

REGISTRO OFICIAL[®]
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LAGO AGRIO

ORDENANZA
No. 666-2024

QUE ACTUALIZA EL PLAN DE
DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DE SUELO

N° 666-2024

ÍNDICE

ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDOS

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

TÍTULO SEGUNDO

DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE DESARROLLO Y

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO TERCERO

DE LA ACTUALIZACION PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

EFFECTOS Y CONTENIDOS DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS RECTORES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA GESTIÓN

DE SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO

CAPÍTULO III

COMPONENTES DEL PUGS

Sección Primera

Componente estructurante

Sección Segunda

Actualización del Componente urbanístico

Sección Tercera

Estándares urbanísticos

Sección Cuarta

Polígonos de Intervención Territorial

CAPÍTULO VII

AFECTACIONES

CAPÍTULO VII

GESTIÓN DE SUELO

Sección Primera

Sección Segunda

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los procesos de desarrollo de los territorios obedecen a cambios dinámicos que tienen dimensiones políticas, económicas y sociales diversas, los procesos de transformación de las sociedades en un ámbito específico requieren de respuestas focalizadas en atender los déficits de la población así como también a ejercer una efectiva tutela de derechos, es por esto que la planificación y el ordenamiento territorial en los gobiernos autónomos descentralizados necesitan ser actualizados continuamente para reflejar las particularidades del territorio y sus contextos políticos, sociales y económicos en función del tiempo. La actualización de los instrumentos de política pública y regulación del cantón Lago Agrio facilitan el establecimiento de objetivos y metas realistas, refuerza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos, y asegura el uso efectivo de sus competencias exclusivas y compartidas en el saque se hace un notable esfuerzo por involucrar a todos los actores sociales y del desarrollo cantonal.

El Consejo Nacional de Competencias y la Secretaría Nacional de Planificación, con el apoyo de los equipos técnicos de AME, CONGOPE y CONAGOPARE, están implementando el “Programa nacional de alineación del PDOT de los GAD al plan nacional de desarrollo 2021-2025”. Este programa tiene como objetivo principal asistir a los equipos técnicos de los GAD en el proceso de alineación, para lo cual se ha creado un modelo de Matriz de Alineación.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (POT) y Plan De Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un proceso fundamental para asegurar que las políticas y estrategias de desarrollo se mantengan alineadas con las dinámicas y desafíos actuales del territorio. A continuación, se presentan las razones claves que justifican esta actualización:

- 1. Evolución de las Dinámicas Territoriales:** Los territorios están en constante cambio debido a factores como el crecimiento demográfico, el desarrollo urbano, la expansión de infraestructuras y los cambios en el uso del suelo.
- 2. Cambios en el Contexto Político y Económico:** Las condiciones políticas y económicas son dinámicas y pueden afectar significativamente las prioridades y necesidades del territorio.
- 3. Desafíos Ambientales y Sostenibilidad:** Los problemas ambientales, como el cambio climático, la degradación de los recursos naturales y la pérdida de biodiversidad, requieren una atención constante.

- 4. Participación y Necesidades de la Comunidad:** Las necesidades y expectativas de la comunidad pueden cambiar con el tiempo.
- 5. Cumplimiento Normativo:** Las normativas y regulaciones nacionales están en constante cambio. La revisión de los planes garantizará que estén en conformidad con las nuevas marco normativo, evitando posibles conflictos y asegurando la coherencia con las políticas de desarrollo local.

En resumen, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de uso y Gestión de Suelo es esencial para asegurar una gestión territorial efectiva, responder a los cambios y desafíos emergentes y promover un desarrollo equilibrado y sostenible. Este proceso garantizará que los planes sigan siendo herramientas relevantes y útiles para la planificación y el desarrollo del territorio.

CONSIDERANDOS

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30 establece que: "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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 31 establece que las personas tenemos derecho al disfrute pleno de la ciudad y del espacio público, el cual se basa en la gestión democrática de la ciudad, la función social y ambiental de la propiedad, y el ejercicio pleno de la ciudadanía, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la cultura, y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 38 contempla que el Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades; asimismo, fomentará el mayor grado posible de autonomía personal y participación en la definición y ejecución de estas políticas.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en sus artículos 66 numeral 26, y 321, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 241 establece que la planificación será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados, y deberá garantizar el ordenamiento territorial.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 276 establece que entre los objetivos del régimen de desarrollo se encuentra el promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que coadyuve a la unidad del

Estado, y que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321, establece que: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 395, establece que: La Constitución reconoce los siguientes principios ambientales: 1. El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas que asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 415, establece que el Estado central y autónomo, adoptará políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial, y de uso del suelo.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 7, reconoce la capacidad para dictar normas de carácter general de los Concejos Municipales, ya sean éstas mediante ordenanzas, acuerdos, y resoluciones, dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 54, establece como funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, regular y controlar el uso del espacio público cantonal, regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, en atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres, regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal, entre otras.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 55, establece las siguientes competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...) h)

Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón (...) j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas; (...) l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras; (...) entre otras”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 57, establece que, entre las atribuciones del Concejo Municipal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, están el ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y la regulación y control mediante la normativa cantonal correspondiente, del uso del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 140, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, deberán adoptar normas técnicas de manera obligatoria, entre otras cosas, para la gestión de los procesos de ordenamiento territorial.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 1, establece que el objeto de esta ley es fijar los principios y reglas que rigen en el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio.

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 3, establece que una de las funciones de esta ley es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 5 numeral 3, establece que las competencias de ordenamiento territorial, uso, y gestión de suelo, de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán ser ejercidas en el marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos 9, 10 y 11, establecen la definición y el objeto del ordenamiento territorial.

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 24, establece que: "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".

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27, establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 30, contempla: "Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 40, establece la obligatoriedad de los instrumentos de planeamiento del suelo de contener polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 90, establece que al Gobierno Central le corresponde la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

Que, mediante Registro Oficial Suplemento No. 488, de fecha 30 de enero de 2024, se expide la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica para la planificación Integral de la Circunscripción Amazónica.

Que, en la Ley Orgánica Reformatoria a la ley Orgánica Para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en su Artículo 43, menciona “Sustitúyase el art. 55, por el siguiente texto: Artículo 55.- Prioridades en la gestión del cambio climático. Las medidas y acciones para la gestión del cambio climático se realizarán conforme a las políticas y la Estrategia Nacional de Cambio Climático, y demás instrumentos emitidos por la autoridad ambiental nacional. Para la adopción de estas medidas se priorizará la reducción y minimización de las afectaciones causadas a las personas en situación de riesgo, los grupos de atención prioritaria y con niveles de pobreza, a la infraestructura, proyectos nacionales y estratégicos, a los sectores productivos, a los ecosistemas y a la biodiversidad. Se coordinará con la autoridad ambiental nacional y las entidades intersectoriales públicas, y todos los diferentes niveles de gobierno, la formulación e implementación de las políticas y objetivos ante los efectos del cambio climático. Se velará por su incorporación transversal en los procesos de planificación, planes, programas, proyectos específicos de la Circunscripción. En base al marco legal nacional se fomentarán mecanismos de compensación bajo criterios de sostenibilidad corporativa en temas relacionados con la conservación del bosque y biodiversidad con aquellas industrias que realizan operaciones y actividades económicas de explotación de recursos no renovables en la Circunscripción a favor de las organizaciones sociales y de las zonas de influencia. Estos mecanismos serán coordinados entre el ente nacional competente y los demás actores como empresa privada, academia, organismos no gubernamentales y agencias de cooperación internacional”.

