

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**

**ORDENANZA MUNICIPAL
No. 01-2023**

**QUE APRUEBA E INCORPORA
A LA NORMATIVA MUNICIPAL,
EL PLAN MAESTRO URBANO
COMPLEMENTARIO Y SU
GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS
RECURSOS NATURALES: RÍO
Y COLINAS, CON ENFOQUE
ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE
DEL CANTÓN**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**

ORDENANZA MUNICIPAL No. 01-2023

CONSIDERANDO

Que, el artículo 3 de La Constitución de la República del Ecuador establece: en sus numerales 5 y 6.- Son deberes primordiales del Estado:

5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.

6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el artículo 30 de La Constitución de la República del Ecuador establece: las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

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

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

Que, el artículo 264 de La Constitución de la República del Ecuador establece: en sus numerales 1 y 2.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 276 de La Constitución de la República del Ecuador establece: en su numeral 6.- El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Que, el artículo 375 de La Constitución de la República del Ecuador establece: en su numeral 1.- 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.

Que, el artículo 415 de La Constitución de la República del Ecuador establece: El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de

desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) determina: en su literal c y h.- Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

c) Coordinación y corresponsabilidad. - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

h) Sustentabilidad del desarrollo. - Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.

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

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

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

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. 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 (...)”;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece 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 georeferenciado 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, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...)”;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el 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 de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: Objeto. - El ordenamiento territorial tiene por objeto:

1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.
2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.

3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: en su numeral 3.- Instrumentos para el ordenamiento territorial. - Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. - 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, el artículo 31.- Planes urbanísticos complementarios. 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.

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. 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.

Que, el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: Planes maestros sectoriales. Los planes maestros

sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Que, el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) Ordenamiento territorial dispone: Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: Planes Parciales. - La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.

Que, el artículo 32 de la Norma Técnica de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dispone: De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Que, el artículo 34 de la Norma Técnica de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dispone: De la compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido

Que, el artículo 55 de la Norma Técnica de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dispone: Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros.

Que, el artículo 58 de la Norma Técnica de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dispone: Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana

Que, el artículo – 20 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Instrumentos complementarios. Forman parte del sistema de planificación territorial cantonal, los siguientes instrumentos complementarios al PDOT:

- a) Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- b) Planes Maestros;
- c) Planes Parciales;
- d) Planes Especiales;
- e) Unidades de Actuación Urbanísticas;
- f) Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura; y
- g) Instructivos administrativos y flujos de procedimientos específicos.

Los planes complementarios no podrán modificar el PDOT y los contenidos del componente estructural del PUGS.

Que, el artículo -22 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Planes Maestros. - Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal, complementarios al PDOT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforma la estructura territorial. Su escala de desarrollo es cantonal, pero puede desarrollarse por zonas o sectores (polígonos).

Son Planes Maestros los correspondientes a: agua potable, alcantarillado y movilidad y transporte, protección ambiental, riesgos.

Estos planes se realizarán por iniciativa y disposición de la máxima autoridad ejecutiva municipal. El órgano administrativo municipal competente, realizará los estudios de manera directa o por contratación, así como, su aprobación técnica a través del informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal, mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto.

Que, el artículo - 23 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Planes Parciales. - Son instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.) o polígono de intervención. Tiene por objeto, la regularización urbanística y de gestión de suelo en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

Los Planes Parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme los estándares urbanísticos pertinentes usos pormenorizados y tipologías de edificación;
- b) Las reservas de suelo para equipamientos;
- c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general; y
- d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

Que, el artículo -24 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Contenido del Plan Parcial. Los planes parciales, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) Determinación de usos y tipologías de edificación.

- b) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
- c) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente,
- d) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

Que, el artículo - 27 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Planes Especiales. Son instrumentos de planificación que se desarrollan para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente.

Son Planes especiales los referidos a: regeneración urbana de barrios o manzanas, o sectores de planificación específicos urbanos o rurales, planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica, de recreación paisajística y de recuperación ambiental.

Los Planes Especiales serán elaborados por iniciativa y disposición de la máxima autoridad ejecutiva municipal, o por iniciativa privada. La Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, de manera directa o por contratación, realizará la aprobación técnica a través de informe preceptivo y obligatorio, previa aprobación por el Concejo Cantonal mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Que, el artículo - 28 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan San Ana Sostenible 2033 – Plan desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo estipula: Contenido del Plan Especial. - El Plan Especial tiene como contenido:

- a) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda.
- b) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura.
- c) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental.
- d) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

EXPIDE:**ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL, EL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES: RÍO Y COLINAS, CON ENFOQUE ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE DEL CANTÓN SANTA ANA****TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN****Artículo 1.- Objeto de la redacción del Plan Maestro Urbano Complementario y su gestión sostenible de los recursos naturales: río y colinas, con enfoque ecosistémico y resiliente del cantón Santa Ana y ámbito de aplicación**

El Plan Maestro Urbano Complementario y su Gestión Sostenible de los Recursos Naturales, de acuerdo al art. 22 de la ordenanza que incorpora a la normativa municipal el Plan San Ana Sostenible 2033 - Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del Suelo, tiene como objetivo el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforma la estructura territorial a escala cantonal y sectorial.

Por tanto, se aplicará a la normativa urbanística, la determinación de usos de suelo y tipologías de edificación, las reservas de suelo para los sistemas urbanos: equipamientos, el trazado y características de la red vial, redes de abastecimiento de infraestructura básica y la protección del medio natural, mediante los sistemas de infraestructura, equipamientos, áreas verdes de protección y conectividad vial, así mismo se enfatizará las medidas de mitigación y adaptación de los núcleos urbanos frente al riesgo y cambio climático.

Artículo 2.- Vigencia del Plan Maestro Urbano Complementario

El Plan Maestro Urbano Complementario y su Gestión Sostenible de los Recursos Naturales entra en vigor desde su publicación y tiene un plazo de vigencia de 12 años en conjunto con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cual podrá ser actualizado de acuerdo a los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley y por la entidad rectora correspondiente.

La actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) no podrán alterar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del suelo (Artículo 8, Reglamento de la LOOTUGS). El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, coincidiendo con la actualización del PDOT y siguiendo los mismos procedimientos. Sin perjuicio de que los planes complementarios desarrollen el planeamiento de detalle, dentro de las áreas de sus ámbitos, las cuales quedarán incorporadas al Plan.

El Plan Maestro complementario será un instrumento de planificación público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GADM Santa Ana, así como de forma física en las dependencias del GADM – encargadas de su difusión.

CAPÍTULO 2. DE LA ALINEACIÓN DEL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO CON EL PDOT Y EL PUGS**Artículo 3. Del Modelo Territorial Deseado del PDYOT**

De acuerdo a los instrumentos de planificación vigentes del GADM Santa Ana, el PDOT Post Pandemia vigente desde 2021, dentro de las determinaciones del MTD que el PUGS redefine en su desarrollo, se considera la clasificación del suelo, sub clasificación del suelo rural, el sistema de protección

ambiental cantonal, el sistemas de conectividad vial y el sistema se Asentamientos humanos del Cantón Santa Ana, las relaciones interurbanas y conexiones externas, así como los corredores turísticos de interés.

Artículo 4. Del Componente estructurante cantonal

El componente estructurante establece contenidos que le permiten al GAD tener una visión a largo plazo, es decir: hacer una proyección territorial del cantón hasta 12 años, dotando y dando una cobertura óptima de los sistemas urbanos, respondiendo al modelo territorial deseado y especificado en su PDOT.

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU CONTENIDO

Artículo 5.- Documentos del Plan Maestro Urbano Complementario

El Plan Maestro Urbano Complementario y su Gestión Sostenible de los Recursos Naturales se compone de los siguientes documentos, adicionales a la presente ordenanza:

- Memoria técnica del Plan Maestro Urbano Complementario
- Catálogo de mapas y planos
- Normas de edificación
- Gestión Sostenible de los Recursos Naturales: Río y Colinas – Verde Santa Ana
- Portafolio de Proyectos
- Normativa de Edificación
- Plan de Recuperación de Espacios Públicos

Artículo 6.- Componente Estructurante Complementario

El componente estructurante es de carácter estratégico y general, define la estructura urbana y rural del territorio, sus límites de acuerdo a la clasificación y sub clasificación del suelo, los sistemas de escala urbana, cantonal y grandes infraestructuras, delimita las áreas de protección y establece la distribución espacial general de las actividades, así como las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos estructurantes y las determinaciones correspondientes de estas normas.

Artículo 7.- Componente Urbanístico Complementario

El componente urbanístico determina las consideraciones del planeamiento, el uso, edificabilidad y aprovechamiento, según la potencialidad de los recursos del suelo y cobertura de sistemas urbanos, de acuerdo a su clasificación; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos contenidos en estas normas de acuerdo a la Ley.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos del componente rural y urbanístico y las determinaciones correspondientes de estas normas.

Artículo 8.- Interpretación del Plan Maestro Urbano Complementario

Las normas de este PMUC se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria técnica del PMUC

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan. Prevalecerán siempre aquellos que velen por el interés general, de acuerdo a los principios rectores contenidos en el Capítulo II del Título I de la LOOTUGS.

CAPÍTULO 4. DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 9.- Destino del suelo en la ordenación urbanística

Este Plan regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo a los siguientes fines:

- a) Sistema de conectividad vial (de comunicación) y sus posibles zonas de protección.
- b) Sistema de áreas verdes y zonas de protección destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales.
- c) Sistema de equipamientos públicos para el beneficio de la comunidad: sociales y de servicio.
- d) Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general.
- e) Sistemas de protección ecológica y sistema de protección de amenazas.
- f) Aprovechamiento productivo del suelo incluidos los usos y actividades vinculados.
- g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo a las determinaciones de estas normas.
 1. La concreción del destino del suelo reservado a vías, equipamientos y áreas verdes, a los que se refieren los apartados a, b y c, se efectuará con arreglo a lo determinado en los Mapas y Normas del PMUC. En su defecto, se concretará en función de las determinaciones de localización y precisión que desarrollen los Planes Parciales o Planes complementarios, que se formulen y aprueben, siguiendo los estándares urbanísticos de estas normas.
 2. El suelo reservado para los mencionados sistemas se considera "cargas" a los efectos de la gestión del suelo, de acuerdo a lo regulado en el presente Plan y sus normas.
 3. Los sistemas urbanos viales, de áreas verdes y de equipamientos públicos quedan jerarquizados en dos niveles según su escala de servicio: estructurante y urbanístico. Los jerarquizados con el nivel estructurante, quedan vinculados al componente homónimo del PUGS y, por tanto, no podrán modificarse durante los 12 años de vigencia del mismo.
 4. La concreción del destino del suelo a que se refieren los apartados f) y g) corresponde a suelos que ofrecen posibilidades de aprovechamiento y generan beneficios económicos en base a la utilización sostenible de los recursos.
 5. La relación articulada entre los sistemas entre sí, y entre éstos y las áreas de aprovechamiento, contribuirán a alcanzar los objetivos de planeamiento para mejorar la calidad de vida de los habitantes, previniendo riesgos, y garantizando la función social de la propiedad del suelo.
 6. Las determinaciones que estas normas establecen para los sistemas, son complementarias a la legislación sectorial vigente para cada sistema, y deberá ser sustituida por la legislación equivalente que se promulgue y que derogue la anterior.

Artículo 10.- Precisión de límites

Los límites de las zonas destinadas a sistemas, clases y subclases de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos y cualquier subdivisión de suelo de este Plan, podrán precisarse mediante instrumentos complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debidos a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas o a la existencia de otros elementos físicos.
- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del PMUC.

Artículo 11.- Definición de sistemas y ordenación del suelo de base a ellos

1. Los sistemas son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde ésta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de formas de gestión privadas de los servicios.
2. Los criterios de cantidad de suelo que se destina a sistemas y los criterios cualitativos para su localización, considerando el análisis espacial de cobertura eficiente para el fortalecimiento de

las centralidades que se realizan en base a los estándares urbanísticos determinados en el plan y las presentes normas

3. La obtención de suelo reservado para sistemas en el planeamiento, se ejecutará, entre otros, mediante expropiación, cesión gratuita de suelo, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo a los instrumentos de gestión establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y normas técnicas secundarias, y de forma particular, de acuerdo a lo establecido en estas normas.

Artículo 12.- Sistemas estructurante y urbanísticos. Ejecución

Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo a su función dentro de la ordenación del uso y gestión del suelo: los sistemas estructurantes y los sistemas urbanísticos, así como también se subdividen en dos escalas, la cantonal y las urbanas, quedando de la siguiente manera:

Componente Estructurante lo integran:

- Componente Estructurante Cantonal
- Componente Estructurante Urbano

Componente Urbanístico lo integran:

- Componente Rural
- Componente Urbanístico

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas estructurantes se llevarán a cabo, en todo caso, de acuerdo a las previsiones del PUGS y el presente PMUC.

CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 13.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento

El Plan Maestro Urbano Complementario, como lo indica es un instrumento complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, su Reglamento y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 14.- Instrumentos de ejecución del planeamiento (gestión del suelo)

La ejecución del Plan Maestro Urbano Complementario, se realizará mediante obras de urbanización y edificación, en aplicación directa de estas normas. En aquellas zonas donde el PUGS y el correspondiente PMUC haya visto adecuado cursar la ordenación detallada con posterioridad a la entrada en vigor del PMUC.

CAPÍTULO 6. INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 15. Permisos y Autorizaciones administrativas.

Están sujetos a permisos y/o autorizaciones administrativas, los cambios en la morfología predial (fraccionamientos, integración parcelaria, etc.) tanto jurídicos como físicos; la ejecución de obras de urbanización, de edificación, de construcción e instalaciones, y en general, cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo, regulado en el PUGS y el PMUC; todo ello en los términos que se establezcan en los procesos administrativos y la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto.

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. (Art. 15 LOOTUGS).

Artículo 16. Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales.

Será objeto de regulación detallada por la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto, que se dicte en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad a la ley.

La Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de estas normas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana, así como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 17. Derechos y deberes de uso y conservación.

Los propietarios de terrenos, independientemente de su clase y subclase, así como de las construcciones y edificaciones, deberán respetar el destino que este Plan establece para el suelo y mantenerlos en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornamentación.

Así mismo, tendrán derecho al beneficio derivado de las posibilidades de uso, de acuerdo a dicho destino, y tendrán el derecho de participar de los beneficios derivados de las obras de desarrollo urbano a cargo de la Administración Pública, de acuerdo al principio de la función social de la propiedad.

Cualquier ciudadano tiene derecho a conocer el contenido del PMUC, y, a ser informado de las actuaciones públicas llevadas a cabo para su desarrollo y ejecución.

Artículo 18. Comunicación del PMUC, incentivos y sanciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana promoverá las acciones destinadas a la comunicación de los contenidos del PMUC, y, la transparencia de la actuación pública en relación a su desarrollo y ejecución, con la finalidad de promover la inversión inmobiliaria y, sobre todo, de educar a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo para garantizar la sostenibilidad territorial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos para promover las estrategias de desarrollo urbano del PUGS y el PMUC, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana podrá imponer sanciones administrativas a personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus Ordenanzas sancionadas para el efecto, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

CAPÍTULO 7. TERMINOLOGÍA

Artículo 19.- Conceptos a los efectos de aplicación del Plan Maestro Urbano Complementario de Santa Ana

A los efectos de aplicación de estas normas para el desarrollo y la ejecución del planeamiento de Santa Ana, contenidos en el PMUC, se consideran la siguiente terminología:

- 1. PDYOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- 2. PUGS:** Plan de Uso y Gestión de Suelo Del Cantón Santa Ana.
- 3. PMUC:** Plan Maestro Urbano Complementario y su Gestión Sostenible de los Recursos Naturales: Río y Colinas, con Enfoque Eco Sistémico y Resiliente.
- 4. Límite urbano:** línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los núcleos urbanos, diferenciándolos del resto del área rural.
- 5. CUP – Centro Urbano Principal:** El centro urbano principal constituye a la delimitación urbana de las parroquias Urbanas: Santa Ana de Vuelta Larga y Lodana y su particularidad de las funciones urbanas como el lugar financiero, comercial, direccional y simbólico de la ciudad, los centros conocen hoy día una prosperidad demostrada que se ha visto favorecida por una política de renovación y rehabilitación, además los CUP se caracterizan por su alta densidad de población de jerarquía 1 (+20.000 hab.), su extensión y su mayor dotación de todo tipo de infraestructuras.
- 6. CP – Cabeceras Parroquiales:** son los núcleos urbanos principales de las parroquias rurales, tienen sede política – administrativa parroquial con las atribuciones, competencias y

potestades reconocidas en la constitución, COOTAD y demás leyes conexas, se caracterizan por una media densidad de población de jerarquía 2 (hasta 7000 hab.), y suelen estar dotados de infraestructura agropecuaria.

