%) en el frente mínimo y del diez por ciento (10%) en el área mínima del lote, en el cincuenta por ciento (50%) del número de lotes que conforma la urbanización, subdivisión o fraccionamiento, a excepción de los lotes esquineros y el área destinada a espacios verdes y comunales donde no se aplica la tolerancia.

En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.

En proyectos técnicos de urbanización, subdivisión o fraccionamientos que contemplen afectaciones por cualquier índole, éstas, deberán ser representadas y detalladas en los respectivos planos con la especificación de áreas y linderos.

Art. 99.- Formas de ocupación para edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia lo establecido para cada predio en el Informe Predial de Regulación de Suelo (IPRUS) o también denominado Informe de Regulación Municipal (IRM) y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- **Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- **Continua a línea de fábrica:** Se construye a línea de fábrica, sin retiro frontal, con retiro posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- **Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, lateral y posterior, se permite la construcción adosada a una de las colindancias.

Art. 100.- Retiros de ocupación para edificación. - Los retiros a observarse de forma obligatoria para la edificación son frontales, laterales y posteriores según la asignación de la forma de implantación.

Art. 101.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. - Toda edificación deberá observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) equivalente al COS TOTAL establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Art. 102.- **Cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)**. - Para el cálculo del COS PB y COS TOT se compatibilizarán exclusivamente las áreas computables destinadas a diferentes usos y actividades, menos las áreas no computables, de acuerdo a las definiciones constantes en el glosario de esta ordenanza.

Art. 103.- Altura de edificación. - Toda edificación se sujetará a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

Art. 104.- Altura y dimensiones de edificaciones. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación de esta ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Esta se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Art. 105.- Altura de piso. - La altura de piso es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. Se establece como altura de entrepiso 3 metros.

Art. 106.- Edificabilidad básica y máxima. - Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo, COS PB y COST TOTAL sobre tipologías y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y máxima de la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia la Matriz. –Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano de la parroquia La Matriz se encuentran en el **Anexo No. 1**

Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia El Rosario. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de El Rosario se encuentran en el **Anexo No. 2**

Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia San Andrés. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de San Andrés se encuentran en el **Anexo No. 3**

Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia San Isidro de Patulú. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de San Isidro de Patulú se encuentran en el **Anexo No. 4**

Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de San Gerardo de Pacaicaguán se encuentran en el **Anexo No. 5**

Art. 107.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia Valparaíso. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de Valparaíso se encuentran en el Anexo No. 6.

Art. 108.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia Ilapo. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de Ilapo se encuentran en el Anexo No. 7

Art. 109.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia San José de Chazo. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de San José de Chazo se encuentran en el Anexo No. 8

Art. 110.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia La Providencia. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de la Providencia se encuentran en el Anexo No. 9

Art. 111.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia Guanando. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de Guanando se encuentran en el Anexo No. 10

Art. 112.- Normativa de ocupación y edificabilidad en el área urbana de la parroquia Santa Fe de Galán. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de Santa Fe de Galán se encuentran en el Anexo No. 11

Art. 107.- Normativa de ocupación y edificabilidad en suelo rural. – La forma de ocupación que se establece en el área rural es aislada, con una altura de edificación máxima de 2 pisos.

La forma de ocupación en el área rural se establece en el **Mapa 80.**

Art. 108.- Tamaño mínimo de lote en suelo rural. – Para el suelo rural, el tamaño mínimo se define en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, ambientales, de densidad poblacional, modelo territorial propuesto y también las condiciones que debe mantener el lote con la finalidad de sostener la soberanía alimentaria. Se ha realizado un análisis catastral para definir el actual fraccionamiento del suelo, estableciendo lotes

promedios existentes. Se ha considerado la Unidad de Producción Agropecuaria UPA de 500 m2 como superficie mínima para producción familiar, según lo establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Unidad de Producción Agropecuaria UPA: Es una extensión de tierra de 500 m² o más, dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, considerada como una unidad económica, que desarrolla su actividad bajo una dirección o gerencia única independientemente de su forma de tenencia o ubicación geográfica utilizando los mismos medios productivos. Superficies menores a 500 m² que mantengan características de las UPAs descritas, pero que hayan comercializado un producto agropecuario obtenido de su UPA, durante el periodo de referencia.

Se han considerado lotes mínimos menores en los centros poblados concentrados y comunidades. Por otro lado, en los PITS determinados con lote mínimo de 8.000 m2 se ha determinado el área en base al tamaño promedio de la superficie cultivada de la papa según la caracterización de la producción de la provincia de Chimborazo, lo que se puede evidenciar en el **Mapa 81.**

Art. 109.- COS en suelo rural. – Para el suelo rural, el COS se define en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, ambientales, de densidad poblacional, modelo territorial propuesto lo que se puede evidenciar en el Mapa 82.

La zonificación en suelo rural: Ocupación, edificabilidad y altura de edificación se evidencian en el **Anexo No. 12** y en el **Mapa 83**.

CAPITULO V

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 110.- Estándares urbanísticos. – "Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar."

Art. 111.- Dotación de espacios públicos. - Para controlar la dotación de espacios públicos y área verde se aplicará el índice Verde Urbano (IVU) el mismo que representa la cantidad de áreas verdes existentes dentro del territorio por cada habitante, especialmente en las zonas urbanas. El IVU debe estar mínimo entre 9 y 15 m2/hab.

Los espacios públicos que se toman en cuenta para el cálculo son las áreas verdes urbanas y espacios públicos recreativos y deportivos a cargo de la administración municipal.

Adicionalmente, se debe considerar la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS) como parámetro internacional, y de aplicación para todas las ciudades, adopta 9 metros cuadrados de espacio verde por habitante y que todos los residentes vivan a 15 minutos a pie de la zona verde.

Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardinerías orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad. Las áreas verdes se desarrollan en: parques urbanos, franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas.

Es importante tomar en cuenta para las áreas de expansión urbana o consolidación de áreas urbanas, el espacio público meta definido por la ONU-Hábitat que propone una serie de objetivos para la cantidad de tierra asignada a calles y espacios públicos en las zonas urbanas para garantizar sustento adecuado para la ciudad.

La meta propuesta es que el 45% del territorio se debe asignar a las calles y espacios públicos. Esto puede ser dividido en un 30% para las calles y aceras y el 15% de los espacios abiertos, espacios verdes y equipamientos públicos, esto es posible con una densidad de 150 habitantes/ha.

Para el correcto funcionamiento de los espacios públicos y áreas verdes se prohíbe los cerramientos. En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Referencias de normas técnicas nacionales aplicables a los espacios públicos (Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2020)).-

Norma INEN 3029-7: Equipamiento superficies de juego y áreas recreativas

Norma INEN 2243-2: Vías de circulación peatonal.

Norma INEN 2246-1: Cruces peatonales a nivel y a desnivel

Norma INEN 2244: Accesibilidad de las personas al Medio Físico. Edificaciones. Bordillos y Pasamanos.

Norma INEN 2245: Accesibilidad de las personas al Medio Físico: Rampas.

Norma INEN 2314: Accesibilidad de las personas al Medio Físico: Elementos Urbanos.

Art. 118.- Estándares de equipamiento de servicios públicos y sociales. – Estos estándares se pueden evidenciar en el siguiente cuadro.

Tabla 44 Cuadro de estándares de equipamientos de servicios públicos y sociales

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).	400.00	0.80	800.00	1000.00
		Zonal	EEZ	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básico y bachillerato).	1000.00	0.50	2500.00	5000.00
		Cantonal	EEC	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.	2000.00	1.00	10000.00	10000.00
				Sedes de Educación Superior.	---	1.00	50000.00	50000.00
		Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.	400.00	0.15	300.00	2000.00
		Zonal	ECZ	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta	1000.00	0.10	500.00	5000.00

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
Cultural	EC			150 puestos.				
		Cantonal	ECC	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.	2000.00	0.20	2000.00	10000.00
				Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.	---	0.25	5000.00	20000.00
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.	800.00	0.15	300.00	2000.00
		Zonal	ESZ	Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.	1500.00	0.20	800.00	5000.00
		Cantonal	ESC	Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2000.00	0.125	2500.00	20000.00
			ESC	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.	---	0.20	10000.00	50000.00
Bienestar	EB	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas	400.00	0.30	300.00	1000.00

