

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CARLOS JULIO
AROSEMENA TOLA**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN
DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN
DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL 2023 - 2027 Y DEL PLAN
DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
2021 - 2033**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN CARLOS JULIO
AROSEMENA TOLA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, cuenta con la ORDENANZA MUNICIPAL No. 023 “DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020 - 2030, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020 2032 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA” aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria el 20 de julio de 2021 y en segundo y definitivo debate el 03 de agosto de 2021, sancionada el 10 de agosto de 2021 y publicada en la Edición Especial No. 84 del Registro Oficial el 29 de marzo del 2022. Planes que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 del Reglamento a Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo, deben ser actualizados de manera obligatoria al inicio de la gestión de las autoridades locales electas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Carlos Julio Arosemena Tola administración 2023-2027, representado por la señora alcaldesa Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando y su Cuerpo Edificio, apegados a la Constitución y normativa vigente, han considerado fundamental la actualización del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO a fin de garantizar un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que ampare derechos y que permita dar cumplimiento a la norma técnica y legal vigente.

Actualización necesaria para la garantía de los derechos constitucionales de los ciudadanos, que para el efecto se han configurado varios cuerpos legales que hacen posible que las políticas públicas de los GAD de nivel municipal sean más efectivas y eficientes, con relación al Ordenamiento Territorial, el Uso y la Gestión del Suelo. Entre los principales códigos y leyes se puede mencionar: el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYPF), la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRYTA), y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 20 de junio de 2024, en donde se expiden las “Directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados al plan nacional de desarrollo 2024-2025”. Este acuerdo establece que: “El Consejo Nacional de Planificación con Resolución Nro. 003-2024-CNP de 16 de febrero de 2024, en el su artículo establece “Dar por conocido y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador y su Estrategia Territorial Nacional 2024-2025”.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en la parte pertinente de su artículo 14, establece que: “*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...*”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece que: “*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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66 número 2, 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 y otros servicios sociales necesarios”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66 número 26 en concordancia con el artículo 321 de la carta magna se reconoce y garantiza a las personas *“el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental...”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 226 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 240 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241 en referencia al ordenamiento territorial establece que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda...”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264 números 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12 establece que *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 7.- Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la Ley. 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines. 10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ley. 12. Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 276 número 6 establece como objetivo del régimen de desarrollo el siguiente: *“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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375 números 1 y 3 establece 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 establece que *“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...”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12 señala lo siguiente: *“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 13 establece lo siguiente: *“(...) El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 15 determina que *“Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”;*

Que, de acuerdo al artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que *“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” y que los mismos “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”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 43 dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial *“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”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 44 en sus letras a y b establece lo siguiente *“a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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...”;*

Que, el Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 5 señala que *“La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación”;*

Que, el Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 10 señala que *“Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 3 letra e establece el principio de Complementariedad, pues señala lo siguiente *“Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 7 establece la facultad normativa de los gobiernos autónomos descentralizados: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 54 letras c y e establece que: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales” (...)*“e) Elaborar y ejecutar el

plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 55 letras a y b *“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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 56 establece que *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejales elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la Ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejales se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la Ley”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 letras a, e, w y x establece que *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) w) Expedir la Ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) 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, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 140 establece que *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 141 establece que *“De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la Ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta competencia dichos gobiernos deberán observar las limitaciones y procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes...”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 147 determina que *“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 riegos, 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 dispone que *“Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la Ley”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 322 menciona lo referente a las decisiones legislativas *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos...”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su disposición general decimocuarta señala *“Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos”;*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 46 establece que *“El ordenamiento de la producción agraria se realizará a partir de la zonificación productiva establecida en el Plan Nacional Agropecuario en concordancia con la planificación nacional; la Estrategia Territorial Nacional; el Plan Nacional de Riego y Drenaje y la Planificación Hídrica Nacional; y en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; y, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales. El ordenamiento garantizará la soberanía alimentaria, respetará la aptitud agraria de la tierra rural, la protección y uso sustentable de la capa fértil, el incremento de la productividad de las áreas dedicadas a actividades agropecuarias y regulará el crecimiento urbano sobre las tierras rurales”;*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 50 establece que *“Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional. No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres, latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales...”*;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 113 dispone que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.- Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 5 número 3 establece que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 9 determina que *“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...”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 10 señala que *“1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio”, “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio” y “3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11 número 3 dispone que *“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 menciona que *“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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 15 menciona *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 24 señala que *“La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27 dispone que *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 40 establece que *“Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 90 dispone que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 91 números 1, 2, 3 y 4 establece que *“1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes clasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley. 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos,*

las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional...”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta señala que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala que *“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)...”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 9 referente a la actualización de los PDOT municipales señala lo siguiente: *“a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente; b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto; c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente; d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas; f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos...”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11 establece que *“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, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 13 establece los Contenidos del componente estructurante, se destaca la letra a que menciona *“La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14 establece los Contenidos del componente urbanístico, se destaca la letra a que menciona *“La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 18 señala que *“Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las*

subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”;

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reformado con fecha 23 de mayo del 2024, en el artículo 1 establece que *“En el artículo 8 inclúyase a continuación de la letra c), el siguiente inciso: "Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados se adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes”;*

Que, el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reformado con fecha 23 de mayo del 2024, en el artículo 2 establece que *“Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: TERCERA. - Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el período 2023-2027 adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024”;*

Que, la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, en el artículo 8 establece que *“conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana. Dado que la conectividad y movilidad es de carácter estratégico, cuando una vía de la red vial nacional, regional o provincial atraviese una zona urbana, la jurisdicción y competencia sobre el eje vial, pertenecerá al gobierno central, regional o provincial, según el caso”;*

Que, la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, en el artículo 12 establece que *“los gobiernos autónomos descentralizados que tienen la competencia en infraestructura vial, su planificación constará en sus instrumentos de ordenamiento territorial. En dichos planes se incluirá la infraestructura vial existente y aquella proyectada, en la que se deberá considerar espacios para la construcción de ciclovías cuando las condiciones técnicas lo permitan”;*

Que, el Reglamento a la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, en el artículo 14 establece que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en sus respectivas circunscripciones territoriales, tendrán facultades y atribuciones en materia de vialidad de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, el presente reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esa competencia”;*

Que, la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, en el artículo 78 establece que *“Cuando el uso del suelo afecte la protección y conservación de los recursos hídricos, la Autoridad Única del Agua en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las circunscripciones territoriales, establecerá y delimitará las áreas de protección hídrica, con el fin de prevenir y controlar la contaminación del agua en riberas, lechos de ríos, lagos, lagunas, embalses, estuarios y mantos freáticos.”;*

Que, el Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, en el artículo 1 establece que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito del agua y de los servicios públicos, ejercerán las competencias que les otorga el Código Orgánico de*

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley. Su relación con la Secretaría el Agua estará basada en los principios de autonomía, coordinación y complementariedad";

Que, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en el artículo 9 establece que *"La planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley..."*;

Que, la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente a la Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el artículo 3 número 2 establece que *"En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: (...) 2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno"*;

Que, la Resolución Nro. 005-CTUGS-2019 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente a la Norma técnica de contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el artículo 6 establece que *"Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;

Que, la Resolución Nro. 007-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente a la Directrices para la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)", en el artículo 2 establece que *"Disponer a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con base en los lineamientos emitidos para el efecto por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial."*;

Que, la Resolución Nro. 012-CTUGS-2022 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente los Parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante, en su artículo 8 establece que *"Adicional a lo estipulado en la LOOTUGS y su reglamento general de aplicación, en el proceso de la definición técnica de las áreas urbanas, considerando la interrelación de las actividades de la población al interior de espacios tanto urbanos como rurales, complementarios entre sí; se podrá tomar en cuenta el "Anexo I.- Cálculo del tamaño de la ciudad y densidades" de la presente Resolución. Además, se debe seguir un proceso que permita medir de forma objetiva el nivel de consolidación de los Asentamientos Humanos Concentrados -AHC"*;

Que, la Resolución Nro. 014-CTUGS-2023 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente al Procedimiento para la Actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (Planes de Desarrollo y Ordenamiento territorial y Planes de Uso y Gestión del Suelo) de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, a Partir de la Identificación de una amenaza activa, de la Ocurrencia de una Emergencia o Desastre, en su artículo 7 establece que *“En el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, por la identificación de una amenaza activa, de la ocurrencia de una emergencia o desastre, de acuerdo a los Artículos 8 y 9 del Reglamento de la LOOTUGS, procedan a la actualización de los instrumentos de planificación territorial correspondientes al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y su Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), deberán cumplir con el procedimiento descrito en la presente Resolución.”*;

Que, la Resolución Nro. 015-CTUGS-2023 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, referente a la Reforma de la Resolución No. 003 CTUGS-2019, en su artículo 10 se incluye la Disposición General Novena que menciona lo siguiente *“Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica”*;

Que, mediante Resolución Nro. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre de 2021, emitida por el Consejo Nacional de Planificación, se establece el requerimiento de alineación de los PDOT con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo denominado “Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025”, que está estructurado en 5 ejes, 16 objetivos, 55 políticas y 130 metas;

Que, mediante el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A2, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, se expiden las *“directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados al nuevo plan nacional de desarrollo 2021-2025”*;

Que, el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación se aprueba la *“Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT Proceso 2023 – 2027”*;

Que, con el propósito de iniciar el proceso de fortalecimiento institucional para la alineación requerida, el Consejo Nacional de Competencias junto con la Secretaría Nacional de Planificación, con el apoyo de los equipos técnicos desconcentrados de AME, CONGOPE y CONAGOPARE, han implementado el “Programa nacional de alineación del PDOT de los GAD al plan nacional de desarrollo 2021-2025”, cuyo objetivo principal consiste en acompañar y asistir a los equipos técnicos de los GAD en el proceso de alineación; para lo cual, se ha construido una Matriz de Alineación que incluye los aspectos relevantes, que permitirán ajustar los PDOT de conformidad con los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND), así como con los objetivos y metas de la Agenda 2030;

Que, la Ordenanza de fecha 10 de agosto del 2021, y con publicación en la Edición Especial N° 84 del Registro Oficial de fecha 29 de marzo del 2022, se aprobó el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo vigente, del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola;

Que, mediante credencial emitida por el pleno de la Junta Provincial Electoral de Napo, la señora alcaldesa Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando, fue electa como Alcaldesa del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, para cumplir sus funciones para el periodo 2023–2027, la misma que rige a partir del 14 de mayo del 2023, conforme la acción de Personal; y,

Que, con Resolución CCPPGADMJAT-SO-001-2024-10-29-0001 de fecha 29 de octubre de 2024, el Consejo Cantonal de Planificación Participativa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, resuelve darse por conocido la propuesta de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, para administración 2023-2027. Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo que forman parte de la propuesta del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y recomendar su envío al Concejo municipal para su conocimiento y Aprobación. Aprobar el Informe que la contiene la Coherencia Técnica, Administrativa, Financiera y la Participación Ciudadana en el proceso actualización del PDOT.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, los Arts. 57, literales a) y x), y 87, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización.

Expide la siguiente:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2033, DEL CANTÓN CARLOS JULIO
AROSEMENA TOLA**

CAPÍTULO I

*TÍTULO I
GENERALIDADES*

Artículo 1 Objeto.- La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas de política y regulación urbana y rural para la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial y el urbanístico y la gestión de suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola a partir de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el periodo 2023-2027, y del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021-2033 del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 2 Ámbito.- La presente Ordenanza será de obligatoria aplicación en el suelo urbano y rural del cantón el Carlos Julio Arosemena Tola, para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que usen y ocupen el suelo urbano y rural del cantón.

Artículo 3 Principios rectores del Ordenamiento Territorial y el Planeamiento Urbanístico.- La ordenación del Territorio, el planeamiento urbanístico y la gestión de suelo se basan en los siguientes principios establecidos en la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO (LOOTUGS):

1. **Sustentabilidad.-** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.
2. **Equidad territorial y justicia social.-** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio, deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos haciendo efectivo el Buen Vivir.
3. **Autonomía.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola, goza de autonomía política, administrativa y financiera sobre el ejercicio

de sus competencias para regular el uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente.

4. **Coherencia.-** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5. **Concordancia.-** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad.

6. **Derecho a la ciudad.-** De conformidad a lo establecido en la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO LOOTUGS, El Derecho a la ciudad comprende:

a. El ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación

7. **Función pública del urbanismo.-** El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, se funda sobre decisiones adoptadas con base en el interés público, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho a gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural. Todas las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo, relativas al PDOT, PUGS y planes urbanísticos complementarios que se tomen dentro del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, guardarán completa armonía con las leyes vigentes y políticas de protección al patrimonio histórico del cantón, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrezcan a las personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural, con la integración y convivencia plena a la dinámica del siglo XXI.

8. **Distribución equitativa de cargas y beneficios.-** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

9. **Ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo.-** Las atribuciones y facultades públicas a las que se refiere esta Ordenanza, estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía, en particular los siguientes:

a. El derecho a un hábitat seguro y saludable.

b. El derecho a una vivienda adecuada y digna.

c. El derecho a la ciudad.

d. El derecho a la participación ciudadana.

e. El derecho a la propiedad en todas sus formas.

10. **Derecho a edificar.-** El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón Carlos Julio Arosemena Tola. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Todos los principios

y los derechos establecidos en la Constitución son inalienables, irrenunciables, indivisibles, de igual jerarquía, y se aplicarán de manera interdependiente, es decir, la tutela de un derecho, no puede afectar la protección de otro.

11. Función social y ambiental de la propiedad.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

- a. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
 - b. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la Ley o el planeamiento urbanístico.
 - c. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
 - d. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
 - e. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
 - f. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
- La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Artículo 4 Vigencia.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá ser actualizado al inicio de la gestión del gobierno autónomo descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola. Mientras que, el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo de este cantón tendrá vigencia de 12 años conforme lo señala la LOOTUGS y su Reglamento. Finalmente, el componente urbanístico del PUGS se podrá actualizar al inicio de la gestión administrativa.

Artículo 5 Fines.- La presente Ordenanza aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola. Su finalidad es promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural mediante la definición de principios, directrices y lineamientos. Además, busca generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal, logrando una relación armónica entre la sociedad y todos los elementos que componen el territorio. Esto beneficiará la calidad de vida de sus habitantes a través de la correcta aplicación de herramientas para el uso, ocupación y gestión del suelo.

Artículo 6 Interpretación de la norma urbanística.- En caso de inaplicabilidad normativa, en el contenido de la presente Ordenanza, será atribución del Concejo Municipal del Gad Municipal del cantón Carlos Julios Arosemena Tola, Quien mediante Resolución de Concejo resuelva sobre su aplicabilidad, para lo cual, se requerirá el pronunciamiento previo de los órganos competentes de GAD Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 7 Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial periodo 2023-2027.- Forma parte de la presente Ordenanza el **ANEXO 1** que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, desarrollada en función de las disposiciones legales vigentes y como referencia la **“Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento - PDOT Proceso 2023-2027”** emitida por la Secretaría Nacional de Planificación mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, y Resolución No 0015-CTUGS-2023, de 6 de noviembre de 2023 que reforma la Resolución No. 003 CTUGS-2019, mediante la cual se expidió la norma técnica para

el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

En concordancia con el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas, este plan contiene:

a. Diagnóstico.— Que describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio; la identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional, la identificación de las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial, la identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio; las relaciones del territorio con los circunvecinos; la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y el modelo territorial actual.

b. Propuesta.— Que contiene la visión de mediano plazo; los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; y el modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

c. Modelo de Gestión. — Que contiene las estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; y las estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; las Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

Artículo 8 Vigencia del PDOT.— La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, entrará en vigencia a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, hasta la siguiente actualización que corresponde a la administración municipal, o en concordancia con el artículo 48, inciso segundo, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 9 Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o PUGS 2021-2033 del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.— En el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se procede a aprobar la actualización del **componente urbanístico** del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola. Esta actualización establece las normas de uso y ocupación del suelo urbano y rural del cantón y fija las concretas facultades de los propietarios de suelo para la habilitación del suelo.

La actualización del Plan de Uso y gestión de suelo está desarrollada en los contenidos siguientes.

Artículo 10 Obligación de áreas de cesión para procesos de habilitación de suelo con la norma del (PUGS).— En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento en suelo urbano o suelo rural, se seguirá las siguientes reglas para áreas verdes y equipamiento:

- a. **En suelo urbano.**— Las cesiones obligatorias de suelo en urbanizaciones mayores o menores para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:
 1. Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será mínimo del 15%, calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a subdividir, en función a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.
 2. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá ser en suelo o mediante la compensación en dinero y el pago se hará en función del valor del avalúo catastral del porcentaje indicado en la Ley.

3. El cómputo de las áreas verdes y vías no podrá exceder el 35% del área útil.
4. No se exigirá el porcentaje de áreas verdes si se comprobare mediante acto administrativo o legislativo debidamente aprobado que en un proceso de fraccionamiento anterior se hizo ya la entrega del porcentaje contemplado en la Ley como zonas verdes.

b. En suelo rural.-

1. La ubicación y cálculo de las áreas de cesión para suelo rural de expansión urbana, será el que se defina en el plan parcial pertinente, de acuerdo a las reglas de este artículo.
2. En suelo rural de producción se seguirán las reglas determinadas a excepciones y compensación.
3. No se permiten urbanizaciones en suelo rural, salvo en suelo rural de expansión urbana a través de un plan parcial, el cual establezca la norma para su aplicación.

CAPÍTULO II

TÍTULO I

ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA

Artículo 11 Naturaleza Jurídica.- Las normas contenidas en esta Ordenanza son obligatorias para las personas que usan y ocupan el suelo urbano y rural del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, así como para la administración municipal, en función del uso y aprovechamiento del suelo.

Artículo 12 Plazo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tiene un plazo de vigencia ordinario de doce años desde su aprobación y podrá ser actualizado en su componente urbanístico cada inicio de período de gestión o a través de planes parciales, para efectos de la presente Ordenanza, el componente urbanístico entrará en vigencia a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, hasta la siguiente actualización que corresponde a la administración municipal.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia, salvo lo prescrito en la Ley. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación, es decir: tamaño de predios, alturas, edificabilidades, formas ocupación, aislamientos, y usos mediante actos administrativos sean legislativos o de alcaldía, sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el PUGS.

La Dirección Técnica de Planificación Cantonal del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola será la responsable de la actualización de cartografía, de considerarlo necesario con nueva información gráfica respecto de lo establecido en los planes de acuerdo con sus específicas funciones.

Artículo 13 Derechos adquiridos.- La planificación urbana y asignaciones del PUGS, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares. La norma contenida en IPRUS u otros certificados informativos son de mera consulta y no constituyen un derecho.

Las habilitaciones de suelo o de edificación que se encuentren cumpliendo con su proceso de intervención, que hayan obtenido las respectivas licencias urbanísticas, que se encuentren vigentes y que se vean afectadas por un cambio normativo sea del PUGS o de un Plan Parcial serán respetadas hasta que se concluya con la obra o con el proceso de urbanización o fraccionamiento.

Las autorizaciones municipales de fraccionamiento y edificación concedidos hasta antes de la aprobación del presente plan se mantendrán vigentes siempre y cuando hayan sido emitidos cumpliendo las solemnidades legales y se mantengan vigentes, perderán su efecto jurídico una vez edificados o perfeccionados las transferencias de dominio de los predios resultantes de un fraccionamiento o subdivisión.

Artículo 14 Jerarquía Normativa.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene jerarquía normativa sobre otros instrumentos de planeamiento y de índole sectorial.

Los instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo no podrán modificar el componente estructurante por tanto la clasificación del suelo. El componente urbanístico se podrá actualizar ordinaria y extraordinariamente.

La actualización ordinaria será cada inicio de periodo de gestión de la administración municipal, y en caso de actualización extraordinaria, esta se hará única y obligatoriamente a partir de planes parciales en las condiciones que establece la Ley.

No se podrá incluir cambios al uso y ocupación del suelo con ordenanzas de índole general o reformatorias que no sean planes parciales.

Artículo 15 Coherencia del Planeamiento.- Se buscará siempre la alienación al Plan Nacional de Desarrollo vigente y en caso de conflictos de competencias respecto a usos de suelo, la municipalidad realizará las gestiones necesarias en orden al establecimiento de un régimen competencial adecuado.

Artículo 16 Glosario.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza se considerará el glosario siguiente:

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.

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.

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.

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 aquellas 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: Son aquellas 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, semiabiertas o abiertas excluyendo la tapa gradas en azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de planificación: Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitarán el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañen a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planes: parciales, especiales y de vida comunitarios; y, definen polígonos normativos para la asignación, de características urbanísticas del territorio.

Área de predio: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

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.

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.

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.

Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB): Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del predio.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Relación entre el área total edificada computable y el área del predio y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

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.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de predios para urbanizar.

IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.

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.

Predio: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Predio mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Polígono de Intervención territorial: Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, cultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal y en función del impacto urbanístico y social la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de predio, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular 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.

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, puede ser pública o privada.

Zonificación: Conjunto de normas de uso y ocupación de suelo atribuido a un polígono de interés social que comprenden generalmente: el tamaño de predio y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

Artículo 17 Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Constituyen elementos constitutivos de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo:

- a) Los mapas generales de Clasificación y subclasificación del suelo, en los cuales sus áreas no se podrán modificar mientras se mantenga la vigencia del Componente estructurante.
- b) Los mapas de Usos, Ocupación, Zonificación, Polígonos de Intervención Territorial en los que se especifican las asignaciones y aprovechamientos del suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.
- c) La Geodatabase, que contiene los datos geográficos y cartográficos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la cual no puede ser modificada sin cambios debidamente autorizados por el Concejo Municipal, en función de lo determinado en la Ley de la materia.
- d) La memoria técnica y sus anexos, de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS (ANEXO 2).

Artículo 18 Actualización de cartografía.- La Dirección Técnica de Planificación y sus unidades, quedan facultadas para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos mediante acto administrativo, según los requerimientos institucionales y gubernamentales, sin que esto modifique el plan o sus componentes.

En caso de que las áreas consideradas en el presente plan como afectaciones fueran modificadas por estudios de detalle o planes complementarios, la Dirección Técnica de Planificación Cantonal, a través de sus unidades actualizará la cartografía respectiva.

Artículo 19 Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

1. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS) que es el informe del predio, mismo que puede obtenerse directamente del sistema informativo digital del GAD Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola o a través del órgano competente, y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.
2. Informe de compatibilidad de usos de suelo, que es el documento que valida si una actividad de residencia o económica se adapta a los usos principales, complementarios, restringidos o prohibidos.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, ya que constituyen datos de la información contenida en los instrumentos de uso y ocupación de suelo vigentes y dependen de la permanencia de los planes.

El contenido de los informes técnicos deberá observar lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente y las resoluciones emitidas por parte del Consejo Técnico de Uso y gestión de Suelo.

Ningún informe o acto administrativo podrá modificar las características de los determinantes urbanísticos del suelo ni de los contenidos de los Polígonos de Intervención Territorial, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola, si se lo hiciere dicha autorización será nula de pleno derecho y no conferirá derechos adquiridos.

Artículo 20 Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

TÍTULO II

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Artículo 21 Componente estructurante. - Se constituye por los contenidos y decisiones de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, 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 y subclasificación del suelo y la estructura urbano - rural, aprobados en la ORDENANZA MUNICIPAL No. 023 “**DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020 - 2030, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020 - 2032 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**” sancionada por el Concejo Municipal el 10 de agosto de 2021 y publicada en la Edición Especial No. 84 del Registro Oficial el 29 de marzo del 2022. Este componente permanecerá vigente por doce años, a partir de su aprobación en la Ordenanza No. 023, salvo lo establecido en la Ley.

TÍTULO III

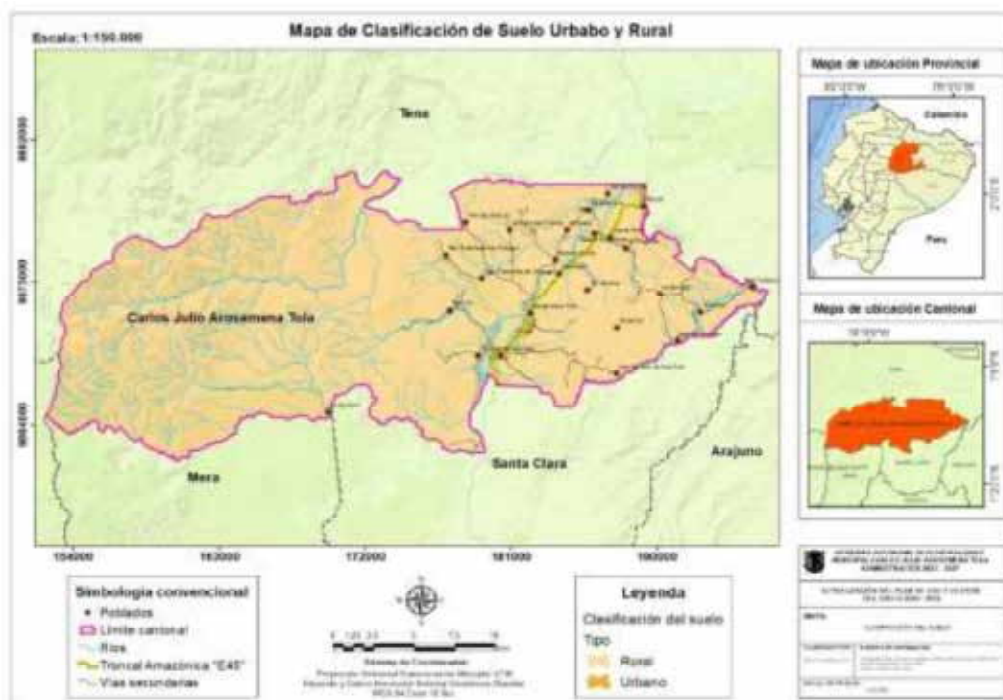
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22 Clasificación del suelo.- El suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola se clasifica en urbano y rural, y es el que consta en la aprobación del Plan aprobado en la ordenanza municipal Nro. 023 del año 2021. El suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

El suelo rural se sub clasifica en: producción, aprovechamiento extractivo, suelo de protección; y, suelo rural de expansión urbana.

El suelo urbano está determinado en la cabecera cantonal y en sus Centros Poblados de Desarrollo Prioritario, su delimitación y configuración es la siguiente:

FIGURA N° 1.- Mapa de Clasificación de Suelo del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola



El 0,47% (236,72 ha) corresponde a suelo urbano de la Cabecera Cantonal Arosemena Tola y sus cuatro Centros Poblados de Desarrollo Prioritario (El Capricho, Puní Luz de América, Nueva Esperanza y Santa Rosa); y el 99,53% (49.811,03 ha.) corresponde al territorio rural del Cantón.

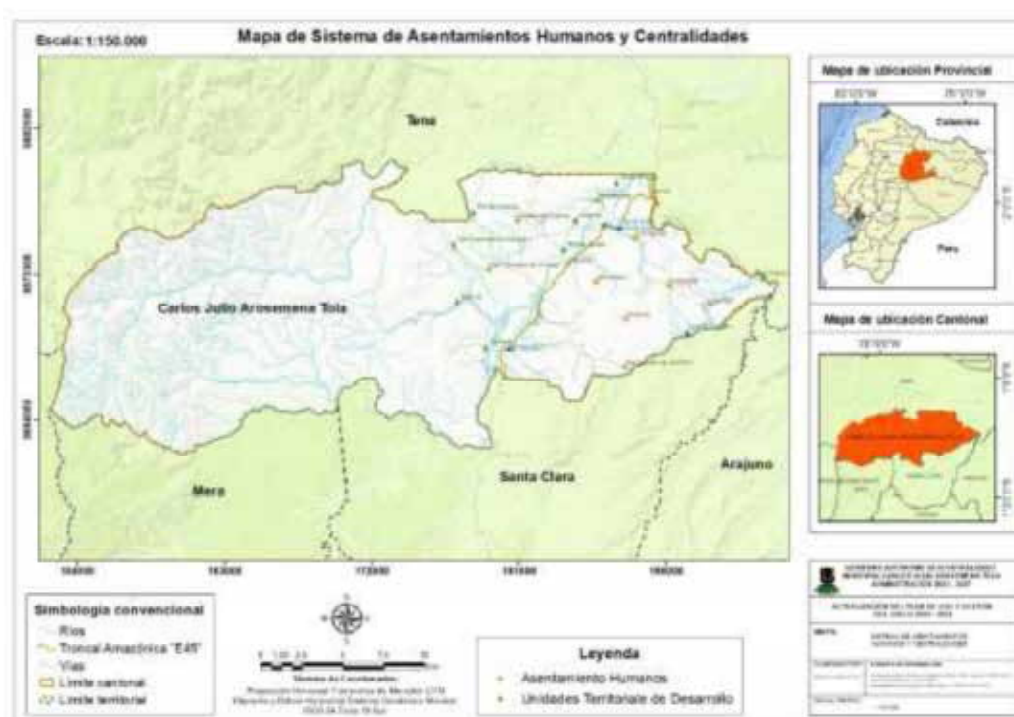
TABLA N° 1.- Áreas y porcentajes por Clasificación de Suelo		
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
RURAL	49.811,03	99,53%
URBANO	236,72	0,47%
TOTAL	50.047,75	100,00%

Artículo 23 Definición del Sistema de Asentamientos Humanos y Centralidades.- Con respecto a la definición del Sistema de Asentamientos Humanos y de las Centralidades Urbanas, la Ordenanza Nro. 023 sancionada con fecha 10 de agosto del 2021 definió la estructura territorial de la siguiente manera:

- Cabecera cantonal Arosemena Tola
- Centros Poblados de Desarrollo Prioritario con clasificación de suelo urbano: El Capricho, Puní Luz de América, Nueva Esperanza, Santa Rosa.
- Unidades Territoriales de Desarrollo: Tzawata, Bajo Ila, Flor del Bosque, Morete Cocha, Misi Urku, Santa Mónica, Puní Kotona y San Francisco de Chucapi.

- Sectores Rurales: San Clemente de Chucapi, Shiguacocha, Miravalle, Apuya, Puní Ishpingo, La Baneña, San Agustín de Alto Puní, Kulaurcu, El Progreso, Estrella del Oriente, 20 de Abril y Shinandoa.

FIGURA N° 2.- Mapa de Sistema de Asentamientos Humanos y Centralidades



TÍTULO IV SUELO URBANO

Artículo 24 Suelo urbano.- El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada tanto en la cabecera cantonal como en los centros de desarrollo prioritario, en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos. En su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

- **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.
- **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.
- **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, por lo que se encuentra prohibido la urbanización y restringida la construcción.

TABLA N° 2.- Áreas y porcentajes por subclasificación de Suelo Urbano.