7. **CRM – Comunidades Rurales Mayores:** son los núcleos urbanos secundarios de las parroquias rurales, se caracterizan por tener una baja densidad de población de jerarquía 3 (hasta 1000 ha.), y carecen de equipamiento e infraestructura hidrosanitaria básica.
8. **PAE – Protección Ambiental Ecológica:** es la práctica de proteger el medio ambiente natural por parte de individuos, organizaciones y gobiernos. Sus objetivos son conservar los recursos naturales y el entorno natural existente y, cuando sea posible, reparar los daños y revertir las tendencias.
9. **PIT – Polígonos de Intervención Territorial:** son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.
10. **Tratamientos:** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.
11. **Fraccionamiento:** El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
12. **Densidad poblacional:** La densidad de población se refiere al número promedio de habitantes de un país, región, área urbana o rural en relación con una unidad de superficie dada del territorio donde se encuentra ese país, región o área.
13. **Densidades urbanas:** es un término usado en planificación urbana y diseño urbano para referirse al número de personas que habitan un área urbanizada determinada. Como tal, debe distinguirse de otras medidas de densidad de población.
14. **Riesgo de desastre urbano:** con el concepto de riesgo de desastre urbano se hace referencia a los sucesos que causan daño a las personas y su patrimonio, sea su detonante un fenómeno de origen natural (terremotos, huracanes, entre otros), o antrópicos.
15. **Amenazas naturales:** Las amenazas naturales son un fenómeno natural que puede tener un efecto negativo tanto en humanos como en el ecosistema.
16. **Vulnerabilidades:** La vulnerabilidad hace referencia a las características y las circunstancias de una comunidad, sistema u objeto que los hacen susceptibles a los efectos dañinos de una amenaza.

TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO

CAPÍTULO 1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL COMPLEMENTARIO

Artículo 20. Clasificación del Suelo Urbano y Rural

De acuerdo a lo referido en el mapa código EC-CUR, la clasificación del suelo en el Cantón Santa Ana, se delimita en:

Suelo Urbano: 868.50 ha, que corresponde al 0.85% del total del territorio.

Suelo Rural: 101102 ha, que corresponde al 99.15% del total del territorio.

Artículo 21. Polígonos del Sistema de Protección Ambiental

Por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo. 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; este proceso está referido en el mapa código EC-SPC.

- Protección del Bosque Protector Poza Honda
- Protección embalse Represa Poza Honda
- Protección ríos principales: 6 veces el ancho del lecho natural
- Protección ríos secundarios: 6 veces el ancho del lecho natural
- Protección colinas y quebradas: 6 veces el ancho del lecho natural

Artículo 22. Subclasificación del suelo rural

Determinado de acuerdo al artículo 19 de la LOOTUGS, referente a la sub-clasificación del suelo rural y referido en el mapa código CR-SSR.

· Suelo rural de Producción	77387.71	76.54 %
· Suelo rural de Protección	23687.37	23.43 %
· Suelo rural de Expansión	26.92	0.03%

CAPÍTULO 2. COMPONENTE RURAL COMPLEMENTARIO**Artículo 23. Polígonos de intervención territorial y tratamientos rurales**

Los polígonos de intervención territorial en el suelo rural, se agrupan de la siguiente forma, de acuerdo a la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales. Por los argumentos expuestos se determinan los siguientes tratamientos referidos en el mapa código CR-PITS:

1. Tratamientos y PIT asignados en suelo rural.
 - a. **Tratamiento de conservación:** designado para aquellas unidades ambientales de elevada biodiversidad donde no está permitido realizar ninguna actividad antrópica excepto las destinadas a la conservación y valoración de su biodiversidad y características, de conformidad con la legislación ambiental. PIT números: 1, 2, 4, 5.
 - b. **Tratamiento de conservación embalse:** se aplica a los polígonos identificados como el Embalse de Poza Honda (represa), y demás cuerpos de agua, vegetación arbustiva y herbácea en pisos bioclimáticos de tierras bajas, zonas de importante valor funcional como valles fluviales, quebradas y senderos ecológicos, prohibiéndose cualquier edificación de tipo residencial. PIT número 6
 - c. **Tratamiento de Promoción – Mitigación:** en virtud de la competencia exclusiva que posee el GAD municipal de Santa Ana, de proteger los lechos de los ríos, lagos, entre otros, el cual implica regular de manera especial el suelo de valor productivo para agricultura y pecuaria bajo mitigación, que permita a la vez conservar los ecosistemas frágiles ubicados a su alrededor. PIT números: 7, 8, 9, 10.
 - d. **Tratamiento de Promoción productiva:** mediante técnicas Agrosilvopastoriles de uso de la tierra que implica la combinación o asociación de plantaciones forestales o frutales con ganadería y/o cultivos. PIT números: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.
 - e. **Tratamiento de Desarrollo:** 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. PIT número 18.

CLASIFICACIÓN GENERAL	PIT	TRATAMIENTO
PROTECCIÓN	1	CONSERVACIÓN
	2,3, 4 y 5	
	6	CONSERVACIÓN EMBALSE
PRODUCCIÓN	7,8,9 y 10	PROMOCIÓN - MITIGACIÓN
	11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Tabla 1. PITS y tratamientos del Suelo Rural

Artículo 24. Usos Generales del suelo rural

El artículo 22 de la LOOTUGS hace referencia a una asignación de usos de suelo generales que caracteriza un determinado ámbito espacial, en este caso, a los establecidos como PITS Rurales, con la intención de que a partir del suelo general asignado se definan sus roles, función y compatibilidad de actividades de la unidad territorial.

Los usos generales rurales del cantón Santa Ana se encuentran referidos en el mapa código CR-UGR y en la tabla 20 de la memoria técnica.

CLASIFICACION GENERAL	PIT	TRATAMIENTO	USOS GENERALES
PROTECCIÓN	1	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN ECOLÓGICA
	2,3, 4 y 5		PROTECCIÓN ECOLÓGICA
	6	CONSERVACIÓN EMBALSE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA
PRODUCCIÓN	7,8,9 y 10	PROMOCIÓN - MITIGACIÓN	AGROPECUARIO-PROTECCIÓN
	11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	AGROPECUARIO

Tabla 2. Usos Generales del Suelo Rural

Artículo 25. Usos específicos del suelo rural

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos específicos rurales del cantón Santa Ana se encuentran referidos en el mapa código CR-UGR y CR-UER

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos, ubicado en la tabla 21 de la memoria técnica:

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	Viviendas Unifamiliares
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales	Sistemas Agropecuarios, Silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola, de ciclo largo
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio, Plantas de procesamiento de bajo impacto
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Perennes, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
	AGR-4	Producción Restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	Protección del Bosque Seco o húmedo, ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema
	PAR-2	Conservación Rural	Ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje	Infraestructura de Hospedaje, moteles
	SC-2	Restauración	Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares
	SC-3	Comercio	Venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras, tiendas de no más de 100m2 de abarrotes y productos, aserraderos
	SC-4	Comercio Agropecuario	Venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	SC-5	Comercio de Servicio	Gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, sustancias combustibles por menor, agrícolas. acopio de material de reciclaje,
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural	Ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques del corredor, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales, piscinas, balnearios,

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
			badenes y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos.
	ERR-2	Educación Rural	Actividades de Excursiones y Contemplaciones, Infraestructura Turística, actividades científico culturales, infraestructura ecológica para actividades turísticas
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala.
	PR-2	Acuacultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuacultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Equipamiento e Infraestructura Local de Almacenamiento y Procesamiento Agropecuario de bajo coeficiente de ocupación del suelo, Infraestructura Eléctrica y Telecomunicaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje Permanente, equipamientos públicos
		Equipamientos Deportivos	Canchas deportivas
EX Extracción	EX	Extracción	Actividades de extracción de áridos y pétreos
Y Industrial Rural	IU		Producción, comercio y depósito de materiales de construcción, ladrilleras, carboneras,
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual.
	ESP-R	Esparcimiento Rural	Coliseo de Gallos, Billares, Rodeos, bares, bingos, hipódromos.

Tabla 3. Usos Específicos del suelo rural

Para fines de utilización de las siguientes tablas de usos específicos, se define la abreviatura de las compatibilidades de la siguiente manera:

- P: Principal
- C: Complementario
- R: Restringido
- PR: Prohibido

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	P R
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles			X	
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			
	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos				X
EX Extracción	EX	Extracción				X
Y Industrial Rural	IU					X
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido				X
	CR-2	Esparcimiento Rural				X

Tabla 4. Compatibilidades con el suelo de protección ecológica

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO – PROTECCIÓN						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	P R
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales		X		
	AGR-2	Servicios Agropecuarios		X		
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles		X		
	AGR-4	Producción Restringida	X			
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración			X	
	SC-3	Comercio			X	
	SC-4	Comercio Agropecuario			X	
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos		X		
EX Extracción	EX	Extracción			X	
Y Industrial Rural	IU				X	
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido			X	
	CR-2	Esparcimiento Rural			X	

Tabla 5. Compatibilidades con el suelo de Agropecuario - Protección

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	P R
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural		X		
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales	X			
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	X			
	AGR-3	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida		X		
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
		Equipamientos Deportivos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
Y Industrial Rural	IU				X	
CR Comercio Restringido Rural	CR-1	Comercio restringido			X	
	CR-2	Esparcimiento Rural			X	

Tabla 6. Compatibilidades con el suelo Agropecuario

Artículo 26. Suelo Rural de expansión

De acuerdo a lo establecido en el mapa de Subclasificación del suelo Rural del cantón Santa Ana código EU-EX-U, se declara como suelo rural de expansión urbana al área marcada en el siguiente cuadro de coordenadas, con una extensión de 26.92 ha, ubicada en la vía Portoviejo - Santa Ana, contiguo al límite urbano del Centro Urbano Principal, correspondiente a las parroquias Santa Ana de Vuelta Larga y Lodana.

Puntos	X	Y
P01	567882	9869801
P02	567881	9869825
P03	567871	9869888
P04	567868	9870014
P05	567863	9870157
P06	567857	9870206
P07	567847	9870252
P08	567828	9870312
P09	567790	9870406
P10	567780	9870438
P11	567770	9870474
P12	567769	9870498
P13	567771	9870535
P14	567787	9870578
P15	567804	9870605
P16	567830	9870642
P17	567852	9870690
P18	567866	9870737
P19	567875	9870786
P20	567876	9870837
P21	567868	9870877
P22	567839	9870990
P23	567823	9871056
P24	567810	9871097
P25	567798	9871125
P26	567783	9871150
P27	567771	9871178
P28	567764	9871204
P29	567766	9871224
P30	567772	9871243
P31	567780	9871256
P32	567789	9871267
P33	567816	9871291
P34	567894	9871345
P35	567935	9871271
P36	567952	9871230
P37	567965	9871186
P38	567984	9871069
P39	568038	9870695
P40	568096	9870332
P41	568064	9870322
P42	568041	9870307
P43	567994	9870269
P44	567997	9870254
P45	567999	9870243
P46	568001	9870231

Puntos	X	Y
P47	568003	9870213
P48	568008	9870181
P49	568011	9870164
P50	568012	9870158
P51	568012	9870156
P52	568014	9870143
P53	568018	9870116
P54	568020	9870105
P55	568025	9870071
P56	568026	9870067
P57	568029	9870043
P58	568023	9870042
P59	568019	9870040
P60	568013	9870036
P61	568009	9870034
P62	568004	9870031
P63	568001	9870029
P64	567999	9870026
P65	567998	9870016
P66	567999	9870011
P67	568001	9870004
P68	568004	9869997
P69	568004	9869995
P70	568004	9869989
P71	568002	9869984
P72	567998	9869981
P73	567992	9869978
P74	567985	9869974
P75	567980	9869968
P76	567974	9869961
P77	567971	9869951
P78	567970	9869941
P79	567969	9869934
P80	567970	9869927
P81	567971	9869919
P82	567972	9869911
P83	567973	9869906
P84	567973	9869903
P85	567973	9869895
P86	567973	9869888
P87	567968	9869880
P88	567962	9869873
P89	567871	9869751
P90	567882	9869801

Tabla 7. Coordenadas del polígono suelo rural de expansión

Artículo 27. Fraccionamiento rural

Estipulando el INFORME TÉCNICO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS AGROECOLÓGICAS HOMOGÉNEAS Y LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR de la Autoridad Agraria Nacional, lo correspondiente a 12 hectáreas como la superficie referencial de la Unidad Productiva Familiar, de acuerdo a la zona agroecológica 2 de la Provincia de Manabí, Cantón Santa Ana, se deberá considerar esta dimensión como lote mínimo de fraccionamiento en el uso rural.

Sin embargo, al ser esta Unidad Productiva Familiar, analizada por la Corporación Municipal del Cantón Santa Ana, como un área inaplicable para el fraccionamiento en el territorio rural, se define como las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural:

- 1 hectárea en los polígonos de intervención territorial de suelo rural con tratamientos:
 - Promoción – Mitigación
 - Promoción – Productiva
 - Desarrollo
- 12 hectáreas en los polígonos de intervención territorial del suelo rural con tratamientos:
 - Conservación
 - Conservación - Embalse

Sin perjuicio que otro estudio de mayor profundidad y conocimiento de las realidades socio-culturales y territoriales del Cantón, defina una superficie de referencia diferente.

Esta disposición será aplicable a partir de la vigencia del PMUC, aceptándose las situaciones existentes, sin perjuicio de que un estudio posterior establezca las zonas aplicables para la determinación de la unidad productiva familiar, de acuerdo a lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Santa Ana y su sistema socio cultural.

Artículo 28. Ocupación del suelo y edificabilidad rural

Para la ocupación del suelo y edificabilidad en uso rural, siendo consecuentes con las dinámicas sociales y culturales de edificación de vivienda rural, y en consecuencia del fraccionamiento realizado previamente a lo estipulado en la ley y en este plan, cuyos resultados han sido el fraccionamiento de lotes menores al lote mínimo rural propuesto, se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda rural de los propietarios de predios rurales, de acuerdo a los siguientes parámetros establecidos en la tabla 29 de la memoria técnica:

SUPERFICIE DE TERRENOS	COS	# DE PISOS
< 500 m ²	200 m ²	2 pisos
< 2 ha	400 m ²	2 pisos
> 5 ha	500m ²	1 pisos

Tabla 8. Ocupación del suelo y edificabilidad rural

Mientras que, para actividades complementarias al uso agro productivo, señaladas como restringidas, debiendo cumplir condicionantes para su edificación, de acuerdo y en referencia a los usos generales y usos específicos en el suelo rural de este plan, su edificabilidad, se establecerá de acuerdo al proyecto, mediante revisión detallada de las no afectaciones, remediaciones, y costo beneficio del desarrollo de la producción rural.

TÍTULO III. COMPONENTE ESTRUCTURANTE URBANO

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 29. Clasificación de acuerdo a su dimensión y ámbito de influencia que ejerce su función dentro del territorio

La localización de los asentamientos se representa en el catálogo de mapas y planos del presente plan y corresponden a los núcleos urbanos del cantón Santa Ana, categorizados de acuerdo a su escala de la siguiente manera:

Centro urbano principal: Núcleo Urbano constituido por el conglomerado de población que conforma la ciudad de Santa Ana de Vuelta Larga y Lodana ubicados al noroeste del cantón. Constituye el nodo administrativo y de servicios del cantón.

Cabeceras Parroquiales: Núcleo Urbano constituido por el conglomerado de población de las cabeceras parroquiales de Ayacucho, Honorato Vásquez, La Unión y Pueblo Nuevo.

Comunidades rurales mayores. Núcleo Urbano constituido por la agrupación de pobladores localizada fundamentalmente a lo largo de los ejes viales relevantes y en proceso de compactación. Obedecen a esta clasificación:

- Camino Nuevo
- El Níspero
- El Mate
- Peminche
- Agua Fría
- La Poza
- Palo Largo
- Río Caña
- Las Mercedes 1
- Las Mercedes 2
- Río Plátano
- San Juan de las Cucarachas

CAPÍTULO 2. LÍMITES URBANOS

Artículo 30. Límite urbano centro urbano principal Santa Ana

De acuerdo al cálculo de proyección de densidad, el límite urbano propuesto tiene una superficie de 550 hectáreas, con una densidad actual de 7.75 viv/ha; referidos en el mapa código EU-L-CUP.

Artículo 31. Límite urbano centro urbano de las Cabeceras Parroquiales

Límite urbano centro urbano Ayacucho: tiene una superficie de 99.78 hectáreas, con una densidad actual aproximada de 5.218 hab/ha; referidos en el mapa código EU-L-AY.

Límite urbano centro urbano Honorato Vásquez: tiene una superficie de 40.20 hectáreas, con una densidad actual aproximada de 4.10 hab/ha; referidos en el mapa código EU-L-HV.

Límite urbano centro urbano La Unión: tiene una superficie de 33.31 hectáreas, con una densidad urbana actual de 3.81 Hab/ha; referidos en el mapa código EU-L-LU.

Límite urbano centro urbano San Pablo de Pueblo Nuevo: tiene una superficie de 39.90 hectáreas, con una densidad Urbana actual de 4.135 hab/ha; referidos en el mapa código EU-L-SP.