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
Social				cuna y guarderías				
		Zonal	EBZ	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.	1500.00	0.08	400.00	5000.00
		Cantonal	EBC	Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas.	2000.00	0.10	2000.00	20000.00
				Centros de protección de menores	---	0.10	5000.00	50000.00
Recreativo y Deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.	400.00	0.30	300.00	1000.00
		Zonal	EDZ	Parque sectorial y área de camping	1000.00	1.00	5000.00	5000.00
		Cantonal	EDC	Parque zonal estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas), centro de espectáculos, galleras, plazas de toros, parque zonal. Centros recreativos, deportivos públicos y privados, karting.	3000.00	0.50	10000.00	20000.00
				Parques de atracciones y parques temáticos, centros recreativos deportivos, campos de golf.				
				Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos y parques de fauna y flora silvestre.	---	1.00	50000.00	50000.00
				Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.	---	---	---	---

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
Religioso	ECR	Barrial	ECRB	Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos.	---	---	800.00	2000.00
		Zonal	ECRZ	Templos, iglesias (hasta 500 puestos).	2000.00	---	5000.00	5000.00
		Cantonal	ECRC	Catedral o centro de culto religioso más de quinientos puestos, conventos y monasterios.	---	---	10000.00	50000.00
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente.	500.00	0.10	100.00	1000.00
		Zonal	EGZ	Estación de Bomberos	2000.00	0.10	500.00	5000.00
		Cantonal	EGC	Cuartel de Policía, Centro dedetención Provisional.	---	0.50	10000.00	20000.00
				Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	----	---	---	50000.00
Administración Pública	EAP	Zonal	EAPZ	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.	---	0.03	300.00	10000.00
		Cantonal	EAPC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales,	---	0.40	---	50000.00

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
				distritales.				
Servicios Funerarios	EF	Zonal	EFZ	Funerarias, ventas de ataúdes y salas de velaciones sin crematorios.	2000.00	0.06	600.00	10000.00
			EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velación, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorios, columbarios adscritos al cementerio.	3000.00	1.00	20000.00	20000.00
		Cantonal	EFC	Parques cementerios o camposantos con: salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.	---	1.00	50000.00	50000.00
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.	---	0.10	100.00	1000.00
		Zonal	ETZ	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.	3000.00	1.30	300.00	10000.00
				Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.	3000.00	0.50	10000.00	20000.00
				Sistema de recolección de desechos no peligrosos, camiones cisterna de recogida de aguas negras, estaciones de transferencia de desechos no peligrosos,	---	---	---	---

Categoría	Simb	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio De Influencia (M)	Norma (M^2/Hab)	Lote Mínimo (M^2)	Población Base (Hab)
		Cantonal	ETC	transporte de carga por carretera.				
				Terminales de buses interprovinciales y de carga	---	1.00	50000.00	50000.00
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.	500.00	0.20	200.00	1000.00
		Zonal	EIZ	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua.	---	*	---	5000.00
				Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20000.00
				Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.	---	*	---	20000.00
Especial E	EP	Cantonal	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.	---	*	---	50000.00
				Camal	---	---	---	---
Abastecimiento	EA	Zonal	EAZ	Mercado	2.000		5.000	10.0000
		Cantonal	EAC	Recinto Ferial			5.000	20.000

Art. 112.- Protección y aprovechamiento del paisaje. - Para la protección, restauración y aprovechamiento del paisaje, se deberá revisar de las siguientes publicaciones y guías, para futuros proyectos que pretenda implementar el GAD de acuerdo a sus requerimientos:

Mazón M., Maita J. y Aguirre N. (editores). 2017. Restauración del paisaje en Latinoamérica: experiencias y perspectivas futuras. Memorias del Primer Congreso Ecuatoriano de Restauración del Paisaje. Universidad Nacional de Loja, CONDESAN. Loja, Ecuador. 231 pp.

Guía Metodológica para el Paisaje Cultural Ecuatoriano (2015), Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Art. 113.- Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico. - Dentro del área de gestión 5 de la Agenda Hábitat Sostenible 2036 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2020) referida a la Conservación Ambiental, Gestión de Recursos y Residuos, se establecen como referencias legales y de normas técnicas en el área de conservación y protección del patrimonio natural, las siguientes:

- Marco Legal:

Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua

Ley Forestal de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre

Ley de Gestión Ambiental

- Normas técnicas:

Normas ISO 14000 de gestión de medio ambiente

Manual para la Gestión Operativa de las Áreas Protegidas de Ecuador (Ministerio del Ambiente y Agua).

Art. 114.- Accesibilidad al medio físico y espacio público. - Los estándares a cumplir para accesibilidad al medio físico en el espacio público son los establecidos por el Servicio Ecuatoriano de Normalización, y son los siguientes:

- NTE INEN 2239 Accesibilidad medio físico señalización
- NTE INEN 2243 Vías de circulación peatonal
- NTE INEN 2244 Bordillo y pasamanos
- NTE INEN 2245 Rampas
- NTE INEN 2246 Cruces peatonales a nivel y a desnivel
- NTE INEN 2248 Estacionamientos
- NTE INEN 2292 Terminales estaciones paradas de transporte
- NTE INEN 2314 Elementos Urbanos
- NTE INEN 2850 Requisitos de accesibilidad para la rotulación
- NTE INEN 2853 Rampas Transporte
- NTE INEN 2854 Pisos podotáctiles y planos hápticos
- NTE INEN 2855 Vados y rebajes de cordón
- NTE INEN 3029 Seguridad y ensayo superficies de juego
- NTE INEN 3081 Revestimientos absorbedores de impacto
- NTE INEN 3029 7 Equipamiento superficies de juego
- NTE INEN 2244: Accesibilidad de las personas al Medio Físico. Edificaciones. Bordillos y Pasamanos.
- NTE INEN 2245: Accesibilidad de las personas al Medio Físico: Rampas.
- NTE INEN 2314: Accesibilidad de las personas al Medio Físico: Elementos Urbanos.

Art. 115.- Cesión de áreas verde y equipamiento. - En todo proceso de urbanización del suelo - división, fraccionamiento de suelo urbano - se observarán las siguientes regulaciones para cesión de áreas verdes y equipamiento:

Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15%, en forma de cesión gratuita en concordancia con el art. 424 del COOTAD.

Cuando el área útil a fraccionar sea menos a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se compensará en dinero en función del avalúo catastral del año vigente.

En el caso de compensación en dinero el pago del 15% se hará en función del avalúo catastral vigente.

Con estos recursos se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario; y, obras para su mejoramiento.

El área útil que se refiere este artículo corresponde al área sobrante del levantamiento planimétrico menos las afectaciones viales que el municipio en sus competencias haya proyectado.

Art. 116.- Características funcionales y de ubicación. - Las áreas verdes de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.

Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

El área verde de donación debe ser un solo cuerpo, en ningún caso se permitirán áreas verdes dispersas.

Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

De la verificación de dicha condición será responsable la Comisaria Municipal y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias Municipales.

Art. 117.- Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.

Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Art. 118.- Vivienda de interés social. - Es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Art. 119.- Previsión del suelo para vivienda de interés social.- Para la previsión de suelo para vivienda de interés social debe observarse la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, la cual que establece el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos. Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, entre los cuales las siguientes:

- Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés público (Decreto Ejecutivo N° 405.
- Normas Técnicas de Vivienda: Emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), establecen los estándares para el diseño y construcción de viviendas de interés social en el país.
- Lineamientos arquitectónicos para viviendas de interés social.
- Directrices para desarrollo proyectos de vivienda de interés social (Acuerdo Ministerial 2 de 11 de julio de 2018, modificado 21 de mayo de 2019
- Acuerdo Ministerial 2: Directrices para Desarrollo Proyectos de Vivienda de Interés Social, Registro Oficial 281 de 11-jul.-2018.
- Acuerdo Ministerial No. 004-19: Reglamento para validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social.

En cuanto a la ocupación y edificabilidad de la vivienda de interés social se especifica en el siguiente cuadro:

Tabla 45 Análisis de la cobertura de Equipamientos de recreación a largo plazo

PIT	Uso	Implantación	Retiros			Edificabilidad básica				Lote mínimo	Frente mínimo
		Tipología	Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Altura	COS pb	COS total	(m2)	(m)
M10 (Urbano – Matriz) PIT 14 (Expansión urbana – Rosario)	Residencial de interés social	ADOSADA	0	0	3	2	6	80	160	90	6

Art. 120.- Ubicación del suelo para vivienda de interés social. - Se recomienda que el suelo destinado a las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) se encuentran ubicados dentro del límite urbano de la Matriz, señalados el mapa a continuación, ya que se dispone de todos los servicios y existe suelo vacante, además de encontrarse cerca de un equipamiento educativo de carácter zonal. Adicionalmente, se prevé una ZEIS en el polígono de expansión urbana del Rosario, para que se considere el mismo dentro del plan parcial a desarrollarse; además pueden ubicarse en predios de propiedad municipal.