Que, en la Ley Orgánica Reformatoria a la ley Orgánica Para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en su artículo 44, menciona “Sustitúyase el artículo 57, por el siguiente texto: Artículo 57.- Reparación integral de daños ambientales, compensaciones e indemnizaciones. Toda persona natural o jurídica que al ejecutar actividades productivas o de cualquier tipo afecten el equilibrio ecológico y ambiental de la Circunscripción tiene la obligación de reparar integralmente los ecosistemas, compensar e indemnizar a las personas y comunidades afectadas. La

Autoridad Nacional en materia Ambiental será la responsable de determinar el tipo de responsabilidad, y las acciones de compensación e indemnización que deberán ejecutarse en común acuerdo con los colectivos, pueblos y nacionalidades afectadas. Las acciones sancionatorias se llevarán de conformidad con la ley en la materia. Artículo 57.1.- Monitoreo ambiental comunitario. En la Circunscripción se implementarán mecanismos de monitoreo ambiental comunitario, en coordinación y según las disposiciones y requisitos que la autoridad ambiental nacional determine para el efecto. Se reconoce el monitoreo ambiental comunitario como una de las formas de cuidado y conservación de la naturaleza dentro de la Circunscripción, su organización y funcionamiento se regirá según las disposiciones y requisitos que la autoridad ambiental nacional determine para el efecto, pudiendo contar con presupuesto para su funcionamiento. En coordinación con la autoridad nacional ambiental, las organizaciones sociales de mujeres, indígenas, campesinos, o de segundo o tercer grado, colectivos sociales y ambientales, con apoyo de la Defensoría del Pueblo podrán realizar, de forma autónoma, el monitoreo comunitario ambiental cuando exista alguna afectación al ambiente o a la Naturaleza, en el área de su incidencia. Los informes que presenten los monitores ambientales comunitarios tendrán el carácter no vinculante. La autoridad ambiental nacional o la autoridad ambiental competente según sea el caso considerarán dicho informe para aplicar las acciones que correspondan para proteger y garantizar los derechos de la naturaleza”.

Que, en la Ley Orgánica Reformatoria a la ley Orgánica Para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en su Art. 47, menciona “Inclúyase a continuación del artículo 60 el artículo 60.1 con el siguiente texto: Artículo 60.1.- Distribución para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia con la Mujer. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales y municipales incluirán una inversión anual de los recursos del Fondo de Desarrollo Sostenible Amazónico no menor al 5% cada uno, destinado a la prevención de la violencia de género; a la erradicación de la violencia contra la mujer las políticas locales de igualdad”.

Que, en la Ley Orgánica Para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica en su artículo 22: “Gestión de Riesgos. Los diferentes niveles de gobierno de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en el ámbito de sus competencias gestionarán y coordinarán la competencia, gestionarán y coordinarán la prevención y mitigación de riesgos naturales y antrópicos, con el ente rector de riesgos, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgos”.

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos 13 y 14, determinan que el Plan de Uso y Gestión de Suelo se contendrá dos componentes, uno estructurante y otro urbanístico.

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 18, establece lo correspondiente a la asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano.

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 279, de fecha 23 de mayo de 2024, se expide las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EXPEDIDO MEDIANTE DECRETO EJECUTIVO NO. 680 DE 25 DE FEBRERO DE 2019.

Que, la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución No 0005-CTUGS-2020, establece los principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano. Así también se establece la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, el proceso de participación ciudadana, y su proceso de aprobación.

Que, mediante Registro Oficial, Edición Especial Año III - N° 1768 - de fecha miércoles 24 de noviembre de 2021 se aprobó la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

Que, la REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO, sancionada el 7 de febrero de 2022 establece que “En cumplimiento a lo dispuesto por el Acuerdo Nro. SNP-SNP2021-0010-A, de fecha 19 de noviembre de 2021, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, en el que plantea las Directrices a la Alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al Nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, se reforma la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Lago Agrio, aprobado por el Concejo Municipal, en sesiones Extraordinarias de fecha 09 y 12 de septiembre de 2021, mismo que se sujetará a la alineación de los ejes, objetivos, políticas y metas del Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, señalados en el mencionado Acuerdo”.

Que, la misma reforma a la ordenanza establece que “En todos los artículos y disposiciones que se refieran al Plan de Desarrollo 2017-2021 “Toda una Vida”, se reformará por el Plan de Desarrollo 2021-2025, expedido por la Secretaría Nacional de Planificación, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A, de fecha 19 de noviembre de 2021”.

Que, mediante Registro Oficial, Segundo Suplemento N° 262 de fecha lunes 6 de marzo de 2023 se aprueba la ORDENANZA N° 630-2022 QUE ADECÚA Y APRUEBA ALCANCES A LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Lago Agrio, los Arts. 57, literales a) y x), y 87, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, se expide la:

**ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE
SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO.**

**TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES**

Artículo 1 Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto:

- A. Aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Lago Agrio.
- B. Mantener e incorporar a la presente ordenanza, el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo que se aprobó en la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO, publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 1768 - de fecha miércoles 24 de noviembre de 2021 y actualizado mediante ordenanza 0630-2022, QUE ADECUA Y APRUEBA ALCANCES A LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS), sancionada el 6 de marzo de 2023, Registro Oficial - Segundo Suplemento No. 262.
- C. Actualizar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 2 Fines. – La presente ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas, la imagen urbana del cantón, y preservando el entorno natural.

Artículo 3 Vigencia. – Los instrumentos de Planificación y Planeamiento Urbanístico estarán vigentes:

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá ser actualizado cada inicio de período de gobierno.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo tendrá vigencia de doce años desde su aprobación inicial que es 2021, y podrá ser actualizado en su componente urbanístico ordinariamente al inicio de cada administración municipal y extraordinariamente a través de planes parciales.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia, salvo los casos previstos en la ley. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial.

Periódicamente, cada cuatro años, en consideración al período administrativo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las Comisiones respectivas, de acuerdo con la dinámica del desarrollo urbano, rural, a pedido de las Juntas Parroquiales, o de iniciativas públicas o privadas propondrán al Concejo Municipal las modificaciones del caso.

Artículo 4 Obligatoriedad. - Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios, usuarios y ocupantes del suelo del cantón, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

Artículo 5 Alcance. - El presente plan es obligatorio y aplicable en todo el territorio en suelo urbano y rural del cantón Lago Agrio.

Artículo 6 Jerarquía normativa. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) tiene prevalencia normativa sobre las ordenanzas generales del cantón, por lo tanto, no puede ser reformado por tales instrumentos.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo solo puede ser actualizado en su componente urbanístico, es decir se pueden cambiar los datos de zonificación, de forma ordinaria cada inicio de un nuevo período de administración y extraordinariamente mediante planes parciales.

TÍTULO SEGUNDO DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7 Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) contiene la propuesta de la planificación estratégica del cantón de esta nueva administración, por tanto, se actualiza y aprueba en este acto legislativo.

El documento que contiene la actualización del PDOT que se aprueba, se encuentra desarrollado en el ANEXO 1 que forma parte de esta Ordenanza conjuntamente con el anexo de ATLAS del PDOT.

TÍTULO TERCERO

DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

EFFECTOS Y CONTENIDOS DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Artículo 8 Efectos de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - La presente ordenanza actualiza el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Lago Agrio, (PUGS) para el efecto:

a.- Mantiene, no altera el componente estructurante y lo incorpora en la presente ordenanza conforme su aprobación inicial constante en la ordenanza publicada en Registro Oficial, Edición Especial Año III - N° 1768 - de fecha miércoles 24 de noviembre de 2021, actualizado mediante ordenanza 0630-2022. QUE ADECÚA Y APRUEBA ALCANCES A LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS), sancionada el 6 de marzo de 2023, Registro Oficial - Segundo Suplemento No. 262.

b.- Actualiza el componente urbanístico de acuerdo a lo exigido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y demás norma técnica del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo aplicable.

Artículo 9 Instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Los planes complementarios no podrán modificar el modelo territorial del componente estructurante y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. No se podrá incluir cambios al uso y ocupación del suelo con ordenanzas ordinarias, se los propondrá siempre mediante planes parciales en observancia a la ley nacional de la materia y a este instrumento legal.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial queda facultada a incluir mediante acto administrativo motivado, actividades económicas o industriales que no hayan sido expresamente incluidas en los cuadros de usos del PUGS, sin que esto implique modificación de la determinación de usos generales, específicos, principales, complementarios, restringidos o prohibidos contenidos en cada Polígono de Intervención Territorial.

Artículo 10 Interpretación de la norma urbanística del Plan de Uso y Gestión de Suelo. – Los contenidos regulatorios de la presente ordenanza, serán interpretados obligatoriamente por el Concejo Cantonal, instancia que, en caso de duda en la aplicación de la norma, emitirá mediante resolución su criterio.