Artículo 32. Límite urbano centro urbano de las Comunidades Rurales Mayores

Camino Nuevo: tiene una extensión de 5.18 hectáreas, referido en el mapa código EU-L-CN

El Mate: tiene una extensión de 10.26 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-EM

El Níspero: tiene una extensión de 5.81 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-EN.

Peminche: tiene una extensión de 5.84 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-PM.

Agua Fría: tiene una extensión de 14.53 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-AF.

La Poza: tiene una extensión de 16.31 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-LP

Palo Largo: tiene una extensión de 6.09 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-PL

Río Caña: tiene una extensión de 16.51 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-RC

Las Mercedes 1: tiene una extensión de 5.96 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-M1

Las Mercedes 2: tiene una extensión de 2.92 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-M2

Río Plátano: tiene una extensión de 2.02 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-RP

San Juan de las Cucarachas: tiene una extensión de 16.28 hectáreas, referidos en el mapa código EU-L-SJ

CAPÍTULO 3. SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

De acuerdo a lo dispuesto en la LOOTUGS, acogido en el PUGS del Cantón Santa Ana 2021 y para efectos del presente PMUC, el suelo urbano se sub clasifica en tres categorías:

- **Suelo urbano consolidado:** El suelo urbano se lo define como el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación (LOOTUGS Art. 18).
- **Suelo urbano no consolidado:** 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 (LOOTUGS Art. 18).
- **Suelo urbano de protección:** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos (LOOTUGS Art. 18)

Artículo 33. Subclasificación del suelo urbano del Centro Urbano Principal

La representación gráfica se encuentra referido en el mapa código EU-UP-1 y tabla 61 de la memoria técnica:

SUB CLASIFICACION SUELO URBANO	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	23,57%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	63,22%
SUELO URBANO DE PROTECCION	13,21%
TOTAL	100.00%

Tabla 9. Subclasificación del suelo urbano del CUP

Artículo 34. Subclasificación del suelo urbano en Cabeceras Parroquiales

La representación gráfica se encuentra referida en los mapas código EU-UP-2, EU-UP-3, EU-UP-4, EU-UP-5 y en la tabla 62 de la memoria técnica:

SUB CLASIFICACION SUELO URBANO	% AYACUCHO	% HONORATO VÁSQUEZ	% LA UNIÓN	% SAN PABLO DE PUEBLO NUEVO
SUELO URBANO CONSOLIDADO	25,67%	35,12%	20,39%	30,22%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	53,06%	41,85%	42,61%	45,16%
SUELO URBANO DE PROTECCION	21,31%	23,04%	20,39%	30,22%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tabla 10. Subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales

Artículo 35. Subclasificación del suelo urbano en Comunidades Rurales Mayores

La representación gráfica se encuentra referida en los mapas desde el código EU-UP-6 al EU-UP-17 y en la tabla 63 de la memoria técnica:

COMUNIDAD	% SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	% SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	TOTAL
Camino Nuevo	100,00%	0,00%	100,00%

COMUNIDAD	% SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	% SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	TOTAL
El Mate	94,33%	5,67%	100,00%
El Níspero	100,00%	0,00%	100,00%
Peminche	86,33%	13,67%	100,00%
Agua Fría	94,59%	5,41%	100,00%
La Poza	92,73%	7,27%	100,00%
Palo Largo	100,00%	0,00%	100,00%
Rio Caña	86,63%	13,37%	100,00%
Las Mercedes 1	100,00%	0,00%	100,00%
Las Mercedes 2	100,00%	0,00%	100,00%
Rio Plátano	100,00%	0,00%	100,00%
San Juan de las Cucarachas	69,09%	30,91%	100,00%

Tabla 11. Subclasificación del suelo urbano en Comunidades Rurales Mayores

CAPÍTULO 4. DESARROLLO DE SISTEMAS URBANOS ESTRUCTURANTES

Artículo 36. Delimitación y regulación del sistema estructurante de infraestructura en suelo urbano

Compuesto por la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, cuya competencia es del Gobierno Cantonal y Estatal correspondientemente, su cobertura es vital para la consolidación del suelo, por lo que su proyección será el 100% de la cobertura de redes en todos los núcleos urbanos, para lo cual, se estipulan en el presente plan, los estudios y ejecución de planes integrales hidrosanitarios que provean de líquido vital y saneamiento a los asentamientos. Así también, la gestión ante el Gobierno Nacional para la provisión de energía eléctrica en casos donde no haya cobertura de este servicio.

Artículo 37. Delimitación y regulación del sistema estructurante de equipamientos en suelo urbano

Los equipamientos estructurantes, corresponden a la infraestructura inmobiliaria de servicios que posee un rol principal y se clasifican de acuerdo a la cobertura de sus servicios:

- **Cantonal:** Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala de todo el Cantón.
- **Parroquial:** Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a una determinada Parroquia.

En base a las características y funciones asociadas a cada tipo de asentamientos, éstos dispondrán de reserva de suelo, para garantizar actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que corresponden a equipamientos jerarquizados en función de su escala cantonal, rural y local, de acuerdo a la siguiente relación prioritaria:

Los equipamientos estructurantes a desarrollarse tendrán 3 tipos de intervención de acuerdo a su requerimiento:

- **Regeneración:** aplicado a todo equipamiento que requiere de mantenimiento, mejora o ampliación, para su función dentro de su mismo uso.
- **Rehabilitación:** aplicado a todo equipamiento que requiere de mantenimiento, readecuación o ampliación, para ser reutilizado para otro tipo de función y diferente uso.
- **Construcción:** aplicado a todo equipamiento necesario en el cantón y que su ejecución empiece desde cero, es decir construir una nueva edificación.

El número de equipamientos estructurantes a intervenir, construir o gestionar, se encuentra determinado de manera concentrada en el Documento Portafolio de Proyectos, del presente PMUC.

1. Equipamientos del Centro Urbano Principal

Equipamientos para los servicios públicos de escala regional y cantonal que permitan desarrollar la centralidad de comercio de producción agraria, de administración política cantonal y gestión cultural.

Se promoverá la diversificación de actividades.

Para el desarrollo de Sistemas Urbanos Estructurante del Centro Urbano Principal se determinaron tres tipos de escalas de servicios: Regional, Cantonal y Parroquial, los cuales se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-EQ-1 y PU-DS-EQP-1.

2. Equipamientos de las Cabeceras Parroquiales.

Equipamientos para los servicios públicos de escala parroquial y local que permitan disfrutar de los servicios e infraestructuras correspondientes, asentamientos con usos residenciales, comerciales y servicios asentados fuertemente sobre vías.

Se limitará la diversificación de actividades.

Los sistemas de equipamientos estructurantes de las CP se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-EQ-2, PU-DS-EQ-3, PU-DS-EQ-4, PU-DS-EQ-5.

3. Equipamientos de las Comunidades Rurales Mayores

Equipamientos para los servicios públicos de escalas locales que permitan fortalecer la cobertura de servicios e infraestructura correspondiente para los asentamientos. Éstos Ubicados mayormente en ejes viales secundarios, con provisión de servicios y equipamientos básicos de salud y educación, asentamientos con usos residenciales relacionadas con las actividades agrarias.

Los sistemas de equipamientos estructurantes de las CRM se encuentran referidos en los mapas de códigos: PU-DS-CN, PU-DS-EM, PU-DS-EN, PU-DS-PM, PU-DS-AF, PU-DS-LP, PU-DS-RC, PU-DS-M1, PU-DS-M2, PU-DS-RP, PU-DS-SJ.

Artículo 38. Delimitación y regulación del sistema estructurante de áreas verdes en suelo urbano

Las áreas verdes estructurantes, corresponden a las áreas tratadas o naturales que poseen un rol secundario y se clasifican en las siguientes:

- **Cantonal:** Corresponde a aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala de todo el Cantón.
- **Parroquial:** Corresponde a aquellas áreas verdes que prestan servicio a una determinada Parroquia.

CUP: El sistema de áreas verdes y zonas de protección del CUP se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-AV-1.

CP: Los sistemas de áreas verdes y zonas de protección estructurantes de las CP se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-AV-2, PU-DS-AV—3, PU-DS-AV-4, PU-DS-AV-5.

CRM: Los sistemas de áreas verdes estructurantes de las CRM se encuentran referidos en los mapas de códigos: PU-DS-CN, PU-DS-EM, PU-DS-EN, PU-DS-PM, PU-DS-AF, PU-DS-LP, PU-DS-RC, PU-DS-M1, PU-DS-M2, PU-DS-RP, PU-DS-SJ.

El número de áreas verdes a intervenir, construir o gestionar, se encuentra determinado de manera concentrada en el Documento Portafolio de Proyectos y en el Plan de Recuperación de Espacios Públicos, del presente PMUC.

Artículo 39. Delimitación y regulación del sistema de conectividad vial estructurante en suelo rural cantonal

El componente estructurante del sistema de conectividad vial cantonal está clasificado de acuerdo a su función, en vías primarias, vías secundarias, vías terciarias y caminos vecinales, en el suelo rural de acuerdo al catálogo normativo de mapas y planos.

Artículo 40. Vías Primarias cantonales

Son las siguientes vías que permiten la conexión interprovincial: E462B Portoviejo – Santa Ana – Poza Honda; la cual se extiende hasta cruzar con la E30 transversal central conectándolo con el cantón Pichincha al noroeste del cantón

Artículo 41. Vías Secundarias cantonales

Es el conjunto de vías que interrelacionan los asentamientos del centro urbano y de los centros poblados, entre sí, dentro del cantón y entre éstos con los cantones vecinos. Esta red enlaza las vías de orden menor con las vías primarias. Son las siguientes:

- Vía Santa Ana – Ayacucho – Honorato Vásquez – La Unión – San Pablo de Pueblo Nuevo
- Vía Santa – Ana Camino Nuevo
- Vía Santa – El Níspero
- Vía Santa – El Mate
- Vía Santa – Peminche
- Vía Ayacucho – Agua Fría
- Vía Ayacucho – Palo Largo
- Vía Ayacucho – La Poza
- Vía La Poza Río – Caña
- Vía Honorato Vásquez – Las Mercedes 2
- Vía Las Mercedes 2 – Las Mercedes 1
- Vía La Unión – Río Plátano
- Vía Pueblo Nuevo – San Juan de la Cucaracha

Estas vías por su importancia en la movilidad intercantonal que representan, deberán contar con mantenimientos periódicos en su infraestructura, para que facilite la adecuada movilidad en cualquier mes del año incluida la etapa invernal.

Artículo 42. Vías Terciarias cantonales

Las vías terciarias tienen la función exclusiva de conectar las comunidades dispersas con los centros poblados y enlazan los caminos vecinales con las vías secundarias.

A estas vías por su importancia intra-cantonal, se les debe dar mantenimiento permanente.

Artículo 43. Caminos Vecinales en suelo rural

Son aquellas vías que sirven para conectar internamente las áreas rurales del cantón Santa Ana, y las comunidades dispersas entre sí; sin llegar a reunir las características del resto de vías de rango superior.

Artículo 44. Vías estructurantes dentro del suelo urbano.

Los componentes estructurantes y urbanísticos del sistema de conectividad vial en suelo urbano, forman parte de acuerdo a la siguiente clasificación:

Vías Estructurantes:

- Primarias:
 - Expresas
 - Arteriales
 - Colectoras

Vías Urbanísticas:

- Secundarias:
 - Locales
 - Barriales
 - Ciclovías
 - Peatonales

Vías expresas

Son aquellas vías destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos, de paso y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado.

Considerando su condición y función que son principalmente de enlace con vías estatales, estas vías expresas se sujetarán a un diseño vial en cada caso particular.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares
- No admiten el estacionamiento de vehículos

Vías arteriales

Son aquellas vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de la vía expresa
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos

Vías colectoras

La función de estas vías es de colectoras, es que conectan los centros generadores de tráfico entre sí con las vías arteriales y expresas, absorben el máximo caudal de transporte público y privado de la ciudad, y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos
- Proveen acceso a propiedades frentistas
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores

TÍTULO IV. COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DE SISTEMAS URBANOS

Artículo 45. Desarrollo de Sistemas de equipamientos urbanísticos

Los equipamientos urbanísticos, tienen un rol correspondiente a la cobertura de sus servicios locales y se clasifica en los siguientes:

- **Barriales o locales:** Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala local.

Los sistemas urbanísticos, corresponden al componente determinado en la LOOTUGS, serán de menor jerarquía que las estructurantes y su vigencia tendrán aproximadamente 4 años o hasta que los instrumentos de planificación, debidamente argumentados pueda reformarlos y actualizarlos.

Los equipamientos urbanísticos a desarrollarse tendrán 3 tipos de intervención de acuerdo a su requerimiento:

- **Regeneración:** aplicado a todo equipamiento que requiere de mantenimiento, mejora o ampliación, para su función dentro de su mismo uso.
- **Rehabilitación:** aplicado a todo equipamiento que requiere de mantenimiento, readecuación o ampliación, para ser reutilizado para otro tipo de función y diferente uso.
- **Construcción:** aplicado a todo equipamiento necesario en el cantón y que su ejecución empiece desde cero, es decir construir una nueva edificación.

El número de equipamientos estructurantes a intervenir, construir o gestionar, se encuentra determinado de manera concentrada en el Documento Portafolio de Proyectos, del presente PMUC.

El sistema de equipamientos urbanísticos del CUP se encuentra referido en el mapa código código PU-DS-EQ-1 y PU-DS-EQP-1.

Los sistemas de equipamientos urbanísticos de las CP se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-EQ-2, PU-DS-EQ-3, PU-DS-EQ-4, PU-DS-EQ-5.

Los sistemas de equipamientos urbanísticos de las CRM se encuentran referidos en los mapas de códigos: PU-DS-CN, PU-DS-EM, PU-DS-EN, PU-DS-PM, PU-DS-AF, PU-DS-LP, PU-DS-RC, PU-DS-M1, PU-DS-M2, PU-DS-RP, PU-DS-SJ.

Artículo 46. Desarrollo de Sistemas áreas verdes y zonas de protección urbanísticas

Las áreas verdes urbanísticas, corresponden a las áreas verdes o protección que prestan un servicio de segundo orden y se clasifica en las siguientes:

- **Barriales o locales:** Corresponde a aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala local.

El sistema de áreas verdes y zonas de protección del CUP urbanísticos se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-AV-1, descritos en la tabla 77 de la memoria técnica.

Los sistemas de equipamientos urbanísticos de las CP se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-EQ-2, PU-DS-EQ-3, PU-DS-EQ-4, PU-DS-EQ-5.

Los sistemas de áreas verdes y zonas de protección urbanísticas de las CM se encuentran referidos en el mapa código PU-DS-CN, PU-DS-EM, PU-DS-EN, PU-DS-PM, PU-DS-AF, PU-DS-LP, PU-DS-PL, PU-DS-RC, PU-DS-M1, PU-DS-M2, PU-DS-RP, PU-DS-SJ, descritos en la tabla 78 de la memoria técnica.

El número de áreas verdes a intervenir, construir o gestionar, se encuentra determinado de manera concentrada en el Documento Portafolio de Proyectos y en el Plan de Recuperación de Espacios Públicos, del presente PMUC.

Artículo 47. Desarrollo Sistemas de conectividad vial urbanística

La proyección del tejido del sistema de conectividad vial urbanístico, define circuitos de movilidad de vías secundarias y escala locales, manteniendo una seguridad interna para las ciudadelas y barrios de los núcleos urbanos. Prioriza la movilidad peatonal y la alternativa para un desplazamiento con altos niveles de seguridad y confort.

La jerarquía que compone el sistema vial urbanístico, se constituye a partir de tres niveles, los cuales se detallan a continuación.

- **Locales o Barriales:** De tránsito multimodal interno de los barrios y ciudadelas, sus longitudes son acortadas y de baja velocidad, se prioriza la movilidad no motorizada y su mayor función en las de accesos residenciales.
- **Peatonales:** Se proyectan para la circulación de personas únicamente para la movilidad peatonal, con el fin de mantener espacios de encuentro social, dinamizar la economía

mediante eventos culturales y actividades permanentes que generen turismo, se recomienda utilizar diseños de plataformas únicas y el transporte motorizado condicionado para emergencias o transporte de bienes.

El detalle de la jerarquía vial, se muestra en el catálogo de mapas y planos de este plan de estudio, con los códigos: PU-DS-CV-1, PU-DS-CV-2, PU-DS-CV-3, PU-DS-CV-4, PU-DS-CV-5, PU-DS-CN, PU-DS-EM, PU-DS-EN, PU-DS-PM, PU-DS-AF, PU-DS-LP, PU-DS-PL, PU-DS-RC, PU-DS-M1, PU-DS-M2, PU-DS-RP, PU-DS-SJ.

CAPÍTULO 2. ESTANDARES URBANÍSTICOS

Artículo 48. Parámetros y condiciones

De acuerdo a lo señalado art. 43 de la LOOTUGS, se establece que los GADM establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección, aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Se determina la obligación de cumplimiento de los estándares urbanísticos en los planes parciales de acuerdo a lo establecido en el reglamento de la LOOTUGS en su artículo 32 con respecto a los contenidos mínimos de los planes parciales que deberán contar de: "e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente."