SUELO URBANO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	82,05	34,66%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	62,84	26,55%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	91,83	38,79%
TOTAL GENERAL	236,72	100,00%

CABECERA CANTONAL AROSEMENA TOLA

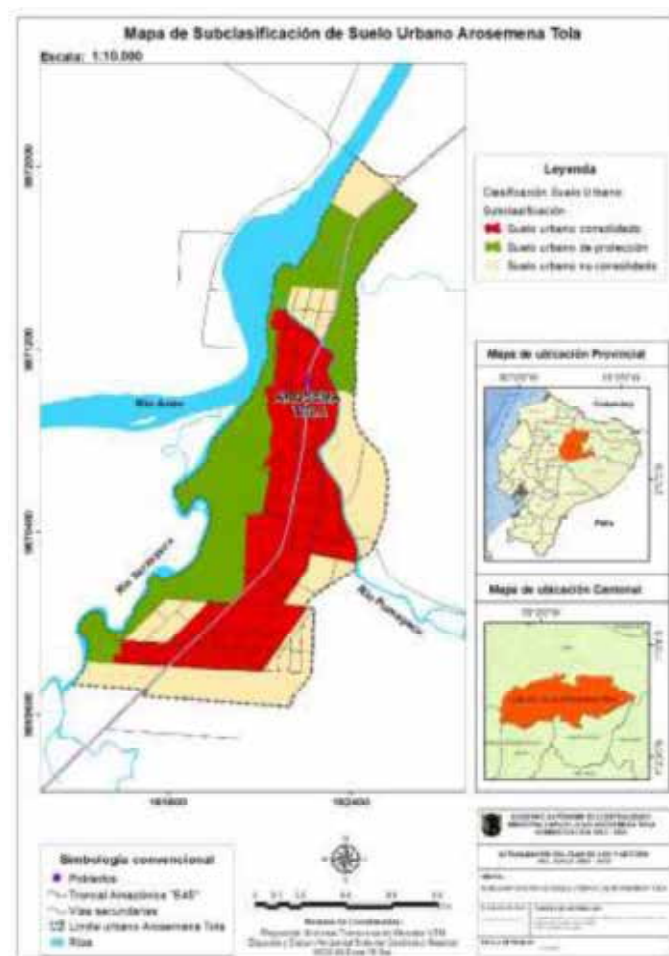
La Cabecera Cantonal tiene una superficie de 141,10 ha. es decir 59,60% del suelo urbano cantonal. En este sentido, el porcentaje que corresponde a Suelo Urbano Consolidado es de 51,75 ha. (36,68%) del suelo urbano de la Cabecera Cantonal. Esta subclasificación de suelo está dotada de las redes de soporte de servicios básicos e infraestructura.

Por otra parte, el Suelo Urbano No consolidado carece de la mayoría de las redes de soporte, y alcanza una superficie de 42,36 ha. (30,02%).

Finalmente, el Suelo Urbano de Protección posee alto valor paisajístico, ecológico y turístico, además es una zona de amortiguamiento de inundaciones pues colinda con el Río Anzu. Ocupa 46,99 ha. (33,30%) del suelo urbano de la Cabecera Cantonal.

TABLA N° 3.- Áreas y porcentajes subclasificación de Suelo Urbano – El Capricho

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	51,75	36,68%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	46,99	33,30%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	42,36	30,02%
TOTAL GENERAL	141,10	100,00%

FIGURA N° 3.- Mapa de Subclasificación de Suelo Urbano de la Cabecera cantonal**Centro Poblado de Desarrollo Prioritario El Capricho**

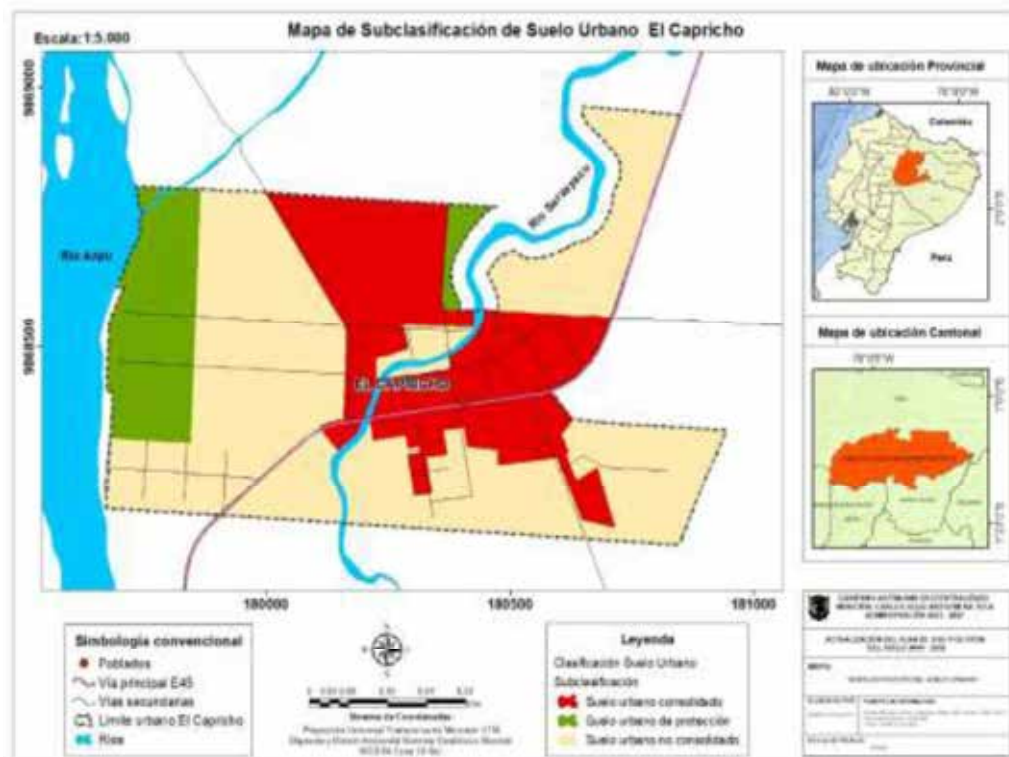
El Centro Poblado de Desarrollo Prioritario tiene una superficie de 66,59 ha, es decir 28,13% del suelo urbano cantonal. En este sentido, el porcentaje que corresponde a Suelo Urbano Consolidado es de 18,98 ha. (28,50%) del suelo urbano de El Capricho.

Por otra parte, el Suelo Urbano No consolidado alcanza una superficie de 39,33 ha. (59,07%).

Finalmente, el Suelo Urbano de Protección por cuanto el Centro Poblado de Desarrollo Prioritario se encuentra colindante y atravesado por el Río Anzu y por un Estero respectivamente, ocupa el 8,28 ha. (12,43%) del suelo urbano de El Capricho.

TABLA N° 4.- Áreas y porcentajes subclasificación de Suelo Urbano – El Capricho

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	18,98	28,50%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	8,28	12,43%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	39,33	59,07%
TOTAL GENERAL	66,59	100,00%

FIGURA N° 4.- Mapa Subclasificación de Suelo Urbano El Capricho

Centro Poblado de Desarrollo Prioritario Nueva Esperanza

El Centro Poblado de Desarrollo Prioritario tiene una superficie de 14,81 ha, es decir 6,26% del suelo urbano cantonal. En este sentido, el porcentaje que corresponde a Suelo Urbano Consolidado es de 7,04 ha. (47,54%) del suelo urbano de Nueva Esperanza.

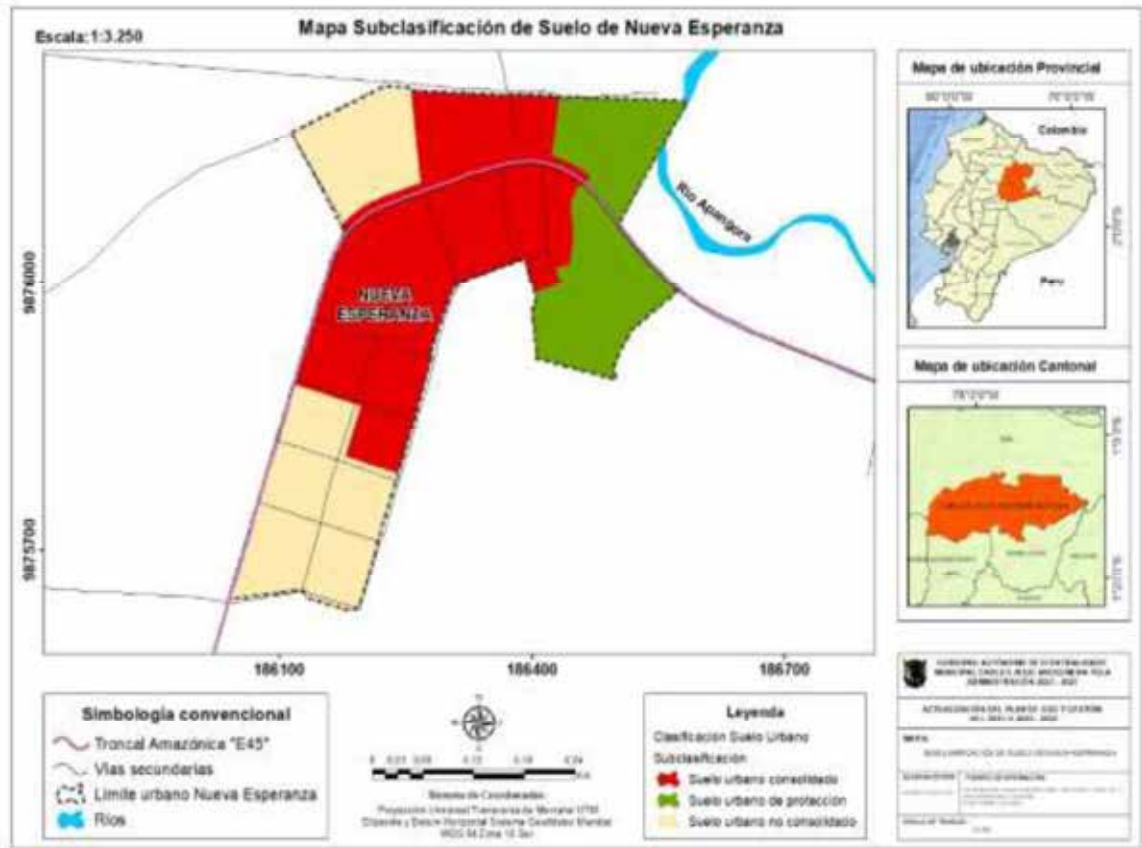
Por otra parte, el Suelo Urbano No consolidado alcanza una superficie de 4,52 ha. (30,52%).

Finalmente, el Suelo Urbano de Protección posee predios con condiciones de amenaza natural (inundación y movimientos en masa), y con fines paisajísticos - turísticos con una extensión de 3,25 ha. (21,94%) del suelo urbano de Nueva Esperanza.

TABLA N° 5.- Área y porcentajes por Subclasificación de Suelo Urbano – Nueva Esperanza

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	7,04	47,54%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	3,25	21,94%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4,52	30,52%
TOTAL GENERAL	14,81	100,00 %

FIGURA N° 5.- Mapa Subclasificación de Suelo Urbano de Nueva Esperanza

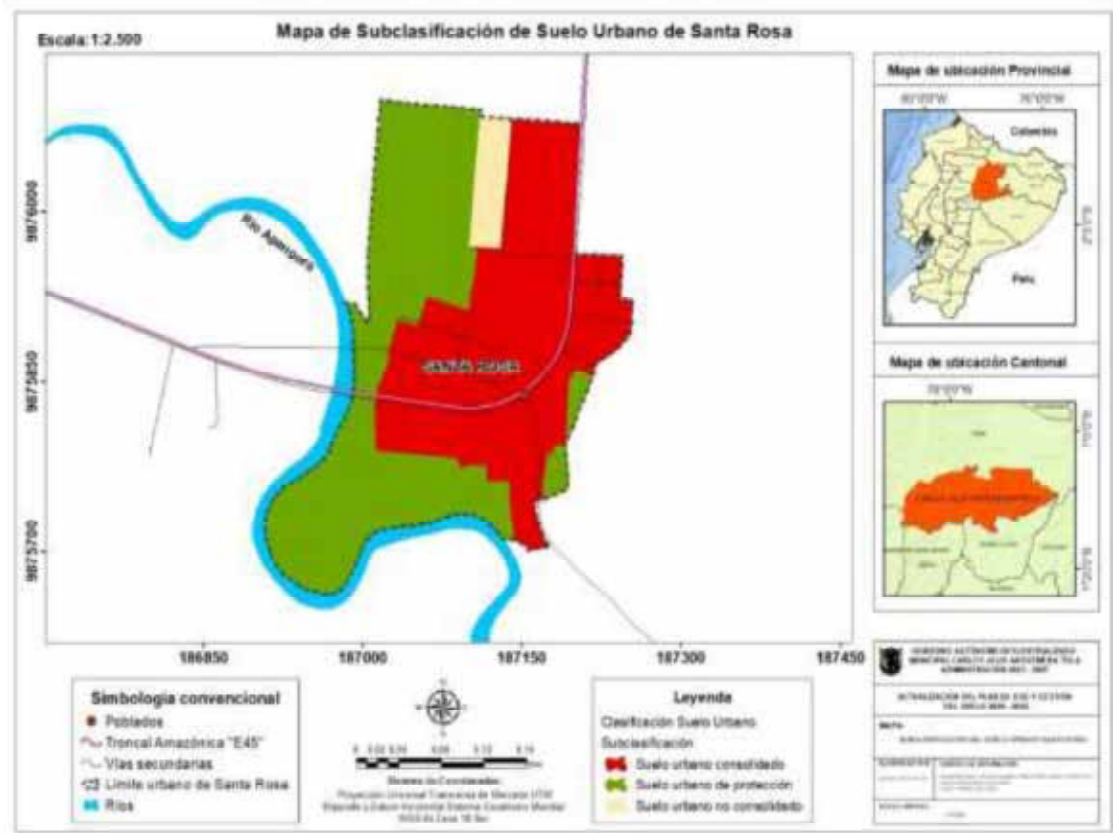


Centro Poblado de Desarrollo Prioritario Santa Rosa

El Centro Poblado de Desarrollo Prioritario tiene una superficie de 8,64 ha, es decir 3,65% del suelo urbano Cantonal. El porcentaje que corresponde a Suelo Urbano Consolidado es de 4,29 ha. (49,65%) del suelo urbano de Santa Rosa; Por otra parte, el Suelo Urbano No consolidado alcanza una superficie de 0,34 ha. (3,94%). Finalmente, el Suelo Urbano de Protección posee predios con condiciones de amenaza natural (inundación y movimientos en masa) y con fines paisajísticos - turísticos, esta subclase asciende al 4,01 ha. (46,41%) del suelo urbano de Santa Rosa.

TABLA N° 6.-Áreas y porcentajes por Subclasificación de Suelo Urbano – Santa Rosa		
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	4,29	49,65%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	4,01	46,41%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0,34	3,94%
TOTAL GENERAL	8,64	100,00%

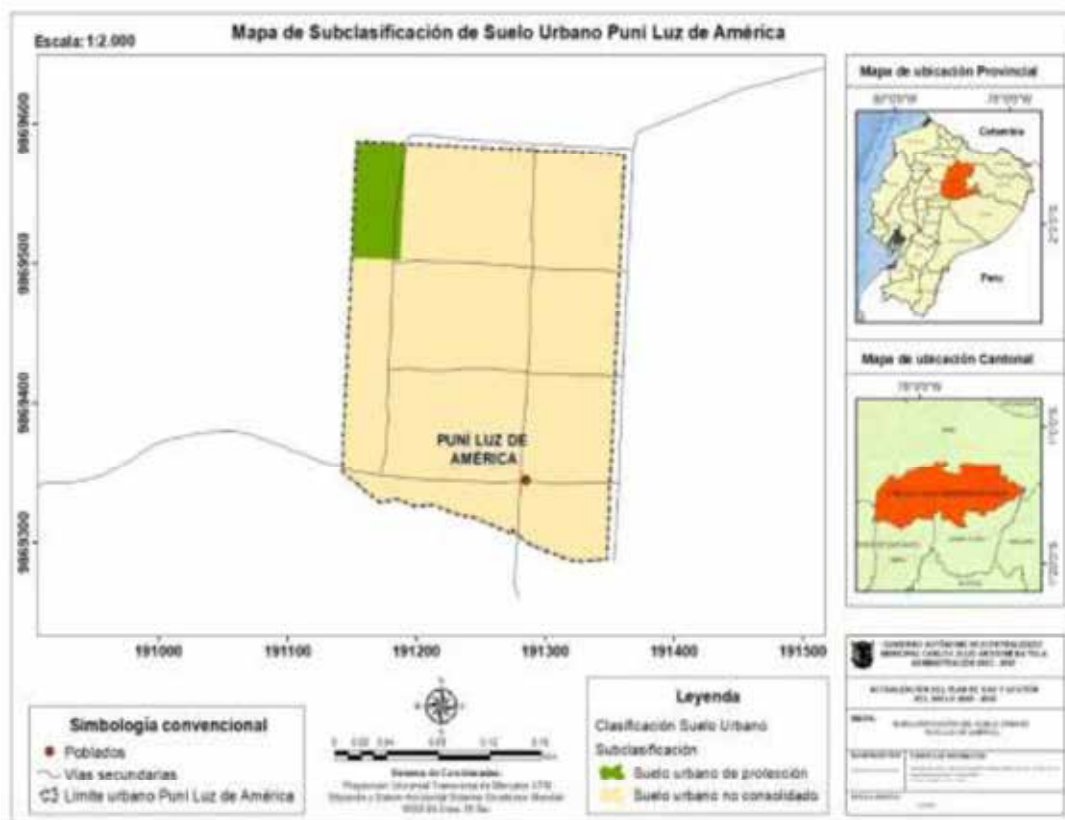
FIGURA N° 6.- Mapa de Subclasificación de Suelo Urbano de Santa Rosa



Centro Poblado de Desarrollo Prioritario Puní Luz De América

El Centro Poblado de Desarrollo Prioritario tiene una superficie de 5,59 ha, es decir 2,36% del suelo urbano Cantonal. El porcentaje que corresponde a Suelo Urbano No Consolidado es de 5,28 ha. (94,45%). Además, el Suelo Urbano de Protección se ubica en una zona alta, la cual presenta condiciones de paisajismo y ocupa el 0,31 ha. (5,55%) del suelo urbano de Puní Luz de América.

TABLA N° 7.-Áreas y porcentajes por Subclase de Suelo Urbano – Puní Luz de América		
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0,31	5,55%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5,28	94,45%
TOTAL GENERAL	5,59	100,00%

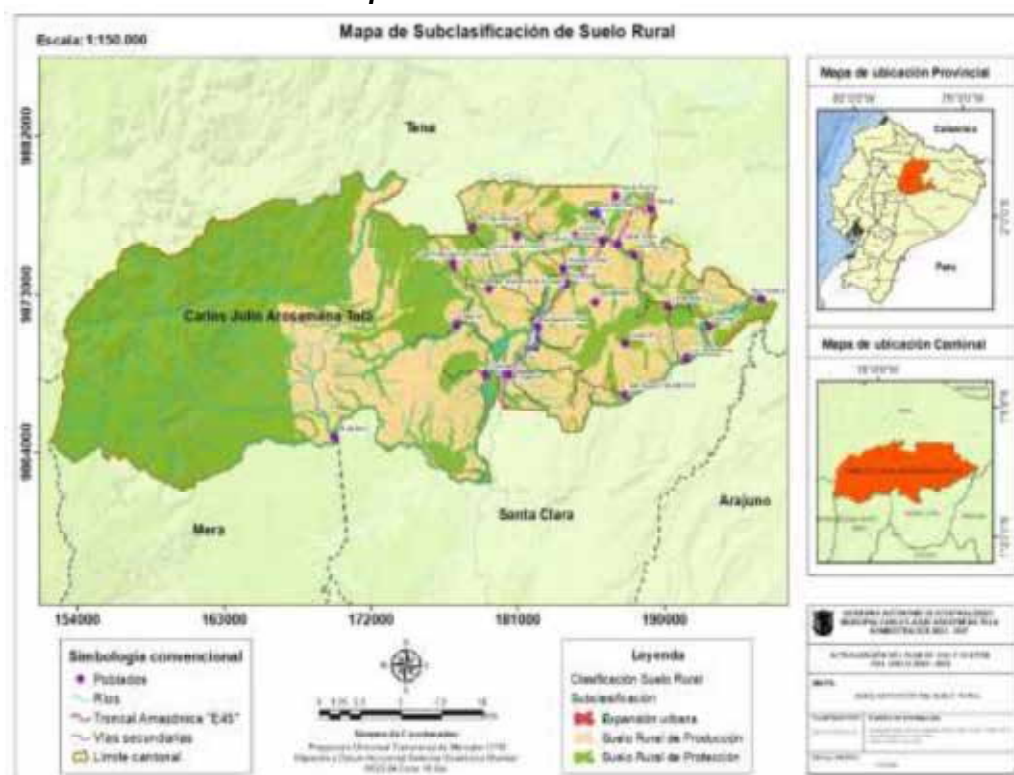
FIGURA N° 7.- Mapa Subclasificación de Suelo Urbano de Puní Luz de América

TÍTULO IV

SUELO RURAL

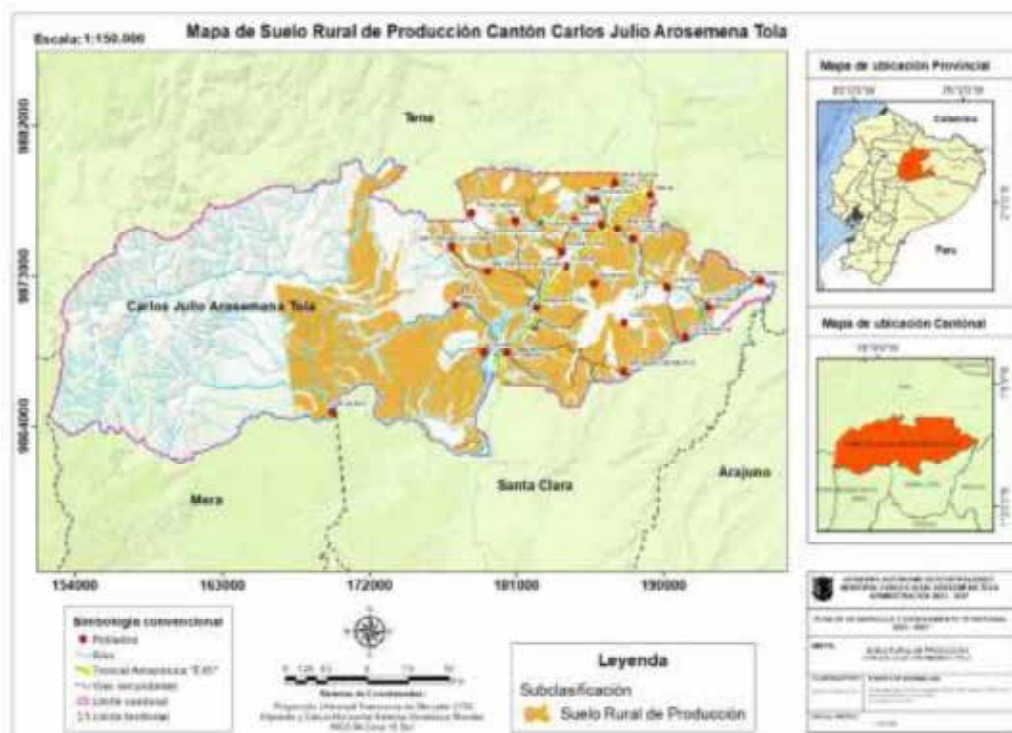
Artículo 25 Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, y extractivas. En el suelo rural del cantón Carlos Julio Arosemena Tola existen asentamientos humanos que precisan el desarrollo de normativa específica de usos residenciales de baja densidad que conviven con usos productivos, sin que estos puedan considerarse como suelos urbanos.

El suelo rural se clasifica en: Rural de producción, rural de aprovechamiento extractivo, rural de expansión urbana, y rural de protección.

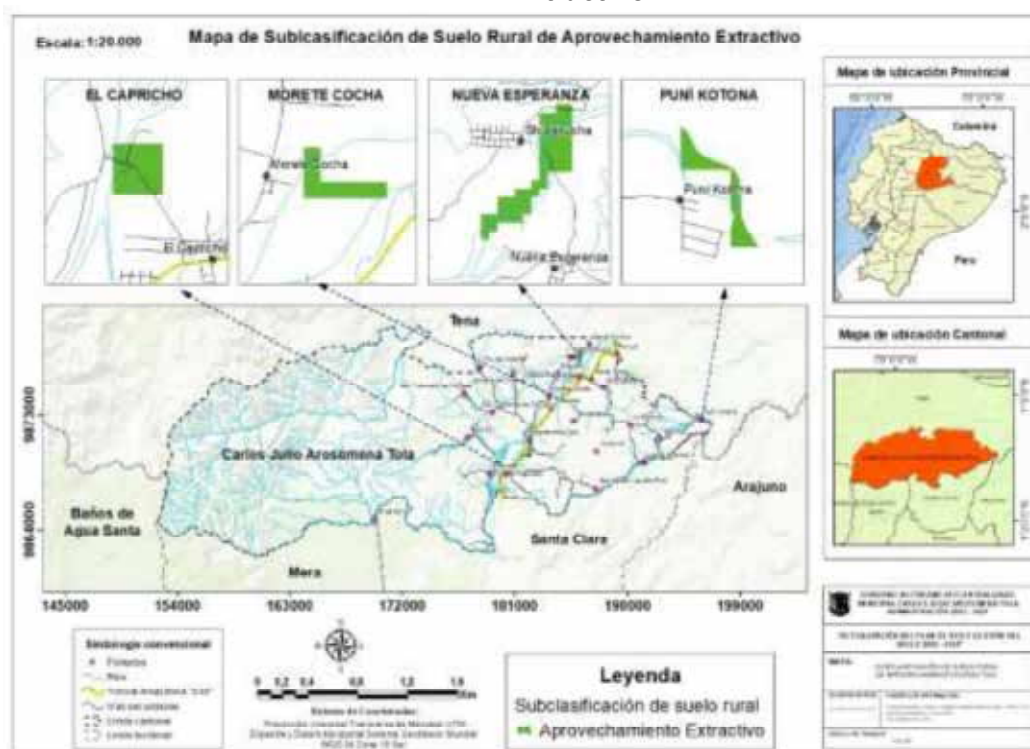
FIGURA N° 8.- Mapa de Subclasificación de Suelo Rural Cantonal**TABLA N° 8.- Áreas por subclasificación del suelo rural**

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	Área (ha)	Porcentaje (%)
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	17.659,41	35,45%
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	32.043,42	64,33%
SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	30,25	0,06%
SUELO URBANO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	77,95	0,16%
TOTAL GENERAL	49.811,03	100,00%

Artículo 26 Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente y en donde se ubican además asentamientos humanos.

FIGURA N° 9.- Mapa Subclasificación de Suelo Rural de Producción

Artículo 27 Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

FIGURA N° 10.- Mapa Subclasificación de Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

Artículo 28 Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado mediante un proceso de plan parcial para futuros usos urbanos.

FIGURA N° 11.- Mapa Subclasificación de Suelo Rural de Expansión Urbana - Cabecera Cantonal

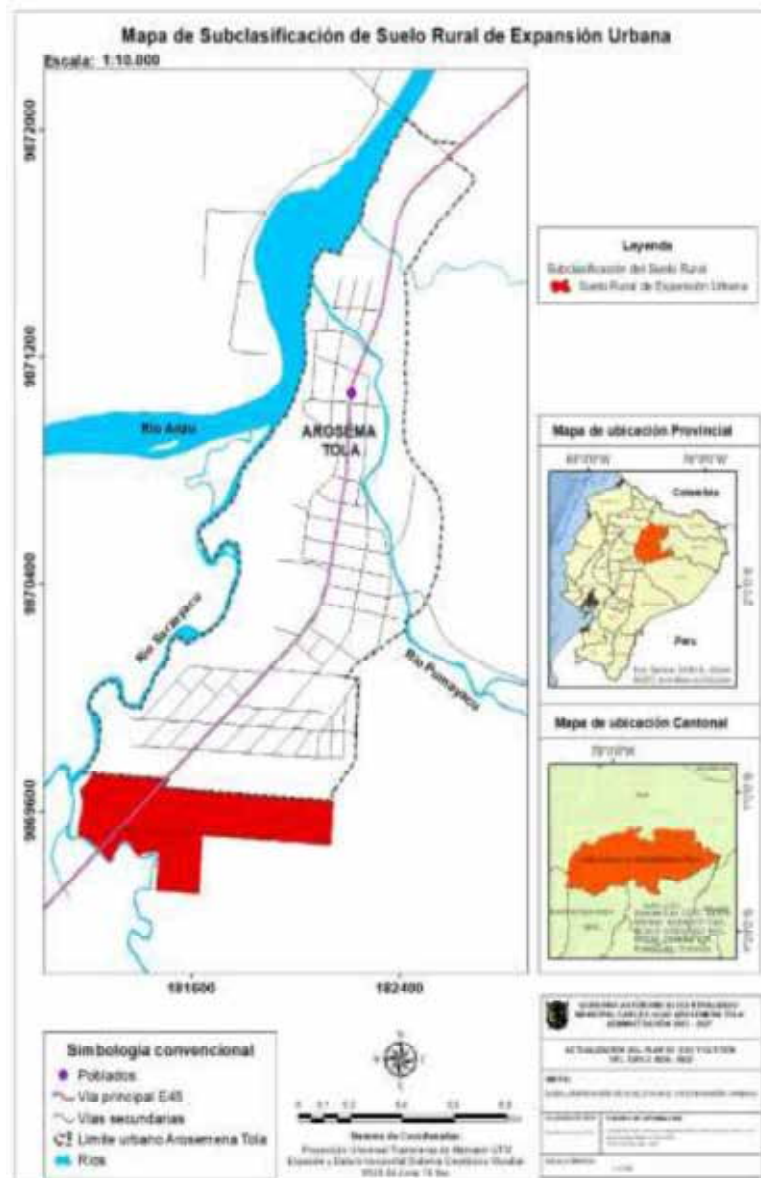


FIGURA N° 12.- Mapa Subclasificación de Suelo Rural de Expansión Urbana – Nueva Esperanza



Artículo 29 Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, se aplican medidas específicas de protección a partir del desarrollo de un Plan maestro de riesgos.

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.