Artículo 11 Elementos del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Constituyen elementos de este plan: Anexo 2 memoria técnica justificativa, Anexo 3 de Polígonos de intervención territorial URBANOS - RURALES con norma de uso y ocupación y atlas que contiene los mapas generales de Clasificación del Suelo, Usos, Zonificación, Polígonos de Intervención Territorial y la base digital georreferenciada.

Artículo 12 Límites, coordenadas y demás datos de los componentes del PUGS. - Los límites, coordenadas de clasificación, subclasificación de suelo, la especificidad del ámbito de los Polígonos de Intervención Territorial, de las zonas de planificación y de afectaciones constan detallados en la base georreferenciada que es elemento del PUGS de Lago Agrio, por lo tanto, constituyen información oficial.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar las actividades económicas que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan, siempre y cuando se los incluya en las categorías existentes.

Los errores cartográficos de representación en los mapas pueden ser actualizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico motivado.

La memoria técnica es el documento indicativo y que sirve de soporte para las disposiciones normativas de la presente ordenanza.

El concejo municipal según sus competencias es el único órgano que puede modificar las determinantes de uso, ocupación, edificabilidad, lote mínimo y demás especificaciones del componente estructurante y urbanístico, para el efecto tomarán en cuenta las formas de actualización ordinarias y extraordinarias de los componentes del Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS) prescritas en la Ley y esta ordenanza.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS RECTORES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO

Artículo 13 Derecho a edificar. – El derecho a edificar es de carácter público y confiere al propietario del suelo la capacidad de edificar, así como, de aumentar aprovechamientos y modificar usos, en función de lo establecido en

la norma nacional y local. El derecho a edificar subsiste mientras el permiso o autorización esté vigente.

Artículo 14 Sustentabilidad. - Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

Artículo 15 Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio, deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos haciendo efectivo el Buen Vivir.

Artículo 16 Autonomía. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, goza de autonomía política, administrativa y financiera sobre el ejercicio de sus competencias para regular el uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente.

Artículo 17 Coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo 18 Interdependencia de Derechos. - La aplicación de los derechos en el territorio son indivisibles, no se pueden separar o fragmentar unos de otros. La tutela de un derecho no puede anular la protección de otro.

Artículo 19 Derecho a la ciudad. - El Derecho a la ciudad comprende:

1. El ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
2. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

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

Artículo 20 Función pública del urbanismo. - El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, se funda sobre decisiones adoptadas con base en el interés público, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus

necesidades; como al derecho a gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Todas las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo, relativas al Plan de Uso y Gestión de Suelo que se tomen dentro del cantón Lago Agrio, guardarán completa armonía con las leyes vigentes, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas del patrimonio natural del cantón.

Artículo 21 Distribución equitativa de cargas y beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 22 Función social y ambiental de la propiedad. - Para efectos de esta Ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana en el caso que exista en el futuro implica:

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

Artículo 23 Derechos adquiridos en el planeamiento urbanístico. – Los actos de simple administración y de información de norma urbanística en especial el IPRUS, u otro tipo de informes no generan derechos adquiridos, ya que se constituyen como una expectativa. Las autorizaciones o permisos definitivos tanto de fraccionamiento como de edificación serán respetados pese al cambio de normativa mientras se mantengan vigentes, y hayan cumplido con todas las solemnidades legales establecidas en la norma nacional y local.

CAPÍTULO III

COMPONENTES DEL PUGS

Artículo 24 Componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

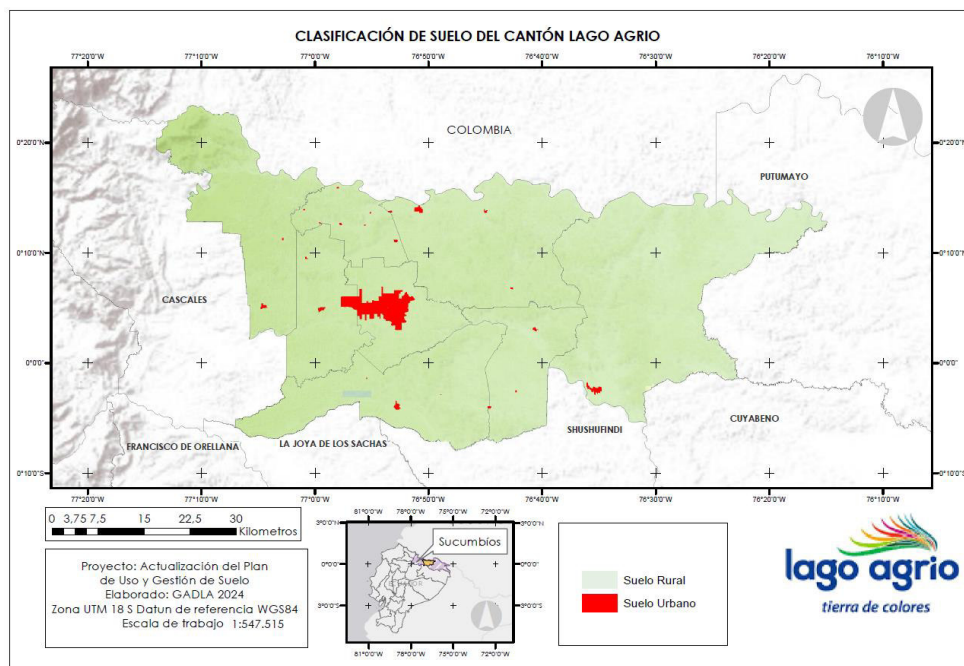
Sección Primera

Componente estructurante

Artículo 25 Componente estructurante. – Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y define la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

La clasificación y subclasificación de suelo constan técnicamente representadas en la base informática en formato shape y atlas que se aprueban como elementos del presente plan.

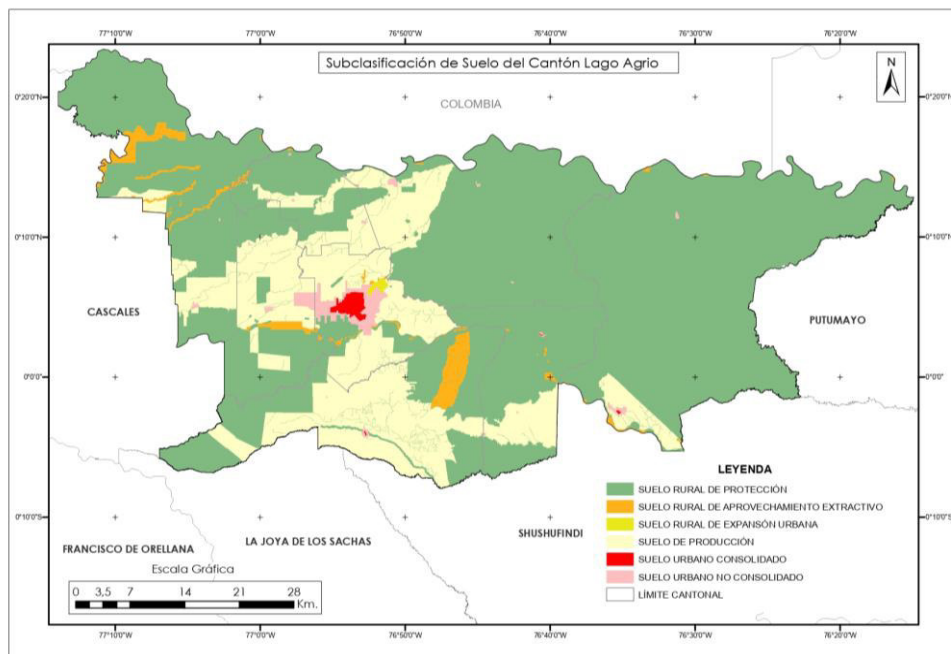
Mapa 1: Clasificación General del Suelo en el Cantón Lago Agrio



Elaboración: GADMLA

Fuente ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 2 Subclasificación General del Suelo en el Cantón Lago Agrio