La propuesta de su ubicación se muestra en el **Mapa 104**

Art. 121.- Prohibición de fraccionamiento o habilitación del suelo en áreas de protección. - Se determina que, en los suelos con subclasificación de protección, en la zona urbana y rural, que posean las siguientes características, no se aprobará ningún proceso de fraccionamiento o habilitación del suelo, con el fin de evitar la ocupación por parte de asentamientos humanos y el deterioro de suelos de alto valor ambiental y patrimonial:

- Áreas con pendientes superiores al 50%
- Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables, categorizados o determinados en el plan.
- Áreas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural, suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, áreas que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, deben conformar márgenes de protección.

- Áreas de conservación de vegetación y bosque nativo de valor ambiental
- Áreas de Conservación del Patrimonio Cultural: Integrada principalmente por los bienes arqueológicos registrados por el INPC.

Art. 122.- Protección y mitigación de riesgos. - Se establecen como referencias legales y de normas técnicas en el área de gestión de riesgos, las siguientes:

- Marco Legal:

Ley de Gestión de Riesgos

- Normas técnicas:

Plan Específico de Gestión de Riesgos 2019-2030 (SNGR)
Metodología para elaborar Agendas de Reducción de Riesgos (SNGR)
Lineamientos para incluir la gestión del riesgo de desastres en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (SNGR)
Marco de la SENDAI para la reducción del riesgo de desastres 2015-20130
Normas ISO 31000 de gestión de riesgos y seguridad

CAPITULO VI

SISTEMA VIAL

Art. 123.- Sistema Vial. - Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas del GAD Municipal de Guano.

La Dirección de Planificación, diseñará la estructura vial en la ciudad de Guano, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos; y en concordancia con la ordenanza vial Nº 02-2024–HGADPCH de la prefectura.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, previa aprobación del departamento de Planificación del GAD Municipal de Guano.

Art. 124.- Sistema Vial Cantonal. – La red vial del cantón Guano es fundamental para su desarrollo y crecimiento puesto que es el único medio que posibilita el transporte de las personas y las cargas.

El trazado vial presente en el cantón Guano, se caracteriza por atravesar una topografía típica de la zona andina, con formaciones montañosas, pendientes y hondonadas, ríos, a lo largo de la extensión del cantón.

Las cabeceras parroquiales por su parte están dotadas especialmente de una estructura interior urbana caracterizada con el ordenamiento de elementos viales alrededor de hitos o centralidades propias de cada lugar y morfológicamente dotadas de ortogonalidad en la medida de lo factible, previstas de diversas materialidades tales como adoquín, asfalto, lastre y tierra principalmente.

La red de carreteras permite satisfacer las necesidades básicas de educación, trabajo, alimentación y salud, entre otros, el desarrollo y mantenimiento del sistema es el único modo con el que se logra satisfacer no solo la obligación de viajar, sino también las necesidades esenciales de la población.

El sistema vial provincial se clasifica en: Autopistas y Vías de Carácter Estratégico: Red Tipo I - Vías Especiales – Red Intercantonal: Red Tipo II – Red Colectora – Red Interparroquial: Red Tipo III – Red De Ramales – Red Intercomunitaria - Red De Caminos Vecinales: Red Tipo IV – Red Agrícola Forestal; Caminos y Senderos Turísticos, que, según la Jerarquización Vial, se determinará las vías que pertenezcan a cada una de las tipologías señaladas, en articulación con el modelo económico de la Provincia planteado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (ORDENANZA Nº 02-2024–HGADPCH - Ordenanza que regula el uso y aprovechamiento del derecho de vía Y zonas de retiro en la red vial provincial de Chimborazo.)

Dentro del cantón Guano, como vía estatal de carácter estratégico se tiene a la vía E35 – Limite Provincial entre Tungurahua/Chimborazo, considerada una vía de función arterial; la vía Riobamba – Penipe, denominada E490, considerada una vía colectora. En la parroquia de San Andrés existe 21,52 km de longitud.

En cuanto a las vías arteriales, tenemos la presencia de la carretera E-490, misma que atraviesa las parroquias la Matriz, la Providencia y San Gerardo en menor porcentaje.

Las vías colectoras, encargadas del enlace entre las parroquias, tiene un mayor porcentaje en la parroquia de San Andrés 31,82%, consecuencia de su ubicación geográfica y que se enlaza con el resto de las parroquias. Contrastando con la parroquia Guanando con apenas 0,61 km que es la distancia que la une con la parroquia La Providencia.

En lo que respecta a vías locales o urbanas, se encuentran en todas las parroquias, sin embargo, en mayor porcentaje se registra en las parroquias El Rosario y la Matriz, 30% y 29% respectivamente, seguido por las parroquias: San José de Chazo e Ilapo que presentan un 4.3% y las demás parroquias oscilan entre el 1.4% y 1.9%.

Caminos vecinales que son líneas de conexión para el medio rural, tenemos mayor presencia en la parroquia de San Andrés 24%, San Isidro 18%, La Matriz 17%, Ilapo 11%, El Rosario y Santa Fe de Galán 8%.

Es importante mencionar que la gestión del sistema vial debe estar en concordancia con las competencias establecidas en el COOTAD, en el cual se establece que el sistema vial urbano es competencia del GAD Municipal de Guano, mientras que las vías rurales del cantón son responsabilidad del GAD Provincial de Chimborazo, quien es la entidad de emitir los ejes viales.

El sistema vial cantonal se puede evidenciar en el **Mapa 89**

Se ha realizado la propuesta de jerarquización vial de las vías ubicadas dentro de las áreas urbanas considerando las vías primarias, las cuales se denominan arteriales, por conectar el área urbana con otros sectores de las áreas urbanas y por su conexión exógena. Las vías colectoras son aquellas que conectan las vías arteriales con las

locales y son vías de carácter secundario; y, las vías locales son vías terciarias que transportan hacia las viviendas. A continuación, se determinan los sistemas viales jerarquizados dentro de cada una de las parroquias.

Art. 125.- Red Estatal. - Dentro de la Jurisdicción de la Red Vial Estatal se definen los corredores arteriales a los caminos de alta jerarquía funcional, los mismos que se constituyen por aquellos que conectan, en el Continente, a las capitales de provincia, a los principales puertos marítimos con los del Oriente, pasos de frontera, que sirven para viajes de larga distancia y que deben tener alta movilidad, accesibilidad reducida y/o controlada en su recorrido, giros y maniobras controlados, y estándares geométricos adecuados para proporcionar una operación de tráfico eficiente y segura.

Dentro del cantón Guano, la vía estatal existente es la vía E35 denominada "Troncal de la Sierra".

Art. 126.- Jerarquización del sistema Vial. – En concordancia con la Ordenanza que regula el uso y aprovechamiento del derecho de vía y zonas de retiro en la red vial provincial de Chimborazo, las vías podemos clasificar en los siguientes sistemas:

Red Tipo I-Intercantonal. – *Es el conjunto de vías que comunican cabeceras cantonales entre sí, o a su vez vías especiales que de acuerdo al desarrollo productivo de la provincia que demanden mejoras de los ejes viales existentes a nivel de geometría, trazado y capacidad. Este tipo de vía contara con volúmenes importantes de tráfico TPDA 3000-8000. (Art.4 de la ordenanza que regula el uso y aprovechamiento del derecho vial y zonas de retiro en la red vial provincial de Chimborazo)*

Red Tipo II-Red Colectora. - *Es el conjunto de vías conformada por: vías que comunican las cabeceras parroquiales entre sí; vías resultantes de programas de rehabilitación vial y vías consideradas en la planificación vial como parte de ejes viales estratégicos.*

La red Interparroquial y colectora que se articulará con la red cantonal para formar circuitos de conectividad, denominados ejes estratégicos. TPDA 1000-3000.

Red Tipo III-Red de ramales. – *Es el conjunto de vías que une asentamientos humanos del área rural entre sí y que se conecta a la red Intercantonal e Interparroquial TPDA 100-1000.*

Red Tipo IV-Red Agrícola Forestal. – *Es el conjunto de vías que une zonas productivas ubicadas en suelo rural y suelo rural de expansión urbana con la red Intercomunatira, red Interparroquial y red cantonal. TPDA < 100*

Art. 127.- Sistema Vial del área urbana de la parroquia La Matriz. - En la cabecera cantonal de la Matriz, las vías arteriales que conectan longitudinalmente el cantón son la Calle Agustín Dávalos, la García Moreno, y la 20 de Diciembre, la primera es bidireccional desde el ingreso Oeste al Cantón tramo donde cambia de nombre a vía a San Andrés hasta la calle Asunción, donde ésta cambia a unidireccional convirtiéndose en una vía solo de un sentido hasta la calle Tuncahuán donde vuelve a ser bidireccional, misma que lleva el flujo vehicular hacia el Este de la cabecera; hacia el sector denominado Santa Teresita; mismo sector que comunica la cabecera con las parroquias de Valparaíso, San Gerardo, San José de Chazo, La Providencia, Guanando, Ilapo, y Santa de Galán. En cuanto a la 20 de Diciembre se propone que a lo largo de la vía se

implemente una ciclovía, misma que tendrá continuidad con el puente propuesto de uso vehicular, peatonal y ciclovía; desde la colina de Lluishi cruzando por el puente propuesto hasta llegar a la propuesta del parque de la familia.