FIGURA N° 13.- Mapa Subclasificación de Suelo Rural de Protección

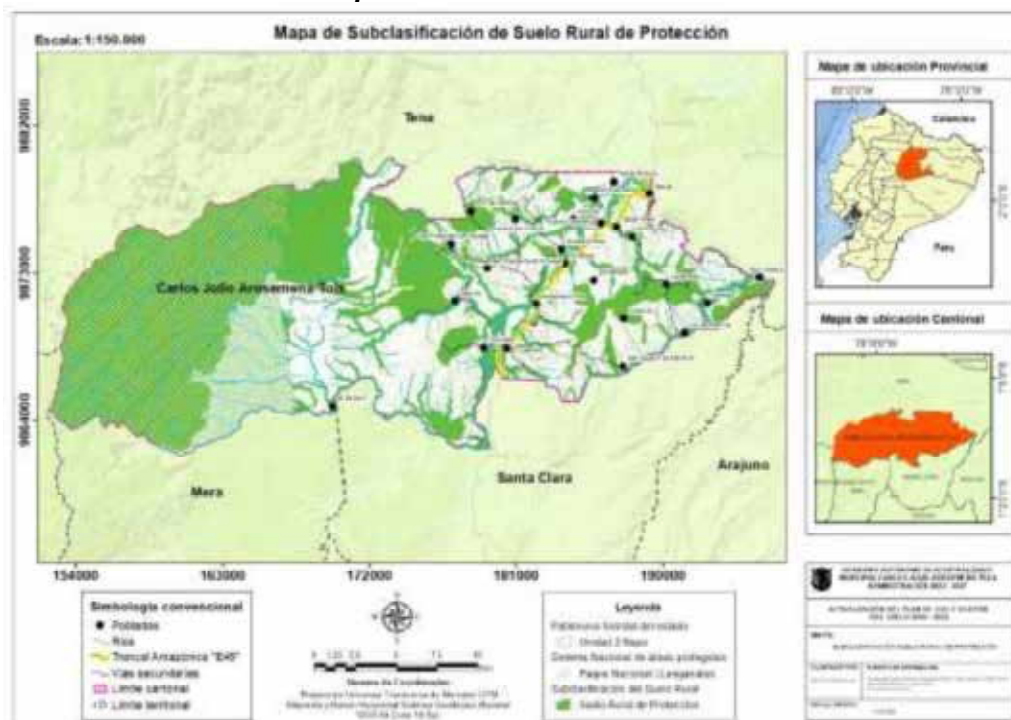


TABLA N° 9.- Descripción de áreas protegidas		
Áreas Protegidas	Área (ha)	Porcentaje (%)
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS LLANGANATES	13.423,81	41,89%
PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO	3.555,77	11,10%
ÁREAS DE CONSERVACIÓN SOCIO BOSQUE	88,78	0,28%
ÁREAS DE RECARGA HÍDRICA Y OTRAS ÁREAS DE PROTECCIÓN	14.975,06	46,73%
TOTAL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	32.043,42	100,00%

TÍTULO V

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA

Artículo 30 Componente urbanístico.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, contiene la definición de polígonos de intervención territorial, el tratamiento asignado a cada uno de ellos, la norma de uso y ocupación, y edificabilidad del suelo, las afectaciones, las formas de habilitación, y los instrumentos de gestión de suelo que fueren del caso.

Artículo 31 Tratamientos.- Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural.
Los tratamientos se encuentran definidos en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 32 Tratamientos para el suelo urbano.- Los tratamientos aplicables a suelo urbano son:

- Conservación
- Consolidación
- Desarrollo
- Mejoramiento integral
- Renovación
- Sostenimiento

Artículo 33 Tratamiento de conservación.- Se aplica a zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Artículo 34 Tratamiento de Consolidación.- Se aplica a 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.

Artículo 35 Tratamiento de Desarrollo.- Se aplican a 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.

Artículo 36 Tratamiento de Mejoramiento integral.- Se aplica a 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.

Artículo 37 Tratamiento de 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.

Artículo 38 Tratamiento de Sostenimiento.- Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

FIGURA N° 14.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos de la Cabecera Cantonal

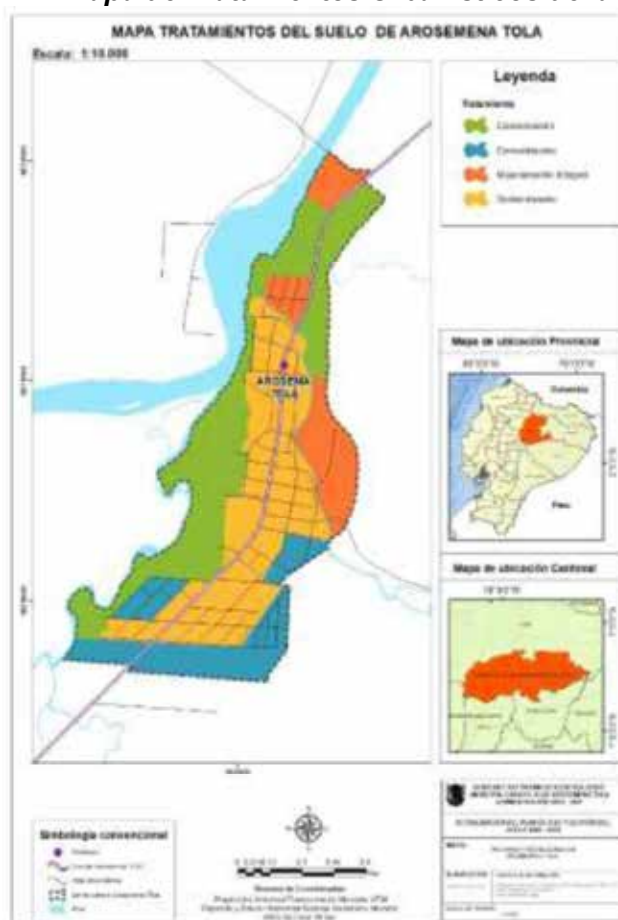
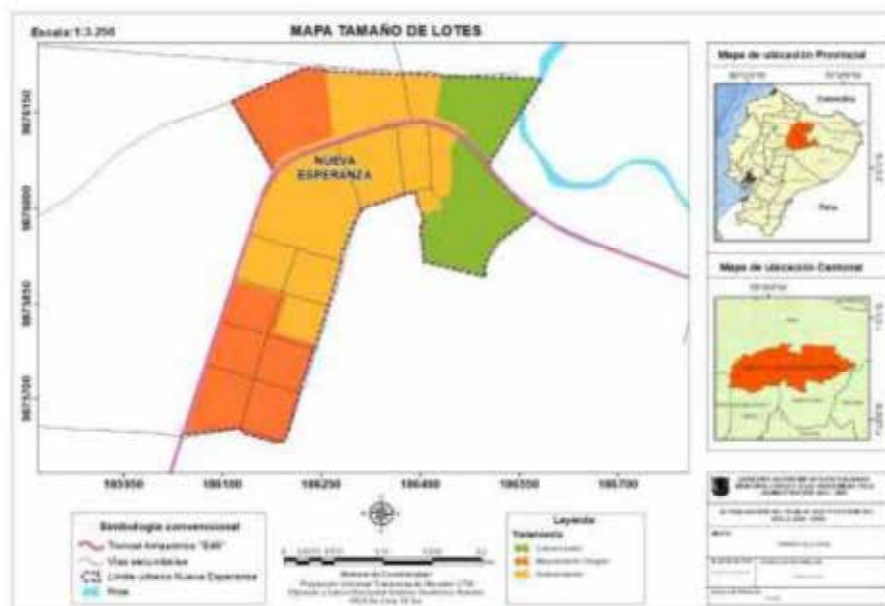


TABLA N° 10.- Áreas de los tratamientos Urbanísticos de la Cabecera Cantonal			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SOSTENIMIENTO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	51,75	36,68%
CONSERVACIÓN	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	46,99	33,30%
CONSOLIDACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	23,17	16,42%
MEJORAMIENTO INTEGRAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	19,19	13,60%
	TOTAL GENERAL	141,10	100,00%

FIGURA N° 15.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. El Capricho



TABLA N° 11.- Áreas de los tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. El Capricho			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	SUBCLASE DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SOSTENIMIENTO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	18,98	28,50%
CONSERVACIÓN	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	8,28	12,43%
CONSOLIDACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	35,8	53,77%
MEJORAMIENTO INTEGRAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	2,27	3,42%
DESARROLLO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1,25	1,88%
	TOTAL GENERAL	66,59	100,00%

FIGURA N° 16.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. Nueva Esperanza**TABLA N° 12.- Áreas de los tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. Nueva Esperanza**

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SOSTENIMIENTO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	7,04	47,54%
CONSERVACIÓN	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	3,25	21,94%
MEJORAMIENTO INTEGRAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4,52	30,52%
	TOTAL GENERAL	14,81	100,00%

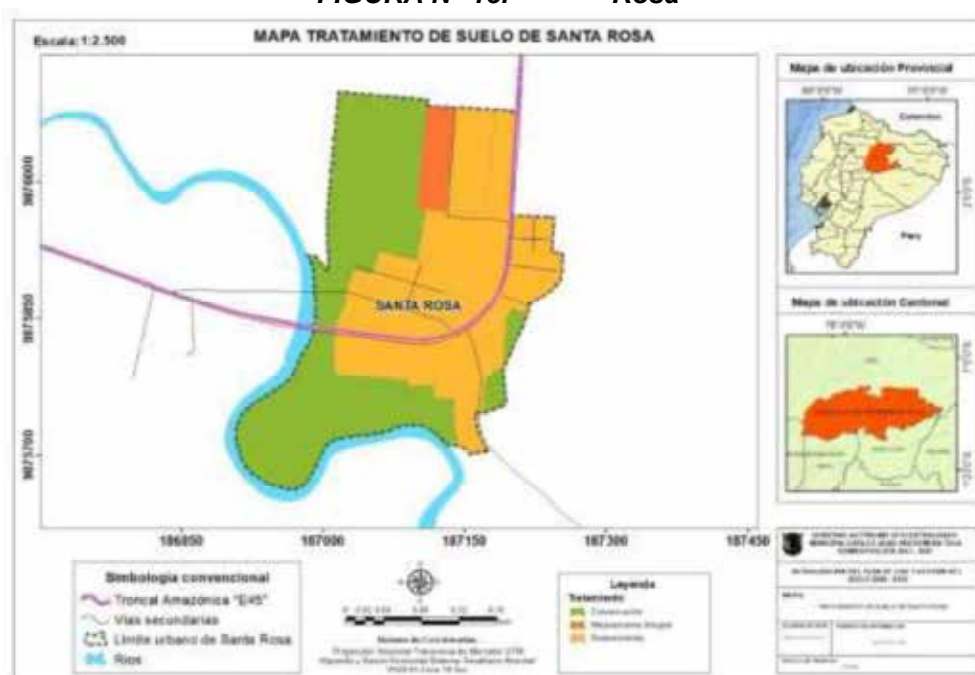
FIGURA N° 17.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. Santa Rosa
FIGURA N° 18.- Rosa


TABLA N° 13.- Áreas de los tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. Santa Rosa

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
SOSTENIMIENTO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	4,29	49,65%
CONSERVACIÓN	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	4,01	46,41%
MEJORAMIENTO INTEGRAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0,34	3,94%
	TOTAL GENERAL	8,64	100,00%

FIGURA N° 19.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos del C.P.D.P. Puní Luz de América

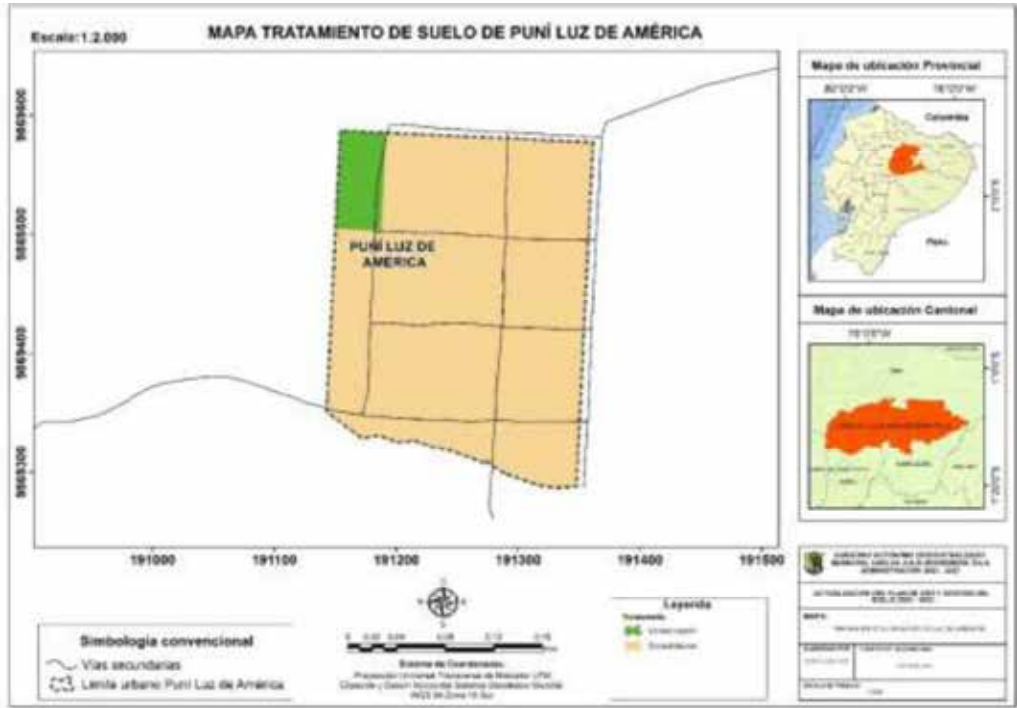


TABLA N° 14.- Áreas de los tratamientos urbanísticos del C.P.D.P. Puní Luz de América

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	SUBCLASE DE SUELO	Área (ha)	Porcentaje (%)
CONSERVACIÓN	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0,31	5,55%
CONSOLIDACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5,28	94,45%
	TOTAL GENERAL	5,59	100,00%

Artículo 39 Tratamientos para el suelo rural.- Los tratamientos aplicables a suelo rural del cantón Carlos Julio Arosemena Tola son:

- Conservación
- Desarrollo
- Mitigación
- Promoción productiva
- Recuperación

Artículo 40 Tratamiento de conservación.- Se aplica a zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Artículo 41 Tratamiento de desarrollo.- Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Artículo 42 Tratamiento de mitigación.- Se aplica a 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.

Artículo 43 Tratamiento de promoción productiva.- Se aplica a 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.

Artículo 44 Tratamiento de recuperación.- Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

FIGURA N° 20.- Mapa de Tratamientos Urbanísticos Rurales del Cantón

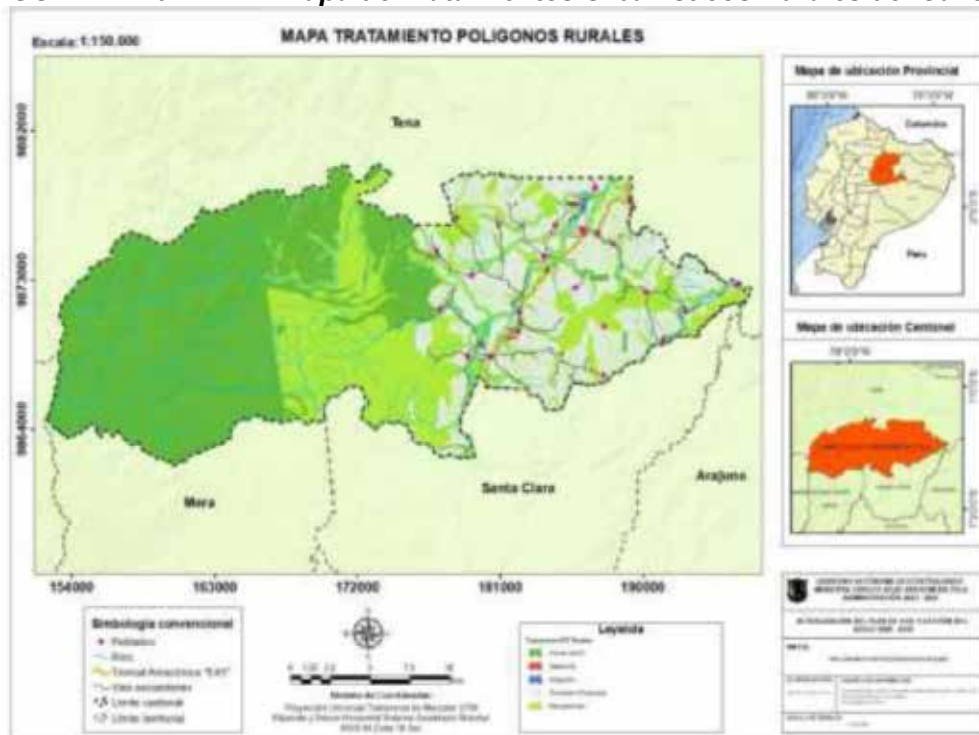


TABLA N° 15.- Área de los tratamientos urbanísticos - Rural			
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	Área (ha)	Porcentaje (%)
PROMOCIÓN PRODUCTIVA	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	17.659,41	35,45%
CONSERVACIÓN	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	32.043,42	64,33%
DESARROLLO	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	30,25	0,06%
MITIGACIÓN	SUELO URBANO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	77,95	0,16%
	TOTAL GENERAL	49.811,03	100,00%

TÍTULO VI USOS DE SUELO

Artículo 45 Uso.- El uso es el destinado al suelo de conformidad con la clasificación y subclasificación. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 46 Uso general.- Uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 47 Usos específicos.- Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. El régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

Artículo 48 Uso principal.- Es el uso específico predominante permitido sin restricciones de emplazamiento en la totalidad de un Polígono de Intervención Territorial.

Artículo 49 Uso complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Artículo 50 Uso restringido o condicionado.- Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Artículo 51 Uso prohibido.- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial.

TÍTULO VII ASIGNACIÓN DE USOS

Artículo 52 Asignación de usos de suelo Generales.- Con el objetivo de concretar el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en la presente Ordenanza se asignan los usos de suelo generales para los Polígonos de Intervención Territorial ubicados en el suelo urbano y en suelo rural, acorde a la clasificación del suelo.

Artículo 53 Asignación de usos de suelo específicos.- Para fines de aplicación de la presente Ordenanza, los usos de suelo específicos son los siguientes:

a. 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 con la densidad establecida.

- **Residencial de baja densidad.-** son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

- **Residencial de mediana densidad.-** son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

- **Residencial de alta densidad.-** son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

TABLA N° 16.- Usos Residenciales		
USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Residencial Alta Densidad	RE-1	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
Residencial Mediana Densidad	RE-2	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad o núcleos urbanos.
Residencial Baja Densidad	RE-3	Vivienda unifamiliar con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
Residencial de producción agrícola	RPA	Vivienda unifamiliar rural, compartida con usos agrícolas y turísticos

b. Uso comercial y de servicios.- Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIO BÁSICO	C-1	Panadería
		Bazares y similares
		Tiendas de abarrotes
		Tiendas naturistas
		Carnicerías
		Frigoríficos con venta de embutidos
		Fruterías
		Confiterías
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios
		Farmacias
		Boticas
		Pequeñas ferreterías
		Venta de revistas y periódicos
		Papelería
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Floristería (comercio barrial)
		Heladerías
		Venta de comida rápida
		Bar institucional
		Venta de videos
		Delicatesen
		Micromercados
		Venta al por menor de jugos
		Cafeterías
		Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
		Picanterías
		Kioscos
		Venta de carbón
		Tapicería automotriz
COMERCIO ESPECIALIZADO	C-2	Mueblerías
		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
		Venta de llantas
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Venta y comercialización de celulares y repuestos
		Ópticas
		Librerías
		Artículos de oficina
		Artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Distribuidora de flores
		Venta de artículos de jardinería
		Venta de mascotas
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Joyerías, relojerías
		Venta de antigüedades y regalos
		Venta de Muebles
		Comidas rápidas
		Catering
		Cabinas telefónicas
		Internet, cafenet y similares

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Copiadora de llaves
		Copiadora de documentos
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Salas de belleza
		Sex shop
		Venta de muebles y accesorios de baño
		Venta de artesanías
COMERCIO MEDIANA ESCALA	C-3	Centros comerciales de hasta 1000 m ² de área útil
		Almacenes por departamentos
		Comisariatos institucionales
		Venta al por menor de balanceados
		Venta de artículos y accesorios para animales
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano
		Venta al por menor de químicos
		Venta al por menor de productos agropecuarios
		Patio de comidas
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción
		Comercialización de materiales áridos y pétreos
		Mudanzas
		Centros de lavado en seco
ALMACENES Y BODEGAS	C-4	Bodega de productos perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo)
		Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
		Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios
BODEGAS ESPECIALES	C-5	Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.
		Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras
CENTROS DE COMERCIO	C-6	Mercados tradicionales
		Centros de comercio popular
		Establecimientos de carga y encomiendas
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m ² de área útil
		Supermercados
CENTROS COMERCIALES	C-7	Central de abastos
		Comercio mayorista
		Comercios agrupados en general mayores a 5000 m ² de área útil
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA	C-8	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos.
		Insumos para la industria.
		Casas rodantes.
		Maquinaria pesada.
COMERCIO TEMPORAL	C-9	Actividades de restaurantes con edificaciones provisionales y desmontables
		Venta de artesanías y productos locales o vernáculos con edificaciones provisionales y desmontables
		Pista de patinaje
		Ferias temporales
		Espectáculos teatrales, recreativos.

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C-10	Ferias y espectáculos de carácter recreativo
		Espectáculos deportivos.
		Espectáculos circenses.
		Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
SERVICIOS BÁSICOS	S-1	Venta y renta de maquinaria liviana en general
		Teñido de prendas (comercio barrial)
		Actividades de serigrafía
		Costureras
		Servicio de bordado
		Confección prendas de vestir
		Sastrerías
		Servicio de limpieza y mantenimiento
		Lavado de alfombras y tapices
		Salones de belleza
		Peluquerías
		Baños turcos y sauna
		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)
		Salón de bronceado
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Centros de Estética
		Centros de Podología
		Centro de Medicina Ancestral y Espiritual
		Turismo Comunitario
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	S-2	Reparación de electrodomésticos
		Radiotécnico
		Reparación de relojes y reparación de joyas
		Servicio de papelería e impresión
		Consignación de gaseosas
		Entrega de correspondencia y paquetes
		Sucursales bancarias
		Cajas de ahorro
		Cooperativas, financieras
		Alquiler de motocicletas y cuadrones
		Alquiler de disfraces
		Renta de artículos en general
		Renta de vehículos
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
		Diseño gráfico
		Talleres fotográficos
		Consultorios médicos hasta 5 unidades
		Consultorios odontológicos hasta 5 unidades
		Consultorios psicológicos
		Prótesis dentales
		Tatuajes y/o piercing
		Mecánica de bicicletas
		Consultorios veterinarios
		Clínicas veterinarias
		Salas de baile y danza académico
		Organización de fiestas infantiles
		Lavanderías (agua)

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
SERVICIOS MECÁNICOS Y AFINES	S-3	Salón de banquetes y recepciones
		Centro de convenciones
		Centro de bienestar animal
		Peluquería canina
		Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases
		Lavadoras de autos y lubricadoras, Cambios de aceite
		Mecánica de motos
		Vulcanizadoras
		Patio de venta de vehículos livianos
		Mecánica liviana
		Mecánica general
		Mecánicas semipesados
		Electromecánica
		Enderezada y Pintura automotriz
ESTACIÓN DE SERVICIO	S4	Gasolineras y estaciones de servicio
COMERCIOS Y SERVICIOS	S5	Distribuidora de llantas – con servicio de enllantaje alineación y balanceo
TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	S6	Talleres mecánicos pesados
CENTROS DE JUEGOS	S7	Juegos de salón
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Salas de bolos
		Billares sin venta de licor
		Sala de ping-pong
ALOJAMIENTO BAJA ESCALA	S8	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
		Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones
		Bienes inmuebles habitacionales.
ALOJAMIENTO MEDIANA ESCALA	S9	Residenciales
		Hotel (menos de 30 habitaciones)
		Hostales
		Paradero turístico
		Hosterías
		Pensiones
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones)
		Refugios
		Centro de turismo comunitario
		Casa de huéspedes
ALOJAMIENTO GRAN ESCALA	S10	Hoteles (más de 30 habitaciones)
		Complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios (más de 30 habitaciones)
		Hacienda turística
		Resort
		Lodge
ALOJAMIENTO DE CARRETERA	S11	Moteles
	S12	Bar tradicional
		Café bar
		Taberna
		Billares con venta de licores
		Bar cervecería
		Bar de vinos (Vinoteca)

TABLA N° 17.- Usos comerciales y de servicios		
USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
CENTROS DE DIVERSIÓN		Bar de cócteles (Coctelería)
		Lounge bar
		Bar Karaoke
		Restobar
		Cantinas
		Bar de hotel (Lobby bar)
		Peña bar
		Discotecas
		Galleries
		Bar de apuestas y máquinas de juego (casino)
		Night club
SERVICIOS RESTRINGIDOS	S13	Cabarets
		Prostíbulos
		Espectáculos en vivo (striptease)
		Casas de citas

Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

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

- Todas las actividades de comercios y espacios para servicios cumplirán con normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección Técnica de Planificación Cantonal del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, previo informe técnico de las Direcciones Municipales de: Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas y Dirección de Gestión y Control Ambiental y Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana;
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección de Gestión y Control Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental local vigente, a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

Los centros de diversión que correspondan al código **S12** observarán las siguientes condiciones:

- No podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de parques públicos, centros de recreación, iglesias, centros de salud, escenarios deportivos, GAD Municipal y toda clase de establecimientos educativos.
- No podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a centros de diversión que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el ente rector nacional y que cuenten con la patente respectiva. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los

predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas ambientales nacionales y con lo establecido en la presente Ordenanza.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la Comisaría Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del ente nacional rector de turismo y Dirección de Gestión y Control Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola.

Los centros de comercio establecidos en los códigos **C6 Y C7** requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a la movilidad de su entorno emitido por la Sección de Tránsito y Transporte del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección Técnica de Planificación cantonal del Gad Municipal.

Los centros comerciales y comercios presentes o futuros que se agrupen en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen, salvo que se cuente con un plan complementario que estudie las proximidades.

Las gasolineras y/o estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:

Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, y 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluido suelo rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.

Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.

- Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
- En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
- A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Gestión y Control Ambiental (Unidad de Agua Potable, Alcantarillado y Residuos Sólidos) del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola.
- Si por algún medio se comprobare que la implantación de estaciones de servicio / gasolinera, que comprometa sectores en donde exista explotación de aguas superficiales, la Dirección de Gestión y Control Ambiental (Unidad de Agua Potable, Alcantarillado y Residuos Sólidos) del Gad Municipal deberá comprobar tal situación y de ser el caso emitirá informe negativo para la implementación de la actividad económica.

Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:

- En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1500 m², frente 40 m; Estación de servicio área 2000 m²; frente 50 m.
- En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3500 m², frente mínimo 55 m; Estación de servicio área 4500 m²; frente 55 m.

En el caso de las carnicerías se deberá obtener un permiso de la Dirección de Gestión y Control Ambiental para que puedan comercializar carne.

- a. **Uso mixto o 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. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

TABLA N° 18.- Uso de suelo mixto o múltiple		
USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO O MÚLTIPLE	M1	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, ejes estructurantes en las zonas de la cabecera cantonal.
	M2	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, ejes estructurantes en centros urbanos.

- b. **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
- **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
 - **Industrial de mediano impacto.**- Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
 - **Industrial del alto impacto.**- Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes).
 - **Industrial de alto Riesgo.**- Corresponde a las industrias 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 sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

TABLA N° 19.- Uso de Industrial		
USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	IN-1	Manufacturas de compotas, mermeladas y jaleas, purés y otras confituras de frutas o frutos secos.
		Confección de uniformes deportivos
		Industria panificadora, elaboración de harinas o masas mezcladas preparadas para la fabricación de pan, pasteles, bizcochos o panqueques.
		Tapicerías
		Taller de alfombras
		Taller de artículos de cuero, cuerina, calzado en pequeña escala.
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería)
		Carpinterías, y reparación de muebles
		Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos)
		Cerámica en pequeña escala
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes)
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
		Fabricación de motocicletas y repuestos
		Fabricación de bicicletas
		Talleres de orfebrería y joyería
		Instrumentos musicales (artesanal)
		Artículos deportivos
		Confección de paraguas, persianas, toldos
		Fabricación de coches (de niño o similares)
		Ebanistería
		Molinos y procesamiento de granos
		Procesamiento de bananos
		Fabricación de alimentos para animales
		Fabricación de confites y frituras
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	IN-2	Taller de estructuras metálicas
		Depósito y Venta al detal de gas (glp) de hasta 1000 cilindros 15 kg
		Fabricación de láminas asfálticas
		Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 1000 litros diarios)
		Industrial sin destilación
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
		Embotellado industrial con agua sin potabilizar
		Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
		Fabricación de telas - sin tinturado
		Fabricación de guantes de caucho
		Artículos de cuero - industrial
		Fabricación de puntales, andamios
		Aserraderos
		Fabricación de cajas de madera
		Fabricación de palillos de madera
		Fabricación de papel, cartón y artículos
		Editoriales e industrias conexas
		Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
		Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos

TABLA N° 19.- Uso de Industrial		
USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Fabricación de productos veterinarios
		Fabricación de cosméticos – industrial
		Fabricación de productos de limpieza, aseo, desinfección industrial doméstico
		Producción de artefactos eléctricos
		Productos plásticos
		Fabricación de vidrio
		Productos de vidrio
		Producción de artefactos eléctricos
		Productos de cerámica
		Productos de porcelana
		Tanques
		Bloqueras, ladrilleras, teja y afines
		Fabricación de baldosas
		Productos de cal
		Productos de yeso
		Fabricación de losetas de recubrimiento
		Tubos de cemento
		Muebles y accesorios metálicos
		Industria metalmecánica
		Centrales frigoríficos
		Plantas frigoríficas
		Fabricación de aire acondicionado
		Fabricación de Electrodomésticos y línea blanca
		Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas
		Producción de artefactos eléctricos
		Fabricación de productos de grafito
		Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental
		Producción de aparatos ortopédicos
		Producción de aparatos protésicos
		Fábrica de motocicletas a combustible
		Fabricación de muebles de madera - industrial
		Fabricación de colchones sin polimerización
		Productos plásticos – industrial
		Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)
		Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica
		Laboratorios de análisis de sustancias diversas
		Laboratorios y actividades bio acuáticas
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	IN-3	Depósito de distribución y venta al detal de gas (glp) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg
		Depósito de distribución y venta al detal de gas (glp) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
		Fábricas de procesamiento de sal
		Fabricación de cemento
		Camal, faenamiento de animales - mataderos
		Procesamiento de gelatinas
		Elaboración de bebidas no alcohólicas
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas
		Industria tabacalera
		Procesamiento de productos fibras artificiales
		Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado

TABLA N° 19.- Uso de Industrial		
USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Curtiembre
		Producción y comercialización de fertilizantes, abonos
		Fabricación de caucho natural o sintético
		Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes
		Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas
		Fabricación de tinta
		Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación
		Fabricación de detergentes – general
		Proceso con reacción química
		Fabricación de productos de plástico, con polarización y tinturado
		Ladrilleras
		Hormigoneras
		Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
		Fabricación de productos primarios de hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Fabricación de productos metálicos
		Industria metalmecánica
		Fabricación de maquinaria agrícola
		Maquinaria para especies mayores
		Fabricación de maquinaria para la construcción
		Fabricación y montaje de camiones
		Planta de tratamiento y energía eléctrica
		Centrales termoeléctricas
		Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango.
		Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos
INDUSTRIA PELIGROSA O NOCIVA	IN-4	Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado)
		Gas licuado de petróleo (envasado)
		Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola
		Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia)
		Fabricación y recuperación de baterías de automotores
		Manejo y almacenamiento de desechos radiactivos
		Biorremediación e incineración de residuos tóxicos
		Pirotecnia artesanal

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial:

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

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro y las normas vigentes sobre la materia
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental Local y a las disposiciones de la Dirección de Gestión y Control Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, así como las disposiciones de la Dirección de Gestión Y Control Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Y Control Ambiental del Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- Todo establecimiento industrial deberá obtener el correspondiente certificado ambiental a través de SUIA, o la correspondiente disposición ambiental nacional, que será emitido por la Dirección de Gestión y Control Ambiental del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Industrial

Implantación Industrial de Mediano Impacto: Para su funcionamiento cumplirán con:

- Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la entidad competente.