Así también, el suelo rural de expansión urbana se desarrollará mediante planes parciales en los polígonos de intervención territorial correspondientes, y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo a los siguientes parámetros y condiciones:

- Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial o de la zona a intervenir.
- El nuevo trazado vial garantizará la integración con la malla del sistema vial existente, para asegurar la conexión y accesibilidad de la población asentada en las nuevas áreas de desarrollo.
- Se proyectará la adecuada cobertura de servicios e infraestructura, para la población horizonte asignada a cada polígono de intervención territorial en estas normas, incluyendo éstos los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial.
- Se proyectará un mínimo del 10% de suelo urbanizable para uso de vivienda de interés social.
- El desarrollo de los correspondientes planes parciales o complementarios, se estipularán de acuerdo a los estándares urbanísticos de acuerdo a las escalas de núcleos urbanos establecidos en el presente Plan

Para la realización de Planes Parciales y su cumplimiento de los estándares urbanísticos, se deberá tomar en cuenta los sistemas urbanos definidos por el PUGS y el PMUC, como planes estratégicos territoriales que rigen el planeamiento desde el GADM en el Cantón Santa Ana. En el caso de la densidad de vivienda a cumplir, deberá estar en relación con la densidad óptima establecida en el presente PMUC, para el sistema de Infraestructuras y de conectividad vial, se tomará en cuenta el estado de construcción finalizada y entregada de las redes para la cobertura total de la urbanización, para el sistema de se tomará en cuenta el índice del componente urbanístico resultante del presente PMUC, por último para el sistema de áreas verdes, lo considerado por la recomendación de la OMS* y PNUD. De esta manera, los planes parciales deberán regirse tomando en cuenta los siguientes parámetros:

a) Centro urbano principal

- Densidad de vivienda óptima: 30 viv/ha
- Sistema de Infraestructura y servicios: 100% de cobertura

- Agua potable: 100% de cobertura.
- Alcantarillado sanitario: 100% de cobertura.
- Alcantarillado pluvial: 100% de cobertura.
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura.
- Servicio de internet y datos, 100% de cobertura.
- Servicio de telefonía, 100% de cobertura.
- Sistema de Equipamientos: 5.01 m² por habitantes
- Sistema de Áreas verdes: 9 m² por habitantes*
- Sistema de conectividad vial: Cobertura de vías con tratamiento

b) Cabeceras Parroquiales

- Densidad de vivienda óptima: 30 viv/ha
- Sistema de Infraestructura y servicios: 100% de cobertura
 - Agua potable, 100% de cobertura
 - Saneamiento, 100% de cobertura
 - Recolección de Aguas Lluvias: 100% de cobertura
 - Servicio eléctrico: 100% de cobertura.
 - Servicio de internet y datos, 100% de cobertura.
 - Servicio de telefonía, 100% de cobertura.
- Sistema de Equipamientos: 5 m² por habitantes
- Sistema de Áreas verdes: 4 m² por habitantes*
- Sistema de conectividad vial: Cobertura de vías con tratamiento
- Sistema vial: Cobertura de vías con tratamiento (capa de rodadura)

c) Comunidades rurales mayores

- Densidad de vivienda óptima: 30 viv/ha
- Sistema de Infraestructura y servicios: 100% de cobertura
 - Agua potable, 100% de cobertura
 - Saneamiento, 100% de cobertura
 - Servicio eléctrico: 100% de cobertura.
 - Servicio de internet y datos, 100% de cobertura.
 - Servicio de telefonía, 100% de cobertura.
- Sistema de Equipamientos: 5 m² por habitantes
- Sistema de Áreas verdes: 2 m² por habitantes*
- Sistema de conectividad vial: Cobertura de vías con tratamiento
- Sistema vial: Cobertura de vías con tratamiento (capa de rodadura)

CAPÍTULO 3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO

Artículo 49. Aplicación de los PITS y Tratamientos en Suelo Urbano

Las delimitaciones de los PITS que poseen una escala intermedia entre la de la Ciudad y la de los barrios nacen de la sub clasificación del suelo, y su estrategia territorial se direccionará a tratamientos específicos de desarrollo tal como lo estipula la LOOTUGS en su artículo 41: **“Polígonos de intervención territorial.**

Los tratamientos han sido asignados de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS en su artículo 42 **“Tratamientos urbanísticos.** *Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.*

Artículo 50. Polígonos de Intervención territorial y tratamientos urbanísticos del CUP

Los polígonos de intervención territorial en el CUP, se dividen en 16, y cada uno de ellos queda caracterizado por una estrategia común o tratamiento urbanístico, en base al cual se determina el aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad general máxima. Referido en el catálogo de mapas código CU-PITS-1, y mencionados en la tabla 79 de la memoria técnica.

	PIT	NOMBRE PIT	AREA m ²
Centro Urbano Principal	PIT 01	Centro Histórico y Comercial	150754.76
	PIT 02	Horacio Hidrovo	536984.49
	PIT 03	Maribel	192298.49
	PIT 04	Falcones	539591.73
	PIT 05	Vía Sasay	137831.99
	PIT 06	Albertina Rivas	91236.07
	PIT 07	La Dolorosa	524170.79
	PIT 08	Rio Portoviejo	556906.72
	PIT 09	Caza Lagarto	418555.21
	PIT 10	La Mocerita	190890.06
	PIT 11	Colinas	73159.45
	PIT 12	Estero Bonce	32776.81
	PIT 13	Vía Santa Ana Lodana	1099583.13
	PIT 14	Vía 24 de mayo	575051.93
	PIT 15	Lodana Centro	313086.22
	PIT 16	Estero Lodana	69915.02

Tabla 12. Polígonos de Intervención Territorial del CUP

- PIT 1. Tratamiento de sostenimiento:** El Casco Urbano de Santa Ana de Vuelta Larga presenta una trama definida, en la cual su actividad predominante actual es el comercial – residencial, además de tener la mayor parte de equipamientos de la ciudad, por ello requiere de un tratamiento de renovación que le permita mejorar las condiciones de infraestructura para la realización de la actividad comercial céntrica de manera ordenada.
- PIT 2, 3, 15. Tratamiento de Renovación:** Son todas aquellas zonas de crecimiento alrededor de la periferia del centro urbano principal, consolidadas en su mayoría por la actividad residencial, que, con el tratamiento de renovación busca mejorar las condiciones de la infraestructura a niveles de regeneración urbana, a su vez generar políticas públicas y estrategias de planificación que vayan acorde a la dinámica de la ciudad.
- PIT 4, 9, 14. Tratamiento de Consolidación:** Consideradas como áreas periféricas de la ciudad, en las cuales predomina la actividad residencial de baja densidad; el tratamiento de consolidación tiene por objetivo la intervención ordenada del crecimiento residencial, en conjunto con el desarrollo de equipamientos correspondiente a la densidad poblacional en crecimiento.

4. **PIT 5, 6, 13. Tratamiento de Desarrollo:** El tratamiento de desarrollo es el equivalente a proponer políticas y estándares urbanísticos que contribuyan al correcto desarrollo de una zona cuyo proceso de densificación sea iniciado de 0. El área de transición entre la zona céntrica de Santa Ana y Lodana, además del polígono que comprende el área poblada vía a “24 de mayo” son zonas de población dispersa, con un leve proceso de urbanización, por lo que es necesario un enfoque holístico hacia las intervenciones a realizar dentro del área en mención.
5. **PIT 7, 10. Tratamiento de Mejoramiento Integral:** Suelo compuesto por población dispersa, en su mayoría de actividades residenciales, con una necesidad urgente de intervención para la mitigación de riesgos y una alta necesidad de dotación de servicios básicos, aceras, tratamiento de vías, implementación de áreas verdes y de protección; por lo que, el tratamiento de mejoramiento integral refiere a la priorización de obras y políticas públicas enfocadas en la restauración de las condiciones de hábitat.
6. **PIT 8, 11, 12, 16. Tratamiento de Conservación:** Enfocado en las áreas verdes de protección, las cuales funcionan de amortiguamiento para la conservación y mantenimiento del Río Portoviejo dentro del centro urbano principal, para este tratamiento de recuperación, es necesario la realización de intervenciones basadas en el desarrollo sostenible por su alto valor natural y paisajístico.

	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO
Centro Urbano Principal	PIT 01	Centro Histórico y Comercial	Sostenimiento
	PIT 02	Horacio Hidrovo	Renovación
	PIT 03	Maribel	Renovación
	PIT 04	Falcones	Consolidación
	PIT 05	Vía Sasay	Desarrollo
	PIT 06	Albertina Rivas	Desarrollo
	PIT 07	La Dolorosa	Mejoramiento Integral
	PIT 08	Rio Portoviejo	Recuperación
	PIT 09	Caza Lagarto	Consolidación
	PIT 10	La Mocerita	Mejoramiento Integral
	PIT 11	Colinas	Recuperación
	PIT 12	Estero Bonce	Recuperación
	PIT 13	Vía Santa Ana Lodana	Desarrollo
	PIT 14	Vía 24 de mayo	Consolidación
	PIT 15	Lodana Centro	Renovación
	PIT 16	Estero Lodana	Recuperación

Tabla 13. Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del CUP

Artículo 51. Polígonos de Intervención territorial y tratamientos urbanísticos de las CP

Referidos en el catálogo de mapas código CU-PITS-2, y descritos en la tabla 80 de la memoria técnica.

1. **Tratamiento de Conservación y Renovación:** Zonas céntricas de las cabeceras parroquiales, consolidadas en su mayoría por la actividad comercial - residencial, que deberán proyectarse hacia los proyectos de regeneración urbana, conservando su tipología constructiva histórica cultural de portales, manteniendo el paisaje urbano del sector.
2. **Tratamiento de Renovación:** Zonas consolidadas de los ejes viales principales, los que deberán proyectarse hacia procesos de regeneración urbana, mejorando las condiciones de infraestructura, sobre todo en relación a sus características de movilidad, propendiendo a una mejora en la seguridad vial, para la generación de puntos turísticos a lo largo de los ejes.
3. **Tratamiento de Consolidación:** Son zonas situadas generalmente en el perímetro de los centros de las cabeceras parroquiales y en los centros de las cabeceras que no cuentan con

sistemas públicos de soporte, en las que, mediante los proyectos de infraestructura y equipamientos, se motiva el desarrollo urbanístico privado, para la compactación y urbanización.

4. **Tratamiento de Desarrollo:** Zonas con alto porcentaje de suelo apto para procesos de urbanización, que deberán desarrollarse mediante el cumplimiento de estándares urbanísticos, coadyuvando a la compactación de los territorios.
5. **Tratamiento de Recuperación:** Definido para los PITS de protección ambiental que se encuentran entre las riberas de los ríos y el suelo ya edificado, a fin de que, mediante la generación de proyectos de sostenibilidad, puedan recuperar el equilibrio de los ecosistemas naturales que han sufrido procesos de deterioro ambiental.
6. **Tratamiento de Conservación:** Son aquellas zonas en las cuales se observa un amortiguamiento para la conservación de las riberas y cauces de los ríos que atraviesan las cabeceras parroquiales, con este tratamiento, se provocará intervenciones enfocadas a la preservación del entorno natural.
7. **Tratamiento de Mejoramiento Integral:** Aplicada para los poblados situados en zonas con alto grado de vulnerabilidad hacia los riesgos de tipo natural, empleando la regularización predial y estrategias para la mitigación de riesgos.

CABECERA	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO
Ayacucho	PIT 1	Centro Ayacucho	Conservación y Renovación
	PIT2 PIT 3	Eje vial Ayacucho	Renovación
	PIT 4 PIT 5	Perímetros Alrededor del Centro	Renovación
	PIT 6 PIT 7 PIT 8 PIT 9 PIT 10	Promoción Ayacucho	Consolidación
	PIT 11 PIT 12 PIT 13	Recuperación Ribera	Recuperación
	Honorato Vásquez	PIT 1	Centro de Honorato Vásquez
PIT2		Eje Vial Honorato Vásquez	Consolidación
PIT 3 PIT 4		Perímetros de centro de Honorato Vásquez	Desarrollo
PIT 5 PIT 6		Recuperación de riberas Honorato Vásquez.	Recuperación
PIT 7 PIT 8		Preservación Ambiental Honorato Vásquez	Conservación
La Unión	PIT 1	Centro y vía de Ingreso de La Unión	Consolidación
	PIT2 PIT 3 PIT 4	Perímetros de centro de la Unión	Desarrollo
	PIT 5	Mitigación la Unión	Mejoramiento Integral
	PIT 6	Recuperación de riberas la Unión.	Recuperación

CABECERA	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO
San Pablo de Pueblo Nuevo	PIT 1	Centro de San Pablo	Consolidación
	PIT2 PIT 3 PIT 4	Perímetros de centro de San Pablo	Desarrollo
	PIT 5	Recuperación de Riberas de Río Pucón	Recuperación

Tabla 14. Tratamientos Urbanísticos de las Cabeceras Parroquiales

Artículo 52. Polígonos de Intervención territorial y tratamientos urbanísticos de las CRM

Referidos en el catálogo de mapas código CU-PITS-3, y descritos en la tabla 81 de la memoria técnica.

- 1. Tratamiento de Consolidación:** PITS definidos en el centro de las comunidades mayores, en las cuales existe una baja densidad y poca implementación de equipamientos, por lo que, se busca lograr la compactación para estas zonas, mediante los procesos de desarrollo urbano ordenado, así también, PITS que se encuentran situados en vías expresas o arteriales en los que se motivan la generación de la actividad comercial con influencia ecoturística.
- 2. Tratamiento de Desarrollo:** PITS situados en las periferias de las zonas centrales de las comunidades mayores, en donde la densidad de construcciones es baja, por lo que, la implementación de proyectos, generará la consolidación a través de procesos de urbanización, que deberán cumplir con los estándares urbanísticos.
- 3. Tratamiento de Mejoramiento Integral:** Zonas con alto grado de vulnerabilidad y deterioro de infraestructura, en las que se proyectan acciones para la mitigación de riesgos, protegiendo los asentamientos y regulando su habitabilidad.
- 4. Tratamiento de Conservación:** Son aquellas zonas colindantes a riberas, cauces de los ríos, quebradas y esteros perennes y no perennes, que se encuentran en las comunidades, definidas para la preservación y mantenimiento del equilibrio de su entorno natural.

Comunidades Mayores	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	
Camino Nuevo	PIT 1	Eje Vial Camino Nuevo	Consolidación	
	PIT2 PIT 3	Perímetro de Centro Camino Nuevo	Desarrollo	
	PIT 1	Centro El Mate	Consolidación	
El Mate	PIT2 PIT 3 PIT 4 PIT 5	Perímetro del Centro	Desarrollo	
	PIT 6	Conservación Visquije.	Conservación	
	El Níspero	PIT 1	Centro y Eje Vial El Níspero	Consolidación
		PIT2 PIT 3	Perímetro de Eje Vial	Desarrollo
		Peminche	PIT 1	Centro Peminche
PIT2 PIT 3 PIT 4	Perímetros de Centro Peminche		Desarrollo	

Comunidades Mayores	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO
	PIT 5	Conservación Estero Peminche.	Conservación
Agua Fría	PIT 1	Centro de Agua Fría	Consolidación
	PIT2	Desarrollo Agua Fría	Desarrollo
	PIT 3		
	PIT 4		
	PIT 5	Preservación Estero Seco.	Conservación
La Poza	PIT 1	Centro La Poza	Consolidación
	PIT2	Exteriores del centro de La Poza	Desarrollo
	PIT 3		
	PIT 4		
	PIT 5	Conservación Estero La Poza.	Conservación
Palo Largo	PIT 1	Mejoramiento Palo Largo	Mejoramiento Integral
	PIT2	Centro Palo Largo	Desarrollo
Rio Caña	PIT 1	Centro Rio Caña	Consolidación
	PIT2	Periferia de Centro Rio Caña	Desarrollo
	PIT 3		
	PIT 4		
	PIT 5		
	PIT 6	Conservación Estero Rio Caña.	Conservación
	PIT 7		
	PIT 8		
Las Mercedes 1	PIT 1	Centro Las Mercedes 1	Consolidación
	PIT2	Alrededores de las Mercedes 1	Desarrollo
	PIT 3		
	PIT 4		
Las Mercedes 2	PIT 1	Centro Las Mercedes 2	Consolidación
	PIT2	Perímetro de Centro Las Mercedes 2	Desarrollo
	PIT 3		
Rio Plátano	PIT 1	Centro Rio Plátano	Consolidación
San Juan de las Cucarachas	PIT 1	Centro San Juan	Consolidación
	PIT2	Ingreso Vial San Juan	Desarrollo

Tabla 15. Tratamientos Urbanísticos de las Comunidades Rurales Mayores

CAPÍTULO 4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 53. Aplicación de los Aprovechamientos Urbanísticos

El aprovechamiento urbanístico o de suelo, determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS en su artículo 20.

Así también, la Norma técnica señala en su artículo 31, que el aprovechamiento urbanístico irá “de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención”.