Elaboración: GADMLA

Fuente ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

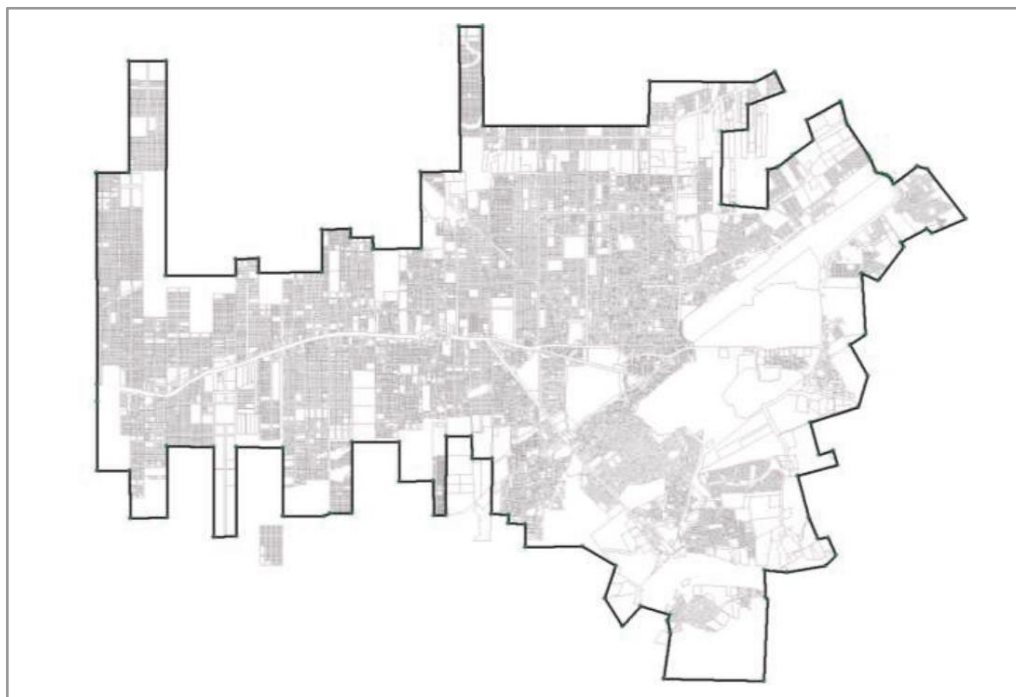
Parágrafo primero Suelo urbano

Artículo 26 Del suelo urbano. - La definición del suelo urbano propuesto en el PDOT y PUGS del Cantón Lago Agrio, considera lo siguiente:

1. La delimitación actual del perímetro urbano de la ciudad de Nueva Loja, es la aprobada mediante ordenanza 0630-2022. QUE ADECÚA Y APRUEBA ALCANCES A LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS), sancionada el 6 de marzo de 2023, Registro Oficial - Segundo Suplemento No. 262.
2. Se han utilizado como insumos para determinar la concentración de los asentamientos humanos, a los siguientes:
 1. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los predios (zonas con predominio de lotes entre 100 a 500 m²).
 2. La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
 3. Zonas de concentración de equipamientos públicos y sociales.
 4. Red Vial y de Transporte.
 5. Planificación de Proyectos Estratégicos Locales, como la construcción de un nuevo terminal terrestre, la construcción de un nuevo camal, ejecución de un proyecto de vivienda de interés social y; la construcción de un paso lateral de la ciudad de Nueva Loja, en coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
 6. Topografía y sistemas hídricos.
 7. Zonas de riesgo ante amenazas naturales.
3. Los servicios públicos considerados dentro de la delimitación del suelo urbano son:
 1. Estado de la red vial urbana.
 2. Presencia de red pública de agua potable.
 3. Presencia de red pública de alcantarillado.
 4. Cobertura de energía eléctrica.
 5. Cobertura de recolección de desechos

Artículo 27 Del límite urbano del Cantón Lago Agrio. - El límite urbano deseado de la ciudad de Nueva Loja, responde a las siguientes coordenadas:

Mapa 3: Límite urbano de la parroquia Nueva Loja

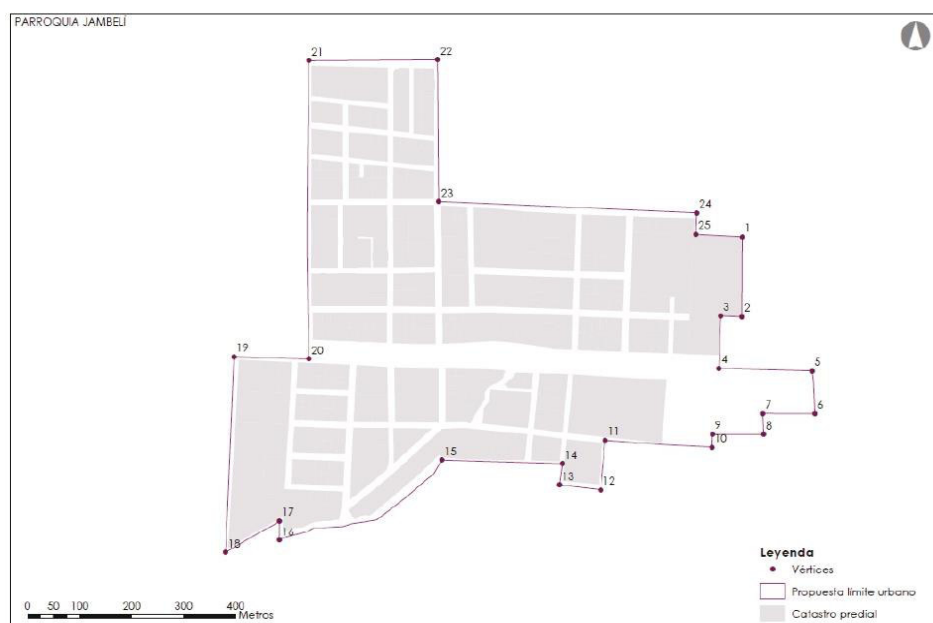


Fuente: Ordenanza Municipal que adecúa y aprueba alcances a la reforma de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). 2023.

Tabla 1: Coordenadas del límite urbano de la parroquia Nueva Loja

VERTICE	x	y							
0	284398,524	10008778,4		41	292508,06	10011709,8		82	290579,857
1	284394,152	10011119,7		42	292532,936	10011650,9		83	290600,11
2	284394,293	10011124,7		43	292756,377	10011322,8		84	290287,626
3	284746,737	10011126,5		44	292781,76	10011267,1		85	290087,985
4	284739,236	10012365,5		45	292823,334	10011155		86	289900,389
5	285146,826	10012364		46	292845,896	10011128,2		87	290014,5
6	285144,12	10009983,9		47	292897,96	10011118,7		88	289655,312
7	285900,335	10009983,8		48	292946,759	10011103,9		89	289034,167
8	285896,44	10010170,2		49	292973,643	10011085		90	289037,661
9	286149,816	10010173,9		50	292998,586	10011057,2		91	288853,995
10	286149,967	10010021		51	293024,624	10011001,9		92	288855,404
11	286832,706	10010022,5		52	293284,852	10011202,9		93	288667,92
12	286832,204	10010498,9		53	293389,148	10011170,8		94	288680,921
13	287148,309	10010502,8		54	293806,966	10010613,6		95	288463,751
14	287148,472	10010406,2		55	293439,453	10010454,8		96	288453,841
15	287387,882	10010406,8		56	293389,06	10010501,2		97	288181,597
16	287390,082	10010284,3		57	293106,736	10010352,7		98	288173,665
17	287908,289	10010286,1		58	293139,692	10010302,7		99	288043,285
18	287900,08	10011134,6		59	292859,881	10009933,3		100	288038,113
19	288331,61	10011139,6		60	292682,907	10010007,3		101	287669,975
20	288317,736	10012750		61	292721,651	10009335,6		102	287668,323
21	288570,498	10012746,9		62	292556,486	10009216,8		103	287162,253
22	288578,278	10011645,8		63	292744,649	10008881		104	287163,269
23	290366,473	10011647		64	292645,414	10008526,7		105	286923,449
24	290381,039	10012144,4		65	292125,993	10008359		106	286853,973
25	291527,199	10012133,2		66	292221,341	10008000,7		107	286408,18
26	291741,037	10012245		67	292373,29	10008043,3		108	286409,26
27	291842,488	10012030,5		68	292416,726	10007884,3		109	285907,602
28	291444,257	10011874,9		69	291989,216	10007765,5		110	285910,819
29	291449,868	10011606,9		70	292104,697	10007302,7		111	285664,524
30	291165,747	10011584,8		71	292205,926	10007076,7		112	285658,508
31	291157,218	10010777,7		72	292313,674	10007078,2		113	285155,601
32	291309,573	10010756,8		73	292407,428	10006893,8		114	285160,446
33	291658,969	10010730,6		74	292291,682	10006768,6		115	284755,891
34	291659,855	10011161,9		75	291866,17	10006697,3		116	284748,53
35	291769,848	10011194,6		76	291632,838	10006721,8		117	284398,409
36	291939,554	10011330,4		77	291641,234	10006429,5		118	284400,094
37	292155,899	10011488,9		78	291662,206	10006396,8		119	284398,524
38	292085,899	10011705,9		79	291620,512	10005492,3			
39	292448,608	10011916,3		80	290536,164	10005520,3			
40	292470,939	10011881,1		81	290608,739	10006025,5			

Fuente: Ordenanza Municipal: Que adecúa y aprueba alcances a la reforma de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). 2023.