La calle García Moreno no tiene mayores cambios debido a la consolidación que tiene en la actualidad ya que en su trayecto la mayoría de las edificaciones implantadas son a línea de fábrica lo que impide ampliación de la misma, esta vía es bidireccional desde la calle López de Galarza en el Sector de la Inmaculada hacia el sector de Santa Teresita; las Arteriales transversales corresponden a las otros accesos al cantón el primero la carretera Riobamba-Guano que al llegar al cantón se denomina calle Asunción, el segundo la nueva vía a Guano que al ingresar al Cantón se convierte en la calle Francisco Cajo y finalmente la Av. César Naveda que comunica al sector de la capilla con Santa Teresita. En cuanto a los ejes propuestos, existe un eje local que comunicaría la calle 20 de diciembre desde el sector donde se implementaría el parque de la familia hasta la calle de acceso a la Unidad Educativa del Milenio con lo que se complementarían los flujos de ambos equipamientos.

En el **Mapa No.90** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de La Matriz.

Art. 128.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia El Rosario. - Las vías arteriales que atraviesan el Rosario son la calle Río Paute que continuando a Riobamba cambia de nombre a Av. Monseñor Leonidas Proaño, y la Av. La República, en cuanto a la propuesta vial se encuentran tramos de vías propuestos para asegurar la continuidad vial en sectores como San Nicolás de las Abras, se propone la implementación de ciclovías en un tramo longitudinal en la Av. La República a la altura del Barrio el Rosal continuando por la misma hacia el barrio 20 de Diciembre bordeando la quebrada de Las Abras, y un tramo transversal que se encuentra comunicando los sectores de El Rosal y Ciudad Balboa.

En el **Mapa No.91** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia El Rosario.

Art. 129.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia San Andrés. - En el área urbana de San Andrés, las vías arteriales que atraviesan la localidad son la vía Panamericana Norte E35 y la calle César Naveda, esta vía se prolonga hasta cambiar de nombre a la vía San Andrés-Guano, a través de la que se comunica con la cabecera cantonal. Y la vía colectora que es transversal en la localidad y que comunica la población urbana de San Andrés con la parroquia San Isidro de Patulú.

En el **Mapa No.92** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia San Andrés.

Art. 130.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia San Isidro de Patulú. - En el área urbana de San Isidro de Patulú, la vía arterial es la que llega a la localidad desde San Andrés, la vía colectora recorre de Norte a Sur la localidad. En cuanto a la propuesta vial se debe plantear mediante un levantamiento de información sobre todo de la infraestructura que se encuentra ya implementada sobre todo en el Barrio San Rafael que aún no se encuentran dentro del perímetro urbano pero que

dentro de este estudio ya se encuentra contemplado; para poder estructurar de mejor manera el territorio y el sistema de soporte.

En el **Mapa No.93** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia San Isidro de Patulú.

Art. 131.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán - En el área urbana de San Gerardo de Pacaicaguán, las vías arteriales de la localidad son las que permiten el ingreso a la misma y la atraviesan. La primera es la 24 de Mayo que comunica San Gerardo con la cabecera cantonal, la segunda la 15 de Enero que comunica el centro de la localidad con el área industrial y finalmente el tramo que conduce del centro de San Gerardo hacia la vía 24 de Mayo que es la intersección de la prolongación de la calle Chimborazo con la vía Penipe-Baños.

En el **Mapa No.94** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia San Gerardo de Pacaicaguán.

Art. 132.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia Valparaíso. - En Valparaíso la vía arterial es la vía que comunica la localidad con la cabecera cantonal, y colectora la vía que atraviesa de norte a sur la localidad comunicando la parte central con el barrio Sagrado Corazón de Jesús, finalmente existen dos tramos de vías propuestos, uno longitudinal que une el centro con la periferia de la cabecera y otro transversal que juntos complementan la estructuración vial.

En el **Mapa No.95** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia Valparaíso.

Art. 133.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia Ilapo. - En el área urbana de Ilapo, la vía arterial es la vía que sirve de acceso a la localidad, además de atravesarla y continuar hacia Santa Fe de Galán, debido a la topografía que presenta y que en su mayoría ya está estructurado su sistema vial no se encuentran diferencias en cuanto a su forma actual.

En el **Mapa No.96** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia Ilapo.

Art. 134.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia San José de Chazo. - En el área urbana de San José de Chazo, la vía Arterial es la misma que sirve de ingreso a la población, en cuanto a la propuesta vial se propone una prolongación en el límite Este por detrás de la Unidad Educativa, que servirá además de borde de límite urbano.

En el **Mapa No.97** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia San José de Chazo.

Art. 135.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia La Providencia. - En el área urbana de La Providencia, la vía arterial es la vía que atraviesa la localidad y que comunica La Providencia con Guanando, debido a que es una parroquia en su mayoría consolidada tiene una estructura vial ya establecida por lo que no se ha modificado en su forma actual.

En el **Mapa No.98** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia La Providencia.

Art. 136.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia Guanando. - El área urbana de Guanando tiene una estructura más definida en su área consolidada, sin embargo, existen sectores que necesitan una estructuración vial sobre todo para la dotación de servicios de toda la población. Se define la vía de ingreso a la cabecera parroquial como la vía arterial.

En el **Mapa No.99** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia Guanando.

Art. 137.- Jerarquización del sistema Vial urbano de la parroquia Santa Fe de Galán. - Santa Fe de Galán tiene su vía arterial que es la que sirve de ingreso a la localidad, la estructura vial se encuentra definida dentro del área urbana, no se han proyectado vías dentro de la misma, se define como colectora la vía transversal que se encuentra en el centro del área urbana.

En el **Mapa No.100** se identifica el sistema vial urbano jerarquizado de la parroquia Guanando.

CAPITULO VII

AFECTACIONES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

Art. 138.- Afectaciones. – Según el artículo 44 , literal b, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las afectaciones por protección serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales.

Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 139.- Usos y especificaciones en áreas de protección. - Las franjas de afectación para la protección de los cauces hídricos serán destinadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, recreativos, turísticos, y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de

inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

Art. 140.- Cauces inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Art. 141.- Taludes. - Cuando un lote tenga talud o ladera y/o éste se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Art. 142.- Afectaciones Viales. - Las afectaciones viales se presentan debido a las reformas geométricas, las ampliaciones de vías y la creación de nuevas vías.

Tabla 46 Derecho de vías estatales y provinciales

Tipo de vía	Jerarquía vial	Derecho de vía Medido desde el eje de la vía	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía/Propiedad restringida
Nacional	Estatal (Troncal E35)	25 metros a cada lado del eje de la vía	5 metros
Provinciales	Red Tipo I intercantonal	26 metros (13 a cada lado del eje de la vía)	2 metros
	Red Tipo II – Red Colectora	16 metros (8 a cada lado del eje de la vía)	2 metros
	Red Tipo III – Red de ramales	12 metros (6 a cada lado del eje de la vía)	2 metros
	Red Tipo IV – Red Agrícola Forestal	6 metros (3 a cada lado del eje de la vía)	1.2 a 2 metros

Art. 143.- Áreas de afectación de protección especial. – Las afectaciones para áreas de protección especial siguen los siguientes parámetros:

Tabla 47 Afectaciones áreas de protección especial

Nombre	Área de protección

Oleoductos	Desde el eje 15 metros
Poliductos	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (de 32 a 46kV)	Desde el eje 7,5 metros
Línea de alta tensión (69 kV)	Desde el eje 8 metros
Línea de alta tensión (138 kV)	Desde el eje 10 metros
Línea de alta tensión (230 kV)	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (500 kV)	Desde el eje 20 metros
Acueductos	Desde el eje 25 metros
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	Desde el eje 10 metros
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros
Colectores de servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros
Canal de riego	Desde el eje 1,5 metros
OCP	Desde el eje 15 metros

Art. 144.- Afectaciones por obra o interés público. - Según el artículo 44 , literal a, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las afectaciones por obra o interés público serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

- Aplicable a los equipamientos proyectados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guano:
- Parque de la familia, PIT M5 (Parroquia la Matriz)
- Parque lineal y sectorial, Equipamientos PIT R9 (Parroquia El Rosario)
- Alcantarillado y Agua Potable (Polígonos Urbanos)
- Mejoramiento Vial (Polígonos Urbanos)
-

CAPITULO VIII
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 145.- Planes Urbanísticos Complementarios. - Según el artículo 31 de la LOOTUGS, los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar,

completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- Planes maestros sectoriales
- Planes parciales
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico: planes especiales, proyecto urbanístico, proyecto paisajístico, proyecto urbano arquitectónico especial.