Artículo 54. Usos Generales en Suelo Urbano

De acuerdo a lo señalado por la norma técnica en su artículo 33. **De los destinos de los usos del suelo.** - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón.

- 1. Usos Generales del CUP.** Referido en el catálogo de mapas código CU-UG-1 y mencionados en la tabla 82 de la memoria técnica.

Centro Urbano Principal	PIT	TRATAMIENTO	USO GENERAL
	PIT 01	Sostenimiento	COMERCIAL
	PIT 02	Renovación	RESIDENCIAL
	PIT 03	Renovación	COMERCIAL
	PIT 04	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT 05	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 06	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 07	Mejoramiento Integral	RESIDENCIAL
	PIT 08	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 09	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT 10	Mejoramiento Integral	RESIDENCIAL
	PIT 11	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 12	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 13	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 14	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT 15	Renovación	COMERCIAL
	PIT 16	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
PIT 17	Desarrollo	RESIDENCIAL	

Tabla 16. Usos Generales de la CUP

- 2. Usos generales de la CP Ayacucho.** Referido en el catálogo de mapas código CU-UG-2 y mencionados en la tabla 83 de la memoria técnica.

Ayacucho	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
	PIT 1	Centro Ayacucho	Renovación	COMERCIAL
	PIT 2	Eje vial Ayacucho	Sostenimiento	COMERCIAL
	PIT 3			COMERCIAL
	PIT 4	Perímetros Alrededor del Centro	Sostenimiento	COMERCIAL
	PIT 5			COMERCIAL
	PIT 6	Promoción Ayacucho	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT 7			RESIDENCIAL
	PIT 8			RESIDENCIAL
	PIT 9			RESIDENCIAL
	PIT 10			RESIDENCIAL
PIT 11	Recuperación Ribera	Recuperación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA	

	PIT 12	Preservación Ambiental Ayacucho	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 13			PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 14			PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 15			PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA

Tabla 17. Usos Generales de la CP Ayacucho

3. Usos generales de la CP Honorato Vásquez. Referido en el catálogo de mapas código CU-UG-3.

	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
Honorato Vásquez	PIT 1	Centro de Honorato Vásquez	Conservación y Renovación	COMERCIAL
	PIT2	Eje Vial Honorato Vásquez	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT 3	Perímetros de centro de Honorato Vásquez	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Recuperación de riberas Honorato Vásquez.	Recuperación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 6			PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 7	Preservación Ambiental Honorato Vásquez	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 8			PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA

Tabla 18. Usos Generales de la CP Honorato Vásquez

4. Usos generales de la CP La Unión. Referido en el catálogo de mapas código CU-UG-4.

	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
La Unión	PIT 1	Centro y vía de Ingreso de La Unión	Consolidación	COMERCIAL
	PIT2	Perímetros de centro de la Unión	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Recuperación de riberas la Unión.	Recuperación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA

Tabla 19. Usos Generales de la CP La Unión

5. **Usos generales de la CP San Pablo de Pueblo Nuevo.** Referido en el catálogo de mapas código CU-UG-5 y mencionados en la tabla 86 de la memoria técnica.

	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
San Pablo de Pueblo Nuevo	PIT 1	Centro de San Pablo	Consolidación	COMERCIAL
	PIT2	Perímetros de centro de San Pablo	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Recuperación de Riberas de Río Pucón	Recuperación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA

Tabla 20. Usos Generales de la CP San Pablo de Pueblo Nuevo

6. **Usos Generales Comunidades Rurales Mayores.** Referido en el catálogo de mapas desde el código CU-UG-6 al CU-UG-17 y mencionados en la tabla 87 de la memoria técnica.

Comunidades Mayores	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
Camino Nuevo	PIT 1	Eje Vial Camino Nuevo	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Perímetro de Centro Camino Nuevo	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
El Mate	PIT 1	Centro El Mate	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Perímetro del Centro	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5			RESIDENCIAL
	PIT 6	Conservación Visquiye.	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	El Níspero	PIT 1	Centro y Eje Vial El Níspero	Consolidación
PIT2		Perímetro de Eje Vial	Desarrollo	RESIDENCIAL
PIT 3				RESIDENCIAL
Peminche	PIT 1	Centro Peminche	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Perímetros de Centro Peminche	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Conservación Estero Peminche.	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
Agua Fría	PIT 1	Centro de Agua Fría	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Desarrollo Agua Fría	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Preservación Estero Seco.	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
La Poza	PIT 1	Centro La Poza	Consolidación	COMERCIAL
	PIT2	Exteriores del centro de La Poza	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL

Comunidades Mayores	PIT	NOMBRE PIT	TRATAMIENTO	USOS
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5	Conservación Estero La Poza.	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
Palo Largo	PIT 1	Mejoramiento Palo Largo	Mejoramiento Integral	RESIDENCIAL
	PIT2	Centro Palo Largo	Consolidación	RESIDENCIAL
Rio Caña	PIT 1	Centro Rio Caña	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Periferia de Centro Río Caña	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
	PIT 5			RESIDENCIAL
	PIT 6	Conservación Estero Río Caña.	Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA
	PIT 7			
	PIT 8			
Las Mercedes 1	PIT 1	Centro Las Mercedes 1	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Alrededores de las Mercedes 1	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
	PIT 4			RESIDENCIAL
Las Mercedes 2	PIT 1	Centro Las Mercedes 2	Consolidación	RESIDENCIAL
	PIT2	Perímetro de Centro Las Mercedes 2	Desarrollo	RESIDENCIAL
	PIT 3			RESIDENCIAL
Rio Plátano	PIT 1	Centro Rio Plátano	Consolidación	RESIDENCIAL
San Juan de las Cucarachas	PIT 1	Centro San Juan	Consolidación	COMERCIAL
	PIT2	Ingreso Vial San Juan	Desarrollo	RESIDENCIAL

Tabla 21. Usos Generales de las Comunidades Rurales Mayores

Artículo 55. Usos Específicos en Suelos Urbano

Se ha determinado para la gestión del territorio, la implementación de usos específicos, provocando y motivando el desarrollo privado de las actividades, mediante la permisión de usos mixtos, que coexistan en un mismo espacio bajo las condicionantes establecidas para sus mitigaciones entre ellas.

Referidos en el catálogo de mapas desde el código CU-UE-1 al CU-UE-5

De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la LOOTUGS: *Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:*

1. *Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.*
2. *Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.*
3. *Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.*
4. *Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.*

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados **mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.**

De esta manera, se ha analizado el territorio urbano de todos los asentamientos, sus actividades predominantes actuales y las carentes, así también, las que generan impactos negativos a la población, pudiendo realizar la combinación de compatibilidades para cada uso general, que puedan finalmente desarrollarse en armonía en el espacio urbano del territorio.

Para una clara propuesta de los usos, sus compatibilidades, permisiones y restricciones se ha desarrollado la siguiente base de datos, de la cual se irán marcando sus correspondientes compatibilidades en los respectivos usos determinados para cada PIT.

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial	viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, edificios de departamentos
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial	tiendas de abarrotes, despensas, panaderías, pastelerías, heladerías, refresquería, venta de dulces, farmacias, bazares, venta de flores, papelerías, imprentas, librería, venta de periódicos y revistas, tienda de artesanías, joyerías, relojerías, perfumerías, cosméticos, venta de calzados, repuestos de vehículos y llantas (no servicio automotriz), talabartería, licorerías, centros naturistas, ferretería barrial, centros naturistas
		CS	Comercio de servicios	boutiques, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, locales de transferencia de dinero, servicios de telefonía móvil, cerrajería (copiado de llaves), talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas, reparación de calzado,

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				sastrerías, salas de masaje, equipos para gimnasios, spa, biomagnetismo, servicios holísticos, acupuntura, aeróbicos y similares, comercio textil y calzado, venta de plásticos, venta de alimento y accesorios para mascotas, venta de instrumentos y accesorios musicales, procesamiento distribución o venta de agua purificada no industrial, agencias de transporte, servicios de encomiendas, boleterías para transportación en buses, taxis, carga liviana.
		CM	Comercio de Mercado	venta de productos perecibles al por menor y mayor: frutas, legumbres, lácteos, frigoríficos, venta de cárnicos, terneras
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	almacenes o locales de venta de: cristalerías, arte, ropa, textiles, muebles y puertas, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes o juguetería, artículos para el hogar y decoraciones, artículos para fiestas infantiles, motos y bicicletas y repuestos, artículos de plásticos, juegos infantiles, artículos y prendas deportivas, artículos tecnológicos, equipos y accesorios de purificación de agua, pañales, artículos tapizados, artículos contra incendios, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos turísticos como carpas y afines, artículos de

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
	CE Comercio Especial			colecciones y similares, ferias comerciales temporales
		CE-1	Comercio industrial liviano	ferreterías; venta de materiales de construcción entre ellos: cerámica, gypsum, aluminio, vidrio, hierro, etc. (no se acepta venta de material pétreo, bloques y ladrillos); venta de materiales eléctricos, de pinturas, de plomería, de carpintería, de herrería, venta de llantas a menor escala (no taller); alquiler de andamios; venta de laminados, transformadores, accesorios hidrosanitarios y de la agricultura, químicos para limpieza; y similares, centro de distribución de gas, depósito de alimentos y bebidas, recicladoras
		CE-2	Comercio industrial pesado	bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general al por mayor: materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, servicios de empaque y mudanzas; almacenes o depósitos de madera y caña, distribuidora de plásticos
		CE-3	Comercio de alto riesgo	gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual.
	CZ Servicios	SF	Servicios financieros	bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias, cajeros automáticos

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
		ST	Servicios de transporte	garajes, estacionamientos, edificios de estacionamientos y similares, parqueaderos de buses, patio de máquinas, vehículos de construcción
		SP	Servicios profesionales o especializados	oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.), oficinas de investigación y consultorías, laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; clínicas; centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; centros de convenciones; salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				de exterminación de plagas; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicios técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de actividades artísticas, servicios de alimentación para eventos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, venta y reparación de equipos de telefonía móvil, ciber, copiadoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; y similares, agencia de servicio turístico
		SA	Servicios de alimentación	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
		EN	Entretenimiento nocturno	bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas
		CC	Centros comerciales y supermercados	centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, plazas y pasajes comerciales y similares. (a partir de 400 m2)
		SH1	Alojamiento	hoteles, hostales, departamento de alquiler, posadas, pensiones
		SH2	Alojamiento de carretera	Moteles
		SR	Servicios de recreación y deportivos	canchas deportivas, piscinas, canchas sintéticas, espacios deportivos en general, centros de entrenamiento físico (gimnasio), juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional, salas de ping-pong, salas de bolos y similares
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial	Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotos; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				(tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; y similares.
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares	Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; Tecnicentros; Cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares
		YM-3	Talleres y servicios especializados	talleres de reparación de vehículos, mecánicas, Tecnicentros, lubricadoras, vulcanizadoras, lavado de vehículos, refrigeración automotriz, pintura automotriz, tornería, alineación y balanceo, talleres de radiadores, talleres de electrodomésticos, talleres de metalmecánica, talleres de muebles metálicos, maderables, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres de aire acondicionado
		YA	Industria de alto impacto	piladoras de granos, procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, productos explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, fabricación de productos plásticos, producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), ensamble o fabricación de maquinaria y

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				electrónicos, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales, Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios, biotecnología de la producción, servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites, tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares, producción de enlatados derivados del mar.
		Y-AG	Industria agropecuaria	centros de crianza o faenamiento de animales para desposte; comercio de intercambio mayorista; mercados de trasferencias; Actividades veterinarias ganaderas; zootecnia.
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2	centros de faenamiento avícola

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica	Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
		MA-A2	Producción agrícola	Silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala. (prohibido en zona urbana), cuyas actividades son causantes de contaminación tales como ruido, olores, insectos (vectores asociados), etc.
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos, laboratorios o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
	Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				zonas de amortiguamiento
		PE-CE	Conservación ecoturística	actividades ecoturísticas con las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno
		PE-ET	Ecoturístico	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques lineales, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior, escuelas politécnicas superiores. Hospital, centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Centro de Protección de Menores. Canchas

USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
				deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala), piscinas. Catedrales, monasterios, conventos, centros de rehabilitación penitenciarias, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal, campos feriales Subestaciones eléctricas.

Tabla 22. Usos Específicos del suelo urbano

Para fines de utilización de las siguientes tablas de usos específicos, se define la abreviatura de las compatibilidades de la siguiente manera:

- P: Principal
- C: Complementario
- R: Restringido
- PR: Prohibido

Y de los usos específicos:

- RE: Residencial,
- COM: Comercial
- PE: Protección Ecológica;

USO ESPECÍFICO RE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	AD			
				P	C	R	PR
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial	X			
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial		X		
		CS	Comercio de servicios		X		
		CM	Comercio de Mercado		X		
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
		CE-2	Comercio industrial pesado				X

USO ESPECÍFICO RE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria			X	
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
	CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido				X
	CZ Servicios	SF	Servicios financieros		X		
		ST	Servicios de transporte			X	
		SP	Servicios profesionales o especializados		X		
		SA	Servicios de alimentación		X		
		EN	Entretenimiento nocturno				X
		CC	Centros comerciales y supermercados			X	
		SH1	Alojamiento		X		
		SH2	Alojamiento de carretera				X
		SR	Servicios de recreación y deportivos		X		
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
		YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
		YA	Industria de alto impacto				X
		Y-AG	Industria agropecuaria				X
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X

USO ESPECÍFICO RE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica			X	
		MA-A2	Producción agrícola			X	
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas				X
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación			X	
		PE-CE	Conservación ecoturística			X	
		PE-ET	Ecoturístico			X	
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		

Tabla 23. Compatibilidades de los Usos Específicos del suelo urbano residencial

USO ESPECÍFICO COM				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial		X		
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial	X			
		CS	Comercio de servicios	X			
		CM	Comercio de Mercado	X			
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	X			
	CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
		CE-2	Comercio industrial pesado				X
		CE-3	Comercio de alto riesgo			X	

USO ESPECÍFICO COM				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	P R
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria			X	
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
	CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido				X
	CZ Servicios	SF	Servicios financieros		X		
		ST	Servicios de transporte			X	
		SP	Servicios profesionales o especializados		X		
		SA	Servicios de alimentación		X		
		EN	Entretenimiento nocturno			X	
		CC	Centros comerciales y supermercados			X	
		SH1	Alojamiento		X		
SH2		Alojamiento de carretera				X	
		SR	Servicios de recreación y deportivos		X		
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
		YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
		YA	Industria de alto impacto				X
		Y-AG	Industria agropecuaria				X
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica			X	
		MA-A2	Producción agrícola			X	

USO ESPECÍFICO COM				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas				X
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación			X	
		PE-CE	Conservación ecoturística			X	
		PE-ET	Ecoturístico			X	
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		

Tabla 24. Compatibilidades de los Usos Específicos del suelo urbano comercial

USO ESPECÍFICO PE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
Residencial	R Residencia	R-1	Residencial				X
Comercial y servicios	CB Comercio	CB	Comercio Barrial				X
		CS	Comercio de servicios				X
		CM	Comercio de Mercado				X
		CZ	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano				X
		CE-2	Comercio industrial pesado				X
		CE-3	Comercio de alto riesgo				X
		CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria				X

USO ESPECÍFICO PE				COMPATIBILIDAD				
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR	
		CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X	
		CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido				X
		CZ Servicios	SF	Servicios financieros				X
			ST	Servicios de transporte				X
			SP	Servicios profesionales o especializados				X
			SA	Servicios de alimentación				X
			EN	Entretenimiento nocturno				X
			CC	Centros comerciales y supermercados				X
			SH1	Alojamiento				X
			SH2	Alojamiento de carretera				X
			SR	Servicios de recreación y deportivos				X
Industrial	e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X	
		YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X	
		YM-3	Talleres y servicios especializados				X	
		YA	Industria de alto impacto				X	
		Y-AG	Industria agropecuaria				X	
		Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X	
Agropecuario, Acuícola	MA Agrícola	MA-A1	Producción agrícola orgánica				X	
		MA-A2	Producción agrícola			X		
	P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X	

USO ESPECÍFICO PE				COMPATIBILIDAD			
USOS GENERALES	CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	P	C	R	PR
		P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
		P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
Aprovechamiento Extractivo	X Extracción	EX	Actividades Extractivas				X
Protección Ecológica	PE Protección Ecológica	PE-C	Conservación	X			
		PE-CE	Conservación ecoturística	X			
		PE-ET	Ecoturístico	X			
Equipamiento	E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	

Tabla 25. Compatibilidades de los Usos Específicos del suelo de protección ecológica

Artículo 56. Edificabilidades

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

Artículo 57. La edificabilidad general máxima

Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Para la aplicación del presente, se muestra las tablas desde la 26 a la 42 de edificabilidades.

Artículo 58. La edificabilidad específica máxima

Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. Para la aplicación del presente, se muestra las tablas desde la 26 a la 42 de edificabilidades.