Mapa 4: Límites urbanos de la parroquia Jambelí

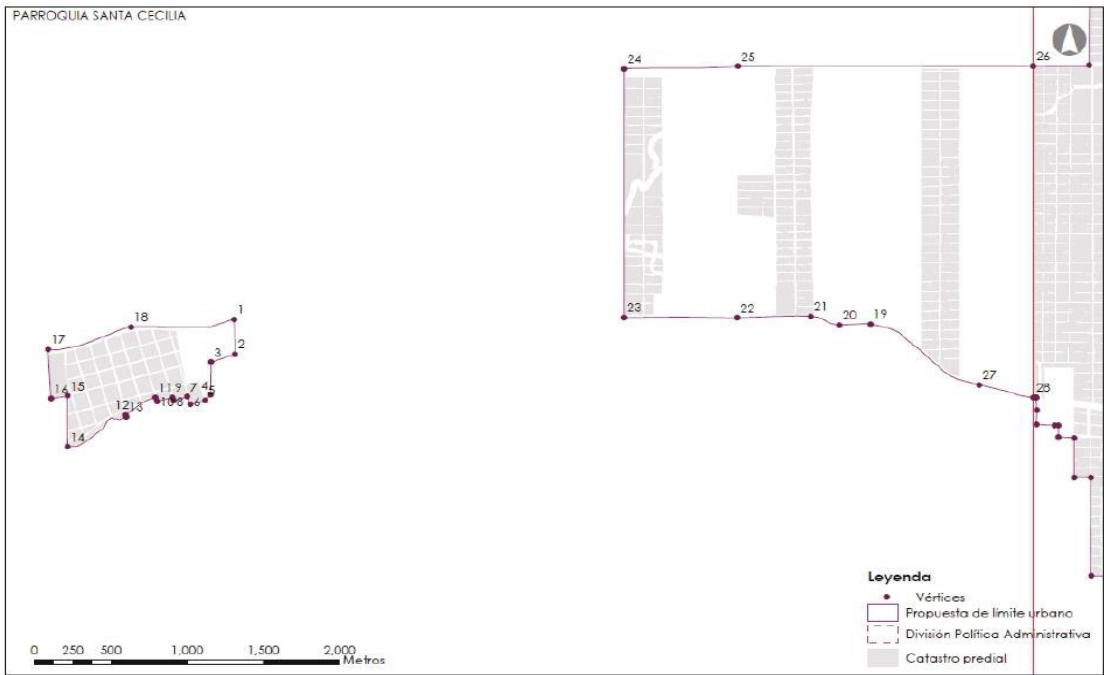
Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 2: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Jambelí

Vértice	X	Y
1	269573.30	10009578.99
2	269572.24	10009425.66
3	269531.64	10009427.38
4	269528.37	10009326.87
5	269707.91	10009322.25
6	269712.79	10009240.08
7	269612.69	10009240.48
8	269614.19	10009200.54
9	269516.03	10009200.95
10	269515.30	10009176.09
11	269309.41	10009188.96
12	269300.12	10009094.49
13	269219.60	10009103.66
14	269225.30	10009144.35
15	268993.13	10009151.09
16	268680.66	10008996.14
17	268681.18	10009034.14
18	268577.56	10008972.70
19	268593.38	10009349.31
20	268737.32	10009344.80
21	268737.34	10009916.23
22	268985.03	10009917.86
23	268987.28	10009646.31
24	269485.53	10009625.22
25	269483.75	10009583.60

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 5: Límite urbano de la parroquia Santa Cecilia



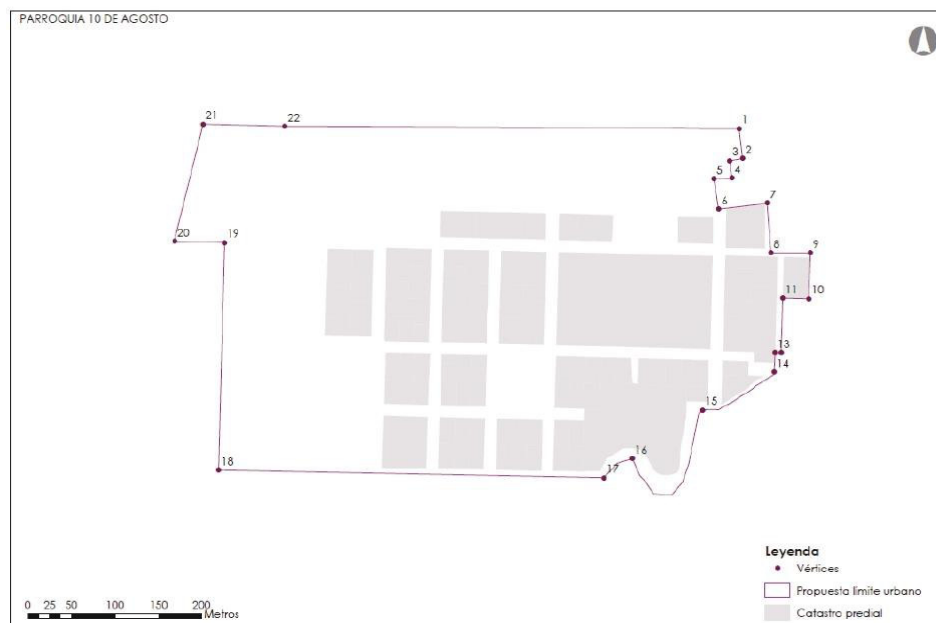
Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 3: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Santa Cecilia

Vértice	X	Y
1	279141.51	10009335.64
2	279144.96	10009088.20
3	278990.24	10009031.06
4	278985.76	10008799.73
5	278949.34	10008760.06
6	278853.27	10008734.53
7	278845.38	10008745.56
8	278832.70	10008784.98
9	278743.61	10008758.83
10	278733.93	10008782.07
11	278636.13	10008753.99
12	278623.54	10008781.10
13	278577.06	10008764.64
14	278538.32	10008746.24
15	278487.97	10008703.63
16	278470.24	10008688.44
17	278427.99	10008660.33
18	278432.71	10008644.92
19	278385.88	10008621.80
20	278371.76	10008631.98
21	278356.27	10008629.07
22	278338.84	10008640.69
23	278310.76	10008619.39
24	278286.55	10008569.03
25	278174.22	10008473.16
26	278112.24	10008435.40
27	278048.55	10008433.97
28	278047.36	10008792.72
29	278021.61	10008787.44
30	277940.40	10008772.19
31	277921.35	10009089.65
32	277921.37	10009092.36
33	277920.44	10009121.77
34	277981.19	10009117.53
35	278031.96	10009126.90
36	278085.85	10009137.05
37	278122.56	10009146.43
38	278183.48	10009168.30
39	278238.15	10009190.95
40	278286.57	10009211.25
41	278327.18	10009228.43
42	278381.86	10009253.43
43	278430.28	10009271.39
44	278464.64	10009279.20
45	278491.20	10009282.32
46	278553.68	10009283.11
47	278600.54	10009283.11
48	278681.77	10009280.76
49	278718.48	10009279.98
50	278766.90	10009279.20
51	278833.17	10009276.26
52	278941.37	10009276.26
53	278992.16	10009282.88
54	279073.86	10009311.59
55	279088.95	10009316.95
56	279141.51	10009335.64
58	284025.21	10008872.01
59	283312.28	10009298.72
60	283109.08	10009294.00
61	282921.13	10009355.94
62	282437.68	10009344.02
63	281696.59	10009346.09
64	281698.15	10011103.87
65	282442.73	10011118.20
66	284379.60	10011124.34