Implantación Industria de Alto Impacto

- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
 - Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las normas locales aplicables, en el Reglamento de Prevención, mitigación y protección contra incendios, y demás determinadas por el INEN.
 - Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- c. **Uso equipamiento.-** Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

TABLA N° 20.- Usos de Equipamiento			
USO	TIPOLOGÍA DE UBICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCATIVO	BARRIAL	E-E1	Unidad Educativa preescolar y escolar
	PARROQUIA L (URBANO O RURAL)	E-E2	Colegios secundarios
			Unidad educativa (niveles básico y bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos tecnológicos superiores
			Centros de investigación y experimentación de una institución pública o privada
			Centros artesanales y ocupacionales
			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores profesionales
			Centro de nivelación académica
			Centro de enseñanza vernácula
	CANTONAL	E-E3	Universidades y escuelas politécnicas
		Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información	
CULTURAL	BARRIAL	E-C1	Casas comunales
			Bibliotecas barriales
			Casa de Gestión Comunitaria
	PARROQUIA L (URBANO O RURAL)	E-C2	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Centros de promoción popular nuevos y existentes
			Centros culturales
			Centro de Promoción Turística cultural
	CANTONAL	E-C3	Casas de la cultura
			Cinematecas
			Hemerotecas
			Local de exposiciones y eventos
			Centro de Interpretación Cultural
			Templo Ceremonial
SALUD	BARRIAL	E-S1	Subcentros de salud
			Fisioterapia
			Consultorios psicológicos
			Consultorios dentales hasta 5 unidades
			Consultorios médicos hasta 5 unidades
	PARROQUIA L (URBANO O RURAL)	E-S2	Centros de salud
			Hospital del día
			Centros de rehabilitación
	CANTONAL	E-S3	Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta
Hospital regional			
BIENESTAR SOCIAL	BARRIAL	E-BS1	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana
		E-BS2	Centros de reposo

TABLA N° 20.- Usos de Equipamiento			
USO	TIPOLOGÍA DE UBICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RECREATIVO Y DEPORTE	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)		Albergues de asistencia social
	CANTONAL	E-BS3	Centros correccionales y de protección de menores
	BARRIAL	E-D1	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva
			Canchas deportivas públicas y/o de alquiler
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos)
			Piscinas
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados
	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-D2	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)
			Estadios (hasta 2500 personas)
			Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético
			Centro de espectáculos
			Parque zonal
	CANTONAL	E-D3	Balnearios (con venta restringida de bebidas alcohólicas)
			Pista de patinaje
			Parque de diversión
			Jardín botánico, zoológicos
			Parque de ciudad
RELIGIOSO	BARRIAL	E-R1	Centros de culto hasta 200 puestos
			Capillas
	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-R2	Iglesias hasta 400 puestos
			Templos Ceremoniales
	CANTONAL	E-R3	Catedral
			Centro de culto religioso más de 400 puestos
			Conventos y monasterios
SEGURIDAD	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-G1	Unidad de vigilancia de policía (UPC)
			Unidad de control del medio ambiente
			Estación de bomberos
			Cuartel de policía
			Centros de detención provisional
			Centros de rehabilitación social
	CANTONAL	E-G2	Cuarteles militares
			Cuartel de Policía
	CANTONAL	E-G3	Polígono de Tiro
			Penitenciarias
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-A1	Cárceles
			Correos
			Agencias municipales
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos
	CANTONAL	E-A2	Sedes de gremios y federaciones de profesionales
			Alcaldía
			Sedes principales de entidades públicas
			Centros administrativos nacionales
			Oficinas de organismos internacionales públicos o privados
	BARRIAL		Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia

TABLA N° 20.- Usos de Equipamiento			
USO	TIPOLOGÍA DE UBICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES
SERVICIOS FUNERARIOS		E-F1	Tanotopraxia Funerarias y salas de velación sin crematorio
	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-F2	Cementerios o camposantos parroquiales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)
	CANTONAL	E-F3	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 4 ha.)
TRANSPORTE	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	E-T1	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.
		E-T2	Terminales locales
			Terminales de transferencia de transporte público
			Transporte terrestre turístico
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada
			Terminal terrestre cantonal y regional
INFRAESTRUCTURA	BARRIAL	EI1	Baterías sanitarias
	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	EI2	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua
			Plantas potabilizadoras
			Estaciones radioeléctricas
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación
			Subestaciones eléctricas
	CANTONAL	EI3	Plantas potabilizadoras de gran escala
			Planta de tratamiento de aguas residuales y eléctrica
	EI4	Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones	
ESPECIAL	PARROQUIAL (URBANO O RURAL)	EPP	Depósito de desechos industriales peligrosos y/o especiales
	CANTONAL	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios.

Condiciones particulares de implantación del uso equipamiento:

Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono correspondiente, salvo el caso que sea un equipamiento público que merezca mayor aprovechamiento, en este caso el Concejo Municipal lo aprobará previo informe técnico de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal del Gad Municipal, sin que esto implique reforma del Componente Urbanístico establecido.

Los establecimientos de funerarias deben ubicarse a una distancia de 150 metros de linderos más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades, para su implantación se registrarán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

No se podrán ubicar establecimientos de diversión con venta de licor, como bares, karaokes, discotecas y demás usos establecidos en el código **S12**, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable en un radio no menor a 200 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones o equipamientos de educación, salud con hospitalización y de servicios de bienestar social.

En un radio no menor a 200 m de las instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados.

Para el caso de antenas se considerará lo que indica la Ley Nacional de la materia.

En todos los equipamientos está permitida la implantación de una unidad mínima de vivienda para efectos de actividades de conserjería.

d. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.- Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial 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 nacional correspondiente.

TABLA N° 21.- Usos de Protección al patrimonio histórico cultural			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Patrimonio Histórico Cultural	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos	PHC	Las actividades serán determinadas por ordenanza municipal correspondiente relativa al patrimonio histórico cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Sitios o yacimientos arqueológicos y paleontológicos.		

Condiciones de implantación del uso patrimonio:

Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Unidad de Cultura, Turismo y Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Económico, Social, Cultural y Turístico en la que se especificarán las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.

Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales de conformidad a la normativa vigente, se utilizará el uso existente.

En los predios correspondientes a áreas históricas se prohíbe expresamente implantación de actividades de comercio como; cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos, distribuidoras y locales de comercialización de gas, mecánicas en general, electricidad, automotriz; vidriería automotriz, pintura automotriz, industrias de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible.

e. Usos de Conservación y protección. - Suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección y conservación corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas.

Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

f. Uso de protección por Riesgos.- Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

TABLA N° 22.- Usos de Conservación y protección ecológica			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Patrimonio Natural Estatal (SNAP).	PANE	Acorde al Plan de Manejo de cada área protegida Estatal. Se registrará a las normativas emitidas por la Autoridad Ambiental.
	Áreas de protección de humedales	AH	Actividades científicas y culturales, actividades recreativas, turismo restringido de naturaleza, áreas abiertas recreativas, viveros, educación ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales, mirador de avistamiento de fauna
	Protección/Conservación de Cuerpos de Agua	PCA	Actividades científicas deportes acuáticos áreas abiertas recreativas restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas,
	Áreas de conservación y uso sustentable ACUS	ACUS	Uso científico, investigación científica y monitoreo ambiental, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas estipulados en el respectivo plan de manejo.
	Áreas de restauración Ecológica	ARE	Conservación de relictos de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. se posibilita la investigación científica (flora y fauna, ecosistemas, productividad de agua, captura de carbono), educación ambiental servidumbres ecológicas, forestación y reforestación, turismo de naturaleza y cultura; actividades recreativas, sistemas agroforestales, manejo plantaciones forestales diversas, manejo integral de desechos sólidos.
	Protección de Ecosistemas frágiles	PEF	Actividades científicas y culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo de naturaleza.

TABLA N° 22.- Usos de Conservación y protección ecológica			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
	Bosque y vegetación protectora	BVP	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación científica y monitoreo ambiental, educación ambiental, reforestación, viveros, restauración ecológica, aprovechamiento forestal sustentable (uso no maderable) recorridos naturales a pie o en embarcaciones pequeñas, áreas recreativas controladas, uso sustentable de vegetación asociada a los humedales, pastoreo de camélidos (en función de cada ecosistema).
	Protección por riesgo	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación, asentamientos humanos con amenazas altas, se permiten excepcionalmente actividades turísticas/ambientales
	Protección por quebrada o taludes	PQT	Zonas de protección por quebrada, quebradilla, talud, o accidentes geográficos, diferentes de una afectación y que merecen protección especial

g. Uso Agropecuario.- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. 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.

h. Uso Acuícola.- Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola 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 nacional correspondiente.

TABLA N° 23.- Usos de Producción Agropecuaria			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
	AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA	ATE	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales
			Huertos familiares, huertos hortícolas, frutales
			Chakra kichwa amazónica
			Producción agrícola de extensiva y semi-intensiva: producción agrícola que se desarrolla en pequeños minifundios, donde se desarrolla agricultura para autoconsumo y/o para la comercialización en mercados locales.
			Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola,

TABLA N° 23.- Usos de Producción Agropecuaria			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	PAG	hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
			Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
			Viveros (no forestales)
			Sistemas agroforestales: cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales.
			Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres
	SISTEMAS AGROFORESTAL	SA	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
	PRODUCCIÓN PECUARIA	PP	Pecuaria extensiva o semi-intensiva
			Pecuaria de semi-intensiva
			Pecuaria intensiva
			Sistemas silvo-pastoriles: producción pecuaria en la cual las plantas leñosas perennes (árboles y/o arbustos) interactúan con los componentes tradicionales (animales y plantas forrajeras herbáceas) bajo un sistema de manejo integral.
			Producción apícola
			Producción avícola
	ACUICULTURA Y PESCA	AYP	Construcción y/u operación de granjas acuícolas
			Actividades de soporte para la acuicultura
			Pesca exclusivamente deportiva
			Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies
			Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
	AGRÍCOLA INDUSTRIAL (TRANSFORMACIÓN DE LA MATERIA PRIMA PARA DARLE UN VALOR AGREGADO), ENFOCADO A PRODUCCIÓN LOCAL	AIL	Pesca para autoconsumo de comunidades indígenas
			Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
			Procesamiento de frutas
			Producción y comercialización de productos lácteos.
			Procesamiento y producción de chocolate
			Procesamiento y producción de café
			Procesamiento de productos a partir de la guayusa
			Cultivo de hongos
			Fabricación de productos de yute y cáñamo
			Elaboración de aceites y grasas vegetales
			Procesamiento de madera
			Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			Construcción y operación de fábricas de fertilizantes
	ACTIVIDADES DE APOYO A LA	AAP	Centros de acopio
			Actividades de apoyo a la agricultura

TABLA N° 23.- Usos de Producción Agropecuaria			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
	PRODUCCIÓN AGROPECUARIA		Actividades de apoyo a la ganadería

i. Uso Forestal.- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en 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 N° 24.- Usos de Forestales			
USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
FORESTAL	FORESTAL DE PRODUCCIÓN	FP	Viveros forestales
			Aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos
			Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP)
			Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género
			Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias
	FORESTAL DE PROTECCIÓN	FPR	Viveros forestales
			Recolección de productos forestales no maderables
			Reforestación en Zonas de Protección y Conservación Permanente

Condiciones de implantación de usos agropecuario y forestal:

Las actividades agropecuarias que se encuentran funcionando, y los proyectos de este tipo a implantarse en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola, contarán con el certificado ambiental correspondiente, mediante el sistema SUIA o la correspondiente disposición ambiental nacional, que será emitido por la Dirección de Gestión y Control Ambiental del Gad Municipal, previo a su habilitación, construcción o funcionamiento.

Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural y elementos patrimoniales
- Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.
- En las instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

j. Uso de Aprovechamiento Extractivo.- Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

TABLA N° 25.- Usos de aprovechamiento extractivo			
USO	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	MINERÍA ARTESANAL (METÁLICA, NO METÁLICA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN)	AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras). Fabricación de asfalto
	PEQUEÑA MINERÍA	PM	Exploración y explotación simultánea – metálicos, exploración y explotación simultánea - no metálicos, exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento, exploración inicial - metálicos y no metálicos
	MEDIANA MINERÍA	MM	Explotación - metálicos y no metálicos, beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
	MINERÍA A GRAN ESCALA	MGE	Explotación - metálicos y no metálicos, beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
	MINERÍA DE LIBRE APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	MLA	Explotación de materiales de construcción
	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MINERÍA	ACM	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras, construcción de relaveras fuera de concesiones mineras

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos existentes podrán funcionar en función de los permisos que les hayan sido otorgados, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia, se prohíben actividades nuevas en las riberas de los ríos con excepción de los libres aprovechamientos, que serán regulados en la ordenanza municipal respectiva.

TÍTULO VIII OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 54 Ocupación de suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno, determinada por el GAD Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola en cada polígono de intervención territorial establecido, para la ocupación del suelo se tomará en cuenta: la dimensión de predio mínimo para fraccionamiento, la relación de frente y fondo de los predios, la altura en pisos y metros, los coeficientes de ocupación, el dimensionamiento, la localización de volúmenes, la forma de ocupación o implantación, retiros.

Artículo 55 Predio mínimo.- El predio mínimo hace referencia a la superficie mínima que puede tener un predio para poder ser dividido y posteriormente aprovechado. El tamaño mínimo del predio se define en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y en general de ocupación del territorio.

Artículo 56 Frente mínimo y fondo de predio.- El frente mínimo es la distancia mínima de colindancia de un predio con la vía principal y el fondo del predio, es la distancia medida desde

el punto medio del frente del predio hasta el punto medio del lado posterior del predio; los frentes mínimos establecidos para cada polígono de intervención territorial.

Para procesos de fraccionamiento, reajuste de suelo y reestructuración parcelaria, de manera general en el suelo urbano la relación frente-fondo será máximo 1 - 3.

Artículo 57 Retiros.- Los retiros son las distancias medidas desde los colindantes hasta el inicio de la construcción o edificación; los cuales, son de obligatorio cumplimiento de acuerdo con lo establecido para cada polígono de intervención territorial, podrán ser frontales, laterales, o posteriores.

Artículo 58 Condiciones de los retiros.- Los retiros establecidos en la norma de ocupación para cada PIT, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retiros frontales

- En cada polígono de intervención territorial se define el retiro frontal que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.
- Los retiros frontales podrán ser utilizados para actividades económicas siempre y cuando cumplan las condiciones indicadas en la Normativa Vigente Cantonal existente o que se dicten para el efecto.
- El 50% de los retiros frontales se podrán utilizar con estacionamientos; cuando se trate de edificaciones para vivienda, en predios con frentes iguales o menores a 12.0 m la circulación peatonal podrá compartir el área de circulación que deberá estar debidamente señalizada.
- El 40% de los retiros frontales se podrán utilizar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos en predios con frentes mayores a 12.0 m, la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular.
- En las edificaciones con asignación de usos de suelo mixto o múltiple, en las cuales su retiro frontal deberá integrarse al espacio público se permitirá la instalación parcial o total de cubiertas desmontables.

Retiros laterales

- Los retiros laterales no podrán ser inferiores a 3 metros mínimo, en ningún caso.
- Los predios con formas de ocupación tipo Continua, podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando estos respeten el retiro mínimo de tres (3) metros.
- Los retiros laterales y posteriores que sirven de desarrollo para las rampas vehiculares deberán cumplir con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardiana hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga y se cumpla con el Coeficiente de Ocupación.

Retiros Posteriores

- Los retiros posteriores no podrán ser inferiores a 3 metros mínimo, en ningún caso.
- Los retiros laterales y posteriores que sirven de desarrollo para las rampas vehiculares deberán cumplir con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para

implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga y se cumpla con el Coeficiente de Ocupación.

Artículo 59 Excepciones de aplicación de retiros:

- Excepcionalmente en urbanizaciones aprobadas previo a la presente Ordenanza se respetarán el retiro frontal mínimos de 3 metros que fueron aprobados mediante ordenanza.
- En edificaciones que fueron debidamente aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza se respetará el retiro frontal aprobado.

Artículo 60 Alturas.- La altura de la edificación será medida desde el nivel natural del terreno hasta el cumbrero en cubiertas inclinadas o hasta la losa de cubierta terminada. No se considerará en la altura de edificación el tapagradas en losas accesibles e inaccesibles o las cubiertas provisionales y desmontables que no fueren habitables.

La altura máxima de la edificación, expresada en número de pisos y en metros lineales se muestra a continuación:

TABLA N° 26.- Alturas de Edificación	
Número de Pisos	Alturas Máximas (m)
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	14,00

Se podrá superar la altura máxima establecida, siempre y cuando por necesidades de diseño se requiera una mayor altura de entre piso. Para la aprobación de la altura de entre pisos mayores a 3.50 metros de altura, el diseñador deberá presentar un informe técnico justificativo que deberá ser aprobado por la Dirección Técnica de Planificación Cantonal.

Las edificaciones nuevas con tipo de implantación continua sin retiro frontal en sectores consolidados, garantizarán continuidad de fachada en altura de pisos, para lo cual en el proyecto de edificación deberán cumplir con la presente norma.

No se considerará como un piso adicional la construcción de pérgolas y cubiertas desmontables en un área máxima de hasta un 20% del área útil de la terraza.

Los mezanines se considerarán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación, siempre y cuando superen los 2,20 metros de altura.

En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía.

Las alturas de entrepisos mínimos para subsuelos destinados a estacionamientos no podrán ser menores a 2,20 metros de altura libre.

Artículo 61 Altura de entrepisos para edificaciones con usos industriales.- En los proyectos industriales, cuando se requiera mayor altura de entre pisos y/o edificar elementos especiales necesarios para el funcionamiento industrial que superen la altura establecida, se deberá presentar un informe técnico justificativo que deberá ser aprobado por la Dirección Técnica de Planificación Cantonal.

Artículo 62 Forma de Ocupación del Suelo.- Es la conformación volumétrica permitida en un predio, los cuales están establecidos para cada polígono de intervención territorial pueden ser:

1. Forma de ocupación aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que, las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio.
2. Forma de ocupación pareada: Corresponde a edificios situados en predios diferentes que se adosan a los predios colindantes a un solo retiro lateral, además del retiro frontal y posterior.
3. Forma de ocupación continua: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común con alineación al retiro frontal.
4. Forma de ocupación sobre línea de fábrica: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación a la línea de fábrica.

Artículo 63 Condiciones adicionales para la implantación de edificaciones.- Las condiciones adicionales para implantación de estas tipologías son las siguientes:

- En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha establecido una forma de ocupación continua, se aceptarán formas de ocupación del suelo pareadas o aisladas, siempre y cuando se respeten los retiros mínimos contemplados para cada forma de ocupación.
- En predios en los que se ha establecido una forma de ocupación del suelo pareada, se aceptaran edificaciones con forma de ocupación aisladas, siempre y cuando se respete los retiros mínimos contemplados en esta forma de ocupación.
- Se permitirá el cambio de forma de ocupación del suelo en un predio esquinero.
- En el caso de que, por la morfología y configuración de un predio esquinero existente hasta antes de la aprobación de la presente Ordenanza, no se pueda aprovechar el COS para asegurar una vivienda digna, el propietario de suelo podrá acogerse a otro tipo de ocupación de las contenidas en este plan, para este efecto se requerirá de un informe favorable de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal.

Artículo 64 Coeficientes de ocupación del suelo.- Los coeficientes de ocupación del suelo, constituyen la relación entre el área edificada útil en planta baja y el área del predio (COS PB) y entre el área total edificada útil por el número de pisos asignado y el área del predio (COS TOTAL). En correspondencia con las formas de ocupación y la altura de edificación contempladas en la presente Ordenanza, a fin de procurar una optimización de la ocupación del suelo y preservación de la imagen de la ciudad.

Según los aprovechamientos urbanísticos de ocupación del suelo, las edificaciones observarán los correspondientes coeficientes de ocupación del suelo para planta baja (COS PB) y total (COS TOTAL), de acuerdo a las asignaciones de cada polígono de intervención territorial.

Condiciones a observarse en los coeficientes de ocupación del suelo. – En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones no superará el COS PB y COS TOTAL asignado para la zonificación respectiva. Para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo se establecen las áreas útiles y no computables:

- Áreas útiles para el cálculo del COS. - Son las áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- Áreas no computables para el cálculo del COS. - Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6,00 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

- No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicio abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación abiertas.
- 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 todos los bloques.

Construcción de volados. - La construcción de volados deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 1,00 m. y una altura mínima de 3,00 m. a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m. o más, el volado no será mayor a 1,50 m. sobre el retiro y si tal retiro es de 3,00 m. el volado no superará 1,00 m.
- En las edificaciones con retiros, laterales y posteriores mínimos, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles como: Jardineras, quiebrasoles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 1,00 m.

Artículo 65 Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida en la presente Ordenanza.

Artículo 66 Edificabilidad básica.- Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, COS y COS Total sobre formas de ocupación del suelo y asignaciones de zonificación de esta Ordenanza constituyen la edificabilidad básica y la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Artículo 67 Estándares Urbanísticos.- Los estándares urbanísticos son las acciones estratégicas de planeamiento que el GAD Municipalidad Carlos Julio Arosemena Tola debe adoptar para cumplir con el modelo territorial deseado, cumpliendo con la normativa nacional vigente con relación a la sustentabilidad, la sostenibilidad territorial.

Los estándares urbanísticos de aplicabilidad para la planificación son:

- Los que se establecieron en planes maestros y planes complementarios que tengan relación con vialidad, transporte y movilidad, alineados a los planes de escala cantonal y sectorial;
- Los que se establezcan para la correcta dotación e implementación de equipamientos urbanos de característica barrial, zonal y cantonal,
- Los correspondientes a porcentajes y condiciones de cesión de áreas verdes, equipamiento y arbolado urbano,
- Aquellos que requieran las condiciones para las reservas y/o banco de suelo,
- Los que se establezcan para el desarrollo de programas de vivienda de interés social,
- Los que se establezcan para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y declaratorias de regularización prioritaria,
- Los relativos a gestión de protección y mitigación de riesgos.
- Aquellos que establezcan protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural."
- Los que constan en cada Pit urbano dentro de la memoria técnica de actualización del PUGS como estándares urbanos.

Artículo 68 Asignación de Normativa urbanística de uso y ocupación de suelo a los Polígonos de intervención territorial PIT urbanos y rurales.

TABLA N° 27.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 01													
Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL					
URBANO		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA					
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			-			RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo		
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y la construcción. Será estrictamente responsabilidad del ministerio competente el otorgar los permisos provisionales de construcción en el derecho de vía, a los predios frentistas ubicados en la Troncal E45, de conformidad con la normativa nacional vigente.
01	PITUR-01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 28.-													Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 02-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Localización - Cabecera Cantonal																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
CLASIFICACIÓN DE SUELO				SUBCLASIFICACIÓN						TRATAMIENTO						USO GENERAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
URBANO				NO CONSOLIDADO						MEJORAMIENTO INTEGRAL						RESIDENCIAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
USO PRINCIPAL				USOS COMPLEMENTARIOS						USOS RESTRINGIDOS						USOS PROHIBIDOS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
RE-2				RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC						C6, C7, C8, C10, S3, S4, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4						C5, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN																		HABILITACIÓN DEL SUELO				OBSERVACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
TIPOLOGÍA																		Predio Mínimo				Frente Mínimo		USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES		COS – PB	COS - TOTAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

TABLA N° 29.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 02-2												
Localización - Cabecera Cantonal												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL		
URBANO		NO CONSOLIDADO				MEJORAMIENTO INTEGRAL				RESIDENCIAL		
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA												
TIPOLOGÍA												
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m
03	PITUR-02-2	Básica	2	3,50	3	3	3	6	40	80	400	15
												Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 30.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 03													
Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO			SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO			USO GENERAL			
URBANO			NO CONSOLIDADO				MEJORAMIENTO INTEGRAL			RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-2			RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC		C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
04	PITUR-03	Básica	1	3,50	3	3	3	6	40	40	1000	15	

TABLA N° 31.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 04-1												
Localización - Cabecera Cantonal												
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			

TABLA N° 31.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 04-1													
URBANO			NO CONSOLIDADO					CONSOLIDACIÓN			RESIDENCIAL		
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
RE-2			RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			05	PITUR-04-1	Básica	2	3,50	3	3	3	6	30	60
Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Para habilitar vivienda de interés social, se deberá implementar un plan parcial. Para la definición de proyectos de vivienda de interés social se desarrollará mediante un plan parcial, en concordancia con el art. 32 de la LOOTUGS y en estricto cumplimiento a lo definido por el art. 33 de su Reglamento. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.													

TABLA N° 32.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 04-2													
Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO			SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL		
URBANO			NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL		
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS		
RE-2			RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC				C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4				C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR		
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA													
TIPOLOGÍA			ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD											
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
06	PITUR-04-2	Básica	1	3,50	3	3	3	6	40	40	400	15	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 33.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 04-3

Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC				C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4				C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metros	Fro ntal (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	m2	m	
07	PITUR-04-3	Básica	2	3,50	3	0	3	6	60	120	200	10	

TABLA N° 34.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 04-4

Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC				C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4				C5, S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA											Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Para la constitución de los bancos del suelo, se aplicará lo dispuesto al artículo 70 de la LOOTUGS.
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL			
08	PITUR-04-4	Básica	2	3,50	3	0	3	6	60	120	200	10	USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 35.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 05-1

Localización - Cabecera Cantonal												
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLA N° 35.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial - PITUR – 05-1													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		CONSOLIDADO				SOSTENIMIENTO				MÚLTIPLE			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
M1		M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S9, S10, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, EF1, EF2, ET1, E11, PHC			IN1, EBS3			C5, S4, S11, S12, S13, IN2, IN3, IN4, EF3, EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGIA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Afectación por derecho de vía de la troncal amazónica red vial estatal-E45. Se respetará el derecho de vía de la Troncal Amazónica 25 m desde el eje de la vía y 5 m adicionales de retiro. El retiro frontal será considerado desde el derecho de vía. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
					Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	
09	PITUR-05-1	Básica	3	3,50	3	0	3	6	60	180	200	10	

TABLA N° 36.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 05-2													
Localización - Cabecera Cantonal													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		CONSOLIDADO			SOSTENIMIENTO				RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-1		RE2, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, E11, PHC			C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3, EF1, EF2			IN1, IN2, IN3, IN4, C5, S4, S11, S13, EPP, EPC, EG2, EG3, EF3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
					Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	
10	PITUR-05-2	Básica	3	3,50	3	0	3	6	40	120	200	10	

TABLA N° 37.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 05-3												
Localización - Cabecera Cantonal												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				

TABLA N° 37.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 05-3													
URBANO		CONSOLIDADO					SOSTENIMIENTO			RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-1		RE2, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, EI1, PHC			C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3			IN1, IN2, IN3, IN4, C5, S4, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
11	PITUR-05-3	Básica	3	3,50	3	0	3	6	40	120	300	13	

TABLA N° 38.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 06-1													
Localización - El Capricho													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL					
URBANO		NO CONSOLIDADO			MEJORAMIENTO INTEGRAL			RESIDENCIAL					
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	m2	m	
12	PITUR-06-1	Básica	2	3,50	3	0	3	6	50	100	200	10	Afectación por derecho de vía de la troncal amazónica red vial estatal-E45. Se respetará el derecho de vía de la Troncal Amazónica 25 m desde el eje de la vía y 5 m adicionales de retiro. El retiro frontal será considerado desde el derecho de vía. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 39.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 06-2												
Localización - El Capricho												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
URBANO		NO CONSOLIDADO			CONSOLIDACIÓN			RESIDENCIAL				

TABLA N° 39.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 06-2													
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Afectación por derecho de vía de la troncal amazónica red vial estatal-E45. Se respetará el derecho de vía de la Troncal Amazónica 25 m desde el eje de la vía y 5 m adicionales de retiro. El retiro frontal será considerado desde el derecho de vía. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
Nro. Pisos	Metros	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	m2	m				
13	PITUR-06-2	Básica	2	3,50	3	0	3	6	40	80	300	15	

TABLA N° 40.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 07													
Localización - El Capricho													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			-				RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – NINGUNA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo y la construcción.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)						
14	PITUR-07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 41.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 08-1												
Localización - El Capricho												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
URBANO		NO CONSOLIDADO			CONSOLIDACIÓN			RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				

TABLA N° 41.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 08-1													
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC				C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, S12, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4,				S4, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CODIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
16	PITUR-08-1	Básica	2	3,50	3	3	3	6	20	40	1000	15	

TABLA N° 42.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 08-2													
Localización - El Capricho													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		NO CONSOLIDADO				DESARROLLO				PROTECCIÓN POR RIESGO			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
PR		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR				C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4				S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)						
17	PITUR-08-2	Básica	1	3,50	3	3	3	6	30	30	500	15	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación, asentamientos humanos con amenazas altas, se permiten excepcionalmente actividades turísticas/ambientales. EDIFICACIONES: De acuerdo a la normativa nacional se restringen las autorizaciones de edificación, principalmente para residencia, en las áreas que están dentro de fajas de afectación por riesgo. Se permitirá la autorización de los usos y construcciones, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 43.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 08-3												
Localización - El Capricho												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL		
URBANO		NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL		

USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS						
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR						
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA														
TIPOLOGÍA														
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.		
				Nro. Piso s	Metro s	Fronta l							Latera l	Poster ior
						(m)							(m)	(m)
18	PITUR-08-3	Básica	2	3,50	3	3	3	6	40	80	400		15	

TABLA N° 44.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 08-4

Localización - El Capricho													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC		C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4				S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
19	PITUR-08-4	Básica	2	3,50	3	3	3	6	40	80	300	10	

TABLA N° 45.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 09-1

Localización - El Capricho												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
URBANO		CONSOLIDADO			SOSTENIMIENTO			RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2,			C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3			IN1, IN2, IN3, IN4 C5, S4, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM,				

TABLA N° 45.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 09-1

			ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, EI1, PHC					MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
20	PITUR-09-1	Básica	3	3,50	3	3	3	6	50	150	300	10	

TABLA N° 46.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 09-2

Localización - El Capricho													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		CONSOLIDADO				SOSTENIMIENTO				MÚLTIPLE			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
M2		M1, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S9, S10, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, EF1, EF2, ET1, EI1, PHC			S12, IN1, EBS3			C5, S4, S11, S13, IN2, IN3, IN4, EF3, EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN – LÍNEA DE FABRICA													
TIPOLOGÍA											Predio Mínimo	Frente Mínimo	Afectación por derecho de vía de la troncal amazónica red vial estatal-E45. Se respetará el derecho de vía de la Troncal Amazónica 25 m desde el eje de la vía y 5 m adicionales de retiro. El retiro frontal será considerado desde el derecho de vía. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL				
				Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)				Lateral (m)			
21	PITUR-09-2	Básica	3	3,50	0	0	3	6	50	150	300	15	

TABLA N° 47.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 09-3

Localización - El Capricho				
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		TRATAMIENTO	USO GENERAL
URBANO	CONSOLIDADO		SOSTENIMIENTO	RESIDENCIAL
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
RE-2	RE1, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2,	C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3	IN1, IN2, IN3, IN4 C5, S4, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR	

TABLA N° 47.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 09-3

			ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, EI1, PHC										
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – CONTINUA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			(m)	(m)	(m)								
22	PITUR-09-3	Básica	3	3,50	3	0	3	6	50	150	300	15	

TABLA N° 48.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 10

Localización – Nueva Esperanza													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		PROTECCIÓN				CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR				-				RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – NINGUNA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo y la construcción.	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal	Lateral	Posterior	m	%	%	m2		m
					(m)	(m)	(m)						
23	PITUR-10	Básica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 49.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 11

Localización – Nueva Esperanza												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		CONSOLIDADO			SOSTENIMIENTO				RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, E11, PHC			C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3				IN1, IN2, IN3, IN4 C5, S4, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, E12, E13, E14, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			

TABLA N° 49.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 11

TABLA N° 49.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 11													
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN –AISLADA													
TIPOLOGÍA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo		
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		Fronta l	Latera l						Posterior	
			Nro. Pisos	Metro s	(m)	(m)	(m)	m	%	%	m2	m	
24	PITUR-11	Básica	2	3,50	3	3	3	6	50	100	450	15	
Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.													