Artículo 59. Edificabilidad básica

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

En relación al análisis del proceso edificatorio actual en los usos urbanos del Cantón Santa Ana, de acuerdo al Sistema de Asentamientos, se fomentará el desarrollo urbano de alturas medias, para una generación de infraestructura de escalas humanas, estableciendo una edificabilidad favorable para un territorio sostenible, con sistemas públicos de soporte capaces de sobrellevar la demanda de los habitantes.

Se establece una edificabilidad de similares números de pisos en todos los PITS, variando su coeficiente de ocupación de suelo (COS) debido a la consolidación que presentan a la fecha algunas zonas, las mismas que se adaptarán a las regulaciones propuestas.

De esta manera, se estipulan las especificaciones de edificabilidad correspondiente a cada PIT de acuerdo a la las tablas desde la 26 a la 42 de edificabilidades.

Artículo 60. Formas de Ocupación del suelo

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. 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.

COS: Coeficiente de ocupación del suelo, en planta baja, relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio

de Pisos: Número de pisos máximo permitido dentro de un determinado PIT

Lotes Mínimos para fraccionamiento: Dimensiones del área mínima permitida de un lote, para el fraccionamiento o sub división de un predio mayor.

Frente mínimo: Dimensión lineal de la longitud mínima del frente de un lote, para el fraccionamiento o sub división.

Por consiguiente, las condiciones de edificabilidad, y de las formas de ocupación de suelo, asignadas a capa PIT, de acuerdo al sistema de asentamientos, se representan en las tablas desde la 26 a la 42 de edificabilidades.

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica a máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
CENTRO URBANO PRINCIPAL	PIT 01	Centro Histórico y Comercial	1.6	4.8	2.72	0.8	6	120 m ²	7
	PIT 02	Horacio Hidrovo	1.4	2.8	1.87	0.7	4	120 m ²	7
	PIT 03	Maribel	1.4	2.8	1.43	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 04	Fálconez	1.4	2.8	2.34	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 05	Vía Sasay	1.4	2.8	2.80	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 06	Albertina Rivas	1.4	2.8	0.00	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 07	La Dolorosa	1.4	2.8	2.27	0.7	4	120 m ²	7
	PIT 08	Río Portoviejo	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 09	Caza Lagarto	1.4	2.8	1.67	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 10	La Mocerita	1.4	2.8	1.59	0.7	4	120 m ²	7
	PIT 11	Colinas	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 12	Estero Bonce	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 13	Vía Santa Ana Lodana	1.4	2.8	1.62	0.7	4	140 m ²	7
			1.4	2.8	1.90	0.7	4	150 m ²	7
PIT 14	Vía 24 de mayo	1.4	2.8	2.20	0.7	4	150 m ²	7	

	PIT 15	Lodana Centro	1.4	2.8	2.16	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 16	Estero Lodana	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 26. Edificabilidades del Centro Urbano Principal

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frete mínimo
AYACUCHO	PIT 01	Centro de Ayacucho	1.4	2.8	2.04	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 02	Eje vial Ayacucho	1.4	2.8	2.10	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 03	Eje vial Ayacucho	1.4	2.8	1.23	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 04	Perímetros Alrededor del Centro	1.4	2.8	2.32	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 05	Perímetros Alrededor del Centro	1.4	2.8	2.50	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 06	Zonas de Promoción	1.4	2.8	2.28	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 07	Zonas de Promoción	1.4	2.8	2.42	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 08	Zonas de Promoción	1.4	2.8	2.53	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 09	Zonas de Promoción	1.4	2.8	2.62	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 10	Zonas de Promoción	1.4	2.8	2.79	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 11	Recuperación de Riberas	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 12	Recuperación de Riberas	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 13	Recuperación de Riberas	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 14	Preservación Ambiental Ayacucho	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 15	Preservación Ambiental Ayacucho	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 27. Edificabilidades de la CP Ayacucho

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frete mínimo
HONORATO VÁSQUEZ	PIT 01	Centro de Honorato Vásquez	1.4	2.8	1.40	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 02	Eje Vial Honorato Vásquez	1.4	2.8	2.09	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 03	Perímetros de centro de Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.91	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 04	Perímetros de centro de Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.08	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 05	Recuperación de riberas Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.00	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 06	Recuperación de riberas Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.00	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 07	Preservación Ambiental de Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.00	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 08	Preservación Ambiental de Honorato Vásquez	1.4	2.8	0.00	0.7	4	150 m ²	7

Tabla 28. Edificabilidades de la CP Honorato Vásquez

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frete mínimo
LA UNIÓN	PIT 01	Centro y vía de Ingreso de la Unión	1.4	2.8	0.71	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 02	Perímetros de centro de la Unión	1.4	2.8	2.80	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 03	Perímetros de centro de la Unión	1.4	2.8	2.44	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 04	Perímetros de centro de la Unión	1.4	2.8	2.36	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 05	Mitigación de la Unión	1.4	2.8	0.88	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 06	Recuperación de riberas la Unión	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 29. Edificabilidades de la CP La Unión

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frete mínimo
SAN PABLO	PIT 01	Centro de San Pablo	1.4	2.8	1.75	0.7	4	150 m ²	7

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
	PIT 02	Perímetros de centro de San Pablo	1.4	2.8	2.13	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 03	Perímetros de centro de San Pablo	1.4	2.8	2.21	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 04	Perímetros de centro de San Pablo	1.4	2.8	2.22	0.7	4	150 m ²	7
	PIT 05	Recuperación de Riberas de Río Pucón	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 30. Edificabilidades de la CP San Pablo de Pueblo Nuevo

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
CAMINO NUEVO	PIT 01	Eje Vial Camino Nuevo	1.4	2.8	2.14	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Perímetro de Centro Camino Nuevo	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Perímetro de Centro Camino Nuevo	1.4	2.8	2.05	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 31. Edificabilidades de la CRM Camino Nuevo

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
EL MATE	PIT 01	Centro El Mate	1.4	2.8	2.42	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Perímetro del Centro	1.4	2.8	2.66	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Perímetro del Centro	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Perímetro del Centro	1.4	2.8	2.39	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 05	Perímetro del Centro	1.4	2.8	1.69	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 06	Conservación Visquije	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	10

Tabla 32. Edificabilidades de la CRM El Mate

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
EL NÍSPERO	PIT 01	Centro y Eje Vial El Nispero	1.4	2.8	2.42	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Perímetro de Eje Vial	1.4	2.8	2.63	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Perímetro de Eje Vial	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 33. Edificabilidades de la CRM El Nispero

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
---------------	-----	------------	-----------------------	-------------------	----------------	-----	------------	-------------	---------------

PEMINCHE	PIT 01	Centro Peminche	1.4	2.8	2.54	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Perímetros de Centro Peminche	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Perímetros de Centro Peminche	1.4	2.8	1.41	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Perímetros de Centro Peminche	1.4	2.8	2.66	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 05	Conservación Estero Peminche	1.4	2.8	2.74	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 34. Edificabilidades de la CRM Peminche

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
AGUA FRÍA	PIT 01	Centro de Agua Fría	1.4	2.8	2.46	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Desarrollo Agua Fría	1.4	2.8	2.67	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Desarrollo Agua Fría	1.4	2.8	2.75	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Desarrollo Agua Fría	1.4	2.8	2.68	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 05	Preservación Estero Seco	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 06	Preservación Estero Seco	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 35. Edificabilidades de la CRM Agua Fría

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
LA POZA	PIT 01	Centro La Poza	1.4	2.8	2.56	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Exteriores del centro de La Poza	1.4	2.8	2.77	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Exteriores del centro de La Poza	1.4	2.8	1.81	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Exteriores del centro de La Poza	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 05	Conservación Estero La Poza	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 36. Edificabilidades de la CRM La Poza

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
PALO LARGO	PIT 01	Mejoramiento Palo Largo	1.4	2.8	2.25	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Centro Palo Largo	1.4	2.8	2.53	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 37. Edificabilidades de la CRM Palo Largo

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
---------------	-----	------------	-----------------------	-------------------	----------------	-----	------------	-------------	---------------

RÍO CAÑA	PIT 01	Centro Río Caña	1.4	2.8	2.47	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Periferia de Centro Río Caña	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Periferia de Centro Río Caña	1.4	2.8	2.37	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Periferia de Centro Río Caña	1.4	2.8	2.80	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 05	Periferia de Centro Río Caña	1.4	2.8	2.60	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 06	Conservación Estero Río Caña	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 07	Conservación Estero Río Caña	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE
	PIT 08	Conservación Estero Río Caña	1.4	2.8	0.00	0.7	4	PAE	PAE

Tabla 38. Edificabilidades de la CRM Río Caña

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
LAS MERCEDES 1	PIT 01	Centro Las Mercedes 1	1.4	2.8	1.69	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Alrededores de Las Mercedes 1	1.4	2.8	2.73	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Alrededores de Las Mercedes 1	1.4	2.8	2.77	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 04	Alrededores de Las Mercedes 1	1.4	2.8	2.38	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 39. Edificabilidades de la CRM Las Mercedes 1

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
LAS MERCEDES 2	PIT 01	Centro Las Mercedes 2	1.4	2.8	2.27	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Perímetro de Las Mercedes 2	1.4	2.8	2.40	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 03	Perímetro de Las Mercedes 2	1.4	2.8	2.49	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 40. Edificabilidades de la CRM Las Mercedes 2

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
RÍO PLÁTANO	PIT 01	Centro Las Mercedes 2	1.4	2.8	2.27	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 41. Edificabilidades de la CRM Río Plátano

Núcleo urbano	PIT	Nombre PIT	Edificabilidad Básica	Específica máxima	General máxima	COS	# de Pisos	Lote mínimo	Frente mínimo
SAN JUAN DE LAS CUCARAC	PIT 01	Centro San Juan	1.4	2.8	2.48	0.7	4	200 m ²	10
	PIT 02	Ingreso Vial: San Juan	1.4	2.8	2.63	0.7	4	200 m ²	10

Tabla 42. Edificabilidades de la CRM San Juan de las Cucarachas

Artículo 60.1. Excepción del lote mínimo. - Quedan exceptos de las dimensiones mínimas todos los procesos relacionados a tramites de Partición Judicial, Extrajudicial y Diligencias de Herencias Voluntarias, que se configuren como superficies mínimas, esta excepción deberá ser sustentada y argumentada mediante informe Presentada por el director o directora de Gestión Territorial o quien haga sus veces, para su respectiva autorización de fraccionamiento.

Artículo 61. Normas generales de edificación

Las Normas Generales de edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo que afecten al lote para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Tipología:

- **Con Portal:** Espacio totalmente cubierto sobre el retiro frontal, abierto, libre y de acceso público (sin construcción de cualquier tipo de cerramientos o barreras arquitectónicas que impidan el acceso público y universal), de dominio privado.
- **Con Retiro:** Espacio entre el perímetro divisor del lote con sus colindantes, medido por metros lineales.

Retiros mínimos:

- **Frente:** Espacio frontal entre la línea de fábrica del lote (línea de calle) y el desarrollo propio de la construcción de la actividad permitida. Medida en longitud de metros lineales.
- **Lateral:** Espacio entre la línea divisoria del terreno lateral colindante y el desarrollo propio de la construcción de la actividad permitida. Medida en longitud de metros lineales.
- **Posterior:** Espacio entre la línea divisoria del terreno posterior colindante y el desarrollo propio de la construcción de la actividad permitida. Medida en longitud de metros lineales.

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
CENTRO URBANO PRINCIPAL	PIT 01	Centro Histórico y Comercial	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 02	Horacio Hidrovo	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 03	Maribel	CON PORTAL sobre el Margen de la Av. Lui Alberto Giler	3	0	2
			CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Falcones	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Vía Sasay	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 06	Albertina Rivas	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 07	La Dolorosa	CON PORTAL sobre el margen de la calle Bolívar	3	0	2
			CON RETIRO	3	1	2
	PIT 08	Río Portoviejo	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 09	Caza Lagarto	CON RETIRO	3	1	2
PIT 10	La Mocerita	CON PORTAL sobre el margen de Av. Horacio Hidrovo	3	0	2	
		CON RETIRO	3	1	2	
PIT 11	Colinas	PAE	PAE	PAE	PAE	

	PIT 12	Estero Bonce	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 13	Vía Santa Ana - Lodana	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 14	Vía 24 de mayo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 15	Lodana	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 16	Estero Lodana	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 43. Normas Generales de edificación del CUP

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
CABECERA PARROQUIAL AYACUCHO	PIT 01	Centro de Ayacucho	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 02	Eje vial Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Eje vial Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetros Alrededor del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Perímetros Alrededor del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 06	Zonas de Promoción Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 07	Zonas de Promoción Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 08	Zonas de Promoción Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 09	Zonas de Promoción Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 10	Zonas de Promoción Ayacucho	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 11	Recuperación de Riberas Ayacucho	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 12	Recuperación de Riberas Ayacucho	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 13	Recuperación de Riberas Ayacucho	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 14	Preservación Ambiental Ayacucho	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 15	Preservación Ambiental Ayacucho	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 44. Normas Generales de edificación de la CP Ayacucho

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
CABECERA PARROQUIAL HONORATO VÁSQUEZ	PIT 01	Centro de Honorato Vásquez	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 02	Eje vial Honorato Vásquez	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetros del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetros del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Recuperación de Riberas	PAE	PAE	PAE	PAE

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
	PIT 06	Recuperación de Riberas	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 07	Preservación Ambiental	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 08	Preservación Ambiental	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 45. Normas Generales de edificación de la CP Honorato Vásquez

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
CABECERA PARROQUIA LA UNIÓN	PIT 01	Centro y vía de Ingreso de la Unión	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 02	Perímetros de centro de la Unión	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetros de centro de la Unión	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetros de centro de la Unión	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Recuperación de riberas la Unión.	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 46. Normas Generales de edificación de la CP La Unión

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
CABECERA PARROQUIAL SAN PABLO	PIT 01	Centro San Pablo	CON PORTAL	3	0	2
	PIT 02	Perímetros de centro de San Pablo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetros de centro de San Pablo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetros de centro de San Pablo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Recuperación de Riberas del Río Pucón	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 47. Normas Generales de edificación de la CP San Pablo de Pueblo Nuevo

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Camino Nuevo	PIT 01	Centro - Eje Vial Camino Nuevo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Perímetro de Centro Camino Nuevo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetro de Centro Camino Nuevo	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 48. Normas Generales de edificación de la CRM Camino Nuevo

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
El Mate	PIT 01	Centro El Mate	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Perímetro del Centro	CON RETIRO	3	1	2

	PIT 03	Perímetro del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetro del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Perímetro del Centro	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 06	Conservación Visquije	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 49. Normas Generales de edificación de la CRM El Mate

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
El Nispero	PIT 01	Centro y Eje Vial El Nispero	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Perímetro de Eje Vial	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetro de Eje Vial	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 50. Normas Generales de edificación de la CRM El Nispero

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Peminche	PIT 01	Centro Peminche	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Perímetros de Centro Peminche	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetros de Centro Peminche	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Perímetros de Centro Peminche	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Conservación Estero Peminche	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 51. Normas Generales de edificación de la CRM Peminche

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Agua Fría	PIT 01	Centro de Agua Fría	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Desarrollo Agua Fría	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Desarrollo Agua Fría	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Desarrollo Agua Fría	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Preservación Estero Seco	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 06	Preservación Estero Seco	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 52. Normas Generales de edificación de la CRM Agua Fría

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
La Poza	PIT 01	Centro La Poza	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Exteriores del centro de La Poza	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Exteriores del centro de La Poza	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Exteriores del centro de La Poza	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Conservación Estero La Poza	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 53. Normas Generales de edificación de la CRM La Poza

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Palo Largo	PIT 01	Mejoramiento Palo Largo	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Centro Palo Largo	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 54. Normas Generales de edificación de la CRM Palo Largo

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Río Caña	PIT 01	Centro Río Caña	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Periferia de Centro Río Caña	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Periferia de Centro Río Caña	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Periferia de Centro Río Caña	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 05	Periferia de Centro Río Caña	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 06	Conservación Estero Río Caña	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 07	Conservación Estero Río Caña	PAE	PAE	PAE	PAE
	PIT 08	Conservación Estero Río Caña	PAE	PAE	PAE	PAE

Tabla 55. Normas Generales de edificación de la CRM Río Caña

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Las Mercedes 1	PIT 01	Centro Las Mercedes 1	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Alrededores de las Mercedes 1	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Alrededores de las Mercedes 1	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 04	Alrededores de las Mercedes 1	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 56. Normas Generales de edificación de la CRM Las Mercedes 1

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Las Mercedes 2	PIT 01	Centro Las Mercedes 2	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Perímetro de Las Mercedes 2	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 03	Perímetro de Las Mercedes 2	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 57. Normas Generales de edificación de la CRM Las Mercedes 2

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frente	Lateral	Posterior
Río Plátano	PIT 01	Centro Río Plátano	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 58. Normas Generales de edificación de la CRM Río Plátano

Sector	PIT	Nombre PIT	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS		
				Frete	Lateral	Posterior
San Juan de las Cucarachas	PIT 01	Centro San Juan	CON RETIRO	3	1	2
	PIT 02	Ingreso vial San Juan	CON RETIRO	3	1	2

Tabla 59. Normas Generales de edificación de la CRM San Juan de las Cucarachas

Con el fin de desarrollar a mejor detalle la normativa de edificación de cada una de las actividades previstas en los usos específicos, se complementa a este artículo a las presentes normas, el documento normativo de Normas de Edificación del PMUC.