Art. 146.- Planes Parciales. - Según el art. 32 de la LOOTUGS, 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 en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, y en el caso de que se apliquen las siguientes herramientas/mecanismos de gestión del suelo:

- **Herramientas:**

Reajuste de terrenos

Integración inmobiliaria

Cooperación entre partícipes

- **Mecanismo:**

Reparto equitativo de cargas y beneficios

- **Otros:**

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria también para:

- La modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.
- Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte
- Para el mejoramiento integral de asentamientos de hecho
- Para determinar la infraestructura necesaria de servicios básicos, como agua y saneamiento.

Los planes parciales determinados en este plan, su delimitación y tratamiento urbanístico a aplicar se detallan a continuación:

Tabla 48 Planes parciales y especiales prioritarios del Cantón Guano

No.	Parroquia	Ubicación PIT	Nombre	Lineamientos generales
1	La Matriz	Urbano M5	Plan Especial Parque de la Familia	Se trata de un polígono destinado a parque de escala cantonal el cual contendrá varios espacios de recreación y deportes, actividades que promuevan el turismo ecológico y una complementación con equipamientos de carácter cultural.
2	El Rosario	Rural PIT 15 (Zona de Expansión Urbana)	Plan Parcial de Desarrollo Residencial de El Rosario	El plan parcial se desarrollará para integrar a largo plazo esta zona al área residencial, por lo cual se deberá diseñar una trama vial considerando las lotizaciones aprobadas por el GADM-CG, se destinarán espacios para equipamientos públicos y área verde. Se deberá necesariamente aplicar el instrumento de gestión del suelo de reestructuración parcelaria. Previo a su adhesión como suelo urbano es necesaria la aprobación respectiva de la entidad competente y la aprobación del plan parcial. Se recomienda que el polígono se divida en varios planes parciales y varias unidades de actuación urbanística, para que se adhieran progresivamente a suelo urbano según su consolidación y acorde a la revisión de los sistemas públicos de soporte por parte del GAD Municipal del Cantón Guano.
3	El Rosario	Rural PIT 17 (Zona Económica y Zona industrial)	Plan Parcial del polígono zona económica y zona industrial del cantón Guano	El objetivo es realizar un plan parcial para determinar la zonificación industrial, lotes y espacios necesarios para la creación de un parque industrial de mediano y alto impacto. También se debe emitir la normativa de ocupación del polígono de manera más específica. Es necesario el estudio de mercado previo para determinar si la superficie del polígono es suficiente o necesita una ampliación.
4	San Gerardo de Pacaicaguán	Urbano SG-2, SG6	Plan Parcial de Desarrollo y mejoramiento del área urbana de San Gerardo de Pacaicaguán	Es necesario la elaboración de un plan parcial que determine ejes viales (red local), en base a la topografía del lugar. Adicionalmente, que se integre el PIT SG-6 como un área verde urbana, actualmente corresponde al área de humedales.

Art. 147.- Alcance del Plan Parcial. - Los planes parciales pueden modificar los contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Guano, siempre y cuando estas modificaciones estén debidamente justificadas como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 148.- Obligatoriedad del plan parcial. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Este plan de uso y gestión del suelo define la aplicación obligatoria del plan parcial para el mejoramiento integral de asentamientos humanos de hecho, en el que se mejorarán los sistemas públicos de soporte, agua y saneamiento.

Art. 149.- Iniciativa del plan parcial. - Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 150.- Contenidos mínimos de los planes parciales. - Según el artículo 32 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los contenidos mínimos de los planes parciales serán los siguientes:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- La delimitación y características del área de la actuación urbana.
- Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- Estructura predial.
- Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- Condiciones de amenaza y riesgo.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

- Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y

Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

- Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:
- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

Mecanismos de gestión del suelo:

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

- Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
- Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Para regular el mercado del suelo.
- Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- Costo de construcción de infraestructura general y local.
- Valor de venta del suelo urbanizado.
- Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

- Valor residual del suelo.

Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.

Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

Mecanismos de asociación:

Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.

Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

Para la elaboración de planes parciales para la gestión del suelo de interés social, se observará además el artículo 33 del reglamento mencionado.

Art. 151.- Directrices y parámetros mínimos para la formulación de planes parciales con tratamiento desarrollo: buscará obtener una densidad promedio máxima 75 hab/ha y la aplicación de los estándares urbanísticos detallados en este documento para Guano.

Secciones de vía con un ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados y con la inclusión de corredores verdes de acuerdo a lo descrito en la propuesta para el Sistema de Áreas Verdes de este documento.

Porcentaje de nuevo suelo a destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social del 10% mínimo.

Se aplicarán los conceptos de:

- Mixticidad e intensidad de usos, diversidad de usos y actividades, diversidad de tipología arquitectónicas, de equipamientos, y de la composición social.
- Flujos, la propuesta de plan parcial inmersa en un sistema urbano de flujos y de

movimientos de la ciudad
- Participación social, mediante talleres participativos

De acuerdo al tipo de tratamientos urbanísticos a aplicar en los planes parciales se definirán directrices y parámetros para su formulación, como son:

Tabla 49 Planes Parciales - Directrices y parámetros mínimos

Tratamiento	Directrices/parámetros mínimos
CONSOLIDACIÓN (zonas desarrolladas que se pueden densificar)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento 10% Cesiones para áreas verdes de 15 a 20% o 13 m2/hab Índice de construcción o edificabilidad: entre 2,5 a 4 x área útil
RENOVACIÓN (cambios en la estructura física y profunda densificación)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento 10% Cesiones para áreas verdes mínimo 15%, sin máximo, mientras más denso más cesión. Índice de construcción o edificabilidad máximo: entre 4,5
DESARROLLO (zonas libres para nuevos proyectos)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento y áreas verdes 25% del área neta. Vías: incluidas en el área de cesión (22% de las cesiones. En el caso máximo, sería 17% del suelo). Opcional: suelo para vías arteriales dentro de la cesión obligatoria. Redes: construir redes locales y secundarias Porcentaje para vivienda de interés social: 10% del área neta de construcción Índice de construcción o edificabilidad: entre 0 a 1,5; y con mayor edificabilidad en centralidades donde se puede obtener edificabilidad adicional con las cesiones descritas.

Donde:

Índice de edificabilidad o construcción, *corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio, es decir, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas.*

Art. 152.- Etapas para la formulación y adopción de Planes Parciales. - Las etapas para la formulación y adopción de los Planes Parciales serán las siguientes:

Etapa de formulación y revisión. Una vez formulado el plan se entregará en la Dirección de Planificación para su aprobación. Se realizará la revisión por parte de este departamento para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas consideradas para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. La Dirección de Planificación convocará y pondrá en conocimiento la propuesta a los propietarios y vecinos colindantes para que emitan sus recomendaciones y observaciones.

Etapa de concertación y consulta. Los planes parciales serán objeto de concertación con la autoridad ambiental competente.

Etapa de adopción. Expedición de la ordenanza de adopción del plan parcial.

Artículo. 160.- Presentación del Plan Parcial. - Los planes parciales se aprobarán en la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Guano, cuyo documento técnico de soporte tendrá el siguiente contenido mínimo:

Documento técnico:

- Memoria del Plan Parcial, se refiere a la memoria justificativa del plan donde se sustente la propuesta basada en el análisis de la situación actual (diagnóstico), se definan los objetivos y criterios de diseño. Incluirá el análisis de las potencialidades y carencias actuales. Adicionalmente indicará los instrumentos de gestión del suelo adoptados.
- Planteamiento urbanístico propuesto, definición de Sistemas Propuestos: sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad.
- Propuesta de la estrategia de gestión y financiación y Estudio Económico-Financiero
- Cuantificación General de la edificabilidad total por uso y cuantificación financiera de la intervención.

Cartografía:

La cartografía se realizará en escalas 1:2000 o 1:5000 y su contenido mínimo será:

1. Planos de la situación actual (diagnóstico)

- Plano topográfico del área del plan parcial que indiquen los predios a intervenir
- Plano de la situación actual de los sistemas generales o estructurantes (sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad, tipologías urbanísticas).
- Plano de Potencialidades y carencias actuales, identificando los espacios de oportunidad, espacios de costura, piezas o paquetes urbanos unidades de actuación urbanística (no aplica para el tratamiento de desarrollo).