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 6: Límite urbano de la parroquia 10 de Agosto



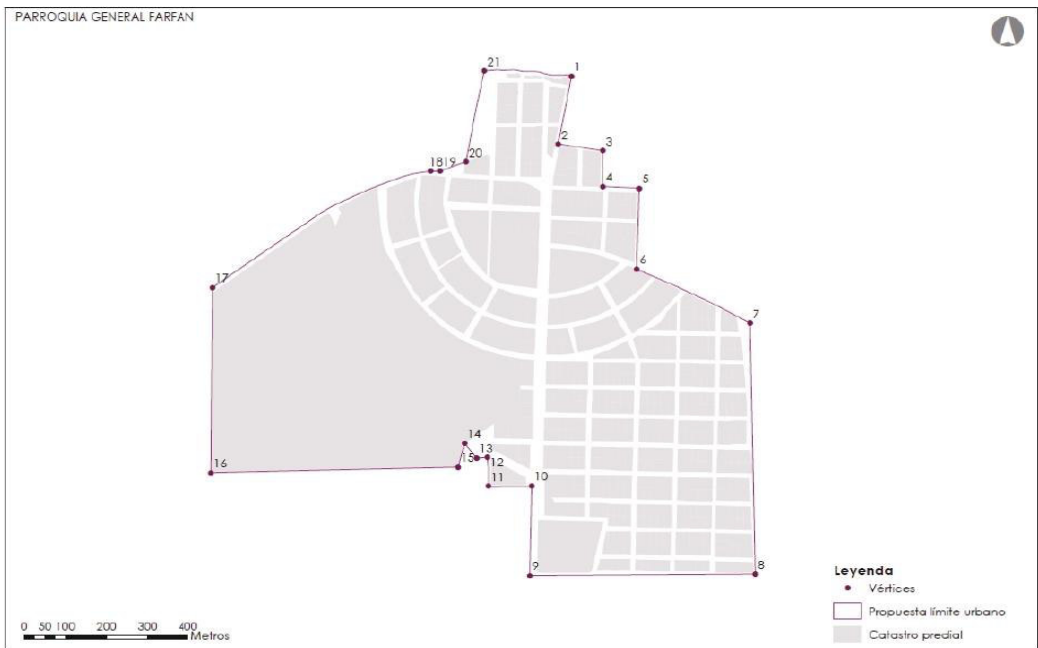
Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 4: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia 10 de Agosto

Vértice	X	Y
1	290967.65	10020621.27
2	290971.71	10020587.07
3	290956.90	10020584.67
4	290959.41	10020564.83
5	290938.56	10020563.93
6	290944.20	10020529.32
7	291000.00	10020535.99
8	291004.26	10020479.28
9	291049.40	10020479.26
10	291047.71	10020425.48
11	291017.72	10020426.31
12	291015.99	10020363.84
13	291009.00	10020364.03
14	291007.78	10020341.31
15	290925.66	10020297.89
16	290845.11	10020242.27
17	290812.69	10020220.44
18	290370.62	10020229.24
19	290377.42	10020491.07
20	290320.03	10020492.32
21	290352.80	10020626.42
22	290446.70	10020624.21

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 7: Límite urbano de la parroquia General Farfán



Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

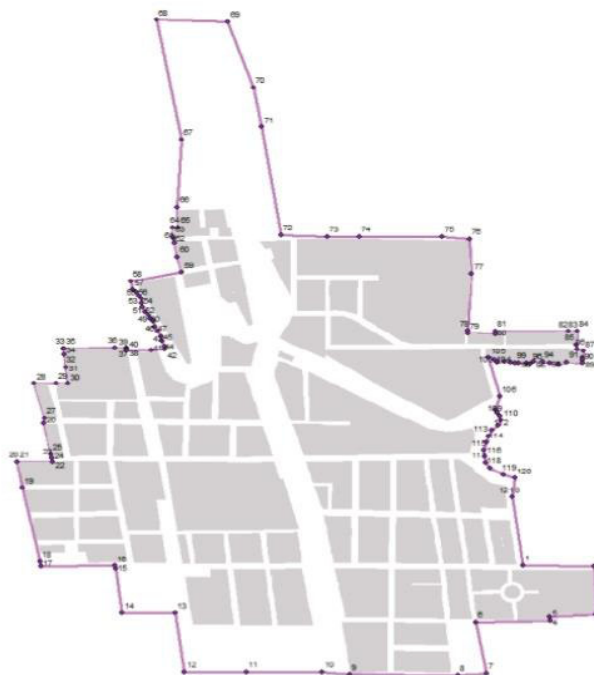
Tabla 5: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia General Farfán

Vértice	X	Y
1	294614.019	10026359.958
2	294581.695	10026185.012
3	294690.119	10026167.917
4	294690.107	10026075.873
5	294778.949	10026071.591
6	294773.022	10025863.271
7	295049.230	10025724.754
8	295061.483	10025080.025
9	294512.113	10025076.093
10	294516.719	10025306.241
11	294411.161	10025305.608
12	294408.976	10025379.901
13	294382.750	10025377.761
14	294353.203	10025416.000
15	294337.552	10025354.757
16	293734.773	10025340.491
17	293739.159	10025816.309
18	294271.134	10026114.818
19	294293.946	10026115.381
20	294356.728	10026139.124
21	294401.538	10026372.802

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 8: Límite urbano de la parroquia El Eno

PARROQUIA EL ENO



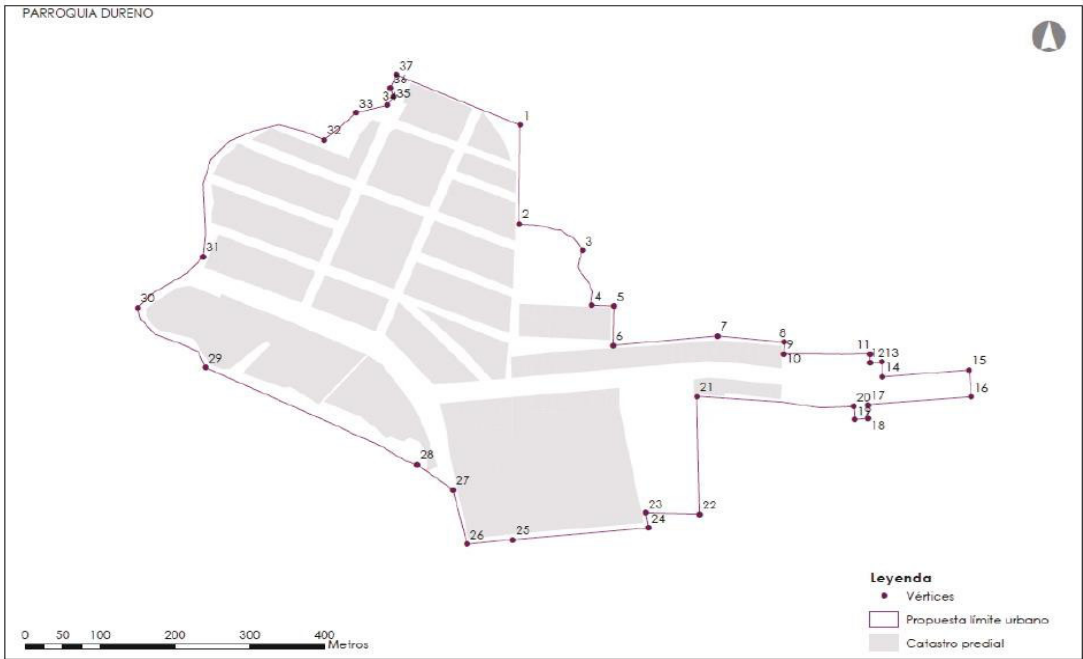
Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 6: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia El Eno