TÍTULO V. SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL DEL RIESGO URBANO

CAPÍTULO 1. NORMATIVA PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO POR PIT O ASENTAMIENTO

Artículo 62. Centro Urbano Principal: medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel.

Referido en el catálogo de mapas código SR-MA-SA

NIVEL DE AMENAZA	Intervención Prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas). Control PARA EVITAR construcciones en zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE. Desarrollar programas para la reubicación de familias de zonas de alto riesgo NO MITIGABLE. Se deberá mantener un área de servidumbre de 15 metros desde la ribera del cauce del río para 	<ul style="list-style-type: none"> Aprovechamiento de suelos de recuperación para el establecimiento de parques lineales, estabilización y recuperación de orillas en ríos y quebradas, franjas verdes de transición para control de erosión, lagunas o estanques de detención para control de inundaciones. Se podrán desarrollar proyectos ecológicos y corredores verdes que conecten el área urbana con el ecosistema del río. Se deberán priorizar medidas de recuperación ecosistémica de 	<ul style="list-style-type: none"> Instalación de sistema comunitario de alarma. Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. Elaboración de planes comunitarios de emergencia. Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	<p>los procesos limpieza y desazolve.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación para la relocalización definitiva de las familias en zonas de alto riesgo. • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. 	<p>las riberas del río con medidas basadas en la naturaleza.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diseño y construcción de barreras hidráulicas para recuperación y/o regulación de crecientes 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Promover incentivos para mejoramiento de vivienda en sectores populares. • Fortalecimiento de mecanismos de control y vigilancia en la construcción y las 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforzamiento estructural sismo resistente. • Implementar obras de mejoramiento urbano en infraestructura y equipamientos. • Mantenimiento de obras de 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación y asistencia técnica en procesos de autoconstrucción. • Divulgación y capacitación especializada sobre las normas y códigos de construcción principalmente con el

<p>AMENAZA MEDIA DE INUNDACIÓN</p>	<p>construcciones informales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoyo y promoción del aseguramiento privado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. 	<p>mitigación existente.</p>	<p>aprovechamiento de la caña guadua.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diseño e implementación de redes de monitoreo de fenómenos geológicos e hidrometeorológicos. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.
<p>AMENAZA BAJA DE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar procesos de capacitación y 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de planes de emergencias,

<p>INUNDACIÓN</p>	<p>construcción según uso de suelo. Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.</p>	<p>asistencia técnica en procesos de construcción sostenible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover acciones de reforzamiento estructural sismo resistente en edificaciones que presente niveles de vulnerabilidad • Arbolado urbano con especies nativas. 	<p>contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer la participación ciudadana en la Gestión de Riesgos a nivel local. • Promover el desarrollo de capacitación y formación de comunidades en zonas de riesgo
--------------------------	---	--	---

Tabla 60. Normas para el CUP de medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel

Artículo 63. Cabecera Parroquial Ayacucho: Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel.

Referido en el catálogo de mapas código SR-MA-AY

<p>NIVEL DE AMENAZA</p>	<p>Intervención Prospectiva</p>	<p>Intervención correctiva</p>	<p>Intervención reactiva</p>
<p>AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas). • Control PARA EVITAR construcciones en zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE. • Desarrollar programas para la reubicación de 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de suelos de recuperación para el establecimiento de parques lineales, estabilización y recuperación de orillas en ríos y quebradas, franjas verdes de transición para control de erosión, lagunas o estanques de detención para control de inundaciones. • Se podrán desarrollar proyectos ecológicos y corredores verdes que conecten el área urbana con el ecosistema del río. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	<p>familias de zonas de alto riesgo NO MITIGABLE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberá mantener un área de servidumbre de 15 metros desde la ribera del cauce del río para los procesos limpieza y desazolve. • Compensación para la relocalización definitiva de las familias en zonas de alto riesgo. • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y 	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberán priorizar medidas de recuperación ecosistémica de las riberas del río con medidas basadas en la naturaleza. • • Diseño y construcción de barreras hidráulicas para recuperación y/o regulación de crecientes 	
--	---	---	--

	<p>muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</p>		
<p>AMENAZA MEDIA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover incentivos para mejoramiento de vivienda en sectores populares. • Fortalecimiento de mecanismos de control y vigilancia en la construcción protección y las construcciones informales. • Apoyo y promoción del aseguramiento privado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforzamiento estructural sismo resistente. • Implementar obras de mejoramiento urbano en infraestructura y equipamientos. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación y asistencia técnica en procesos de autoconstrucción. • Divulgación y capacitación especializada sobre las normas y códigos de construcción principalmente con el aprovechamiento de la caña guadua. • Diseño e implementación de redes de monitoreo de fenómenos geológicos e hidrometeorológicos. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.

	<p>GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</p>		
<p>AMENAZA BAJA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar procesos de capacitación y asistencia técnica en procesos de construcción sostenible. • Promover acciones de reforzamiento estructural sismo resistente en edificaciones que presente niveles de vulnerabilidad • Arbolado urbano con especies nativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias. • Fortalecer la participación ciudadana en la Gestión de Riesgos a nivel local. • Promover el desarrollo de capacitación y formación de comunidades en zonas de riesgo

Tabla 61. Normas para la CP Ayacucho de medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel

Artículo 64. Cabecera Parroquial Honorato Vásquez: Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel.

Referido en el catálogo de mapas código SR-MA-HV

NIVEL DE AMENAZA	Intervención Prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentados en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas). • Control PARA EVITAR construcciones en zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE. • Desarrollar programas para la reubicación de familias de zonas de alto riesgo NO MITIGABLE. • Se deberá mantener un área de servidumbre de 15 metros desde la ribera del cauce del río para los procesos limpieza y desazolve. • Compensación para la relocalización definitiva de las familias en zonas de alto riesgo. • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de suelos de recuperación para el establecimiento de parques lineales, estabilización y recuperación de orillas en ríos y quebradas, franjas verdes de transición para control de erosión, lagunas o estanques de detención para control de inundaciones. • Se podrán desarrollar proyectos ecológicos y corredores verdes que conecten el área urbana con el ecosistema del río. • Se deberán priorizar medidas de recuperación ecosistémica de las riberas del río con medidas basadas en la naturaleza. • Diseño y construcción de barreras hidráulicas para recuperación y/o regulación de crecientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	<p>deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</p>		
<p>AMENAZA MEDIA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover incentivos para mejoramiento de vivienda en sectores populares. • Fortalecimiento de mecanismos de control y vigilancia en la construcción protección y las construcciones informales. • Apoyo y promoción del aseguramiento privado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforzamiento estructural sismo resistente. • Implementar obras de mejoramiento urbano en infraestructura y equipamientos. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación y asistencia técnica en procesos de autoconstrucción. • Divulgación y capacitación especializada sobre las normas y códigos de construcción principalmente con el aprovechamiento de la caña guadua. • Diseño e implementación de redes de monitoreo de fenómenos geológicos e hidrometeorológicos. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.

	nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.		
AMENAZA BAJA DE INUNDACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar procesos de capacitación y asistencia técnica en procesos de construcción sostenible. • Promover acciones de reforzamiento estructural sismo resistente en edificaciones que presente niveles de vulnerabilidad • Arbolado urbano con especies nativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias. • Fortalecer la participación ciudadana en la Gestión de Riesgos a nivel local. • Promover el desarrollo de capacitación y formación de comunidades en zonas de riesgo

Tabla 62. Normas para la CP Honorato Vásquez de medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel

Artículo 65. Cabecera Parroquial La Unión: Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel.

Referido en el catálogo de mapas código SR-MA-LU

NIVEL DE AMENAZA	Intervención Prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de suelos de recuperación para el establecimiento de parques lineales, estabilización y recuperación de orillas en 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.

<p style="text-align: center;">AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN</p>	<p>realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Control PARA EVITAR construcciones en zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE. • Desarrollar programas para la reubicación de familias de zonas de alto riesgo NO MITIGABLE. • Se deberá mantener un área de servidumbre de 15 metros desde la ribera del cauce del río para los procesos limpieza y desazolve. • Compensación para la relocalización definitiva de las familias en zonas de alto riesgo. • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no 	<p>ríos y quebradas, franjas verdes de transición para control de erosión, lagunas o estanques de detención para control de inundaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se podrán desarrollar proyectos ecológicos y corredores verdes que conecten el área urbana con el ecosistema del río. • Se deberán priorizar medidas de recuperación ecosistémica de las riberas del río con medidas basadas en la naturaleza. • Diseño y construcción de barreras hidráulicas para recuperación y/o regulación de crecientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
--	---	---	--

	<p>está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • Promover incentivos para mejoramiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforzamiento estructural 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación y asistencia técnica

<p style="text-align: center;">AMENAZA MEDIA DE INUNDACIÓN</p>	<p>de vivienda en sectores populares.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecimiento de mecanismos de control y vigilancia en la construcción protección y las construcciones informales. • Apoyo y promoción del aseguramiento privado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe 	<p>sismo resistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementar obras de mejoramiento urbano en infraestructura y equipamientos. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. 	<p>en procesos de autoconstrucción.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Divulgación y capacitación especializada sobre las normas y códigos de construcción principalmente con el aprovechamiento de la caña guadua. • Diseño e implementación de redes de monitoreo de fenómenos geológicos e hidrometeorológicos. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.
---	--	--	--

	<p>de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</p>		
<p>AMENAZA BAJA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar procesos de capacitación y asistencia técnica en procesos de construcción sostenible. • Promover acciones de reforzamiento estructural sismo resistente en edificaciones que presente niveles de vulnerabilidad • Arbolado urbano con especies nativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias. • Fortalecer la participación ciudadana en la Gestión de Riesgos a nivel local. • Promover el desarrollo de capacitación y formación de comunidades en zonas de riesgo
<p>Nivel de Amenaza</p>	<p>Intervención prospectiva</p>	<p>Intervención correctiva</p>	<p>Intervención reactiva</p>

<p style="text-align: center;">AMENAZA ALTA DE DESLIZAMIENT O</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de construcciones en los sectores que no esté urbanizados. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta. • Prohibición de construcciones en laderas, cortes de pendientes, corona superior de la colina. 	<ul style="list-style-type: none"> • Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en construcciones ya existentes o para construcción o reconstrucción. • Respetar el alejamiento o retiro de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Reubicación de familias que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección. • Realizar obras comunales, como por ejemplo parques ecológicos, zonas verdes, entre otras como barrera y evitar nuevas construcciones informales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
<p style="text-align: center;">AMENAZA MEDIA DE DESLIZAMIENT O</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<p>nuevas o reconstrucciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
<p>AMENAZA BAJA DE DESLIZAMIENT O</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas y reconstrucciones. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, 	

	cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.	cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.	
--	---	---	--

Tabla 63. Normas para la CP La Unión de medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel

Artículo 66. Cabecera Parroquial San Pablo de Pueblo Nuevo: Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel.

Referido en el catálogo de mapas código SR-MA-SP

NIVEL DE AMENAZA	Intervención Prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas). Control PARA EVITAR construcciones en zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE. Desarrollar programas para la reubicación de familias de zonas de alto riesgo NO MITIGABLE. Se deberá mantener un área de servidumbre de 15 metros desde la ribera del cauce del río para los procesos limpieza y desazolve. Compensación para la relocalización definitiva de las familias en zonas de alto riesgo. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprovechamiento de suelos de recuperación para el establecimiento de parques lineales, estabilización y recuperación de orillas en ríos y quebradas, franjas verdes de transición para control de erosión, lagunas o estanques de detención para control de inundaciones. Se podrán desarrollar proyectos ecológicos y corredores verdes que conecten el área urbana con el ecosistema del río. Se deberán priorizar medidas de recuperación ecosistémica de las riberas del río con medidas basadas en la naturaleza. Diseño y construcción de barreras hidráulicas para recuperación y/o regulación de crecientes 	<ul style="list-style-type: none"> Instalación de sistema comunitario de alarma. Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. Elaboración de planes comunitarios de emergencia. Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	<ul style="list-style-type: none"> • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Promover incentivos para mejoramiento de vivienda en sectores populares. • Fortalecimiento de mecanismos de control y vigilancia en la construcción protección y las construcciones informales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforzamiento estructural sismo resistente. • Implementar obras de mejoramiento urbano en infraestructura y equipamientos. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación y asistencia técnica en procesos de autoconstrucción. • Divulgación y capacitación especializada sobre las normas y códigos de construcción principalmente con el aprovechamiento de la caña guadua. • Diseño e implementación de redes de monitoreo de

<p>AMENAZA MEDIA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo y promoción del aseguramiento privado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. 		<p>fenómenos geológicos e hidrometeorológicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos para el manejo de emergencias.
<p>AMENAZA BAJA DE INUNDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar procesos de capacitación y asistencia técnica en 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de planes de emergencias, contingencia y protocolos

	<p>construcción según uso de suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<p>procesos de construcción sostenible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover acciones de reforzamiento estructural resistente en edificaciones que presente niveles de vulnerabilidad • Arbolado urbano con especies nativas. 	<p>para el manejo de emergencias.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer la participación ciudadana en la Gestión de Riesgos a nivel local. • Promover el desarrollo de capacitación y formación de comunidades en zonas de riesgo
--	---	--	---

Tabla 64. Normas para la CP San Pablo de Pueblo Nuevo de medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel

TÍTULO VI. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.

La implementación del planeamiento urbanístico desarrollado en el presente plan, deberá ser gestionado de manera progresiva por el GAD Municipal, gestionando el desarrollo urbano a corto, mediano y largo plazo, mediante las políticas, estrategias y la normativa territorial definida para el efecto.

De esta manera, es loable la incorporación de instrumentos de gestión que generen beneficios en la optimización de recursos para el continuo cumplimiento de los proyectos propuestos y aprobados por el Plan Complementario, los cuales se implementan de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS: **“Artículo 47.- Instrumentos de gestión del suelo.** Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.”

Los instrumentos de gestión a considerar en el presente Plan, tienen el objetivo de generar la implementación de proyectos de manera responsable con los recursos municipales, y en derecho a los establecido en la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31, en el que dispone 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, y que 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”.*

Así como también, lo establecido en la LOOTUGS en su artículo 1 *“Objeto. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y*

equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”

Artículo 67. Declaración de Zonas Especiales de interés social

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Por esta razón, dada las condiciones actuales del déficit de vivienda en Santa Ana, y las limitaciones de acceso a este suelo, como medida paliativa para dar solución a este derecho ciudadano, en conocimiento de las reales capacidades de pago de las personas más vulnerables, se establecen zonas afectadas con este instrumento de gestión, a fin de gestionar programas de vivienda que subvencionen el valor del suelo, generando un hábitat saludable y vivienda digna.

Los polígonos establecidos para el instrumento de gestión de declaración de zonas especiales de interés social, se encuentran definido en el Catálogo de Mapas y Planos, de acuerdo al código PU-DS-EQU-1.

Artículo 68. 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 publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación. En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Con el fin de, mantener una proyección a corto y mediano plazo para la implementación de proyectos definidos en el presente Plan, evitando sobreprecios especulativos acerca del valor del suelo, y que estos, actúen de manera negativa en los impactos financieros del GAD Municipal, siendo por consiguiente consecuentes con los recursos municipales, se establece el instrumento de gestión: Anuncio de Proyecto, en las siguientes obras planificadas y justificadas de manera técnica mediante el presente Plan Complementario como también, por la administración Municipal:

Equipamientos del Centro Urbano Principal:

- Mercado Central de Abastos
- Nuevo Cementerio
- Terminal Terrestre
- Cancha Barrio Cazalagarto
- Cancha Barrio vía Lodana
- Guardería Lodana

Áreas Verdes del Centro Urbano Principal

- Parque 16 de diciembre
- Parque Mayor de Lodana

- Parque “Yo te amo”
- Zona de Protección del Río Grande
- Parque central Barrio Dolorosa
- Parque Barrio Primavera

Pasos Laterales:

- Paso Lateral Santa Ana – Ayacucho
- Paso Lateral Vía Ayacucho – Olmedo

Puentes:

- Puente Ela Margarita
- Puente Paso Lateral Santa Ana – Ayacucho
- Puente Paso Lateral Vía Ayacucho – Olmedo
- Puente vía Malecón – Ayacucho

Para fines de ubicación cartográfica, los proyectos descritos y su área de influencia afectada, se encuentran determinados y detallados en el plano código PU-DS-EQ-1 del Catálogo de Mapas y Planos.

Artículo 69. Concesión Onerosa de Derecho

Es un instrumento de gestión del suelo para el financiamiento del desarrollo urbano que consiste en un impuesto o gravamen derivado de los permisos o autorizaciones administrativas que permitan:

- La transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana
- La modificación de usos de suelo
- La concesión de un mayor aprovechamiento urbanístico o exceso de edificabilidad.