2. Planos de Propuesta del Plan Parcial (normativa)

- Plano de Estrategias de Intervención
- Plano General de planteamiento urbanístico
- Plano del sistema de espacio público y localización de equipamientos
- Plano de conectividad o sistema vial y perfiles viales
- Plano del trazado de redes de servicios públicos
- Plano de usos de suelo y aprovechamientos
- Plano de asignación de cargas urbanísticas
- Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística
- Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas
- Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas para definir el efecto de plusvalía, cuando hubiere lugar.

Propuesta de ordenanza

Dentro de la propuesta de ordenanza del Plan Parcial en el que se indique su normativa urbanística, el contenido mínimo será:

Proyecto de delimitación del área de planificación del plan y de las unidades de actuación urbanísticas

Factibilidad de ampliación de las redes de servicios públicos.

Art. 161.- Planes Parciales a ejecutarse en el Cantón Guano. - Los planes parciales determinados en este plan, su delimitación y tratamiento urbanístico a aplicar se detallan a continuación:

Tabla 49 Planes parciales propuestos para el área urbana del cantón Guano

No.	Parroquia	Ubicación PIT	Nombre	Lineamientos generales
1	La Matriz	Urbano M5	Plan Especial Parque de la Familia	Se trata de un polígono destinado a parque de escala cantonal el cual contendrá varios espacios de recreación y deportes, actividades que promuevan el turismo ecológico y una complementación con equipamientos de carácter cultural.
2	El Rosario	Rural PIT 15 (Zona de Expansión Urbana)	Plan Parcial de Desarrollo Residencial de El Rosario	El plan parcial se desarrollará para integrar a largo plazo esta zona al área residencial, por lo cual se deberá diseñar una trama vial considerando las lotizaciones aprobadas por el GADM-CG, se destinarán espacios para equipamientos públicos y área verde. Se deberá necesariamente aplicar el instrumento de gestión del suelo de reestructuración parcelaria. Previo a su adhesión como suelo urbano es necesaria la aprobación respectiva de la entidad competente y la aprobación del plan parcial. Se recomienda que el polígono se divida en varios planes parciales y varias unidades de actuación urbanística, para que se adhieran progresivamente a suelo urbano según su consolidación y acorde a la

				revisión de los sistemas públicos de soporte por parte del GAD Municipal del Cantón Guano.
3	El Rosario	Rural PIT 17 (Zona Económica y Zona industrial)	Plan Parcial del polígono zona económica y zona industrial del cantón Guano	El objetivo es realizar un plan parcial para determinar la zonificación industrial, lotes y espacios necesarios para la creación de un parque industrial de mediano y alto impacto. También se debe emitir la normativa de ocupación del polígono de manera más específica. Es necesario el estudio de mercado previo para determinar si la superficie del polígono es suficiente o necesita una ampliación.
4	San Gerardo de Pacaicaguán	Urbano SG-2, SG6	Plan Parcial de Desarrollo y mejoramiento del área urbana de San Gerardo de Pacaicaguán	Es necesario la elaboración de un plan parcial que determine ejes viales (red local), en base a la topografía del lugar. Adicionalmente, que se integre el PIT SG-6 como un área verde urbana, actualmente corresponde al área de humedales.

Art. 162.- Planes maestros sectoriales. - Con respecto a los planes sectoriales la LOOTUGS define: *Art. 36.- Planes maestros sectoriales.* – Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

A continuación, se detallan los planes maestros sectoriales que se consideran necesarios para la planificación futura del cantón Guano y que son indispensables también para cumplir con algunos de los programas establecidos en el PDOT de una manera integral.

Art. 163.- Planes maestros sectoriales a ejecutarse en el Cantón Guano. - se detallan los planes maestros sectoriales que se consideran necesarios para la planificación futura del cantón Guano y que son indispensables también para cumplir con algunos de los programas establecidos en el PDOT de una manera integral.

Tabla 50 Planes maestros sectoriales para el Cantón Guano

Plan maestro sectorial	Objetivo principal	Parroquias Prioritarias
Plan maestro sectorial de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial	Dotar del servicio básico de agua potable y alcantarillado a las áreas urbanas que no cuentan con el servicio para promover su consolidación	El Rosario
Plan maestro sectorial de Vivienda de Interés Social.	Dotar al cantón Guano de vivienda de interés social según la necesidad establecida en el PDOT	La Matriz

Plan Maestro de Vialidad y Transporte.	Realizar la propuesta técnica de las vías planteadas en la propuesta del PUGS, incluyendo las ciclovías. Realizar la propuesta vial complementaria en las áreas urbanas de la cabecera cantonal y parroquiales	Todas las parroquias

Art. 164.- Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo. - Según el artículo 44 , literal b, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las afectaciones por protección serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

SUBTITULO III

GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 165.- Gestión del Suelo. - *La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos 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.*

Art. 166.- Instrumentos de gestión. - *Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la ocupación, habilitación, edificación, la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:*

a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
c) Instrumentos para regular el mercado de suelo.
d) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
e) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen. Adicionalmente los instrumentos de gestión estarán regulados por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa.

El actual plan no determina los sectores en donde se apliquen estos instrumentos, sin embargo, serán determinados en los planes urbanísticos y/o normativa complementaria. El GAD Municipal de Guano a través de la Dirección de Gestión de Planificación aplicará los instrumentos de gestión del suelo que constan en la ley y constarán en la ordenanza de aplicación del PUGS, para ejecutar los planes e intervenciones necesarias planificadas dentro del PDOT y PUGS en el territorio cantonal.

Los instrumentos de gestión de suelo permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas en el territorio.

Art. 167.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - *Este instrumento garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados, en función de las cargas asumidas.*

Art. 168.- Cargas. - *Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.*

Art. 169.- Beneficios. - *Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.*

Art. 170.- Unidades de Actuación Urbanística. - *Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que 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 las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.*

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte 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 de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Una vez delimitada la unidad de actuación urbanística; los propietarios de la totalidad de predios incluidos en ésta, podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por los PLANES PARCIALES.

Los artículos 50 y 51 de la LOOTUGS determinan las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Art. 171.- Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.- Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que 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 las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Art. 172.- Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. - *Pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística o por la administración pública o por una persona natural o jurídica (pública o privada), mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.*

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Art. 173.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. *Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: el Reajuste de terrenos, la Integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.*

Art. 174.- Reajuste de terrenos. - *El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.*

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

Art. 175.- Integración inmobiliaria. - *La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.*

Art. 176.- Cooperación entre partícipes. - *Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.*

Art. 177.- Fraccionamiento de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. *La habilitación o fraccionamiento del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.*

Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en este Plan de Uso y Ocupación de Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como los actos normativos que el GAD Municipal cree para el efecto.

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

a) Urbanización.
b) Lotización.
c) Fraccionamiento, partición o subdivisión.
d) Parcelación para suelo de producción.
e) División de hecho.
f) División de hecho por excepción.

Art. 178.- Urbanización. - *Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Guano o de sus cabeceras parroquiales, en áreas destinadas al uso privado y al uso público, aptas para construir, sujetándose a las asignaciones normativas previstas en este plan y de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que tenga un número mayor a diez lotes o su equivalente si supera la superficie al resultado de multiplicar el área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Los proyectos de urbanizaciones contarán con informe favorable de la Dirección de Planificación previa su aprobación regular. Deberá contar además con equipamiento comunitario y áreas recreacionales.*

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

Art. 179.- Lotización. - *Es la división de un terreno urbano de dos a diez lotes y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por la Municipalidad, en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento.*

Art. 180.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Cuando se realice un fraccionamiento sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, de acuerdo a los procedimientos sancionatorios que establezca el GAD Municipal para el efecto.

Art. 181.- Parcelación para Suelo de Producción. - ***Se considera parcelación o fraccionamiento el que afecta a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.*** *Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras, por lo que de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.*

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y a los cuerpos normativos que el GAD Municipal que cree para el efecto; en tal virtud, en suelo rural de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será:

Se establece en el área rural del cantón Guano el lote mínimo depende de la zonificación esto se puede evidenciar en el **Mapa 67.**

Art. 1532.- División de hecho. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por la Municipalidad, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o únicamente estén planificadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley. Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza; y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 72 m2, y un frente o fondo inferior a los 7 m. , éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ley y de acuerdo al avalúo Municipal.

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en esta ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en

una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, exceptuándose que tales caminos sean de responsabilidad y dominio del Gobierno Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

Art. 183.- División de hecho por excepción. - Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, y se supere la tolerancia señalada en esta ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos o más lotes y hasta un máximo de diez, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- Cuando en un predio, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables; o, por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 72,00 m2, los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.
- Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la municipalidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 72,00 m².