TABLA N° 50.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 12

TABLA N° 50.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 12													
Localización – Nueva Esperanza													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		NO CONSOLIDADO			MEJORAMIENTO INTEGRAL				RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA			ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL			
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	Nro. Pisos	Metro s	Fronta l	Latera l	Poste rior				m	%	%
					(m)	(m)	(m)						
25	PITUR-12	Básica	2	3,50	3	3	3	6	40	80	450	15	Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos o infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

TABLA N° 51.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 13

Localización – Santa Rosa												
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO	PROTECCIÓN				CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS			
PE	PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR				-				RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA,			

TABLA N° 51.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 13														
									PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN –NINGUNA														
TIPOLOGÍA				ALTURA DE EDIFICACIÓN			RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL		Predio Mínimo
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD												
			Nro. Pisos	Metros	Fro ntal (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	m2	m	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo y la construcción.	
26	PITUR-13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

TABLA N° 52.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 14													
Localización – Santa Rosa													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		NO CONSOLIDADO			MEJORAMIENTO INTEGRAL				RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S8, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, ET1, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S3, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, IN2, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EA2, EF1, EF2, EF3, ET2, EI3, EI4			S4, S12, S13, M1, M2, IN3, IN4, EG3, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN –PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. USOS RESTRINGIDOS: Se permitirá la autorización de los usos restringidos, previo la autorización de la Dirección de Planificación y de Sección de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.
			Nro. Pisos	Metros	Fro ntal (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	m2	m	
27	PITUR-14	Básica	2	3,50	3	0	3	6	40	80	300	10	

TABLA N° 53.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 15-1						
Localización – Santa Rosa						
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		TRATAMIENTO		USO GENERAL	
URBANO	CONSOLIDADO		SOSTENIMIENTO		RESIDENCIAL	
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS		USOS PROHIBIDOS		
RE-2	RE1, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, EI1, PHC	C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3		S4, IN1, IN2, IN3, IN4 C5, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR		
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN					HABILITACIÓN DEL SUELO	OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN –PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR						

TABLA N° 53.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 15-1													
TIPOLOGÍA					RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		Fronta l (m)	Later a l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	m2	m	
			Nro. Piso s	Metro s									
28	PITUR-15-1	Básica	1	3,50	3	0	3	6	40	40	300	10	

TABLA N° 54.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 15-2													
Localización – Santa Rosa													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		CONSOLIDADO			SOSTENIMIENTO				RESIDENCIAL				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-2		RE1, RE3, C1, C2, C3, S1, S2, S7, S8, S9, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EA1, EA2, ET1, EI1, PHC			C4, C6, C7, C8, C9, C10, S3, S5, S6, S10, S12, EBS3			IN1, IN2, IN3, IN4, C5, S4, S11, S13, EF3, EF1, EF2 EPP, EPC, EG2, EG3, ET2, EI2, EI3, EI4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACIÓN –PAREADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGIA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			Nro. Pisos	Metros	Fro ntal (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)						
29	PITUR-15-2	Básica	2	3,50	3	0	3	6	40	80	300	10	

TABLA N° 55.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 16												
Localización – Santa Rosa												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
URBANO		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			-			RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN –NINGUNA												
TIPOLOGÍA												

TABLA N° 55.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 16

No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frete Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m
30	PITUR-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TABLA N° 56.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 17

TABLA N° 56.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 17													
Localización – Puní Luz de América													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
URBANO		NO CONSOLIDADO				CONSOLIDACIÓN				RESIDENCIAL			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
RE-3		RE1, RE2, C1, C2, C3, C4, C9, S1, S2, S3, S8, S11, EE1, EE2, EC1, EC2, ES1, ES2, EBS1, EBS2, ED1, ED2, ER1, ER2, EG1, EA1, EF1, EF2, ET1, ET2, EI1, EI2, PHC			C5, C6, C7, C8, C10, S5, S6, S7, S9, S10, IN1, EE3, EC3, ES3, EBS3, ED3, ER3, EG2, EG3, EA2, EF3, EI3, EI4, EPP, EPC			S4, S12, S13, M1, M2, IN2, IN3, IN4, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN – AISLADA													
TIPOLOGÍA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo		
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN										
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
31	PITUR-17	Básica	1	3,50	3	3	3	6	40	40	450	15	

TABLA N° 57.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 18

TABLA N° 57.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 18													
Localización – Puní Luz de América													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
URBANO		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, FPR, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, T, FPR			-			RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, IN1, IN2, IN3, IN4, EA1, EA2, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, FP, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EL1, EL2, EL3, EL4, EPP, EPC, ATE, PAG, SA, PP, AYP, AIL, AAP, AAP, FP, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN – NINGUNA													
TIPOLOGÍA													

TABLA N° 57.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITUR – 18

No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)						
32	PITUR-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 58.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 01

TABLA N° 58.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 01														
Localización - Suelo Rural														
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL				
RURAL		PROTECCIÓN				CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF				-				BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN														
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA												HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA														
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	ha	m		
01	PITRU-01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 59.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 02

TABLA N° 59.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 02												
Localización - Suelo Rural												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
RURAL		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF			-			BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA												
TIPOLOGÍA												

TABLA N° 59.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 02														
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.		
				Nro. Piso s	Metro s	Fronta l							Latera l	Poster ior
						(m)							(m)	(m)
02	PITRU-02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

TABLA N° 60.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 03												
Localización - Suelo Rural												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
RURAL		PROTECCIÓN			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF			-			BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA												
TIPOLOGÍA												
No.	CODIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.
				Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)						
03	PITRU-03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TABLA N° 61.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 04						
Localización - Suelo Rural						
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		TRATAMIENTO		USO GENERAL	
RURAL	PROTECCIÓN		CONSERVACIÓN		PROTECCIÓN ECOLÓGICA	
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS		USOS PROHIBIDOS		
PE	PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF	-		BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.		
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN				HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA						
TIPOLOGÍA						

TABLA N° 61.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 04													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.
			Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	ha	m	
04	PITRU-04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 62.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 05													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN					TRATAMIENTO			USO GENERAL			
RURAL		PROTECCIÓN					RECUPERACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF			-			BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN													
TIPO DE OCUPACION - NINGUNA												HABILITACIÓN DEL SUELO	OBSERVACIÓN
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.
			Nro. Pisos	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	ha	m	
05	PITRU-05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 63.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 06												
Localización - Suelo Rural												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
RURAL		PROTECCIÓN			RECUPERACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF			-			BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA												
TIPOLOGÍA												

TABLA N° 63.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 06													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento de suelo y construcciones.
			Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	ha	m	
06	PITRU-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 64.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 07													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
RURAL		PRODUCCIÓN			RECUPERACIÓN				AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
ATE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, SA, PP, AYP, PAG, FP, FPR, AAP, T, RPA			AAP			AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					

EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACION - AISLADA												
TIPOLOGÍA										Predio Mínimo	Frente Mínimo	
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB			
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	ha	m
07	PITRU-07	Básica	2	3,5	10	10	10	12	0,5	1	10	40

TABLA N° 65.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 08						
Localización - Suelo Rural						
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		TRATAMIENTO		USO GENERAL	
RURAL	PRODUCCIÓN		RECUPERACIÓN		AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA	
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS		USOS PROHIBIDOS		
ATE	PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, SA, PP, AYP, PAG, FP, FPR, AAP, T, RPA	AAP		AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.		
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN					HABILITACIÓN DEL SUELO	OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA						
TIPOLOGÍA						

TABLA N° 65.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 08													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las zonas rurales de producción a nivel de unidades familiares o de bajo impacto, como: fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales huertos familiares, huertos horticolas, frutales, y chakras kichwas amazónica.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	ha	m	
08	PITRU-08	Básica	2	3,50	10	10	10	12	0,5	1	10	40	

TABLA N° 66.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 09														
Localización - Suelo Rural														
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL				
RURAL		PRODUCCIÓN				RECUPERACIÓN				AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS		USOS PROHIBIDOS								
ATE		PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, SA, PP, AYP, PAG, FP, FPR, AAP, T, RPA				AAP		AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.						
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN												HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA														
TIPOLOGÍA				RETIROS		DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo				
No.	CODIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN											
			Nro. Pisos	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	ha	m		
09	PITRU-09	Básica	2	3,50	10	10	10	12	0,5	1	10	40		

TABLA N° 67.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 10				
Localización - Suelo Rural				
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO		USO GENERAL
RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA		PRODUCCIÓN AGROPECUARIA
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
PAG	ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA	AIL	AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.	
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN			HABILITACIÓN	
TIPO DE OCUPACION - AISLADA			DEL SUELO	
TIPOLOGÍA			OBSERVACIÓN	

TABLA N° 67.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 10													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poste rior (m)	m	%	%	ha	m	
10	PITRU-10	Básica	2	3,50	10	10	10	12	1	2	7	40	

TABLA N° 68.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 11													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		PRODUCCIÓN				PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA			AIL, EG2, IN3, IN4, S11, S4			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Latera l (m)	Posterior (m)	m	%	%	ha	m	
11	PITRU-11	Básica	2	3,50	10	10	10	12	3,5	7	2	25	

TABLA N° 69.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 12												
Localización - Suelo Rural												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		PRODUCCIÓN			PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA		AIL			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA												
TIPOLOGÍA												

TABLA N° 69.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 12													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Piso s	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)	m	%	%	ha	m	
12	PITRU-12	Básica	2	3,50	10	10	10	12	1	2	6	40	

TABLA N° 70.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 13													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO				USO GENERAL				
RURAL		PRODUCCIÓN			PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS				
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA			AIL, EPC, EPP				AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, E1, E2, E3, E4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACION - AISLADA													
TIPOLOGIA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	ha	m	
13	PITRU-13	Básica	2	3,50	10	10	10	12	2,5	5	4	40	

TABLA N° 71.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 14												
Localización - Suelo Rural												
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO			USO GENERAL				
RURAL		PRODUCCIÓN			PROMOCIÓN PRODUCTIVA			PRODUCCIÓN AGROPECUARIA				
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA			AIL			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, E1, E2, E3, E4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN		
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA												
TIPOLOGIA												

TABLA N° 71.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 14

No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)						
14	PITRU-14	Básica	2	3,50	10	10	10	12	1	2	4	40	

TABLA N° 72.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 15

TABLA N° 72.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 15													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO			SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL		
RURAL			PRODUCCIÓN				PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA		
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PAG			ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA				AIL			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.			
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Son las 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.
			Nro. Pisos	Metro s	Fronta l (m)	Latera l (m)	Poster ior (m)						
								15	PITRU-15	Básica	2	3,50	

TABLA N° 73.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 16

TABLA N° 73.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 16													
Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		EXPANSIÓN URBANA				DESARROLLO				-			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
-		-			-			-					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN -													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano a través de un plan parcial. La normativa urbanística para los polígonos rurales de expansión urbana se especificará en el plan parcial, instrumento que deberá ser concordante con
				Metros	Frontal	Lateral	Posterior	m	%	%	m2	m	

TABLA N° 73.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 16

			Nro. Pisos		(m)	(m)	(m)						el plan de uso y gestión de suelo.
16	PITRU-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 74.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 17-1

Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		PRODUCCIÓN				PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA			AIL			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, E11, E12, E13, E14, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Vivienda rural uni-(bi) familiar de baja densidad compartida con usos agrícolas o turísticos. Actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
17	PITRU-17-1	Básica	2	3,50	3	3	3	12	5	10	400	15	

TABLA N° 75.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 17-2

Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO			SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL		
RURAL			PROTECCIÓN				RECUPERACIÓN				PROTECCIÓN ECOLÓGICA		
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS				USOS PROHIBIDOS		
PE			PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF				-				BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.		
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA													
TIPOLOGÍA			ALTURA DE EDIFICACIÓN	RETIROS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo.			
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD											
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
18	PITRU-17-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABLA N° 76.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 18

Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		PRODUCCIÓN				PROMOCIÓN PRODUCTIVA				PRODUCCIÓN AGROPECUARIA			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PAG		ATE, PAG, SA, PP, AYP, AAP, FP, FPR, T, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT, RPA			AIL			AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - AISLADA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFI CABIL IDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
19	PITRU-18	Básica	2	3,50	3	3	3	12	5	10	300	15	Vivienda rural uni - (bi) familiar de baja densidad compartida con usos agrícolas o turísticos. Actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.

TABLA N° 77.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 19

Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO			SUBCLASIFICACIÓN					TRATAMIENTO			USO GENERAL		
RURAL			PROTECCIÓN					RECUPERACIÓN			PROTECCIÓN ECOLÓGICA		
USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
PE			PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF			-			BVP, PR, PQT, SA, FPR, T, ATE, PAG, PP, AYP, AAP, FP, AIL, AM, PM, MM, MGE, MLA, ACM, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.				
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN	
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frete Mínimo	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
20	PITRU-19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Se prohíbe el fraccionamiento del suelo y construcción.

TABLA N° 78.- Normativa urbanística del Polígono de Intervención Territorial – PITRU – 20

Localización - Suelo Rural													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO				USO GENERAL			
RURAL		APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO				MITIGACIÓN				MINERÍA DE LIBRE APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS						
MLA		ACM, FP, FPR, SA, PANE, AH, PCA, ACUS, ARE, PEF, BVP, PR, PQT			AM, PM, MM, ATE, PA, PP, AAP			MGE, AYP, AIL, RPA, M1, M2, RE1, RE2, RE3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, ES3, EBS1, EBS2, EBS3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EF1, EF2, EF3, ET1, ET2, EI1, EI2, EI3, EI4, IN1, IN2, IN3, IN4, EPP, EPC.					
EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN
TIPO DE OCUPACIÓN - NINGUNA													
TIPOLOGÍA													
No.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE EDIFICACIÓN		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS – PB	COS - TOTAL	Predio Mínimo	Frente Mínimo	
			Nro. Pisos	Metros	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	m	%	%	m2	m	
21	PITRU-20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Son las zonas rurales que corresponde a las áreas de extracción de material de construcción para obra pública, denominadas como minas de libre aprovechamiento del GAD de Carlos Julio Arosemena Tola.

TÍTULO IX

SISTEMAS VIALES LOCALES Y COMPLEMENTARIOS

Artículo 69 Vías y Accesibilidad. - Jerarquía Vial.-

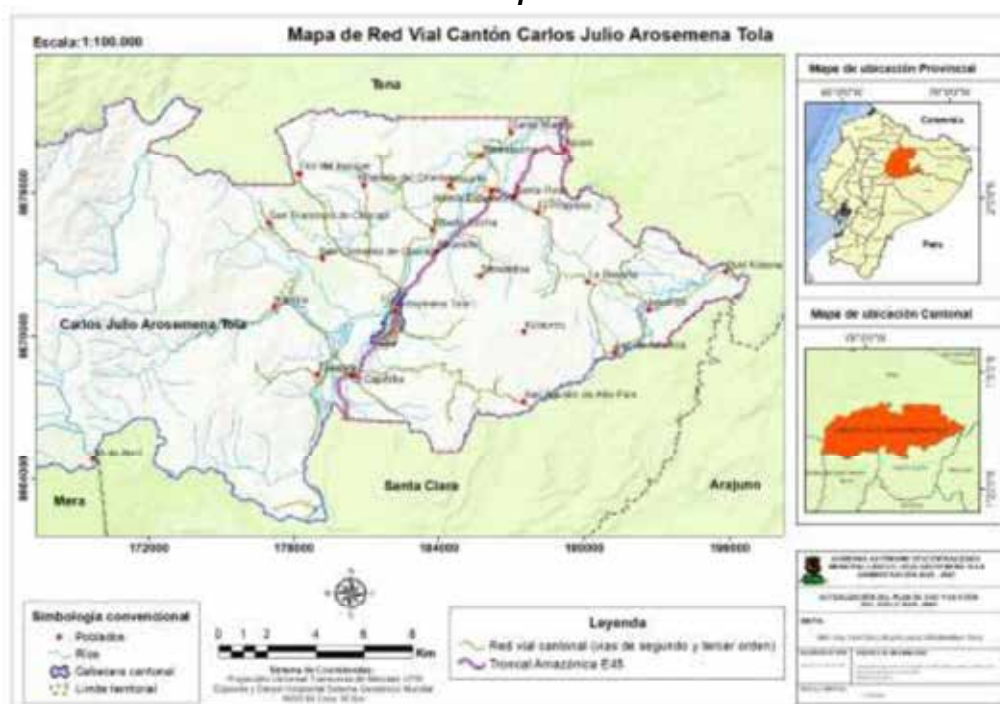
Vías Expresas: las vías expresas son para el tránsito de paso, contienen altos volúmenes de vehículos y son vías de considerable velocidad en las que las entradas y salidas son controladas por intercambios, que se conectan con otras vías expresas o vías arteriales por intersecciones a desnivel. Las vías expresas establecen conexiones entre el sistema interurbano y el sistema urbano.

Vías arteriales: son aquellas vías conformadas por avenidas que unen puntos de interés exteriores al cantón y que forman circuitos que enlazan al interior de cada zona, articulando los diferentes equipamientos de la ciudad, admitiendo importantes flujos de tráfico y sirviendo para la circulación de transporte masivo de pasajeros. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad.

Vías colectoras: son aquellas vías que tienen como función recolectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Se enlazan con vías arteriales en las diferentes plataformas y piezas urbanas, conformando una malla interna, articulando las diferentes zonas residenciales, recogen un volumen de tráfico bajo de las vías locales.

TABLA N° 79.- Red vial cantonal

Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Estatad	18,92	10,92%
Local	154,38	89,08%
Total	173,30	100,00%

FIGURA N° 21.- Mapa Red vial del cantonal**TABLA N° 80.- Red Vial Cabecera Cantonal – Arosemena Tola**

Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Estatad	2,56	16,02%
Local	13,42	83,98%
Total	15,98	100,00%

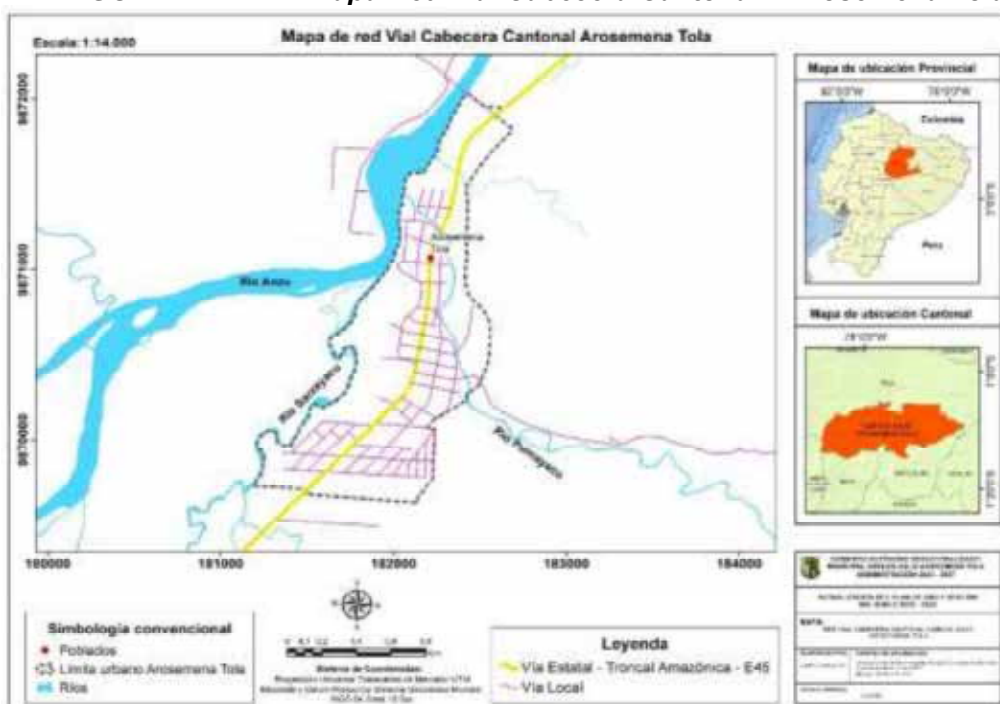
FIGURA N° 22.- Mapa Red Vial Cabecera Cantonal – Arosemena Tola

TABLA N° 81.- Red Vial C.P.D.P. El Capricho		
Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Estatad	1,35	21,36%
Local	4,97	78,64%
Total	6,32	100,00%

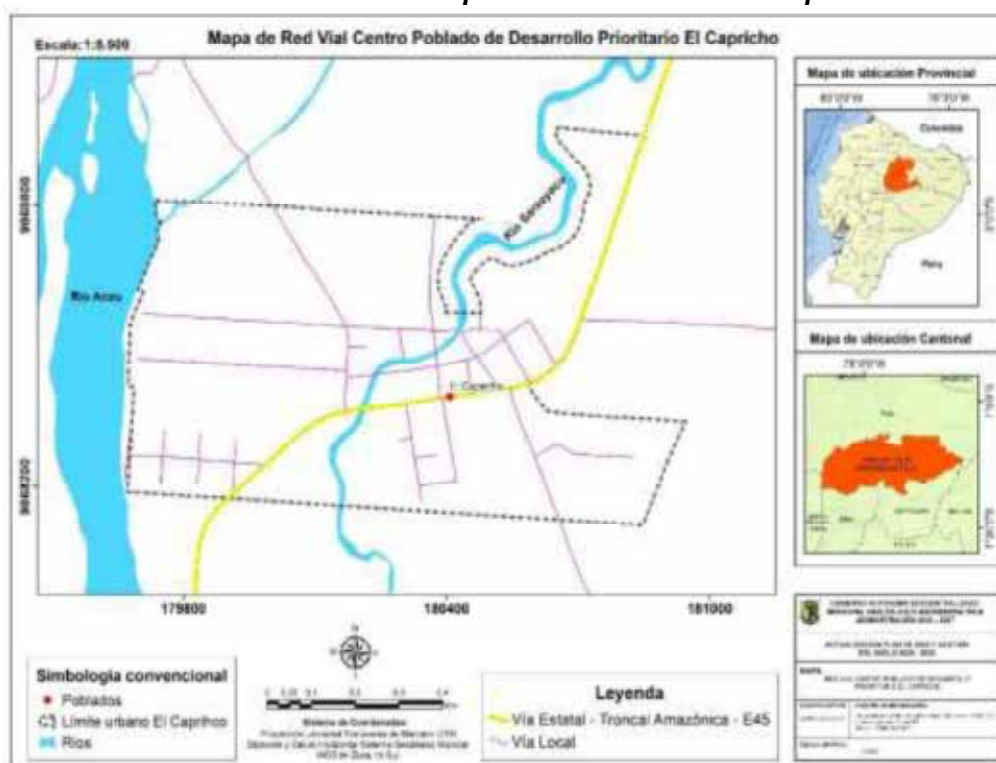
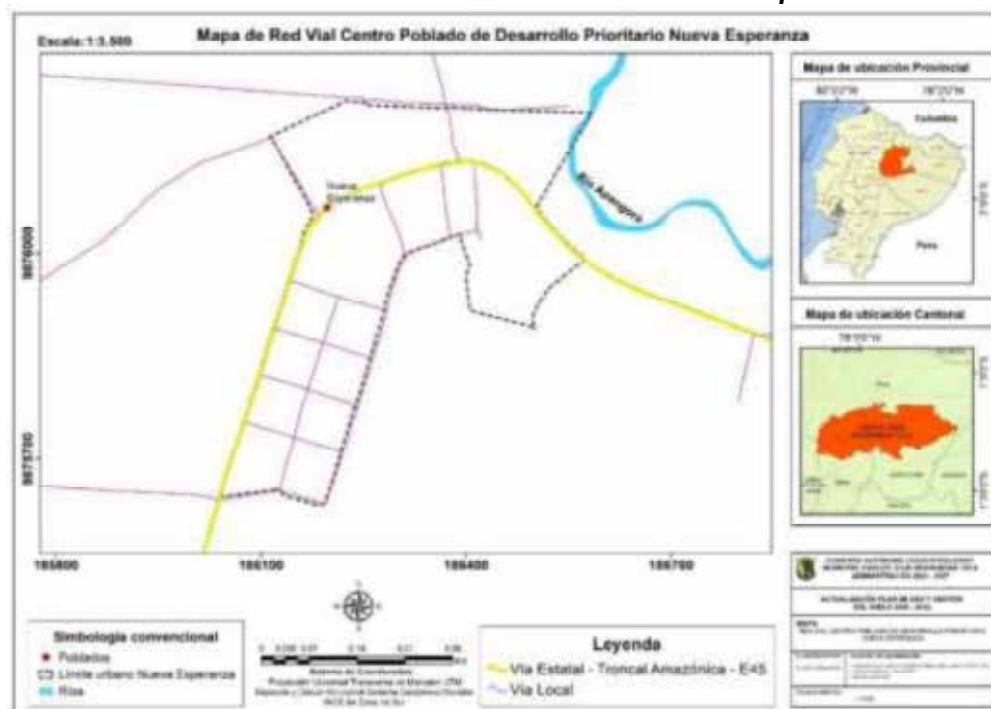
FIGURA N° 23.- Mapa Red Vial C.P.D.P. El Capricho

TABLA N° 82.- Red Vial C.P.D.P. Nueva Esperanza		
Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Estatad	0,90	37,34%
Local	1,51	62,66%
Total	2,41	100,00%

FIGURA N° 24.- Red Vial C.P.D.P. Nueva Esperanza**TABLA N° 83.- Red Vial C.P.D.P. Santa Rosa**

Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Estatad	0,31	34,83%
Local	0,58	65,17%
Total	0,89	100,00%