El derecho a realizar dichas actuaciones está condicionado a la prestación económica que se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$C \text{ (R\$/m}^2\text{)} = V / \text{CAb}$$

- C: concesión (contraprestación económica) por m² (opcionalmente se multiplica por la cantidad de m² adicionales que se desea adquirir),
- V: el valor del m² del terreno. Normalmente la valoración catastral.
- CAb el Coeficiente (Índice) de edificabilidad básico del terreno (por el cual no se cobra contraprestación), este no es un índice urbanístico, sino un índice que se define políticamente. Lo mejor -o mejor dicho lo recomendable- es que sea 1,0 para toda la ciudad (excepto áreas de urbanización restringida), con eso se puede eliminarlo de la fórmula.
- Se pueden agregar factores de corrección que son variables en función del planeamiento, de los usos, del interés social entre otros.

De esta manera, corresponde al presente plan, determinar la aplicación del instrumento de gestión: Concesión onerosa de derechos al Polígono de Expansión, determinado en la Sub Clasificación del Suelo rural, y definido en lamina con código CR-SSR y EU-EX-U del Catálogo de Mapas y planos.

Artículo 70. Banco de suelo

Lo conforman los bienes municipales (públicos) de dominio privado del GAD, que debe ser constituido, obligatoriamente y será administrado por el propio GADM de Santa Ana. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GADM podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

El banco de suelos puede estar alimentado, entre otros, por los bienes mostrencos (no todos, sino aquellos que pertenezcan al GAD y estén destinados en el PMUC, para una utilidad pública) pero, sobre todo, aquellos derivados de las cargas urbanísticas en lo que se refiere a los pagos de dichas cargas en especie. Esto es: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Artículo 71. Derecho de superficie

La ley permite al GAD, mediante el “derecho de superficie”, transferir el derecho a edificar las viviendas de interés social sobre un suelo propiedad del GAD, de acuerdo a lo establecido en Planes de viviendas complementarios.

Artículo 72. Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo y el presente PMUC. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

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

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se define, de acuerdo al PMUC, para los efectos de este instrumento de gestión, las áreas definidas para los sistemas urbanos estructurantes del Centro Urbano Principal, Cabeceras Parroquiales y Comunidades Rurales Mayores en sus jerarquías estructurantes:

- Equipamientos
- Áreas verdes y zonas de protección
- Conectividad Vial

TÍTULO VII. CAMBIO CLIMÁTICO

CAPÍTULO 1. Aplicación

De acuerdo al IPCC, el cambio climático se refiere a cualquier cambio en el clima con el tiempo, debido a la variabilidad natural del sistema climático o como resultado de actividades humanas. Ambas causas están relacionadas con el efecto invernadero, que actúa atrapando el calor y recalentando el planeta. Puede ser estimado por la medida de las variaciones de algunas propiedades estadísticas, como el promedio de algunas variables en el tiempo (por ejemplo, precipitación, temperatura del aire, temperatura del mar, nivel del mar, etc.).

Estas variaciones suelen ser graduales, permanentes en el tiempo y se mantienen durante varias décadas, lo que va cambiando, de forma lenta, las condiciones predominantes y de variabilidad del sistema climático. Este efecto está íntimamente relacionado con los **gases de efecto invernadero (GEI)** que son capaces de absorber parte de la radiación infrarroja emitida por la tierra y que la devuelven nuevamente a la superficie del planeta calentándolo un poco más.

Artículo 73. Medidas de mitigación al cambio climático aplicables al territorio

SECTOR	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
AFOLU	Fortalecimiento de capacidades de productores agropecuarios	Promover la capacitación de productores agropecuarios para promocionar la inserción de nuevas técnicas de producción que faculten la reducción de emisiones de GEI, tales como: manejo de residuos de cosecha, técnicas de labranza, uso de fertilizantes orgánicos o menos dañinos, entre otros. Debido a que es una medida de fortalecimiento de capacidades no se puede cuantificar las emisiones reducidas por su aplicación.

SECTOR	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
	Red de conectividad de bosques y parques	Mediante la implementación de la medida se contempla fomentar el efecto sumidero de carbono.
Residuos	Centro de aprovechamiento de residuos (reciclaje y compostaje)	Aprovechamiento de residuos (reciclaje y compostaje) se desea disminuir la cantidad de desechos que son depositados en el relleno sanitario y de esta forma evitar las emisiones de GEI asociadas a la descomposición anaeróbica de la materia orgánica.
	Sistema de seguimiento y mejora de la gestión de los residuos	Manejo adecuado de residuos, dando como resultado la disminución de emisiones de GEI. Cabe señalar, que es una medida que reúne todas las medidas planteadas en el sector.
	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	Mediante la aplicación de esta medida se desea fomentar el tratamiento controlado de la materia orgánica contenida en este tipo de efluentes y evitar así las emisiones GEI causadas por su descomposición.
	Administración "Cero Papel"	Por medio de esta medida se desea disminuir el uso de recurso, reduciendo el gasto de papel y así reducir las emisiones de metano no controladas asociadas a los vertederos se verían considerablemente reducidas debido a la disminución de la cantidad de residuos que llegan a estos sistemas.
Transporte	Potencialización del Patio de revisión técnica vehicular (CRTV)	A través de la implantación de las medias patio de revisión técnica vehicular (PRTV)
	Plan de Movilidad Sustentable del cantón del Cantón Santa Ana	Por medio de estas tres medidas se busca como objetivo principal el fortalecimiento e implementación de sistemas de movilidad sostenible y de esta forma impulsar q que el número de habitantes que circulan en transporte público o bicicleta ascienda considerablemente. De esta forma se disminuye las emisiones de GEI producidas por el sector transporte.
Residencial	Ordenanza Municipal para la construcción baja en emisiones y resiliente al cambio climático	La medida está dirigida a mejorar la eficiencia de las viviendas impulsada por la rehabilitación de edificios existentes, y por una legislación más estricta ante los proyectos de construcción de nuevas viviendas. Las medidas van encaminadas hacia la generación ahorros energéticos y por ende, disminución de emisiones de GEI.
Institucional	Potenciar la instalación de energías renovables en parques y alumbrado público	Por medio de esta medida se desea instalar placas fotovoltaicas como fuente para el alumbrado público o diferentes estructuras que portan placas solares para generar energía con otros posibles usos. Es importante mencionar

SECTOR	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
		que este tipo de medida no sólo coadyuva a disminuir las emisiones de GEI puesto que se deja de consumir electricidad el sistema eléctrico nacional, mismo que es una mezcla de diferentes combustibles entre ellos a base de carbono, sino que, además, refuerza la capacidad de adaptación, al generar electricidad de forma descentralizada.

Tabla 65. Medidas de mitigación al cambio climático aplicables al territorio

Artículo 74. Medidas de adaptación al cambio climático aplicables al territorio

SECTOR	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
Asentamientos Humanos	Sistema de Alerta Temprana (SAT) Multiamenazas	<p>La medida responde a la necesidad de la implementación un sistema que considere integralmente las amenazas identificadas en el territorio de Santa Ana para abordar la reducción del riesgo por desastres en asentamientos humanos e infraestructura física. Debido a que el Sistema de Alerta temprana contribuiría a brindar un tiempo de respuesta adecuado ante la ocurrencia de un evento amenazante, su implementación contribuiría a disminuir los niveles de vulnerabilidad, tanto en su zona urbana como rural. En el caso del área rural permitiría a los productores de zonas de cultivos en riesgo implementar medidas de prevención, esto de la mano con el fortalecimiento de capacidades a brindarse a los productores, ya sea frente a lluvias intensas, deslizamientos o periodos de sequías. En el caso de temperaturas altas la medida contribuiría a monitorear las zonas de bosque en propensión de incendios forestales, así como a la población aledaña que pudiese verse afectada.</p> <p>En cuanto a asentamientos humanos el sistema contribuiría a brindar atención preventiva y de respuesta más específica en personas de grupos vulnerables (personas con discapacidad o adultos mayores de 65 años) ubicados en zonas de riesgo. Los indicadores a los que aporta esta medida son varios: superficies de cultivo por su tipo, probabilidad de generación de incendios forestales, personas con discapacidad y personas mayores a 65 años</p>
	Estabilización de suelos frente a deslizamientos	<p>Disminuir la vulnerabilidad de comunidades ubicados en las faldas o cerca de laderas de colinas mediante la implementación de técnicas de estabilización de suelos frente a deslizamientos. Además, se ayudaría a la recuperación ecosistémica de las colinas y a mantener el límite la expansión urbana.</p> <p>El diseño incluye una combinación de obras de control y sujeción, es decir, conformación de perfiles de pendientes, construcción de canales de recogida y drenaje, construcción de muros de</p>

SECTOR	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
		<p>contención cuando sea necesario. obras de anclaje eran necesarias, y vegetación de laderas.</p> <p>Asimismo, se implementará vegetación propia de la zona.</p>
	<p>Fondos para la gestión de riesgo climático</p>	<p>Mejorar la capacidad adaptativa y de respuesta del cantón ante eventos producto de cambio climático mediante el fortalecimiento del fondo de gestión de riesgos climáticos en beneficio de la población más vulnerable.</p> <p>Esta medida se concibe a partir de la idea de que las personas que se encuentran afiliadas a algún tipo de seguro tienen mejores capacidades de respuesta ante la ocurrencia de un evento climático.</p>
	<p>Transversalización del cambio climático en el GAD</p>	<p>Desarrollar una capacitación en planificación urbana desde el punto de vista de cambio climático para favorecer que la población esté mejor preparada ante un evento climático y, por ende, tenga una mejor capacidad de respuesta, promoviendo de esta forma que las pérdidas ligadas al evento sean menores. Por otro lado, promover la disminución de emisiones de GEI. Por ello es importante involucrar a los diferentes departamentos municipales en temas de cambio climático, para de esta forma promover la construcción de capacidades en esta temática.</p>
<p>Ambiental</p>	<p>Restauración de cuerpos de agua</p>	<p>Crear espacios de retención y absorción del agua, ya sea a través de la restauración de planicies por medio de la implementación de parques lineales, construcción de albarradas (reservorios) o recuperación de pozos de extracción de aguas subterráneas.</p> <p>Se busca promover la gestión de la demanda del agua para reducir su consumo. Para esto se consideran medidas de reutilización del agua de riego o uso de aguas no tratadas para el riego, diversificación de reservorios y canales para la agricultura y la dotación de agua potable, evaluación de la necesidad de almacenamiento de agua mediante un estudio crítico de los recursos hídricos en la cuenca del río Portoviejo y la demanda bajo condiciones climáticas futuras para su consumo en agricultura y agua potable (a nivel de estudios). Esto a su vez ayudará a disminuir la vulnerabilidad de los asentamientos poblacionales mediante la limpieza y conservación, recuperación y protección de cuerpos de agua para garantizar que se pueda responder a la creciente demanda de agua.</p>

Tabla 66. Medidas de adaptación al cambio climático aplicables al territorio

Artículo 75. Objetivos estratégicos para la reducción del riesgo y la adaptación al cambio climático

PROGRAMA	OBJETIVO TÁCTICO DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA
REDUCCIÓN DE RIESGOS Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	Mejorar la calidad ambiental en el cantón.	Mantener bajo los valores permitidos la tasa anual de material particulado
		Mantener bajo los valores permitidos de la cantidad de gases contaminantes
		Disminuir las descargas de aguas residuales generadas por la población por medio de proyectos de saneamiento, construcción de sistemas de alcantarillado, implementación de plantas compactas.
		Reducir el nivel de decibeles generados en las zonas comerciales y turísticas del cantón
	Conservar y recuperar la biodiversidad de las áreas sensibles del cantón.	Implementar acciones con la comunidad, comunidades, universidades e instituciones del estado para la ejecución efectiva de todos los programas y proyectos.
		Reducir la tasa anual de deforestación de bosques protectores del cantón, mediante reforestación con la ciudadanía implementando especies de la zona, en las riberas implementar la caña guadua para la mitigación de efectos negativos provocados por el cambio climático
	Activar la participación ciudadana para el desarrollo de buenas prácticas ambientales	Realizar procesos de sensibilización con organizaciones, instituciones y comunidad organizada
		Aumentar las capacidades en temas de gestión de riesgos cambio climático medidas de adaptación a la ciudadanía
	Incrementar el conocimiento del riesgo de desastres ante eventos naturales y antrópicos	Efectuar estudios probabilísticos para delimitar las zonas de riesgo no mitigable del cantón
		Generar estudio para identificación de espacios públicos municipales para albergues y/o refugios de emergencia Prioritario RR Reducción del Riesgo En los proyectos de regeneración de espacios públicos, integrar el enfoque de gestión de riesgos
		Monitoreo y estudios de los efectos negativos que causan el cambio climático
	Disminuir la vulnerabilidad de la población ante los efectos negativos de los eventos naturales y antrópicos	Contar con un mapeo de actores en los sectores de riesgos para la conformación de comités comunitarios de Gestión de Riesgos
		Reforzar estructuralmente las infraestructuras esenciales vulnerables ante sismos

		Diseñar un plan de mejoramiento integral de barrios que reduzca las vulnerabilidades físicas del territorio.
	Incrementar el desarrollo de medidas de prevención para evitar la generación de condiciones de riesgos futuros.	Ejecutar programa de reasentamientos de familias que se encuentran riesgo no mitigable
		Establecer como franja de protección ecológica las zonas de riesgo no mitigable
	Incrementar la construcción de obras de mitigación para reducir las condiciones de riesgos presentes y residuales.	Recuperar las llanuras de inundación del río Portoviejo
	Incrementar la preparación ante desastres	Generar Sistemas de Alerta Temprana (SAT), para la evacuación de la población en riesgo
		Validar la capacidad de respuesta del Sistema Cantonal de Gestión de Riesgos
		Ejecutar simulacros y simulaciones, al menos dos veces al año
	Gobernabilidad y Protección Financiera	Generar un estudio para identificar un mecanismo financiero de recaudación para la gestión de riesgos
		Desarrollar una propuesta que refleje las fuentes de financiamiento en análisis de riesgos, reducción de riesgos, manejo de la emergencia, recuperación-reconstrucción y transferencia de riesgos

Tabla 67. Objetivos estratégicos para la reducción del riesgo y la adaptación al cambio climático

TÍTULO VIII. DISPOSICIONES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN GENERAL

Primera: Esta norma entra en vigencia en el momento de su aprobación y correspondiente publicación en el registro oficial.

Segunda: La presente ordenanza complementa la normativa estipulada por el PUGS 2021-2033.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES REFORMATARIAS

Primera. Esta normativa del PMUC prevalecerá sobre las normativas territoriales anteriores, y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado. En los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del PMUC, se realizará la reforma de las ordenanzas territoriales que entren en contraposición o desactualización en relación a las disposiciones del planeamiento territorial estipuladas por el presente PMUC.

CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. En el plazo de 6 meses máximo, se realizarán los procedimientos que estipulen las normativas del presente PMUC.

Segunda.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus

Ordenanzas, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Estas normas prevalecerán sobre las ordenanzas territoriales anteriores, y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado. En los 6 meses posteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza, se realizará la derogatoria de los artículos que se contraponen con la presente ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Santa Ana, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil veintitrés.



MARIA EMIGDIA SOZA
MACIAS

Lcda. María Emigdia Soza Macías
ALCALDESA (e)



KAREN FABRINA
MOLINA PARRALES

Abg. Karen Fabrina Molina Parrales, Mg.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL, EL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES: RÍO Y COLINAS, CON ENFOQUE ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE DEL CANTÓN SANTA ANA**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Ana, en dos sesiones ordinarias efectuadas el 10 y 17 de enero de 2023 en primer y segundo debate respectivamente.

Santa Ana de Vuelta Larga, 17 de enero de 2023.



KAREN FABRINA
MOLINA PARRALES

Abg. Karen Fabrina Molina Parrales Mg.
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la "**ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL, EL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES: RÍO Y COLINAS, CON ENFOQUE ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE DEL CANTÓN SANTA ANA**", y **ORDENO** su promulgación a través de su publicación de conformidad con la Ley.

Santa Ana de Vuelta Larga, 17 de enero de 2023.




MARIA EMIGDIA SOZA
MACIAS

Lcda. María Emigdia Soza Macías
ALCALDESA (e)

Sancionó y Ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL, EL PLAN MAESTRO URBANO COMPLEMENTARIO Y SU GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES: RÍO Y COLINAS, CON ENFOQUE ECOSISTÉMICO Y RESILIENTE DEL CANTÓN SANTA ANA**, conforme a lo establecido en la Ley, la licenciada María Emigdia Soza Macías, alcaldesa (e) del cantón Santa Ana, a los diecisiete días del

mes de enero de dos mil veintitrés. **LO CERTIFICO.** -

Santa Ana de Vuelta Larga, 17 de enero de 2023.


Al Sr. Fabrina Molina Parrales, Mg.
SECRETARIA GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

IM/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.