A fin de precautelar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, los beneficiarios de los lotes resultantes únicamente podrán efectuar traspasos de dominio de dichos lotes hasta después de transcurridos TRES años contados desde la correspondiente autorización municipal. Así mismo, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes resultantes no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Las solicitudes para acogerse a este proceso de regularización deberán presentarse dentro del plazo improrrogable de DOS años contados a partir de la promulgación de la

presente ordenanza. Transcurrido este plazo, no se admitirán nuevas solicitudes bajo este régimen especial, debiendo los interesados sujetarse al procedimiento ordinario establecido en la normativa vigente.

Art. 184.- Excepción de tamaño de lotes y frentes. - En suelo urbano y rural, para fraccionamientos cuando el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y solo por una vez en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y particiones de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia de 20% tanto en superficie como en su frente mínimo.

En suelo urbano y rural, y cuando se posea la **única propiedad,** y el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se permitirá por una sola vez la subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada y se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia de 50% tanto en su área como en su frente mínimo. El número de lotes tendrá directa relación con el número de herederos que documentadamente justifique tener el solicitante, además se justificará con una certificación de única propiedad del Registro de la Propiedad del cantón e informe técnico de la Dirección de Gestión de Planificación.

El rango de 20% de tolerancia, en el caso de fraccionamientos de particulares, se aplicará únicamente al último lote del predio dividido, siempre y cuando el área total del predio no permita cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Para beneficiarios de programas de vivienda de Interés Social impulsados por el Gobierno Central: El lote mínimo será de 100,00 m2 y el frente mínimo de 8,00 m, el peticionario deberá presentar un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente.

En los demás casos y cuando no se puede cumplir con el lote mínimo establecido en los polígonos, en el área urbana y rural, se acogerán al régimen de propiedad horizontal establecidos en la ley.

Art. 185.- Exclusión. - No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes: Fraccionamientos ubicados en zonas rurales, de protección natural o de parcelaciones agrícolas;

- Cuando los fraccionamientos superen los diez lotes.
- Cuando el área útil a fraccionarse sea mayor al equivalente al lote mínimo multiplicado por 10 de acuerdo al PIT que corresponda el lote a fraccionar.

Art. 186.- Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Guano con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal del cantón Guano, aplicará las sanciones económicas y

administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; si no existiera una normativa sancionatoria, el GAD Municipal deberá crear la misma; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 187.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. - La regularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social, sin fines comerciales, no contemplados en los artículos precedentes, cuyo fraccionamiento no hubiere sido autorizado por el GAD de Guano, se regirá por la propia normativa que para el efecto expedirá el Concejo Municipal, fundamentada en los artículos correspondientes del COOTAD; sin embargo, si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 188.- Partición judicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del cantón Guano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta ordenanza y en las normas de arquitectura y urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles, deberá culminar su proceso con la correspondiente Resolución.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal de cantón Guano, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 189.- Cooperación entre partícipes. – Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Art. 190.- Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. - ***Una vez aprobado por la administración municipal o metropolitana, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:***

La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.

El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.

Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Art. 191.- Instrumentos para para regular el mercado del suelo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: Derecho de adquisición preferente, Declaración de desarrollo y construcción prioritaria, Declaración de zona de interés social, Anuncio de proyecto, Afectaciones, Derecho de superficie y los Bancos de suelo.

Art. 192.- Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 193.- Ejercicio del derecho de adquisición preferente. - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Art. 194.- Efecto de compraventa sin notificación. - La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa. La indemnización de los perjuicios

y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Art.195.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Art. 196.- Declaración de zonas especiales de interés social. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 197.- 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.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Art. 198.- Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 199.- Enajenación de predios afectados. - El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art. 200.- 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 con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento podrá ser utilizado en Suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el reglamento de esta ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 201.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.

2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

3. Se modifican los usos del suelo.

4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo aplicando la edificabilidad máxima de zonas permitidas.

Art. 202.- Concesión onerosa de derechos. – El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. ¡Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 203.- Pago.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos

comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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

Art. 204.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. - Se entiende por 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 básicos.

Los instrumentos a continuación fomentan el reconocimiento y regularización física y jurídica de los asentamientos de hecho, los cuales son:

a) Levantamiento de información
b) Declaratoria de regularización prioritaria

Art. 205.- Obligatoriedad del levantamiento de información. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art. 206.- Declaratoria de regularización prioritaria. – Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Art. 207.- Gestión institucional para habilitar el suelo y la edificación. - **Para la habilitación del suelo y la edificación, el GAD del Municipio de Guano cumplirá con las siguientes obligaciones:**

Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas y urbanos, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones.

Expedir los actos normativos necesarios que establezcan los documentos habilitantes y el procedimiento mismos que deben estar en acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico.

Así como coordinara con lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Art. 208.- Informes para ocupar, habilitar y la edificación del suelo. - Los instrumentos de información básicos para la ocupación, habilitación y edificación del suelo son:

a) Informe de afectaciones (viales, hídricas, riesgos naturales, ambientales, infraestructura).
b) Certificación de Línea de fábrica.
c) Certificación de ejes viales.
d) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Por su naturaleza, este instrumento no otorga ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Art. 209.- Informe de afectaciones. – El informe de afectaciones es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, que resulta de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial. Este documento contiene el detalle de las regulaciones y restricciones aplicables al predio, incluyendo afectaciones de carácter vial, hídrico, por riesgos naturales, ambientales o de infraestructura, así como las franjas de protección establecidas y la determinación de zonas de riesgo, en caso de existir. El informe de afectaciones constituye un requisito previo indispensable para los trámites de habilitación del suelo, edificación y cualquier intervención urbanística en el predio.

Art. 210.- Certificación de Línea de Fabrica y Certificación de Ejes Viales. – Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

La Certificación de Línea de Fabrica y Certificación de Ejes Viales contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Propietario o posesionario del predio
- Datos del propietario o posesionario como cédula, dirección, teléfono, correo electrónico
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Tratamiento
- Uso del Suelo General
- Usos del Suelo Específicos
- Compatibilidades de uso
- Retiros
- Frente Mínimo
- Lote Mínimo
- Forma de ocupación
- COS
- CUS o COS TOTAL
- Edificabilidad Básica
- Edificabilidad Máxima
- Afectaciones
- Vial (de ser el caso)
- Riesgos Naturales (de ser el caso)
- Hídrica (de ser el caso)
- Ambiental (de ser el caso)
- Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).
- Coordenadas Geo-referenciales.
- Cuadro de áreas.
- Linderos y dimensiones.

Art. 211.- Informe de Usos de Suelo. - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón Guano. El informe de usos de suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta Ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expedirán por la Dirección de Gestión de Planificación.

Art. 212.- Permiso para habilitar el suelo y la edificación. - Todo propietario de suelo en el cantón Guano previo a realizar obras de habilitación de suelo o iniciar obras de construcción deberá obligatoriamente obtener el respectivo permiso municipal

relacionado con la aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo y a través del cual se autoriza el administrado a habilitar el suelo o a edificar.

El otorgamiento del permiso para habilitar el suelo y la edificación se realizará a partir de la verificación de las asignaciones de uso y zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte de la Dirección de Gestión de Planificación, del cumplimiento de normas de arquitectura y urbanismo, normas ecuatorianas de la construcción y de los procedimientos administrativos.

Art. 213.- Garantías que puede aceptarse para la habilitación de suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes que están en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

Art. 214.- Devolución y/o ejecución de garantías. - Para la devolución y ejecución de las garantías se cumplirá a las reglas siguientes:

Expedido en el Acta de Entrega Recepción Definitiva de las Obras, otorgado por parte de la dependencia administrativa pertinente.

En caso que en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con las especificaciones técnicas aprobadas, enviará el informe respectivo a la Comisaría municipal para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.

Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en el permiso otorgado, la Comisaría municipal iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.

El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.

Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Art. 215.- Aplicación de los instrumentos de Gestión de Suelo. – *Resumidamente los instrumentos de Gestión de suelo se aplican como se muestra en el siguiente cuadro.*

Tabla 51. Aplicación de los instrumentos de Gestión de Suelo

Instrumento de Gestión de Suelo	Descripción	Sectores sujetos a la aplicación de los instrumentos de Gestión de Suelo
Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	Este instrumento se contempla dentro de la elaboración del Plan Parcial e incluye:	Plan Parcial de Desarrollo Residencial de El Rosario.