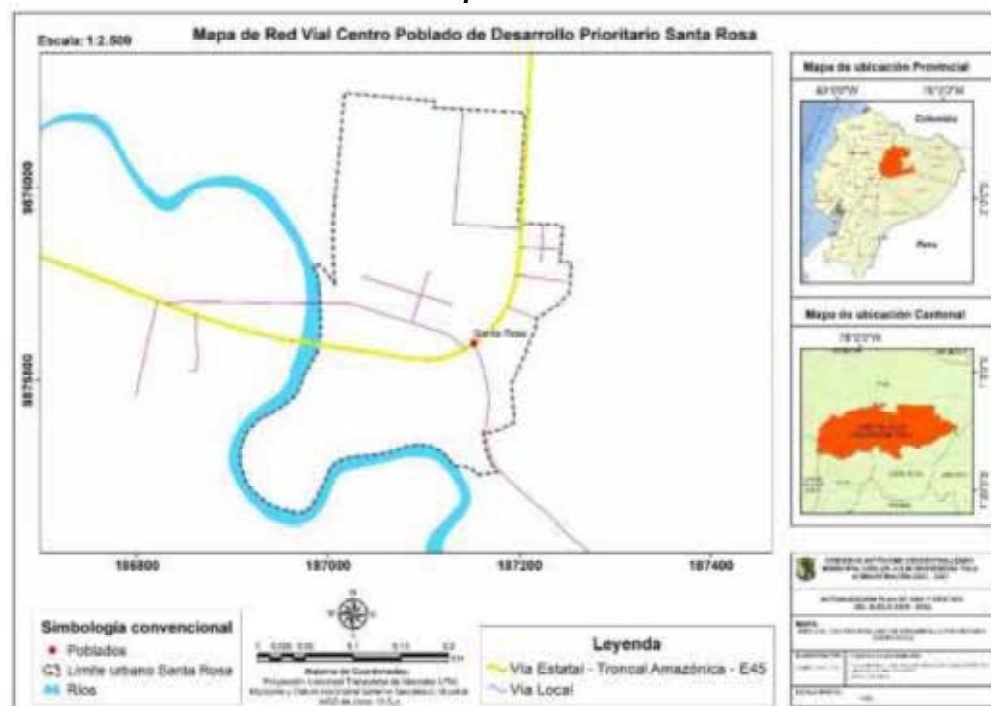
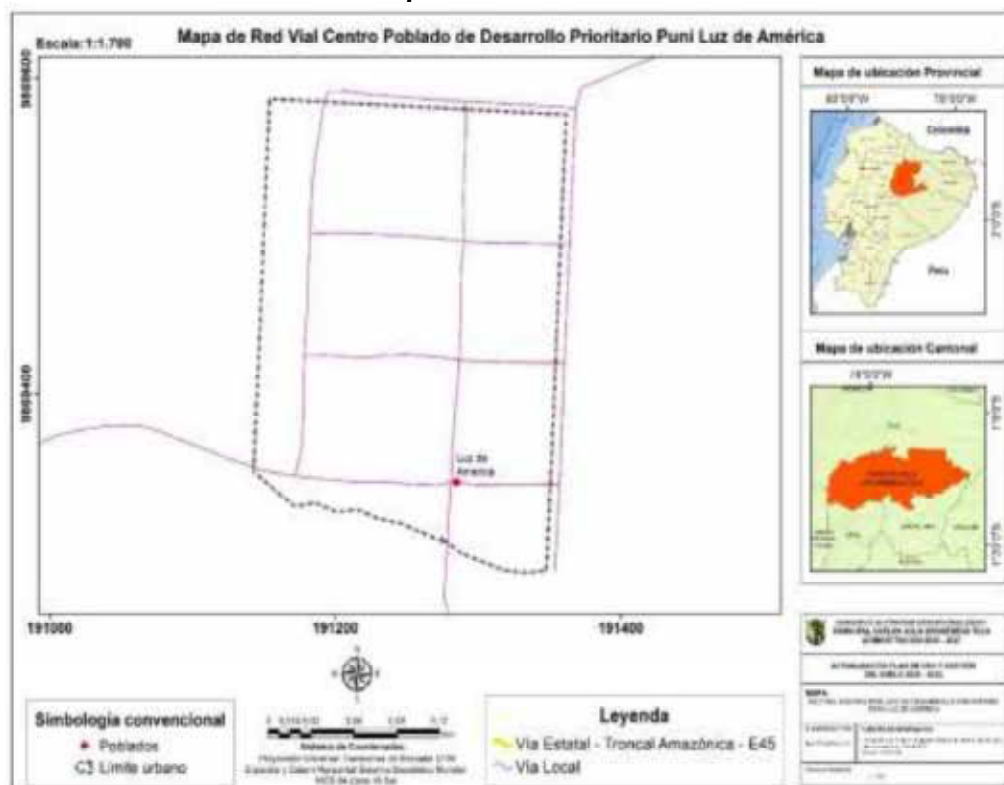
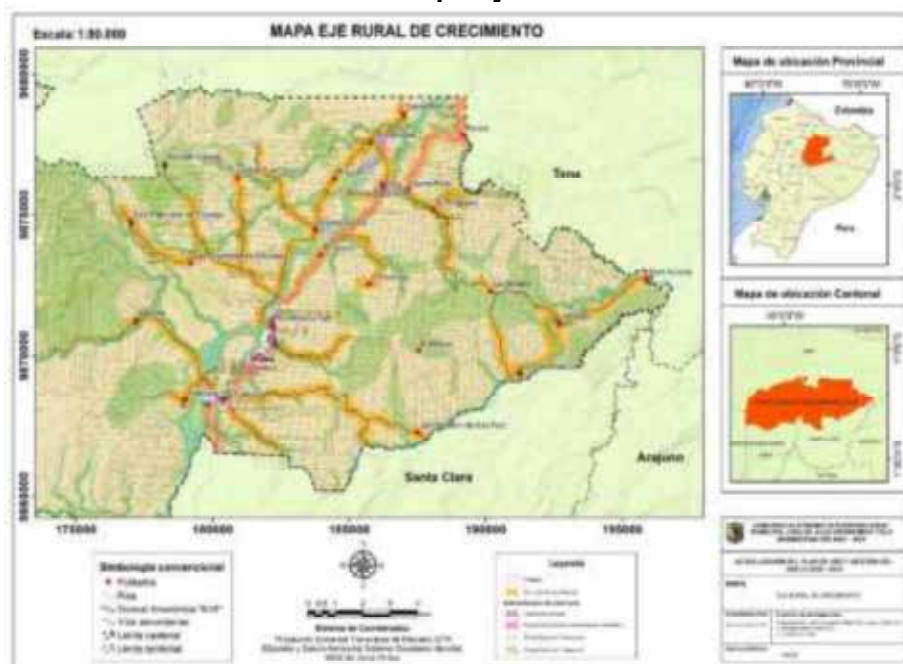
FIGURA N° 25.- Mapa Red Vial C.P.D.P. Santa Rosa

TABLA N° 84.- Red Vial C.P.D.P. Puní Luz de América		
Tipo vía	Longitud (Km)	Porcentaje (%)
Local	1,16	100,00%
Total	1,16	100,00%

FIGURA N° 26.- Mapa Red Vial C.P.D.P. Puní Luz de América

Artículo 70 Vialidad Rural “Ejes de Crecimiento Rural” “En la Ordenanza 023 -2021, que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se definió la estrategia vial denominada como “Ejes de Crecimiento Rural”. Esta estrategia vial permite establecer una Red Vial que articula el suelo rural de producción y lo conecta con los diferentes centros urbanos. Además, establece un mecanismo de fraccionamiento del suelo de predios, de forma diferente a lo establecido en la normativa urbanística de los PITS Rurales. Por lo que, los predios que colinden con los Ejes de Crecimiento Rural, podrán fraccionarse en predios de 1 ha., siempre y cuando observen la normativa nacional vigente, y lo dispuesto en este PUGS.

FIGURA N° 27.- Mapa Ejes de Crecimiento Rural

Artículo 71 Estructura de los Sistemas Viales: Diseño Geométrico Y Conformación Espacial.-

El sistema vial propuesto se compone de los parámetros y características a aplicarse para la construcción de nuevas vías en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola. Este sistema vial se sustentará a las especificaciones contenidas en la normativa nacional vigente, en el PDOT del cantón, Planes de movilidad, y disposiciones que genere el ente público encargado de movilidad, tránsito y transporte del GAD Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, relacionadas con la funcionalidad, ocupación y diseño vial.

El sistema vial del cantón Carlos Julio Arosemena Tola se propone sea estructurado en los siguientes tipos de vías:

- Arteriales
- Colectoras
- Locales
- Rurales

Vías Arteriales

Las vías arteriales permiten la articulación directa entre generadores de tráfico principales, articulan áreas urbanas entre sí, y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso, permitiendo la circulación de importantes flujos vehiculares.

Vías arteriales urbanas: Se caracterizan por conectarse con las vías colectoras urbanas que generalmente se encuentran en los sectores alejados del centro urbano y presenta un menor flujo vehicular en donde transita mayormente el transporte pesado.

FIGURA N° 28.- Sección de Vía Arterial

Vías Colectoras

Las vías colectoras sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, distribuyendo el tráfico dentro de las zonas urbanas, y permitiendo el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, y comerciales de menor escala.

FIGURA N° 29.- Sección de Vía Colectora

Vías Locales

Vías locales urbanas. - Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor, y se conectan solamente con las vías colectoras. Las vías locales serán de tránsito vehicular o peatonales.

Vías locales de tránsito vehicular: se caracterizan por mantener una conexión netamente urbana que conectan con las vías colectoras y arteriales, estas vías generalmente presentan de uno a dos carriles con uno o doble sentido de circulación, estas vías también distribuyen el flujo vehicular desde los sectores centrales en donde existe mayor concentración de equipamientos y un alto grado de actividades económicas hacia los sectores más alejados de la centralidad.

Vías locales peatonales: se caracterizan por tener restringido o nulo uso de flujo de transporte o circulación vehicular privada. En este tipo de vías, prevalece la circulación peatonal y usuarios de sistemas de transporte no motorizados, además, cumple una función turística o de recreación.

FIGURA N° 30.- Sección de Vía Local

Vías Rurales

Las vías rurales conforman el sistema de conexión entre los diferentes asentamientos existentes y áreas agroproductivas en estas áreas, facilitando el tránsito en el área rural y la conexión con las áreas urbanas. Se clasifican en Eje de Desarrollo Rural, caminos rurales y caminos vecinales.

Eje de Desarrollo Rural: es el conjunto de vías que articula el suelo rural de producción y lo conecta con los diferentes centros urbanos. Además, establece un mecanismo de fraccionamiento del suelo de predios, de forma diferente a lo establecido en la normativa urbanística de los PITS Rurales.

Camino rural: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de asentamientos poblaciones rurales menores, zonas de producción agropecuaria, acceso a sitios turísticos.

Caminos vecinales: Son caminos de baja capacidad funcional pero que permiten el acceso y la conexión entre centros poblados menores y carreteras convencionales básicas con áreas de producción agropecuaria, áreas protegidas y sitios turísticos más distantes.

FIGURA N° 31.- Sección de Vía Rural

Artículo 72 Especificaciones técnicas para el diseño vial

Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes especificaciones técnicas:

Acera

Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.80 m como ancho mínimo para la circulación continua de los peatones, y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones, y que cuente con espacios laterales de accesibilidad para personas con discapacidad.

En el costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,40 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos. Adicionalmente, se ubicará un espacio de arborización de 0,50 m.

El mobiliario urbano como casetas, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, y otros, requerirán de otro espacio en la acera, el cual estará por fuera de la zona peatonal.

Ancho de carril

El ancho normalizado del carril de circulación vehicular será generalmente de 3.50 m., se podrá considerar variación de este ancho en función de la velocidad y el tipo de vía.

Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,20 m. En vías de mayor jerarquía en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón

En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,40 m. En vías arteriales el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,10 m.

Parterre o separador

Se recomienda un ancho mínimo de 1,20 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho para este propósito.

Radios de acera en intersecciones

Los radios mínimos son, en vías arteriales y colectoras la dimensión mínima es de 10 m; en vías colectoras la dimensión mínima es de 7 m; en vías locales la dimensión mínima es de 5 m.

Radios de giro

El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

TABLA N° 85.- Radios de giro		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3,35 m	7,32 m
Camión pequeño	4,50 m	10,40 m
Camión	6,10 m	12,81 m
Tráiler sin remolque	12,20 m	12,20 m
Tráiler con remolque	15,25 m	13,72 m

Señalización vertical y horizontal en vías

La implementación de señales de tránsito verticales y horizontales, aplicarán a lo establecido en la norma vigente nacional, específicamente la Norma RTE INEN 004-1:2001 y la Norma RTE INEN 004-1:2001.

Otras consideraciones

- Para fortalecer el sistema es necesario que los conectores viales, parte de la red, incorporen de manera obligatoria mejoras a la calidad urbanística por medio de la inclusión de vegetación urbana de escala media y alta con especies nativas y/o adecuadas a las condiciones climáticas del cantón.
- Adicionalmente deberán incluir infraestructura para la movilidad alternativa y no motorizada como ciclo vías, parqueaderos de bicicleta y áreas cubiertas de descanso para ciclistas.
- Se deberá incluir al menos mobiliario urbano como bancas, refugios contra el clima, ayuda a personas con movilidad reducida o discapacidades, mobiliario para refugio y alimentación de fauna urbana. Estas condiciones deberán ser priorizadas en la asignación de recursos para la obra pública en espacio público.

Cruces Peatonales

Los cruces peatonales que se implanten a partir de la vigencia de la presente normativa, deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 3,00 m. Cuando estén demarcados con vías tipo cebra, el ancho estándar es de 4,00 m, siempre dependerá del ancho de la acera que este cruce conecte.

Características funcionales Específicas. - En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros u otros, deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales podotáctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

En los cruces peatonales donde se justifique la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos. Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

Refugios Peatonales

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 3,00 m., con una longitud mínima de cruce de 3,3 m. distancia que corresponde a un carril. La separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Ciclovías

Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a bicicletas eléctricas. Pueden tener, además, funciones de recreación e integración paisajística, y pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías, en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 y de doble sentido 1,60 m.

En el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Características funcionales de las ciclovías. - En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso, conformado por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color, a través del uso de "tope llantas" longitudinal o a través del cambio de nivel entre acera y calzada.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

TABLA N° 86.- Especificaciones complementarias para ciclovías	
Velocidad del proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2,50 m.
Pendiente recomendable	3,5 %

TABLA N° 86.- Especificaciones complementarias para ciclovías	
Pendiente en tramo mayor 300 m.	5%
Pendiente en rampas (pasos elevados.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h=5m; 25 Km/h=10m; 30 km/h=20m; 40 km/h=30m
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	1,80 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1,20 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendable 0,80 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

Facilidades de tránsito

El Gobierno Autónomo Descentralizado de Carlos Julio Arosemena Tola, revisará las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito, en base al Plan de movilidad pertinente, y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

En este sentido, Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5,40 m. y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m., como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima se calculará con la siguiente fórmula:

$$Lt = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)} \times 6,6$$

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo con la siguiente tabla:

TABLA N° 87.- Radios de giro			
Radio del redondel (m.)	1 vehículo pesado	1 vehículo pesado + 1 liviano	1 vehículo pesado + 2 livianos
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	
10	6,7	10,8	
12	6,5	10,3	
14	6,2	10,1	
16	6,0	9,9	
18	5,9	9,7	
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3

TABLA N° 87.- Radios de giro			
Radio del redondel (m.)	1 vehículo pesado	1 vehículo pesado + 1 liviano	1 vehículo pesado + 2 livianos
26	5,4	9,3	13,2
28	5,4	9,2	13
30	5,3	9,1	12,9
50	5	8,8	12,6

Curvas de retorno

Siempre que se disponga de una adecuada solución a la fluidez de la red de alcantarillado, se pueden considerar curvas de retorno en vías locales no continuas para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

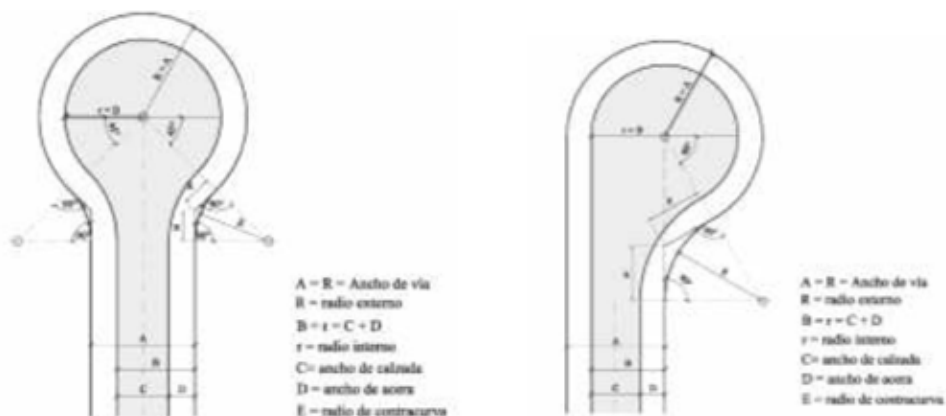
Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$$r = c + a \text{ donde:}$$

c = significa ancho de la calzada vehicular
 a = ancho de una acera
 r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

FIGURA N° 32.- Gráficos de curva de retorno





A fin de detallar de forma precisa las especificaciones viales es necesario actualizar el plan maestro de movilidad del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, para establecer de manera pormenorizada la red vial cantonal y sus características específicas.

TÍTULO X

EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 73 Suelo destinado a infraestructura, equipamientos, y espacios públicos en función de la demanda existente y proyectada para el año 2033 y definición del sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.

Infraestructura básica

El GADM Carlos Julio Arosemena Tola, encaminado en mejorar los indicadores de prestación de servicios, por varios mecanismos ha logrado generar y ejecutar proyectos de dotación de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

Para satisfacer las necesidades básicas futuras del cantón, es fundamental establecer criterios que respondan a las demandas de la población. Para ello, se considerarán los lineamientos de la Agenda 2030, que define los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en beneficio del bienestar social. En este apartado se presentan los criterios de sostenibilidad que deben cumplirse para alcanzar dichos objetivos en el cantón para el año 2030, con el fin de promover un desarrollo equilibrado y sostenible que asegure la mejora de la calidad de vida de los habitantes y el cuidado del entorno natural.

Servicio de energía eléctrica

El servicio de energía eléctrica en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola está gestionado por la Empresa Eléctrica Ambato. Se ha determinado que la mayoría de los asentamientos humanos, tanto en áreas urbanas como rurales, cuentan con acceso a la red eléctrica a través del Sistema Interconectado Nacional.

Según datos del INEC (2022), el 97,5% de la población del cantón tiene acceso al servicio de electricidad. La línea de transmisión eléctrica cubre aproximadamente 15,78 kilómetros dentro del territorio. El cantón se abastece principalmente de energía termoeléctrica, la cual es proporcionada por la Empresa Eléctrica Ambato.

La extensión de la red eléctrica actual debe adaptarse al aumento de la demanda poblacional, al incremento de edificaciones de altura y al crecimiento habitacional en el cantón. Esto implica una readecuación de la oferta de electricidad en función del incremento de la densidad poblacional. Si bien el suministro de electricidad no es proporcionado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, por lo tanto, no tiene autoridad sobre las etapas de generación, transmisión y distribución de energía eléctrica.

Sin embargo, el GADM debe implementar mecanismos y proyectos que mejoren cualitativamente el acceso a energías sostenibles para la iluminación pública, la preparación de alimentos y el transporte, así como promover la reducción del uso de combustibles fósiles, en cumplimiento del Séptimo Objetivo de Desarrollo Sostenible de la ONU, con un horizonte temporal de al menos hasta el 2033.

Servicio de agua potable y alcantarillado sanitario – pluvial

Debido a la falta de existencia de juntas administradoras de agua potable legalmente constituidas en el cantón, el GAD Municipal Carlos Julio Arosemena Tola gestiona de forma directa el servicio de agua potable. En este sentido en la actualidad la cobertura poblacional del servicio de agua potable a nivel cantonal es del 72% atendiendo a 3.398 habitantes a nivel cantonal.

El cantón cuenta con sistemas de alcantarillado sanitario que incluyen plantas de tratamiento de aguas residuales, las cuales realizan tanto el tratamiento primario como el secundario. Actualmente, existen 21 plantas distribuidas en distintas zonas del cantón, además de unidades básicas de saneamiento en una de sus áreas. En la actualidad la cobertura de alcantarillado sanitario a nivel cantonal es del 70% atendiendo a 3.314 habitantes.

En la actualidad, el cantón ha implementado sistemas de alcantarillado pluvial en varios centros poblados como parte de una primera etapa, de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria. En este sentido en la actualidad la cobertura poblacional del servicio de alcantarillado pluvial a nivel cantonal es del 73% atendiendo a 3.314 habitantes a nivel cantonal.

La red de abastecimiento de agua potable y saneamiento del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, deberá incrementar cuantitativamente, es decir, aumentar su extensión y número de hogares que se abastecen de estos servicios. Además, estas redes deberán mejorar de forma cualitativa, en cuanto a la mejora de la calidad del agua consumo humano, reemplazando la dotación de agua entubada con el agua potable.

De la misma manera, la red de alcantarillado deberá aumentar en extensión, a tal punto que sirva para mitigar fenómenos naturales como inundaciones de zonas habitables. Esta red deberá diversificarse en alcantarillado pluvial y alcantarillado de aguas grises, con el fin de devolver agua libre de desechos domésticos a los ríos del cantón, lo que garantizará mayor aprovechamiento de los recursos hídricos para actividades agrícolas y ganaderas.

Adicionalmente, los avances en las mejoras del abastecimiento de agua potable deberán aumentar 6 veces hasta el horizonte temporal del 2030; por otra parte, los avances en las mejoras de la infraestructura de saneamiento aumentarán en 5 veces hasta el 2030, conforme los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

Equipamientos e infraestructura pública

El apartado 5.8. describe los equipamientos de educación, salud, seguridad e inclusión social en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola. Además, se detallan 40 espacios e infraestructuras públicas dedicadas al esparcimiento de la población.

Para determinar los límites de equipamientos e infraestructura pública en función del radio de influencia y la población servida, se aplicará la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022. En su artículo 36, se establecen los "Rangos de cobertura de equipamientos esenciales", especificando que la cobertura mínima de dichos equipamientos depende de la distancia en metros, según el tipo de equipamiento, y de su relación con el ámbito de aplicación, la escala, la población atendida y el radio de influencia. Estos criterios garantizarán una adecuada planificación y distribución de los servicios públicos.

En función del crecimiento poblacional proyectado hasta el año 2033, el GAD Municipal Carlos Julio Arosemena Tola de ser necesario deberá implementar nuevos equipamientos sociales, en concordancia con los radios de influencia y población servida, como consta en las tablas de Equipamientos de Educación, Salud, Seguridad, Inclusión Social e Infraestructura Pública.

Educación

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola dispone de una red de 13 instituciones educativas que abarcan desde escuelas primarias de Educación General Básica, incluyendo la etapa inicial, hasta instituciones de educación secundaria (bachillerato).

Para definir los rangos de cobertura de los equipamientos educativos, se aplicará lo establecido en el artículo 36 de la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022.

TABLA N° 88.- Rangos de cobertura de equipamientos educativos				
Categoría	Descripción	Tipo	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Educación	Centro Educativo Comunitario Intercultural Bilingüe Atahualpa	Inicial y EGB	400	2000
	Centro Educativo Comunitario Intercultural Bilingüe Pascual Dahuas Vargas	Inicial y EGB	400	2000
	Escuela de Educación Básica “Marqués de Selva Alegre”	Inicial y EGB	400	2000
	Escuela de Educación Básica “José de San Martín”	Educación Básica	400	2000
	Escuela Fiscal “Gabriel Coquinche”	Inicial y EGB	400	2000
	Escuela Fiscal “Isidro Ayora Cueva”	Educación Básica	400	2000
	Escuela Fiscal “Los Shyris”	Educación Básica	400	2000
	Escuela Fiscal “Shiringa”	Inicial y EGB	400	2000
	Escuela Fiscomisional “24 de Mayo”	Educación Básica	400	2000
	Escuela Fiscomisional “Ciudad de Cuenca”	Educación Básica	400	2000
	Escuela Fiscomisional “Padre Juan de Velasco”	Inicial y EGB	400	2000

TABLA N° 88.- Rangos de cobertura de equipamientos educativos				
Categoría	Descripción	Tipo	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
	Escuela Fiscomisional “Remigio Crespo Toral”	Inicial y EGB	400	2000
	Unidad Educativa Carlos Julio Arosemena Tola	Inicial, Educación Básica y Bachillerato	1000	20000

Salud

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola dispone de un Centro de Salud Tipo B en la cabecera cantonal y un Dispensario Médico del Seguro Social Campesino en el sector El Capricho. Estas instalaciones ofrecen atención médica preventiva, tratamiento de enfermedades y servicios de emergencia.

Para definir los rangos de cobertura de los equipamientos de salud, se aplicará lo establecido en el artículo 36 de la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022.

TABLA N° 89.- Rangos de cobertura de equipamientos de salud				
Categoría	Descripción	Tipo	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Salud	Dispensario Médico (Policlínico) El Capricho	Seguro Social Campesino	500	2000
	Centro de Salud Tipo B Carlos Julio Arosemena Tola	Ministerio de Salud Pública (Tipo B)	1500	20000

Seguridad

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola dispone de una Unidad de Policía Comunitaria (UPC) ubicada en la cabecera cantonal, una estación de bomberos y una Jefatura Política. Para definir los rangos de cobertura de los equipamientos de seguridad, se aplicará lo establecido en el artículo 36 de la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022.

TABLA N° 90.- Rangos de cobertura de equipamientos de seguridad				
Categoría	Descripción	Tipo	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Seguridad	Cuerpo de Bomberos Carlos Julio Arosemena Tola	Bomberos	2000	50000
	Unidad de Policía Comunitaria	Policía	1000	20000
	Jefatura Política Carlos Julio Arosemena Tola	Jefatura Política	300	5000

Inclusión social

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola dispone de dos Centros de Desarrollo Infantil: “Rey David” y “Los Pitufos” ubicados en la cabecera cantonal y en el Centro Poblado de Desarrollo Prioritario El Capricho. Además, cuenta con un Centro Gerontológico “Nueva Vida” ubicado en la cabecera cantonal.

Para definir los rangos de cobertura de los equipamientos de inclusión social, se aplicará lo establecido en el artículo 36 de la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022.

TABLA N° 91.- Rangos de cobertura de equipamientos de inclusión social				
Categoría	Descripción	Tipo	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Inclusión Social	Centro de Desarrollo Infantil "Los Pitufos"	CDI	400	2000
	Centro de Desarrollo Infantil "Rey David"	CDI	400	2000
	Centro Gerontológico "Nueva Vida"	Centro Gerontológico	2000	50000

Infraestructura pública

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola cuenta con 40 lugares de propiedad pública o para uso público, a los que cualquier persona tiene derecho a acceder y transitar.

Para definir los rangos de cobertura de los equipamientos de infraestructura pública, se aplicará lo establecido en el artículo 36 de la Resolución Nro. 0012 – CTUGS – 2022.

TABLA N° 92.- Rangos de cobertura de equipamientos de infraestructura pública			
Categoría	Descripción	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Cultura	Áreas comunales (4)	400	5000
	Librería – Guardería (1)		
	Biblioteca (1)		
	Casas comunales (5)		
	Casas de gestión (3)		
	Jardín del Cacao y el Chocolate (1)	1000	20000
Recreación y deportes	Canchas deportivas (10)	400	2000
	Estadios (5)	Cobertura regional	100000
	Balneario (1)	1000	10000
	Coliseo Municipal (1)	2000	20000
	Parques (2)	400	5000
Servicios funerarios	Cementerio (1)	1500	20000
Servicios de Administración pública	Edificio Municipal "GADM Carlos Julio Arosemena Tola (1)	Ciudad	50000
Aprovisionamiento	Patio de comidas (1)	1500	10000
	Mercado Municipal (1)		

	Comedor comunitario (1)		
Salud	Posta médica (1)	500	2000
Culto	Parroquia Eclesiástica Jesús del Gran Poder (1)	1000	5000

Sistema de áreas verdes

El sistema de áreas verdes se refiere a la red de espacios naturales y recreativos, como parques, jardines, plazas, bosques urbanos, y zonas de conservación, que están distribuidos en un entorno urbano o rural con el objetivo de proporcionar beneficios ambientales, sociales y de salud. Estas áreas verdes son fundamentales para mejorar la calidad de vida de los habitantes, ofreciendo espacios para la recreación, el esparcimiento y el contacto con la naturaleza.

Como se mencionó en el apartado 5.8.4., el cantón Carlos Julio Arosemena Tola cuenta con 30 áreas verdes ubicadas en el área urbana y rural del cantón las cuales cubren un área de 82.776,53 m². Para ello se procederá a calcular el Índice verde a nivel cantonal (IVC) y el Índice verde urbano los cuales identifican áreas de mejora en cuanto a la creación y gestión de espacios verdes, lo que es crucial en el contexto de la urbanización rápida y los desafíos ambientales actuales. En general, un mayor índice verde está asociado con ciudades más habitables, sostenibles y resilientes.

Índice verde cantonal

El Índice Verde Cantonal es un indicador utilizado para evaluar y medir la cantidad, calidad y distribución de las áreas verdes dentro de un cantón. Similar al Índice Verde Urbano (IVU), pero a escala cantonal, este índice ayuda a monitorear la disponibilidad de espacios naturales y recreativos en las áreas urbanas y rurales del cantón, así como su impacto en el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes.

Para calcular el índice verde cantonal actual y el proyectado al 2034, se emplea la metodología del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2014), que recomienda entre 9 y 15 metros cuadrados de espacio verde por habitante. En este análisis, se utilizarán los datos poblacionales del INEC y la superficie de las áreas verdes, tanto urbanas como rurales, medidas en metros cuadrados (ver Tabla N° 91 y 92).

En este contexto, la ecuación para determinar el IVC se encuentra dada por la siguiente ecuación:

$$IVC = \frac{m^2 \text{ de áreas verdes}}{\text{número de habitantes}}$$

TABLA N° 93.- Número de habitantes por periodo Censal				
PROYECCIÓN POBLACIÓN DEL CANTÓN				
Año	2001	2010	2022	2034
Hab.	2.877	3.621	4.647	5.829

TABLA N° 94.- Áreas verdes Municipales urbano – rural			
No	Tipo	Predio	Área (m ²)
1	Urbano	Lote 01	2.339,94

TABLA N° 94.- Áreas verdes Municipales urbano – rural

No	Tipo	Predio	Área (m ²)
2	Urbano	Lote 01 (Área Verde)	2.382,94
3	Urbano	Lote 01	1.771,08
4	Urbano	Lote 01 (Parque Leonir Dall Alba)	2.946,34
5	Urbano	Lote 01 (Área Recreativa)	2.228,19
6	Urbano	Lote 02 (Área Verde)	3.933,70
7	Rural	Lote 02 MZ 02 (Área Verde)	2.147,45
8	Urbano	Lote 03 (Área Verde)	998,03
9	Urbano	Lote 04	485,33
10	Urbano	Lote 04 (Área Verde)	751,39
11	Rural	Lote 05 MZ 02 (Área Verde)	1.419,93
12	Urbano	Lote 05 MZ 02 (Área Verde)	900,00
13	Urbano	Lote 06 (Área Verde)	783,72
14	Urbano	Lote 08	1.196,24
15	Urbano	Lote 08	1.570,12
16	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	3.803,34
17	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	5.996,27
18	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	406,45
19	Urbano	Lote 09	2.623,55
20	Urbano	Lote 03 (Área Verde)	1.703,76
21	Urbano	Lote 09 (Área Verde)	286,09
22	Urbano	Lote 09	1.173,84
23	Urbano	Lote 09	489,86
24	Urbano	Lote 10 (Área Verde)	662,63
25	Urbano	Lote 11 (Área Verde)	1.565,77
26	Urbano	Lote 12	309,70
27	Urbano	Lote 13 (Parque Biosaludable)	6.468,46
28	Urbano	Lote 13 (Área de Protección)	29.445,88
29	Urbano	Lote 15 (Área Verde)	1.457,05
30	Rural	Lote 17 MZ 02 (Área Verde)	529,50
Total			82.776,53

El Índice Verde Cantonal para el año actual es de 17,81 metros cuadrados de espacio verde por habitante, mientras que la proyección para 2034 indica 14,59 metros cuadrados por habitante. En ambos casos, se cumple con la recomendación del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2014), que establece entre 9 y 15 metros cuadrados de espacio verde por habitante.

$$IVC_{actual} = \frac{82.776,53 \text{ m}^2}{4647 \text{ hab}} = 17,81 \text{ m}^2/\text{hab}$$

$$IVC_{proyectado 2034} = \frac{82.776,53 \text{ m}^2}{5829 \text{ hab}} = 14,20 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Índice verde urbano

El Índice Verde Urbano (IVU) es un indicador que mide la cantidad y calidad de las áreas verdes en una ciudad o zona urbana. Este índice evalúa no solo la extensión de los espacios verdes, sino también su distribución, accesibilidad, mantenimiento y su función en términos ambientales y sociales. Es una herramienta clave para planificadores urbanos, gobiernos locales y organismos internacionales que buscan monitorear y mejorar la sostenibilidad y calidad de vida en las ciudades.

Para calcular el índice verde urbano actual y el proyectado al 2034, se emplea la metodología del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2014), que recomienda entre 9 y 15 metros cuadrados de espacio verde por habitante. En este análisis, se utilizarán los datos poblacionales del INEC del sector urbano y la superficie de las áreas verdes urbanas, medidas en metros cuadrados (ver Tabla N° 93 y 94).

En este contexto, la ecuación para determinar el IVU se encuentra dada por la siguiente ecuación:

$$IVC = \frac{m^2 \text{ de áreas verdes}}{\text{número de habitantes}}$$

TABLA N° 95.- Número de habitantes por periodo Censal sector urbano				
PROYECCIÓN POBLACIÓN DEL CANTÓN (SECTOR URBANO)				
Año	2001	2010	2022	2034
Hab.	677	926	1.273	1.597

TABLA N° 96.- Áreas verdes Municipales urbanas			
No	Tipo	Predio	Área (m²)
1	Urbano	Lote 01	2.339,94
2	Urbano	Lote 01 (Área Verde)	2.382,94
3	Urbano	Lote 01	1.771,08
4	Urbano	Lote 01 (Parque Leonir Dall Alba)	2.946,34
5	Urbano	Lote 01 (Área Recreativa)	2.228,19
6	Urbano	Lote 02 (Área Verde)	3.933,7
7	Urbano	Lote 03 (Área Verde)	998,03
8	Urbano	Lote 04	485,33
9	Urbano	Lote 04 (Área Verde)	751,39
10	Urbano	Lote 05 MZ 02 (Área Verde)	900,00
11	Urbano	Lote 06 (Área Verde)	783,72
12	Urbano	Lote 08	1.196,24
13	Urbano	Lote 08	1.570,12
14	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	3.803,34
15	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	5.996,27
16	Urbano	Lote 08 (Área Verde)	406,45
17	Urbano	Lote 09	2.623,55
18	Urbano	Lote 03 (Área Verde)	1.703,76

19	Urbano	Lote 09 (Área Verde)	286,09
20	Urbano	Lote 09	1.173,84
21	Urbano	Lote 09	489,86
22	Urbano	Lote 10 (Área Verde)	662,63
23	Urbano	Lote 11 (Área Verde)	1.565,77
24	Urbano	Lote 12	309,70
25	Urbano	Lote 13 (Parque Biosaludable)	6.468,46
26	Urbano	Lote 13 (Área de Protección)	29.445,88
27	Urbano	Lote 15 (Área Verde)	1.457,05
Total			78.679,67

El Índice Verde Urbano para el año actual es de 61,82 metros cuadrados de espacio verde por habitante, mientras que la proyección para 2034 indica 49,27 metros cuadrados por habitante. En ambos casos, se cumple con la recomendación del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2014).

$$IVC_{actual} = \frac{78.679,67 \text{ m}^2}{1273 \text{ hab}} = 61,82 \text{ m}^2/\text{hab}$$

$$IVC_{proyectado 2034} = \frac{78.679,67 \text{ m}^2}{1597 \text{ hab}} = 49,27 \text{ m}^2/\text{hab}$$

El cantón Carlos Julio Arosemena Tola tiene un índice de verde urbano (IVU) relativamente alto en comparación con otras localidades, lo que indica que dispone de una gran cantidad de áreas verdes por habitante. Sin embargo, este elevado IVU no necesariamente refleja una buena calidad en la gestión o funcionalidad de estos espacios.

El simple aumento de la superficie de áreas verdes no garantiza que estén adecuadamente mantenidas ni que cumplan con funciones esenciales como mejorar la biodiversidad, proveer espacios recreativos o apoyar la sostenibilidad ambiental. En muchos casos, la calidad de las áreas verdes, su planificación y su capacidad de integrar funciones recreativas, estéticas y ecológicas es más importante que la cantidad de terreno que ocupan. Por ello, es crucial que el desarrollo de estas áreas se enfoque no solo en aumentar su superficie, sino también en asegurar que cumplan con funciones clave para mejorar la calidad de vida urbana y ecológica.

Es fundamental que en la planificación y gestión de las áreas verdes en el cantón se incluya un enfoque integral que considere su rol en la sostenibilidad ecológica, el bienestar de los ciudadanos, y su interconexión con el tejido urbano.

TÍTULO XI

PLANES COMPLEMENTARIOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 74 Naturaleza.- 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: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 75 Tipos.- Son planes maestros aquellos que detallan o aproximan un eje sectorial específico del territorio generalmente a partir de la planificación estratégica, por ejemplo: la

movilidad, el espacio público, servicios de infraestructura básica como agua potable, alcantarillado, etc. Estos planes deben seguir los lineamientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y no pueden cambiar, alterar o modificar sus componentes o determinaciones.

Artículo 76 Otros.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola, podrá establecer otros instrumentos de planeamiento que tengan la características de complementarios siempre que lo requiera según la necesidad de escala del estudio, sin que esto implique que las determinaciones de estos planes puedan contraponerse a los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo o que modifiquen norma del componente urbanístico facultad reserva exclusivamente a los planes parciales.

TÍTULO XII *PLANES PARCIALES*

Artículo 77 Naturaleza.- 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, pueden modificar la morfología de los Polígonos de Intervención Territorial, tratamientos, uso y ocupación y pueden establecer:

1. Cambio de norma urbanística.
2. Transformación de suelo rural de expansión urbana a urbano
3. La incorporación de asentamientos de hecho al planeamiento general.
4. Las condiciones de proyectos de Zonas Especiales de Interés Social.

Artículo 78 Objeto y alcance.- Los planes parciales procurarán establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación, en función de las determinaciones establecidas en la Ley de la materia.

La superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de diez hectáreas en el caso que sea de suelo rural de expansión urbana a urbano, cuando el plan así lo contemple.

En suelo urbano consolidado y no consolidado la superficie mínima para ejecutar un plan parcial será de una hectárea.

En el caso de asentamientos humanos de hecho la superficie la delimitará cada plan.

Artículo 79 Iniciativas.- Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta. Cuando la iniciativa sea pública, el GAD Municipalidad de Carlos Julio Arosemena Tola a través de la Dirección Técnica de Planificación elaborará el plan en todas sus fases hasta su aprobación por el Concejo Municipal.

Cuando la iniciativa sea mixta, los costos de los estudios correrán a cargo de los promotores privados, el costo de los estudios se sumará dentro de las cargas del plan parcial.

La iniciativa privada podrá determinar unidades de actuación urbanística y ejercer sobre ella el derecho de mayoría contemplado en la norma nacional es decir el porcentaje de más del 50% de propietarios del área de la unidad de actuación, para pedir su ejecución, y podrán requerir al municipio ocupe las herramientas de gestión de suelo respectivas y necesarias para lograr la participación de la totalidad del suelo de la unidad.

Artículo 80 Efectos del plan.- Los planes parciales contendrán la regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio y estarán siempre en articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT y el modelo territorial del cantón.

Artículo 81 Vigencia.- La vigencia del plan parcial será determinada en la Ordenanza que lo apruebe, y mientras esté ejecutándose deberá permanecer vigente pese a las actualizaciones de los componentes del PUGS, que generen normas distintas a las aprobadas en el plan parcial.

Una vez que se terminen las obras y condiciones de ejecución del plan parcial, los inmuebles contenidos en el plan serán incluidos en las respectivas actualizaciones del PUGS.

Los requisitos y procedimiento para la aprobación de un plan parcial serán determinados en una normativa específica y de acuerdo con lo establecido en la regulación nacional.

Artículo 82 Informe técnico jurídico de viabilidad.- La Dirección Técnica de Planificación Cantonal, en conjunto con la Procuraduría Sindica Municipal, y previo conocimiento del Concejo Municipal, deberán emitir un informe prospectivo conjunto en el que se justifique la factibilidad técnica y jurídica del plan parcial, así como en el caso de asentamientos humanos de hecho tienen la pertinencia de la incorporación del asentamiento espontáneo mediante Plan Parcial al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 83 Ordenanza del plan parcial.- A fin de establecer los parámetros técnicos y jurídicos para la formulación de planes parciales, la ordenanza del plan parcial deberá contener obligatoriamente:

- 1) El estado de situación actual
- 2) La delimitación del área del plan y del o los PITS internos.
- 3) La descripción de los tratamientos, aprovechamientos y norma de uso y ocupación
- 4) La propuesta de diseño urbanístico y gestión de suelo.
- 5) Las Áreas de Cesión
- 6) Diseño de Reparto de cargas y beneficios en caso de que fuere aplicable
- 7) Estándares urbanísticos.
- 8) Gestión del Riesgo
- 9) Mecanismos de Financiamiento
- 10) Los que establezca la norma nacional o local.

TÍTULO XIII GESTIÓN DE SUELO

Artículo 84 Aplicabilidad.- Los instrumentos de gestión del suelo, se pueden aplicar directamente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o en sus instrumentos complementarios, cuando requieran estudios de mayor detalle.

Los instrumentos de gestión del suelo están establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y son: Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios; los necesarios para intervenir la morfología urbana, y estructura predial; los que regulan el mercado del suelo; los instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; y, los que se aplican para los asentamientos de hecho.

Artículo 85 Sectores Sujetos a la Aplicación de Instrumentos de Gestión del Suelo.- considerando la normativa nacional vigente en la que se expresa que los municipios de más de cincuenta mil habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la normativa nacional sean obligatorios, en el caso del GAD Municipal Carlos Julio Arosemena Tola podrá prescindir de los instrumentos de gestión para urbanizar o edificar el suelo, pero establecerá mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 86 Derecho de Adquisición Preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales 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 sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Los requisitos y procedimiento lo fijarán la ordenanza respectiva.

Artículo 87 Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.- La aplicación de esta herramienta tiene como objetivo evitar la especulación inmobiliaria a partir del cumplimiento de la función social de la propiedad y desincentivar la vacancia predial sobre todo en suelo urbano con servicios.

Esta herramienta se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado de la cabecera cantonal y de las parroquias, sus requisitos y procedimiento se detallarán en la ordenanza específica que regule la gestión de suelo.

Artículo 88 Anuncio de 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 elaborado por la dependencia administrativa municipal requirente, el mismo 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, a la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Carlos Julio Arosemena Tola y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia directa e indirecta 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.

Se aplicará en suelo urbano y rural. En los suelos de protección se deberá atender a los usos complementarios y restringidos para proceder con el anuncio de proyecto.

El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la reforma a Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 89 Afectaciones.- Las Afectaciones se constituyen como áreas que reciben un gravamen o que limitan la urbanización, la subdivisión o la edificación de terrenos que por las diversas consideraciones sean de riesgo, de movilidad, de protección, etc., necesitan ser precauteladas sin que exista de por medio un proceso de expropiación o despojo de la propiedad. Las afectaciones pueden limitar total o parcialmente la edificación o urbanización de los suelos sobre los que se imponga el gravamen, sin que esto constituya una lesión al derecho de propiedad o menos aún signifique que se afecte derechos o generen la posibilidad de indemnizaciones ya que el hecho motivador es el ordenamiento y el planeamiento urbanístico.

Las afectaciones son una acción que se desprende del ejercicio del derecho a edificar que es de naturaleza pública.

Artículo 90 Objeto de afectaciones.- Las afectaciones pueden ser constituidas por efectos de sistemas de protección ambiental como bordes de quebrada, ríos, taludes, acuíferos, canales, reservas de agua y otros que deben ser protegidos. De la misma manera se pueden constituir afectaciones sobre áreas de riesgo y sobre protecciones de ejes viales nacionales, provinciales o

locales, así como en proyecciones de nuevas vías, y sobre la planificación de infraestructura en general que demande la intervención de obra pública o equipamiento.

Si el Gad municipal de Carlos Julio Arosemena Tola considera que se debe restringir la urbanización o la edificación de uno o más predios por una situación diferente a la mencionada en esta Ordenanza deberá justificadamente argumentar la declaratoria de afectación siempre que sea para justificar el bien común.

Si existiera un hecho que pudiera ser subsanado luego de declarada la afectación la Dirección Técnica de Planificación previo informe motivado podrá pedir al Concejo municipal se levante la afectación.

Artículo 91 Alcance y tipos de afectaciones para el cantón Carlos Julio Arosemena Tola.-

El alcance de la afectación tiene como objetivo impedir los procesos de habilitación de suelo sea fraccionamientos o edificación sobre las áreas o porciones de suelo que han sido declarados.

Para efectos de determinación de la afectación el propietario del suelo solicitará a la Dirección Técnica de Planificación Cantonal, graficará la afectación del predio en cuestión, para el efecto adjuntará levantamiento topográfico con la implantación de la posible afectación la misma que será verificada o modificada por esta misma dirección municipal.

El alcance y tipos de afectaciones para el cantón Carlos Julio Arosemena Tola se detallan a continuación:

Conservación y protección de fuentes de agua:

Constituyen formas de conservación y protección de fuentes de agua: Las servidumbres de uso público, zonas de protección hídrica y las zonas de restricción.

- Naturales: Las que sin intervención humana hacen que un predio se beneficie del agua que atraviese o se encuentre en otro predio.
- Forzosas: Todo predio está sujeto a servidumbre de acueducto y sus conexas, tales como captación, construcción de obras de represamiento, extracción, conducción, desagüe drenaje, camino de paso y vigilancia.

Área de protección de quebradas y taludes.-

En toda la extensión longitudinal se definirá un área de servidumbre de paso para uso público que para el caso de los márgenes de los cuerpos de agua de las zonas aglomeradas tendrán una franja de protección hídrica, considerando que las lagunas, ríos aguas y quebradas con sus taludes y lechos son bienes públicos. Cuando el predio este limitado o atravesado por un río o quebrada se tomará en cuenta lo señalado en las normativas locales que señalan:

Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe de vulnerabilidad generado por la Dirección de Gestión de Riesgos, y la Dirección de Gestión de Territorio, quienes definirán el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada predios y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, será obligatorio registrar la pendiente y curvas de nivel promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

Áreas de protección de taludes

- En taludes que superen los 10 m, de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
- En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

- El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,0 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.
- Cuando un predio tenga talud o ladera, y este se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna o sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y que será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme a la evolución geológica y acorde al nivel de pendiente.
- En los ríos, canales de riego o quebradas que presenten taludes con un borde superior definido, tendrá un ancho de protección de 6,00 m a cada lado para iniciar los predios o vías, sin perjuicio de los parámetros para franjas de servidumbre establecidos en la tabla Nro. 97.
- De no existir taludes estables o borde superior definido o identificable, el límite del predio o vía se establecerá conforme a los parámetros para franjas de servidumbre establecidos en la tabla Nro. 97.
- Toda construcción dejará como retiro posterior de 3 m del cerramiento que limita con el área de protección de la quebrada, salvo aquellas de una sola planta que no sea con losa de H.A. y de sectores consolidados que presenten alineamientos definidos dentro de la zona aglomerada. En el caso de quebradas cuyos taludes muestren inestabilidad o altura mayor a 3 m, o que presenten áreas inundables, la municipalidad establecerá mayores retiros que brinden seguridad en los predios que colinden con estas quebradas por lo que se observaran las siguientes distancias y condiciones:
 - En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
 - En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 12,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
 - En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- El área de protección no se constituye en el retiro de construcción es el retiro para el cerramiento. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales estas franjas podrán constituirse obligatoriamente en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora; excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan.
- Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- En caso de que las quebradas se encuentren rellenas y se hallen habilitadas como vías, los predios mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones, las que deberán tener el informe de la delimitación por parte del MAATE.
- No se podrá habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal sobre el estado de la propiedad del área rellena, escrituras e informe de las empresas de servicios públicos correspondientes.
- No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones, tampoco sobre líneas de sistema de agua. Cualquier edificación deberá tener un margen de protección de 6 hasta 15 metros, dependiendo de la dimensión del cauce de la quebrada, en concordancia con la tabla Nro. 97; para líneas de alcantarillado y sistemas de agua, el margen de protección será de 5 metros con un pronunciamiento previo de la Dirección de Gestión y Control Ambiental; la Dirección Técnica de Planificación Cantonal.
- Las construcciones y/o los predios que colinden con terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, podrán edificar únicamente en el suelo firme, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable, el

informe favorable de factibilidad y existencia del servicio por las empresas públicas, de la Dirección de Gestión y Control Ambiental; la Dirección Técnica de Planificación Cantonal.

TABLA N° 97.- FRANJAS DE PROTECCIÓN MÍNIMA				
CUERPOS HÍDRICOS				
CATEGORÍA			ANCHO DE CAUCE (m)	FRANJA DE SERVIDUMBRE (m)
ORIGEN	NATURAL	Esteros y Quebradillas	0 - 5	6
			5,1 - 10	10
			10,1 - 15	15
		Ríos	-	100 (<i>LEY Orgánica de Recursos hídricos y Aprovechamiento del Agua</i>)
		Lagunas	-	100 (<i>LEY Orgánica de Recursos hídricos y Aprovechamiento del Agua</i>)
	ARTIFICIAL	Acequias y Canales	0 - 3	3
			3,1 - 6	6
			6,1 - 10	12

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 podrán ser usados para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Áreas de afectación por vías.- Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. Estas afectaciones serán fijadas por el ministerio rector de la política vial nacional.

Derechos de vías.- Deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo y a los estudios y recomendaciones viales del PUGS o realizados por la Dirección Técnica de Planificación y la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas o quien haga sus veces.

Áreas de afectación por redes y ductos.- Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. En caso de ductos de agua, colectores o alcantarillado la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas; emitirá la normativa pertinente, la que deberá actualizar el PUGS.

Afectación por impacto del camal: Se establece un radio de 1 km de afectación por impacto del camal donde el uso residencial se encuentra restringido, para acceder al uso restringido se deberá contar con un certificado de la Dirección de Gestión y Control Ambiental.

Distancias de seguridad a edificaciones.-

a. Distancia de seguridad de conductores a edificaciones. -

Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento) se muestran en la Tabla siguiente:

TABLA N° 98.- Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones					
DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductor es 0 a 750 V.	Conductores 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		m	m	m	m
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas.	1,7 (A,B)	2,3 (A,B)	1,5 (A)	2,0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3,2	3,8	3,0	3,6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5,0	5,6	4,9	5,5
Horizontal		1,7 (A,B)	2,3 (A,B)	1,5 (A)	2,0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas.	3,5	4,1	3,4	4,0
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1,8 (A)	2,3	1,7	2,45

Nota: (Hr) Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Partes energizadas: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir cargas eléctricas

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0,60 m.
- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1,1 m, ver Tabla N° 99.
- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1,4 m, ver Tabla N° 99.

b. Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros)

Las distancias en reposo (Hr) de la tabla anterior son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla siguiente:

TABLA N° 99.- Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1,1
Conductores (750 a 22 kV)	1,4

c. Distancia de conductores a otras estructuras de soporte:

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancia no menores de las siguientes.

TABLA N° 100.- Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte Distancia en metros

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kV	Hasta 50 Kv
	1,1	1,4	1,5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV		22 - 50 kV
	1,4 ⁴		1,7

d. Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- a. Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- b. Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
- c. Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0,75 m;
- d. Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - Separación vertical de 3 m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0,90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

- e. Obras de infraestructura - Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, y agua; y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla N° 101 Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo o agua. Distancia en metros.

TABLA N° 101.- Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte (en metros)		
Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5,0	5,6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3,8	4,4
Agua donde no está permitida la navegación	4,6	5,2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área se superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5,6	6,2
b) Mayor a 8 hasta 80 km ²	8,1	8,7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9,9	10,5
d) Arriba de 800 km ²	11,7	12,3

Artículo 92 Coordinación.- La Dirección Técnica de Planificación cantonal del Gad Municipal tiene la obligación de actualizar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, las afectaciones del cantón, así como coordinar la inscripción de estos gravámenes en el Registro de la Propiedad.

La Unidad de Avalúos y Catastro en coordinación con la Unidad de Regulación, Control Urbano y Rural y Ordenamiento Territorial deberán organizar un proceso continuo de elaboración de cartografía temática de afectaciones.

Además, todas las direcciones técnicas y administrativas pertinentes según sus atribuciones y competencias, deberán presentar sus informes técnicos y legales requeridos para el proceso de actualización del PUGS.

Artículo 93 Renovación.- Si existieran afectaciones declaradas para la construcción de obra pública que no hayan sido ejecutadas en la actualización del PDOT O PUGS se podrá renovar la misma siempre y cuando se establezca un plazo máximo de ejecución.

Artículo 94 Fraccionamiento de hecho o condiciones exentas de fraccionamiento.-

a) Al fraccionamiento que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio; en que, por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial, no se requiera la contribución de áreas verdes y comunales.

b) Al fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un predio practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en predio producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza.

c) Al fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la Ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes. Las posteriores habilitaciones de suelo en predios producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 95 No indemnización por expropiación.- Si sobre los predios declarados con afectación se edificare construcciones sobre las áreas del gravamen en caso de expropiación estas edificaciones no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo y pago respectivo.

Artículo 96 Derecho de Superficie.- El derecho de superficie es un derecho real limitado, mediante el cual el municipio transfiere gratuita u onerosamente en favor de un tercero la facultad de edificarlo en los plazos y condiciones que se establecen en un contrato civil, que tiene como fin garantizar una rentabilidad adecuada al proponente y un beneficio social a la municipalidad y

a la comunidad. Los sujetos contractuales, requisitos y procedimiento se contemplará en la ordenanza que se establezca para el efecto.

Artículo 97 Banco de Suelo.- El banco de suelo es un instrumento de gestión que tiene por objeto reservar bienes raíces de propiedad municipal de dominio privado para que sean puestos en consideración de operaciones urbanísticas en los que se priorice la vivienda social y en general los procesos de desarrollo urbano a partir del inventario inmueble municipal del cantón, sus requisitos y procedimiento se contemplará en la Ordenanza que se establezca para el efecto.

CAPÍTULO III

TÍTULO I

GENERALIDADES SOBRE LAS NORMAS PARA LA INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES A LA PLANIFICACIÓN CANTONAL

Artículo 98 Objeto.- En esta Ordenanza se establece la normativa para incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados que estén calificados como de interés social, a la planificación urbanística del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, así como garantizar la transferencia de predios resultantes a los beneficiarios, las áreas de cesión y obligaciones urbanísticas al Municipio que por Ley corresponden a los propietarios del suelo.

Los asentamientos declarados como de regularización prioritaria podrán someterse al proceso de incorporación mediante plan parcial, de conformidad al Artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 99 Ámbito de Aplicación.- La presente normativa rige en la jurisdicción de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, cumpliendo los requisitos establecidos; los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS se sujetarán a lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 100 .- Todo asentamiento humano de hecho consolidado, se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, leyes orgánicas, y generales, la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

Definiciones.- Para efectos de aplicación de esta ordenanza, se entenderán por:

- a. Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- b. Asentamiento humano de hecho: Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural 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, equipamientos y servicios básicos.

c. Buena fe: es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

d. Clave catastral: Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

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

f. Copropiedad: Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

g. Fraccionamiento, partición o subdivisión: Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

h. Infraestructura: Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

i. Regularización integral: Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

j. Declaración juramentada: Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

k. Escritura de propiedad: Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.

l. Informes: Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.

m. Minuta: Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.

n. Plan de Uso y Gestión del Suelo: El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el

uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

o. Planes Parciales: Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

p. Posesión pública y pacífica: Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

q. Predio: Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

r. Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

s. Zonas de riesgo: Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

TÍTULO II

MECANISMOS DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO CONSOLIDADOS, ZONAS VERDES Y PROHIBICIONES

Artículo 101 Mecanismos de regularización.- Un asentamiento de hecho puede acceder a la regularización en suelo urbano o rural mediante la figura del Plan parcial contemplado en la presente Ordenanza de conformidad al artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “(...) *Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial*”;

Artículo 102 De la dependencia Responsable.- La Dirección Técnica de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, es la responsable para conocer y tramitar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de

hecho del cantón, de conformidad con las atribuciones y facultades determinadas en la normativa nacional y local, en coordinación con las dependencias municipales afines o responsables de acuerdo a sus competencias.

Artículo 103 De las Áreas Verdes, equipamientos y obligaciones urbanísticas.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la Ley, se aplicará lo establecido en toda la normativa legal y técnica vigente a nivel nacional.

Artículo 104 De las Prohibiciones. - No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica, franjas de derecho de vía, en zonas de riesgo no mitigable, así como en áreas de protección, y en todas aquellas zonas en que la regularización suponga un peligro en la integridad y la vida de las personas o que estén expresamente establecidas como no aptas para la vivienda o subdivisión en la legislación ecuatoriana.

TÍTULO III

INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS MEDIANTE PLAN PARCIAL

Artículo 105 Ámbito.- Los asentamientos humanos de hecho del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, que constituyan un conjunto de más de diez predios ubicados en suelo urbano o rural con un porcentaje de consolidación mayor al 45 %, que tengan la nuda propiedad, que no cumplan con la norma urbanística necesaria para su fraccionamiento podrán acogerse a esta modalidad de regularización si cumplieren con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 106 Objeto y alcance.- El plan parcial busca incorporar al planeamiento general, la urbanización de un asentamiento humano espontáneo, que no ha conseguido autorizaciones municipales de habilitación de suelo, mediante un proceso ordenado y eficiente. Estos planes parciales se desarrollarán en áreas públicas o privadas con presencia de asentamientos humanos que requieren el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y/o reubicación de viviendas en zonas de riesgo.

Artículo 107 Casos de aplicación.- La presente ordenanza será aplicada, en los siguientes casos, de conformidad al Art. 99 de la presente Ordenanza:

- a) Asentamientos que cuentan con escrituras colectivas del o los predios que los conforman en propiedades públicas o privadas.
- b) Asentamientos cuya propiedad se encuentre bajo la figura jurídica de compra venta de derechos y acciones.
- c) Asentamientos, ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento,

partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los predios a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza del plan parcial, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.

- d) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.
- e) En suelo rural se legalizarán asentamientos humanos existentes y consolidados cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica, que existan hasta antes de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza y que consten en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, y bajo los instrumentos que contempla la presente norma y la demás normativa nacional vigente. No se legalizarán asentamientos conformados luego de la vigencia del presente instrumento en suelo urbano o rural bajo ningún concepto.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de diez predios. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa municipal o de ser pertinente al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 108 Requisitos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, para regularizar un asentamiento humano de hecho, mediante plan parcial exigirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la o el Director de Planificación Técnica cantonal suscrita por el representante legal del asentamiento o el procurador común designado para el efecto (adjuntará el nombramiento o la procuración notariada), señalando correo electrónico para notificaciones;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, sus empresas e instituciones adscritas, por parte de la Organización o todos los asentados.
- c) Certificado emitido por el Director Técnico de Planificación Cantonal en el que conste que el asentamiento tiene un porcentaje de consolidación mínimo del 45%. El porcentaje de consolidación que tiene un asentamiento se determinará multiplicando la cantidad de predios con vivienda habitada por cien y el resultado dividido para la cantidad de predios proyectados;
- d) Título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad que acredite la nuda propiedad o títulos que configuren el 100% de derechos y acciones, a nombre de la organización social o proindiviso del predio a nombre de los socios, legalmente sustentada.
- e) Para el caso de copropiedad, el consentimiento del 100% de derechos y acciones manifestados mediante poder especial o sujetarse a la figura de potestad administrativa de partición.
- f) Certificado de Gravámenes que conste el predio saneado y libre de gravámenes que limiten su dominio.
- g) Constitución legal de la organización social.
- h) Listado de los posesionarios, propietarios y socios, según el caso, acompañando las copias de cédula de ciudadanía y certificados de votación;
- i) Breve ayuda memoria de la conformación del Asentamiento;
- j) Informe técnico de Riesgos (análisis de amenazas, vulnerabilidad, y memoria gráfica de riesgos con respaldo técnico) validado por la Dirección Técnica de Planificación Cantonal y de la Dirección de Gestión y Control Ambiental.
- k) Propuesta de plan parcial que incluirá un estudio ambiental, vial y de factibilidad de servicios, así como la propuesta de la normativa de zonificación propuesta para el asentamiento;
- l) Proyecto de Urbanización y Levantamiento topográfico, planimétrico, georreferenciado en el sistema WGS84, impreso y en formato digital, la georreferenciación deberá ser del predio en general y de las edificaciones existentes en el mismo con la indicación de predios, posesionarios, espacios verdes, vías de acceso, cronograma valorado de obras y demás requisitos que mediante resolución administrativa se consideren.

- m) Conformidad de los socios de declarar mediante plan parcial la incorporación del asentamiento la que será manifestada mediante acta de asamblea general.

Artículo 109 Funciones de la Unidad administrativa responsable.- La Dirección Técnica de Planificación a través de su unidad responsable, llevará adelante los procedimientos administrativos pertinentes y tendientes a lograr la aprobación del plan parcial, así como, los procesos posteriores a la sanción de la Ordenanza, y tendrá las siguientes funciones:

- a) Técnica: Elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización.
- b) Jurídica: Asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
- c) Socio-organizativa: Identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

La Dirección Técnica de Planificación contará con la participación de los entes administrativos municipales que se requieran para la formulación y aprobación del plan parcial

Artículo 110 Fases de elaboración del plan parcial para asentamientos humanos.- Para la aprobación de este tipo de plan parcial, deberán cumplirse las siguientes fases:

- a) Solicitud
- b) Diagnóstico territorial
- c) Viabilidad
- d) Propuesta y aprobación del plan parcial
- e) Ejecución, evaluación y seguimiento

Artículo 111 Procedimiento.- La aprobación de un plan parcial para asentamientos humanos de interés social podrá empezar por iniciativa municipal o por solicitud de una organización social, de manera inmediata, una vez recibida la documentación a conformidad por parte de la Unidad administrativa responsable, se procederá al diagnóstico por sistemas en las condiciones y plazos establecidos en la presente Ordenanza, esta fase puede ser realizada por la municipalidad o por el ente solicitante.

Obtenido el diagnóstico y con la información recibida, se elaborará por parte de la solicitante o del Municipio la propuesta de delimitación y diseño de los polígonos de intervención territorial.

En un tercer momento se diseñará la configuración física espacial del asentamiento, así como se procederá a describir las herramientas de gestión de suelo aplicables para la división del predio de mayor extensión en predios resultantes que obedezcan a la determinación descrita en los polígonos de intervención territorial.

El plan deberá contener la descripción de las obras de infraestructura básica y de servicios que requiere el asentamiento, así como su cronograma de obras, valoración y tiempo de ejecución.

Finalmente, el plan detallará el o los mecanismos de entrega de títulos individuales de propiedad, las condiciones y tiempos de entrega.