	Unidades de actuación Urbanística	Plan Parcial del polígono industrial del cantón Guano
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.	Este instrumento se contempla dentro de la elaboración del Plan Parcial e incluye: Reajuste de terrenos Integración inmobiliaria	Plan Parcial de Desarrollo Residencial de El Rosario. Plan Parcial del polígono industrial del cantón Guano
Instrumentos para regular el mercado del suelo	Este instrumento se contempla dentro de la elaboración del Plan Parcial e incluye: Derecho de adquisición preferente Anuncio del Proyecto	Plan Especial Parque de la Familia
Instrumentos para regular el mercado del suelo	Este instrumento se contempla dentro de la elaboración del Plan Parcial e incluye: Derecho de adquisición preferente. Declaración de zonas especiales de interés social.	Zonas especiales de interés social ubicados en el PIT M10 del área urbana de la Matriz y PIT 14 área de la zona de expansión urbana de El Rosario.
Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano	Concesión onerosa de derechos, se aplica cuando: 1. Se transforma el suelo rural en urbano. 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3. Se modifican los usos del suelo. 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.	Se aplica cuando se solicite la edificabilidad máxima, en los PITS que han sido definidos dentro de los cuadros de ocupación y edificabilidad.
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.	Declaratoria de regularización prioritaria	Asentamientos de hecho que se han identificado por el GAD municipal del Cantón Guano.
Habilitación del suelo para la edificación	Informe Predial de Regularización del Uso de Suelo (IPRUS) Informe de Compatibilidad de Uso de suelo (ICUS) Permiso de edificación	Aplicación en todo el territorio cantonal.

	Informes de franja de protección de quebradas y de cuerpos hídricos	

TITULO III

PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y SANCIONES

CAPITULO I

NORMAS SOBRE LA EVALUACIÓN, CONTROL Y MODIFICACIONES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 216.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guano, a través de sus autoridades e internamente con la Dirección de Gestión de Planificación a través de la Unidad de Control Urbano y el apoyo de las demás unidades técnico-administrativas, realizará una evaluación permanente de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guano.

Art. 217.- La Unidad de Control Urbano del GAD Municipal de Guano, independientemente de la Dirección de Gestión de Planificación, realizará las siguientes evaluaciones:

Evaluación anual. - Verificará el grado de cumplimiento de las determinaciones generales y específicas del PUGS y realizará un análisis del proceso de uso y ocupación del suelo en el territorio urbano y rural, confrontándolo con las previsiones técnicas de los planes.

Evaluación quinquenal. - Esta evaluación se realizará cada cinco años, a partir del 2025 hasta el 2037. Deberá contar con un análisis histórico del resultado de las evaluaciones anuales previas y por lo menos con los siguientes indicadores:

Indicadores demográficos: Relativos al tamaño de la población y a su estructura por sexo y edades a fin de permitir la comprobación de las proyecciones estimadas y las demandas de suelo para equipamientos y viviendas.

Indicadores de Actividades Económicas: Relacionados con la población empleada y su estructura por ramas de actividad para comprobar o rectificar las superficies asignadas a los distintos usos económicos y detectar nuevas actividades y la consecuente demanda de suelo a ser dotada en el área de reserva urbana y/o mediante modificaciones en la asignación de usos de suelo.

Indicadores de uso y ocupación de suelo: Referidos a distribución espacial de los usos, la ocupación del territorio por parte de la población, la intensidad de la ocupación

del suelo y las características de la edificación a fin de confrontarlos con las determinaciones urbanísticas del PUGS.

Art. 218.- La Unidad de Control Urbano**,** tendrá la responsabilidad de emitir informes de las evaluaciones realizadas anual y quinquenalmente para ser sometidos a aprobación del Concejo Municipal del GAD. Dichos Informes deberán contener conclusiones y recomendaciones sobre las posibles modificaciones al PUGS. Estas modificaciones y cualquiera cambio posterior serán consultados y contará con el asesoramiento del equipo técnico de consultoría de los Estudios del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 219.- Ningún organismo o institución del Estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni aplicarlas en forma distinta a como sean interpretadas por el Gobierno Municipal.

Art. 220.- Sólo al GAD Municipal de Guano, le corresponde interpretar en forma generalmente obligatoria las disposiciones de esta Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como acordar su modificación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y página WEB institucional.

SEGUNDA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones y Unidades Desconcentradas o Adscritas, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en la actualización del PDOT y aprobadas por el Consejo de Planificación del GADM-Cantón Guano; y, a lo dispuesto en el PUGS.

TERCERA. - Los trámites ingresados hasta antes de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, terminará de conformidad a los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva a la Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Uso y Ocupación del Suelo. Publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N° 65 del martes 17 de septiembre de 2019; u otros.

CUARTA. - El Componente Estructurante del PUGS mantiene sin alterar su contenido conforme al artículo 8 y al inciso primero del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y mantiene su vigencia conforme al artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

QUINTA. - Encárguese a la Secretaría General del GADM-Cantón Guano y a la Unidad de Comunicación Social y Marketing Digital, difundir íntegramente los contenidos de la actualización PDOT y PUGS.

SEXTA. - En aplicación del artículo 65 del Reglamento a la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, en las zonas de protección hídrica del suelo rural,

excepto en los PIT de protección ecológica, podrá habilitarse la extracción de áridos y pétreos. Para tal efecto, la Dirección de Gestión de Planificación y/o Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos emitirá un Informe Técnico, que viabilice dicha actividad, previa a la solicitud del interesado; este Informe no constituirá autorización para la operación, la cual solo podrá ejecutarse con la autorización previa de la Autoridad Competente del Ambiente y Manejo del Agua.

SEPTIMA. - El componente estructurante no podrá ser modificado más que la sustitución de un nuevo PUGS; no así el componente urbanístico, a través de los planes parciales y de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, De Uso Y Gestión Del Suelo, LOOTUGS; también observará la Ley Orgánica De Tierras y Territorios Ancestrales y Su Reglamento, para el área rural; y, otras normas que se generen.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – Una vez aprobada la Ordenanza de Actualización DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO"; La Dirección de Gestión de Planificación, conjuntamente con todas las Direcciones que forman parte del GADM-Cantón Guano, presentarán proyectos de ordenanzas y reglamentos que permitan la Aplicación del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Guano.

SEGUNDA. - Las direcciones que conforman el GADM-Cantón Guano, dentro del plazo establecido de vigencia del PDOT y del PUGS, presentarán y/o actualizarán las Ordenanzas y Reglamentos que regulen el funcionamiento institucional.

TERCERA. - La Unidad de Gestión de Tecnología de Desarrollo de Información y Comunicaciones, implementará la vinculación de los sistemas de datos públicos con la DINARDAP.

CUARTA. - La Dirección de Gestión Administrativa a través de la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación, adecuará e implementará EL SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL GADM-CANTÓN GUANO.

QUINTA.- Las actividades comerciales e industriales preexistentes en el cantón Guano que en la zonificación de uso y ocupación del suelo de la presente ordenanza se establezcan como uso de suelo prohibido, continuarán funcionando como usos restringidos mientras esté vigente el PUGS acorde al Art. 30 de la LOOTUGS, siempre y cuando posean certificado de uso y compatibilidad de suelo, licencia ambiental vigente aprobada por el ente rector y patente municipal actualizada, para el efecto de su funcionamiento cumplirán con las normas ambientales determinadas por los entes competentes; los impactos producto de sus actividades son de exclusiva responsabilidad de sus propietarios, sin que sea solidariamente responsable el GADM-Cantón Guano. Para las actividades comerciales e industriales preexistentes en el cantón Guano que no cuenten con el certificado de uso y compatibilidad de suelo anterior, deberán sujetarse a la normativa establecida en la presente ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Una vez publicada la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se derogarán las Ordenanzas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a este instrumento.

Dado y firmado la presente Ordenanza en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

Firmado electrónicamente por:
OSWALDO VINICIO ESTRADA AVILES

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ GUAMAN

Abg. Richar Chávez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFIADO DE DISCUSIÓN. – Certifico: Que la presente **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO",** fue discutida y aprobada por el concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en primer debate en sesión ordinaria del 21 de marzo del 2025, y en segundo debate en sesión extraordinaria del 26 de marzo de 2025.

Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ GUAMAN

Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO. - A los 27 días del mes de marzo de 2025, a las ocho horas treinta. **VISTOS**: De conformidad a lo establecido en el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se emite tres ejemplares de la presente **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO",** ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - **Cúmplase. –**

Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ GUAMAN

Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN GUANO. - Guano, a los 27 días del mes de marzo de 2025, a las dieciséis horas con diez minutos, de conformidad con lo que establece en el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL**

CANTÓN GUANO”, cumple con todos los requisitos de ley, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Firmado electrónicamente por:
OSWALDO VINICIO ESTRADA AVILES

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Proveyó y firmó la presente **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUANO”,** el 28 de marzo de 2025.

Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ GUAMAN

Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.