Artículo 112 Solicitud.- El asentamiento humano deberá presentar por intermedio de su representante legal, un petitorio al Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, en el que constará:

- a) Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se encuentra.
- b) Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c) Cédula de ciudadanía del representante legal.
- d) Identificación de la provincia, cantón, parroquia, zona en la que se encuentra.
- e) Plano topográfico georreferenciado.
- f) Petición justificada.
- g) Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h) Escritura(s) del(los) bien(es) inmueble(s) a regularizar.
- i) Certificado de gravamen del(los) predio(s).
- j) Facturas de pago de servicios, de existir.
- k) Listado de socios de la organización, de considerarlo necesario.
- l) Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m) Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el Municipio.
- n) Certificado de gestión de riesgos otorgado por el Municipio.
- o) Los demás que se precisen para verificar el diagnóstico de cada sistema.
- p) Presentar viabilidad ambiental

Artículo 113 Del inicio o negativa del proceso.- El Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola tendrá el término de 30 días para dar inicio al proceso de elaboración del plan parcial, pedir aclaración o ampliación de requisitos, o en el caso de incumplimiento, justificar su negativa.

Artículo 114 Plazo para presentación del diagnóstico.- La Unidad administrativa responsable una vez presentada la solicitud, tendrá un plazo no mayor de 270 días para la presentación del diagnóstico integral. Para este efecto, las empresas proveedoras de servicios y aquellos entes administrativos involucrados, dispondrán de un plazo no mayor de 30 días para absolver los requerimientos de provisión de servicios y otros necesarios.

Artículo 115 Diagnóstico físico-espacial. - El diagnóstico físico-espacial deberá comprender por lo menos, los siguientes aspectos:

- a) Localización geográfica del asentamiento humano, con sistema de coordenadas WGS84.
- b) Densidad: Descripción de la cantidad de habitantes por hectáreas y/o viviendas por hectárea.
- c) Consolidación: Descripción de la cantidad de futuros predios ocupados por la edificación. Se deberá cumplir con el mínimo del 30 % de consolidación, es decir el porcentaje de ocupación del suelo a urbanizar.
- d) Definición del o los macro predios con especificidad de sistema de coordenadas WGS84 y precisión de linderos y superficie.
- e) Identificación en planos a escala 1:1000 de la distribución del suelo ocupado: predios de vivienda existentes, predios destinados para zonas verdes, equipamientos, edificaciones provisionales y definitivas.
- f) Descripción del viario actual del asentamiento con la pormenorización de jerarquía vial, estado de las vías y aceras.
- g) Levantamiento topográfico que contenga curvas de nivel cada 5 metros.

- h) Detalle de afectaciones por quebradas, ríos, vías existentes o proyecciones viales, servidumbres por infraestructuras de servicios u otras que sean pertinentes identificar.
- i) Forma de ocupación de los predios: Distribución de la edificación de los predios resultantes del proceso de habilitación de suelo, a partir de la ocupación o liberación de retiros.
- j) Alturas: Determinación de número de pisos y metros cuadrados en alturas construidas.
- k) Predios mínimos existentes: Superficie mínima de los predios resultantes.
- l) Precisión de la distribución de los usos en el asentamiento.

Artículo 116 Diagnóstico ambiental.- El diagnóstico ambiental deberá comprender por lo menos, los siguientes aspectos:

- a) La certificación del municipio, en la que conste que el asentamiento humano no está implantado en las áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo:
 - I) Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
 - II) Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
 - III) Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
 - IV) En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido:
 - Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos, quebradas y zona costera, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto.
 - Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.
- b) La identificación de cobertura vegetal existente en el asentamiento y de las especies vegetales endémicas e introducidas y agricultura de ciclo corto.
- c) La identificación del clima y niveles de precipitaciones.
- d) Descripción de las formas de disposición de residuos.
- e) Caracterización de aspectos como contaminación de fuentes de aguas superficiales y subterráneas, procesos erosivos, y presencia de vectores infecciosos.
- f) Especificación de afectaciones como bordes de quebrada, vías o proyecciones viales, ríos, servidumbres, y otras similares.

Artículo 117 Diagnóstico de riesgo.- Para el diagnóstico de riesgo se deberá contemplar por lo menos los siguientes aspectos:

- a) Identificación de amenazas a escala 1:1000.
- b) Análisis de vulnerabilidad.
- c) Análisis de exposición.
- d) Análisis de riesgo.
 - I) Riesgo mitigable Acciones

II) Riesgo no mitigable Acciones (relocalización)

e) Metodología a emplear.

Artículo 118 Diagnóstico jurídico.- El diagnóstico jurídico deberá contener la descripción de la propiedad del o los macro predios que se incluirán en el plan parcial.

- a) Descripción del estatus jurídico de la titularidad del dominio, enunciación de gravámenes y otras limitaciones de la propiedad del o los predios sobre el que se asienta el territorio objeto del plan.
- b) Estado de posesión y/o tenencia de los habitantes del asentamiento, que deberá constar en un listado con nombre del poseionario o tenedor y su relación con el futuro predio resultante.

Artículo 119 Diagnóstico económico.- El diagnóstico económico deberá detallar un análisis del mercado de suelo del asentamiento con precisión de:

- a) Caracterización socio-económica de la población del asentamiento.
- b) Precios del suelo.
- c) Recaudación tributaria.

Artículo 120 Diagnóstico de provisión de servicios.- El diagnóstico deberá describir el acceso actual a servicios básicos, así como, la posibilidad de cobertura por parte de los proveedores de los siguientes servicios hacia el asentamiento:

- a) Cobertura de agua potable. Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- b) Cobertura de energía eléctrica. Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- c) Cobertura de alcantarillado. Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- d) Cobertura de recolección de desechos sólidos. Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- e) Acceso a equipamientos de salud, educación, servicios públicos, y transporte público. Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.

Artículo 121 Diagnóstico socio-organizativo.- El diagnóstico socio-organizativo deberá identificar la o las organizaciones sociales existentes en el asentamiento humano, y sus integrantes, para el efecto se deberá describir:

- a) Personería jurídica
- b) Directiva (estado actual)
- c) Socio o miembros
- d) Censo socio-económico en caso aplicable.

Artículo 122 Informe técnico jurídico de viabilidad.- La Unidad administrativa responsable conjuntamente con la Sindicatura Municipal, y previo conocimiento del Concejo Municipal, deberán emitir un informe prospectivo conjunto en el que se justifique la factibilidad técnica y jurídica de incorporación del asentamiento espontáneo mediante plan parcial al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 123 Ordenanza del plan parcial.- La Ordenanza del plan parcial deberá contener obligatoriamente los contenidos que se desprenden en los artículos siguientes.

Artículo 124 Estado de situación actual.- La Ordenanza empezará por describir los aspectos generales del asentamiento que identifiquen con precisión los detalles del sector objeto del plan parcial, su delimitación, su ubicación, años de existencia, nombre de la organización socio organizativa y un breve resumen del diagnóstico por sistemas.

Artículo 125 Declaratoria de Interés social.- La Ordenanza deberá describir y fundamentar las razones por las que el asentamiento cumple con las condiciones para ser declarado de interés social.

Artículo 126 Delimitación de polígonos de intervención territorial.- La Ordenanza y sus documentos técnicos de respaldo adjuntados como anexos, deberá definir el ámbito territorial del asentamiento, su delimitación y el diseño de uno o varios polígonos de intervención territorial según el caso.

Artículo 127 Tratamiento.- El o los polígonos de intervención territorial deberán describir de manera obligatoria el tratamiento urbanístico que se le dará al asentamiento humano a incorporar en el PUGS, que deberá guardar coherencia con la legislación nacional y local.

Artículo 128 Propuesta de diseño urbanístico.- El plan parcial deberá contener la propuesta del diseño urbano del asentamiento con especificidad de jerarquías viales, diseños de predios y espacios verdes, y demás elementos necesarios.

TÍTULO IV

DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 129 Normas de ocupación.- Se deberá describir en la Ordenanza del plan parcial, las condiciones de ocupación del asentamiento humano, tales como: tamaño mínimo de predios, las alturas, los dimensionamientos y localización de volúmenes, las formas de edificación, los retiros, edificación básica y máxima, herramienta de gestión de suelo determinada para aprovechamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 130 Normas de uso.- Se deberá describir en la Ordenanza del plan parcial, los usos generales y específicos destinados al suelo del asentamiento, con la determinación de aquellos específicos que sean principales, complementarios, restringidos, y prohibidos y sus condiciones de implantación y funcionamiento.

Artículo 131 Áreas de cesión.- La propuesta de diseño urbanístico del asentamiento, contemplará mínimo el 15% del área útil del terreno destinado a áreas verdes, de la cual, máximo el 50% se podrá destinar a equipamientos.

El porcentaje de suelo que se destine a áreas verdes y vías, no podrá superar el 35% del suelo útil del plan parcial.

La propuesta del plan parcial procurará diseñar las áreas verdes en suelos accesibles y con vocación ambiental, así como, procurar en lo posible mitigar áreas de riesgo y renovar ecosistemas ambientales degradados y áreas de afectaciones con soluciones basadas en la naturaleza.

Estas áreas serán transferidas al Municipio sin costo, con la inscripción de la Ordenanza del plan parcial, en el Registro de la Propiedad.

En el caso de asentamientos irregulares consolidados que merezcan regularización prioritaria, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la Ordenanza de plan parcial; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la Ley nacional, serán exoneradas de este porcentaje.

Artículo 132 Estándares urbanos.- La propuesta del plan parcial contemplará los parámetros de calidad exigibles al planeamiento, y a las actuaciones urbanísticas relativas a espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección, aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y otros necesarios, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas, y culturales del asentamiento.

Artículo 133 Cobertura de servicios y financiamiento.- La propuesta del plan parcial deberá explicar cuál va a ser la forma y temporalidad de la provisión de servicios públicos que aún no han sido suministrados en el asentamiento, así como su manera de financiamiento, podrá aplicar la Contribución especial de mejoras.

Artículo 134 Gestión del riesgo.- Una vez que se han identificado y analizado las amenazas y vulnerabilidad del asentamiento, se deberá contemplar en el mismo, el riesgo mitigable y no mitigable.

La Ordenanza deberá describir las acciones preventivas, correctivas, reductivas, y de adaptación que deberán emprenderse en el asentamiento, y de ser el caso, las acciones de reubicación o relocalización del mismo.

Artículo 135 Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- En caso de que existan predios ocupados por asentamientos humanos irregulares cuya propiedad sea de un privado, el municipio podrá efectuar la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial, con el objeto de definir la situación jurídica de los poseionarios y dotarlos de servicios básicos. La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, y, a la misma, obligatoriamente se acompañará el censo de poseionarios emitido por la dependencia municipal correspondiente.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al alcalde o alcaldesa emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

Artículo 136 Adjudicación de los predios a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien inmueble expropiado a favor del Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, es decir inscrita la escritura en el Registro de la Propiedad, se deberá realizar el estudio y elaboración del plan parcial en cuya ordenanza, se establecerá lo siguiente:

- a) La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado.
- b) La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseionarios censados.

Una vez aprobado el plan parcial, la Unidad Técnica encargada del proceso de legalización, o quien haga sus veces, solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales (adjudicación) a los poseionarios.

Artículo 137 Valoración del predio.- La Ordenanza del plan parcial deberá contemplar el justo precio por metro cuadrado expropiado, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Para el cálculo, el Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- a) Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.
- b) Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

Determinado el justo precio, para proceder al pago, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, por conceptos tributarios y no tributarios. El valor del predio será fijado mediante anuncio de proyecto.

Artículo 138 Del pago.- El pago al propietario del predio se lo podrá realizar mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera del Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, que serán negociables y podrán ser compensados con las obligaciones a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, previa autorización del Concejo Municipal y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, en función de la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, condición que se reconocerá al momento de emitir el certificado de no adeudar al Municipio. Por lo tanto, cuando la persona esté al día en los pagos, no se le negará la obtención de dicho certificado.

Artículo 139 Informe de financiamiento.- Con la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario procediendo de la siguiente forma:

- a) Si el poseionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el Código Orgánico Tributario, en físico y en digital, que deberán pagar cada uno de los poseionarios. En el caso que corresponda se aplicará el pago por compensación, conforme lo indicado en la presente Ordenanza, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización que deberán cancelar los adjudicatarios.
- b) Sancionada la Ordenanza de regularización, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.
- c) Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y en la tabla de amortización.
- d) La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 140 Procedimiento de negociación.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del predio de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora que elaborará un acta con los siguientes contenidos:

- a) Antecedentes.
- b) Propuesta de negociación.
- c) Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Gad Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el poseionario.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Una vez que el concejo haya resuelto respecto de dicha acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

Artículo 141 Procedimiento de recaudación.- Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización, la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada poseionario, y contemplará los intereses fijados en el Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la tabla de plazos que deberá elaborar la Dirección Financiera.

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización.

De constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la directiva de la organización que representa el asentamiento, y a la Unidad administrativa responsable, o quien haga sus veces, para que, se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la Ordenanza de regularización.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; con base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará la consignación del valor recaudado y no recibido por el propietario en una unidad judicial civil.

Artículo 142 Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.- Los predios adjudicados a través de la Ordenanza del plan parcial quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

Artículo 143 Predios sin poseionario.- Los predios que, en el censo, se determine que no tienen poseionario, servirán si es factible técnicamente para completar el 15% de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo siempre y cuando presenten condiciones funcionales para destinarlo a parques o en último caso quedará como bien municipal de uso privado.

Artículo 144 De las obras de urbanización.- Iniciado el proceso de regularización y con la Ordenanza individual específica sancionada, el GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta diez años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

En el caso de revertirse la Ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 145 Venta directa de predios.- la adjudicación de este proceso a poseionarios se realizará mediante venta directa sin necesidad de subasta de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta Ordenanza y la Ley nacional.

Artículo 146 Ordenanza del Plan Parcial.- El Concejo Municipal según las competencias atribuidas en la Constitución y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo puede reformar los parámetros de la zonificación del PUGS en su componente urbanístico para asentamientos de hecho siempre y cuando se garantice la entrega de áreas verdes, funcionalidad y accesibilidad de cada predio a una vía La ordenanza se deberá describir los siguientes elementos:

- a) Urbanístico.- a partir de la propuesta de asignación de usos y aprovechamientos (zonificación).
- b) Vial. - Jerarquización, funcionalidad, dimensiones, direccionalidad de vías y conexiones con la red vial cantonal, provincial y nacional.
- c) Ambiental. - en función de la normativa nacional ambiental vigente
- d) De riesgo. - si el asentamiento está ubicado en áreas de riesgo mitigable se establecerá las medidas de mitigación pertinentes.
- e) De áreas verdes, espacio público y equipamiento. - Las que asegurarán el acceso a áreas de recreación y a un espacio público incluyente y la provisión de equipamientos para el sector.
- f) Los demás que establece la Ley y normativa pertinente
- g) Herramientas de gestión de suelo a aplicarse.

Artículo 147 Información falsa o adulteración de información.- En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas.

Artículo 148 Potestad administrativa de partición.- Cuando exista copropiedad en derechos y acciones, gananciales o derechos hereditarios en suelos en los que existan asentamientos humanos consolidados de más de diez predios, se podrá proceder con la figura legal de la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

- a) En el plan parcial deberá constar la declaratoria del ejecutivo del municipio de inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- b) En la elaboración del plan parcial la Unidad administrativa responsable previo a la aprobación del mismo realizará un informe previo en que constará el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

La administración municipal levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarias, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La Unidad administrativa responsable con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento emitirá el informe técnico definitivo que será el habilitante para que el alcalde una vez aprobado el Plan Parcial emita la Resolución de Adjudicación

- a) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los predios correspondientes a favor de los copropietarios en función del predio mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los predios se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- b) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
- c) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- d) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los predios no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte 24 correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

Artículo 149 Reajuste de suelo.- Si el asentamiento precisa de reconfiguración de la morfología de predios, así como la reubicación de predios se podrá ocupar la figura de Reajuste de Suelo mediante plan parcial y en función de lo establecido en la Ley.

Artículo 150 Titularización individual de los predios.- Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará, de ser necesario, el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

Artículo 151 Cronograma valorado de obras.- El plan parcial deberá contener un cronograma que establezca y pormenorice las obras de infraestructura que requiera el asentamiento, así como su cuantificación en dinero, las formas de financiamiento y el plazo de ejecución de estas obras.

Artículo 152 Garantías y recepción.- El plan parcial determinará la forma de garantías previstas en la Ley que serán constituidas por los titulares del asentamiento con el fin de garantizar la construcción de las obras de infraestructura. La entidad encargada de la obra pública tendrá la responsabilidad de supervisar y fiscalizar la construcción y entrega de la obra física.

Artículo 153 Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS).- Cuando se requiera áreas para proyectos estatales o privados nuevos de vivienda de interés social, o para reubicación de personas que están en zonas de riesgo, se podrá programar la integración zonas a suelos urbanos o rurales de expansión urbana el municipio del Gad de Carlos Julio Arosemena Tola con estos fines, bajo las siguientes reglas:

- 1.- Para suelos urbanos. - La declaratoria de Zona Especial de Interés social deberá aprobarse mediante plan parcial.
- 2.- Para asentamientos existentes hasta antes de la aprobación de esta Ordenanza en suelos rurales de producción. - Se deberá aprobar mediante plan parcial y se deberá además especificar el tiempo de integración del asentamiento en suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano más próximo. Por excepción en este tipo de zona especial se admitirán usos de suelo y aprovechamientos propios de un asentamiento humano con la obligación de cargas urbanísticas de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y a la Ley Orgánica de vivienda de interés Social.
- 3.- Para suelos rurales de protección. - Se requerirá el informe de factibilidad del Ministerio rector de las políticas ambientales nacionales. Queda prohibido aprobar ZEIS en suelos rurales de extracción o del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- 4.- Los requisitos para aprobación de una ZEIS serán los mismos que para el plan parcial de Asentamientos Humanos contemplados en el presente título.
- 5.- No se permitirán asentamientos nuevos en suelo rural.

Artículo 154 Requisitos extraordinarios para la aplicación de Zonas Especiales de Interés Social.- Además de los requisitos establecidos para la aprobación de planes parciales de asentamientos humanos se deberá presentar:

- 1.- La calificación del proyecto debidamente delimitado como de interés social por parte del rector nacional de las políticas de desarrollo urbano y vivienda o en su defecto la calificación del Gad municipal.
- 2.- La certificación del Registro de la Propiedad del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola de que los beneficiarios no poseen bienes inmuebles en calidad de propietarios en el cantón.
- 3.- Se establecerá además la prohibición de enajenar de los bienes resultantes de la Zona Especial de Interés Social por 10 años, y la constitución de patrimonio familiar.
- 4.- La norma de uso y aprovechamiento responderá a la conformación de asentamientos humanos que en la próxima actualización ordinaria del componente estructurante deberán ser de suelo urbano o de expansión urbana, mientras tanto, y en el caso de suelos rurales extraordinariamente se podrán autorizar usos y aprovechamientos que respondan a este tipo de asentamientos, sin modificar la clasificación de suelo.

Artículo 155 Informes preliminares.- De cumplir con los requisitos establecidos en el artículo precedente, la Dirección de Planificación cantonal revisará el proyecto de Plan Parcial y de

Urbanización y valorará la normativa de zonificación propuesta para el plan parcial, así como solicitará informes favorables de las dependencias administrativas municipales encargadas de los componentes ambientales, viales y de servicios de infraestructura.

Con las conformidades respectivas, la Dirección Técnica de Planificación cantonal procederá a elaborar un informe técnico que contendrá la propuesta del Plan parcial y de la Urbanización y correrá traslado al Procurador Síndico a fin de que emita su informe legal de procedencia, caso contrario procederá a la devolución del trámite.

Artículo 156 Conocimiento de la Comisión de Concejo pertinente.- Con los informes técnico y legal el Director de la Dirección Técnica de Planificación cantonal enviará un oficio para conocimiento de la Comisión de Concejo pertinente a fin de que la conozca y debata y de ser el caso favorable lo ponga en consideración del pleno del Concejo Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, los trámites ingresados hasta antes de esta fecha continuaran con la norma aplicada, y en un plazo no mayor de un año desde la vigencia de esta actualización. Si termina este plazo, el administrado deberá volver a ingresar los trámites que serán aprobados con la norma de la presente actualización.

SEGUNDA.- Los predios rurales que sean frentistas al eje de crecimiento establecido en el Art. 70 de la presente Ordenanza podrán acogerse al tamaño de predio determinado en este artículo, siempre y cuando se cumpla el frente mínimo establecido en el PIT que corresponda, para lo cual se faculta excepcionalmente a la Dirección Técnica de Planificación Cantonal emitir su informe favorable, dicho procedimiento surgirá efecto con la emisión de la correspondiente Resolución de Consejo Municipal. Por otra parte, en el caso de existir una vía que no se encuentre graficada en el Eje de Crecimiento, el propietario deberá solicitar la certificación vial al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Napo en el cual se indique que dicha vía es parte de la red vial provincial.

TERCERA.- Adicionalmente a los dispuesto en el artículo 94 se podrá aplicar la figura de fraccionamiento de hecho para predios ubicados en dos diferentes cantones, así como predios localizados en suelo rural urbano.

CUARTA.- En el caso de proyectos nuevos de gran inversión o magnitud, de tipo turístico, comercial, educativo o administrativo, planificados a implantarse o desarrollarse en suelo cantonal y para los que no se cuenta con una normativa específica dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Carlos Julio Arosemena Tola , podrán desarrollarse de acuerdo a un Plan parcial con justificación técnica y legal, mismo que deberá ser presentado y desarrollado por el inversor interesado y profesionales a cargo, justificando el beneficio de ciudad (estudio de factibilidad: técnica, financiera, social, ambiental y demás pertinentes), respetando las características y el entorno del sitio a implantarse y normativas técnicas para cada caso. Proyecto que previo a su implantación deberá ser aprobado mediante ordenanza Municipal.

QUINTA.- Si un predio tiene 2 clasificaciones de suelo como urbano y rural, el propietario de suelo deberá subdividir el predio en 2 macropredios para que cada uno de los predios resultantes se acojan a la norma sea urbana o rural, la exigencia de áreas verdes sólo procederá respecto del

área urbana. En el caso de Zonas especiales de interés social que tengan este comportamiento, se sujetarán a lo que regule el Plan Parcial que la apruebe. Para la aplicación de esta disposición se permitirá excepcionalmente que en la primera subdivisión uno de los predios sea urbano o rural, pueda ser menor que el predio exigido en el PIT.

SEXTA.- El Plan de uso y gestión del suelo, contiene los límites urbanos del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, los cuales guardan concordancia con los límites establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Nro. 023-2021 del 10 de agosto del 2021, instrumento que definió el Componente Estructurante.

SÉPTIMA.- Con la sanción de la presente Ordenanza queda aprobada la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 (ANEXO 1) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 (ANEXO 2).

OCTAVA.- En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sus actualizaciones o modificaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

NOVENA.- Las instituciones públicas y privadas ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

DÉCIMA.- El GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

UNDÉCIMA.- Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo y a sus Planes Urbanísticos Complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

DUODÉCIMA.- Debido a la normativa nacional vigente en material vial, los predios colindantes con la Troncal E45 en suelo urbano, se encuentran afectados por el Derecho de vía. Por lo tanto, queda prohibido el fraccionamiento de suelo y la construcción en estos predios. Será estrictamente responsabilidad del ministerio competente el otorgar los permisos provisionales de construcción en el derecho de vía, a los predios frentistas ubicados en la Troncal E45, de conformidad con la normativa nacional vigente.

DECIMOTERCERA.- Los predios rurales frentistas (colindantes) al límite urbano, que se localicen en suelo rural de producción y que tengan acceso desde una vía pública, podrán solicitar el trámite de fraccionamiento rural con un predio mínimo de 0,5 hectáreas por una sola vez, siempre y cuando se cumpla el frente mínimo establecido en el PIT que corresponda, se observe la normativa nacional vigente y lo dispuesto en este PUGS. Para ello, se faculta excepcionalmente a la Dirección Técnica de Planificación Cantonal para emitir su informe favorable. Dicho procedimiento surtirá efecto con la emisión de la correspondiente Resolución del Concejo Municipal.

DECIMOCUARTA.- Si un predio se encuentra ubicado en dos subclasificaciones de suelo diferentes, el propietario podrá acogerse, por una única vez, a la normativa correspondiente al polígono de intervención territorial más favorable, con el propósito de gestionar el trámite de

fraccionamiento o habilitación del suelo. Para este fin, se faculta de manera excepcional a la Dirección Técnica de Planificación Cantonal para emitir el informe técnico correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Calos Julio Arosemena Tola cuente con un estudio técnico hidrológico de los causes hídricos del cantón o hasta que se emitan los criterios técnicos por parte de la Autoridad del Agua de acuerdo con las características de los cuerpos del agua, las franjas de protección hídrica se mantendrán conforme lo establecido en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

SEGUNDA.- Los trámites iniciados mientras se encontraba vigente el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza 023 - 2021, y que cuenten con informe de revisión de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal, podrán continuar tramitándose con el anterior PUGS. Los actos de simple administración y de información de norma urbanística en especial el IPRUS, no generan derechos adquiridos, ya que se constituyen como una expectativa. Las autorizaciones o permisos definitivos tanto de fraccionamiento como de edificación serán respetados pese al cambio de normativa mientras se mantengan vigentes, y hayan cumplido con todas las solemnidades legales establecidas en la norma nacional y local.

TERCERA.- No se podrán emitir actos administrativos o de simple administración, relacionados a habilitación del suelo, edificabilidad y/o planes complementarios, en suelo rural de expansión urbana y suelo urbano, hasta que se encuentre cerrado el Proceso Administrativo de la SOT referente a suelo rural de expansión urbana, o que este proceso cause estado, es decir, resulte inalterable sin perjuicio de los recursos que, en cada caso, procedan.

CUARTA.- Las actividades económicas existentes, que hayan obtenido permisos municipales, y cuyos usos estén considerados en esta actualización como prohibidos deberán ubicarse en los Polígonos que los admiten o restringen, para este efecto tendrán el plazo máximo de tres años.

QUINTA.- Las actividades que en el presente plan están consideradas como restringidas deberán cumplir con las condiciones de restricción, implantación y funcionamiento para obtener sus próximos permisos de funcionamiento y patente, para lo cual en un plazo no mayor a 90 días la Dirección de planificación Técnica Cantonal elaborará un instructivo para regular las condiciones de los usos restringidos, misma que será aprobada con resolución administrativa por la máxima autoridad.

SEXTA.- En los Polígonos de Intervención territorial donde existan áreas que estén dentro de fajas de afectación por riesgo se establece lo siguiente:

EDIFICACIONES: De acuerdo con la normativa nacional se restringen las autorizaciones de edificación, principalmente para residencia, en las áreas que están dentro de fajas de afectación por riesgo. Se habilitará el suelo únicamente con la implementación del Plan Parcial correspondiente en correlación con el Plan Cantonal de Gestión de riesgo.

USOS. - Se restringen las actividades de residencia en las fajas que tengan protección por riesgo. Los locales existentes que cuenten con permisos municipales para la actividad económica podrán ser renovados hasta que se cuente con el PLAN CANTONAL DE GESTIÓN DE RIESGO que establezca con detalle los usos que puedan seguir operando, y los usos que podrían ser objeto de relocalización.

SÉPTIMA.- En un plazo de 15 meses deberá presentar para su aprobación ante el Consejo Municipal la Actualización del Plan de Gestión de Riesgos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

OCTAVA.- El Gad Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, adecuará la normativa urbanística en la que se establezcan los procesos para habilitación de suelo, así como los estándares arquitectónicos y urbanos para el Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, que complementará al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

NOVENA.- Toda normativa municipal que tenga relación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo y que se contraponga con los instrumentos aprobados mediante la presente Ordenanza, quedarán sin efecto, para lo cual deberán ser adecuadas por cada Dirección del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, según la temática, en un plazo no mayor a 180 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial.

DÉCIMA.- Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial la Sección de Participación Ciudadana y Comunicación Corporativa Implementará un plan comunicacional inclusive, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola el contenido de esta normativa.

UNDÉCIMA.- Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial la Dirección Participación Ciudadana y Comunicación Corporativa en un plazo no mayor a 60 días, deberá registrar en la plataforma IPSOT y demás plataformas de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los instrumentos aprobados mediante la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Queda sin efecto la ORDENANZA MUNICIPAL No. 023 “DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020 - 2030, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020 2032 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA” aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria el 20 de julio de 2021 y en segundo y definitivo debate el 03 de agosto de 2021, sancionada el 10 de agosto de 2021 y publicada en la Edición Especial No. 84 del Registro Oficial el 29 de marzo del 2022. Sin embargo, el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo se mantiene en el texto de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Queda sin efecto la ORDENANZA MUNICIPAL No. 028 referente a “LA PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2030, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020-2032 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA” aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria del 1 de febrero del 2022 y sesión extraordinaria del 9 de febrero del 2022 en primero y segundo debate, sancionada el 17 de febrero de 2022 y publicada en la Edición Especial No. 70 del Registro Oficial el 24 de marzo del 2022.

TERCERA.- Queda sin efecto la ORDENANZA MUNICIPAL No. 030 QUE ESTABLECE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2020-2032 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, PARA LA CABECERA CANTONAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA Y LOS CENTROS POBLADOS DE DESARROLLO PRIORITARIO EL

CAPRICHOS, NUEVA ESPERANZA, SANTA ROSA Y PUNÍ LUZ DE AMÉRICA, aprobada en sesión ordinaria del 15 de febrero del 2022 y sesión ordinaria del 12 de abril del 2022 en primero y segundo debate respectivamente, se sancionó el 20 de abril del 2022 y se publicó en el Registro Oficial No 250 DEL 7 de junio de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la misma que será publicada en la Gaceta Municipal y en la página web del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
LIGIA GUADALUPE
CAIZA OBANDO

Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
**ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**



Firmado electrónicamente por:
DORIAN RAMIRO IZA
BARRAGAN

Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**, fue debatida y aprobada por el Pleno del Concejo municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, en Sesión Extraordinaria del dos de noviembre del año dos mil veinticuatro en primer debate, y en Sesión Ordinaria del dieciocho de marzo del año dos mil veinticinco segundo debate y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 322 del COOTAD, remito a la alcaldesa para su sanción.



Firmado electrónicamente por:
DORIAN RAMIRO IZA
BARRAGAN

Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.- Carlos Julio Arosemena Tola, a los veinticinco días de marzo del año dos mil veinticinco.- De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y DEL PLAN DE USO**

Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**LIGIA GUADALUPE
CAIZA OBANDO**

**Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.- CERTIFICO: Que la Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando, Alcaldesa de Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, sancionó, firmó y dispuso la promulgación de la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**DORIAN RAMIRO IZA
BARRAGAN**

**Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



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.