VERTICE	x	y	41	290605,517	9992852,1	83	291401,719	9992893,86
0	291294,899	9992522,24	42	290631,828	9992853,29	84	291417,422	9992894,43
1	291313,867	9992368,97	43	290630,638	9992860,44	85	291416,39	9992864,18
2	291449,973	9992367,68	44	290627,066	9992871,55	86	291418,638	9992853,9
3	291453,942	9992258,14	45	290624,288	9992882,66	87	291429,471	9992849,77
4	291365,439	9992253,38	46	290618,335	9992894,57	88	291428,417	9992834,85
5	291366,274	9992244,89	47	290612,778	9992904,49	89	291428,111	9992830,52
6	291223,911	9992242,49	48	290609,207	9992915,6	90	291427,563	9992822,76
7	291244,531	9992127,16	49	290604,841	9992921,95	91	291398,08	9992824,89
8	291190,342	9992122,37	50	290600,475	9992929,89	92	291382,358	9992820,28
9	290983,247	9992124,26	51	290594,522	9992939,02	93	291364,809	9992823,46
10	290931,257	9992130,22	52	290589,76	9992948,15	94	291351,374	9992826,02
11	290787,72	9992130,09	53	290586,585	9992956,48	95	291335,597	9992826,57
12	290668,829	9992129,68	54	290586,585	9992967,59	96	291328,8	9992821,96
13	290650,99	9992262,03	55	290582,616	9992974,74	97	291320,845	9992822,37
14	290550,659	9992262,67	56	290576,663	9992983,07	98	291306,712	9992823,08
15	290537,445	9992362,68	57	290569,916	9992988,23	99	291298,435	9992823,51
16	290536,124	9992368,29	58	290566,219	9993006,07	100	291290,113	9992825,03
17	290395,444	9992367,93	59	290663,71	9993025,81	101	291279,15	9992826,17
18	290393,675	9992378,06	60	290655,857	9993060,45	102	291266,025	9992825,1
19	290359,679	9992542,72	61	290649,761	9993092,76	103	291264,955	9992825,89
20	290349,401	9992601,09	62	290647,793	9993102,2	104	291259,472	9992829,41
21	290350,077	9992601,12	63	290647,349	9993106,58	105	291248,323	9992834,67
22	290417,751	9992601,77	64	290647,349	9993126,7	106	291270,191	9992748,19
23	290416,041	9992609,18	65	290657,113	9993126,72	107	291262,592	9992718,73
24	290416,314	9992609,18	66	290655,344	9993173,08	108	291265,377	9992711,57
25	290414,097	9992618,59	67	290663,335	9993323,49	109	291270,152	9992704,81
26	290401,399	9992686,72	68	290615,477	9993592,23	110	291272,937	9992694,46
27	290402,076	9992700,15	69	290751,575	9993587,75	111	291266,969	9992682,92
28	290382,219	9992776,64	70	290800,354	9993440,49	112	291255,032	9992672,58
29	290423,751	9992777,39	71	290816,92	9993351,68	113	291248,268	9992659,45
30	290447,375	9992777,97	72	290853,045	9993109,39	114	291244,289	9992644,73
31	290443,618	9992813,74	73	290941,351	9993106,02	115	291240,31	9992627,62
32	290439,303	9992841,86	74	291001,887	9993106,23	116	291241,902	9992612,1
33	290437,28	9992855,05	75	291160,585	9993105,94	117	291243,891	9992600,16
34	290439,387	9992855,05	76	291212,509	9993101,31	118	291251,849	9992587,83
35	290439,373	9992855,19	77	291216,015	9993022,39	119	291276,916	9992572,71
36	290535,86	9992857,11	78	291209,241	9992895,4	120	291298,799	9992565,15
37	290558,312	9992856,76	79	291209,143	9992889,06	121	291294,899	9992522,24
38	290558,322	9992856,1	80	291261,535	9992887,2			
39	290558,356	9992854	81	291261,742	9992895,02			
40	290559,166	9992849,64	82	291401,116	9992893,83			

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 9: Límite urbano de la parroquia Dureno



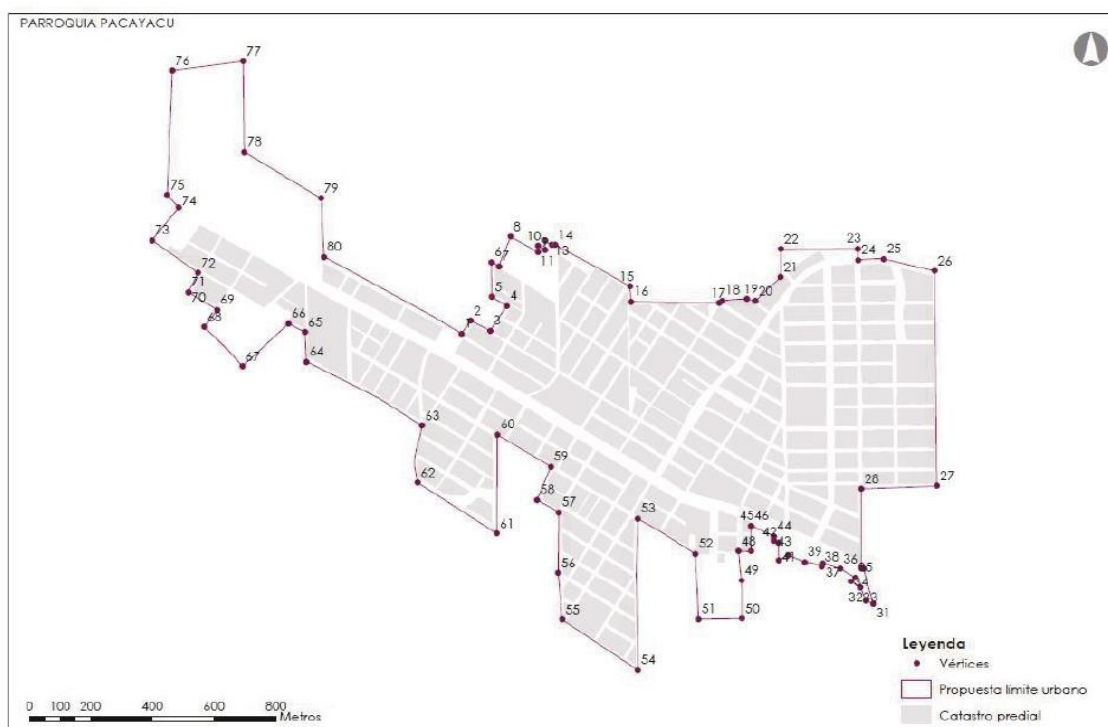
Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 7: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Dureno

Vértice	X	Y
1	313500.95	10005899.43
2	313499.43	10005757.39
3	313584.55	10005718.63
4	313596.55	10005639.61
5	313626.28	10005638.52
6	313625.11	10005581.99
7	313765.04	10005595.54
8	313853.91	10005586.63
9	313853.38	10005569.89
10	313853.39	10005569.89
11	313968.74	10005569.92
12	313968.51	10005557.44
13	313984.67	10005557.82
14	313985.40	10005536.75
15	314101.62	10005546.35
16	314104.14	10005507.84
17	313966.36	10005496.33
18	313966.09	10005477.18
19	313948.42	10005474.87
20	313946.94	10005493.82
21	313737.19	10005508.41
22	313741.11	10005337.12
23	313668.90	10005338.85
24	313672.66	10005317.00
25	313491.22	10005300.56
26	313429.63	10005293.99
27	313411.04	10005374.01
28	313363.27	10005409.97
29	313080.55	10005549.74
30	312989.76	10005636.47
31	313077.00	10005709.54
32	313239.13	10005878.76
33	313281.60	10005917.42
34	313323.01	10005927.70
35	313331.87	10005940.34
36	313327.41	10005952.92
37	313335.50	10005971.87

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Mapa 10: Límite urbano de la parroquia Pacayacu



Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021

Tabla 8: Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Dureno

Vértice	X	Y
1	322777.012	9995810.703
2	322806.098	9995852.548
3	322870.292	9995821.664
4	322923.450	9995902.365
5	322875.305	9995930.260
6	322873.511	9996045.926
7	322898.565	9996032.435
8	322935.691	9996127.757
9	323025.257	9996077.326
10	323025.233	9996097.326
11	323046.699	9996084.512
12	323046.664	9996114.512
13	323068.431	9996100.875
14	323079.694	9996100.365
15	323321.385	9995965.335
16	323324.758	9995915.913
17	323608.968	9995910.843
18	323620.655	9995918.771
19	323699.213	9995924.733
20	323726.586	9995917.570
21	323808.034	9995995.674
22	323808.728	9996087.550
23	324056.827	9996088.748
24	324058.871	9996052.538
25	324142.086	9996055.394
26	324306.234	9996016.034
27	324313.210	9995311.205
28	324069.387	9995302.216
29	324069.387	9995045.714
30	324076.757	9995040.641
31	324107.855	9994922.470
32	324083.251	9994932.945
33	324065.919	9994977.469
34	324035.728	9994995.199
35	324049.201	9995010.761
36	324001.042	9995040.306
37	323944.579	9995058.172
38	323939.967	9995046.883
39	323886.263	9995062.207
40	323833.334	9995084.577
41	323802.324	9995068.986
42	323801.207	9995126.576
43	323786.674	9995132.037
44	323786.241	9995147.569
45	323713.177	9995181.796
46	323713.132	9995181.817
47	323712.323	9995097.441
48	323672.137	9995097.881
49	323682.058	9995000.178
50	323684.139	9994873.285
51	323543.108	9994871.449
52	323533.308	9995088.529
53	323347.068	9995205.101
54	323347.109	9994704.439
55	323103.048	9994869.427
56	323088.961	9995026.625
57	323091.456	9995225.630
58	323021.741	9995266.111
59	323066.465	9995375.286
60	322893.163	9995479.469
61	322891.224	9995155.556
62	322635.516	9995322.284
63	322649.353	9995508.733
64	322275.811	9995718.206
65	322271.407	9995815.574
66	322217.551	9995844.085
67	322068.657	9995703.639
68	321946.162	9995832.470
69	321987.803	9995888.799
70	321894.504	9995946.846
71	321894.398	9995946.906
72	321925.995	9996010.088
73	321776.553	9996117.038
74	321863.435	9996224.390
75	321825.795	9996264.209
76	321842.377	9996672.903
77	322071.792	9996703.806
78	322074.675	9996406.191
79	322322.954	9996253.775
80	322333.173	9996062.735

Fuente: ORDENANZA QUE CONTIENE EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN LAGO AGRIO. 2021.

Artículo 28 Suelo Urbano del Cantón Lago Agrio. - El área urbana a nivel cantonal tiene una extensión de 4631.62 hectáreas, que representa el 1,48% de todo el territorio cantonal.

Subparágrafo primero

Subclasificación del suelo urbano

Artículo 29 Del Suelo Urbano Consolidado. - El Suelo Urbano Consolidado del Cantón Lago Agrio, se define por las siguientes características:

1. La superficie de suelo urbano consolidado se concentra actualmente en los barrios centrales de la ciudad de Nueva Loja, en donde la cobertura de servicios públicos asciende a un 90% aproximadamente y la ocupación del suelo es superior al 85%.
2. El suelo urbano consolidado del cantón Lago Agrio asciende a 1035,14 hectáreas, de las cuales 1002,16 corresponden a la ciudad de Nueva Loja.
3. Para la consolidación del suelo urbano, en relación a los Objetivos Estratégicos de la actualización del PDOT 2021, se deberá aumentar la cobertura y el mejoramiento de la calidad de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos en las zonas urbanas y rurales del cantón, con criterios de sostenibilidad e inclusión; así como se deberá implementar los planes, programas y proyectos, y el Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado del cantón definidos en el PDOT 2021.
4. Dentro de las cabeceras parroquiales del Cantón, también se ha delimitado el suelo urbano consolidado, con los mismos criterios utilizados en la ciudad de Nueva Loja (cobertura de servicios y porcentaje de ocupación del suelo), y analizando, en cada caso, la estructura predial y el nivel de parcelación del suelo. Entre todas las cabeceras parroquiales, el suelo urbano consolidado asciende a 32,98 hectáreas.

Artículo 30 Del Suelo Urbano No Consolidado. - El Suelo Urbano No Consolidado del Cantón Lago Agrio, se define por las siguientes características:

1. Dentro del Modelo Territorial Deseado del Cantón Lago Agrio, se considera suelo urbano no consolidado, aquel suelo que, siendo determinado como urbano, posee una cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, recolección de desechos) no menor al 40% y una ocupación constructiva de al menos el 50% de su superficie disponible.
2. El suelo urbano no consolidado ocupa una extensión de 3596,48 hectáreas, y está localizado en los barrios periféricos de la ciudad de Nueva Loja; en las cabeceras parroquiales de General Farfán, El Eno,

Santa Cecilia, Dureno y Pacayacu; y, en los centros poblados 24 de Mayo, Santa Teresita, Las Delicias, Unión Campesina, Salinas, Orellana, Nuevo Mundo, Corazón Orense, Tres Palmas, Yanayacu, Fugones, Chone Uno, Nuevos Horizontes, Jesús de Nazareth, El Edén y Mariscal Sucre.

Parágrafo Segundo **Suelo rural**

Artículo 31 Del Suelo Rural. - La definición de la clase de suelo rural corresponde a aquellas áreas dentro de la jurisdicción del cantón Lago Agrio (conforme a los límites oficiales definidos por el Comité Nacional de Límites Internos (-CONALI-) que no corresponden a los suelos establecidos previamente como urbanos y que están destinadas principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o de protección ambiental.

Artículo 32 El suelo rural de todo el cantón de Lago Agrio. - El suelo rural a nivel cantonal ocupa una superficie de 309198.38 hectáreas, que corresponde al 98,53% del área total cantonal. En el Mapa 1 de la presente ordenanza, se presenta la clasificación del suelo urbano y rural del cantón Lago Agrio.

Subparágrafo primero **Subclasificación del suelo rural**

Artículo 33 Del Suelo Rural de Protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, se aplican medidas específicas de protección. 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. Las categorías de ordenamiento del suelo rural de protección, para la planificación territorial del cantón Lago Agrio, son:

1. Áreas Protegidas pertenecientes al Sistema Nacional. - Corresponde a las áreas que actualmente forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Específicamente, se trata de la Reserva de Producción de Fauna Cuyabeno y de la Reserva Ecológica Cofán Bermejo.
2. Áreas Protegidas pertenecientes al Subsistema Municipal. - Con la finalidad de alcanzar la visión de desarrollo del cantón Lago Agrio, en el Modelo Territorial Deseado se plantea la creación de un Subsistema Municipal de Áreas Protegidas que permita contar con una categoría de protección jurídica para el suelo que actualmente se encuentra en un estado de amenaza y que, además, por su vulnerabilidad ante los

fenómenos naturales de sequías e inundaciones, es imprescindible proteger.

Artículo 34 Del Suelo Rural de Producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente y en donde se ubican además asentamientos humanos.

Artículo 35 Del Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. Dentro de la subclasificación del suelo rural de aprovechamiento extractivo se incluyen como categorías de ordenamiento a los sectores estratégicos definidos por el estado central. Como lo determina la LOOTUGS, los permisos ambientales y de operación para realizar las actividades extractivas serán concedidos por la autoridad competente y de conformidad con la legislación vigente. No obstante, por ser el uso y gestión del suelo una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, para el suelo rural de aprovechamiento extractivo se ha definido las siguientes categorías:

1. Extracción metálica
2. Extracción de áridos y pétreos.
3. Campos petroleros.
4. Asentamientos humanos en suelo de aprovechamiento extractivo.

Artículo 36 Del Suelo Rural de Expansión Urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado mediante un proceso de plan parcial para futuros usos urbanos. Dentro del Modelo Territorial Deseado del cantón Lago Agrio, se ha identificado que:

1. Una zona de expansión urbana, localizada al oeste de la ciudad de Nueva Loja, cuyo suelo no presenta vocación agrícola por sus limitaciones fuertes a muy fuertes (Categoría V), por lo que son las zonas más aptas para soportar usos que consumen de forma irreversible el territorio. Los límites referenciales de esta zona son:
 1. Norte: Av. Jorge Aguilera.
 2. Sur: Vía Estatal E45 Quito – Lago Agrio.
 3. Este: Paso lateral planificado.
 4. Oeste: Lotizaciones AEMCLA 2 y CODESTAPU.

Artículo 37 Modelo territorial deseado. - El modelo territorial deseado es el que consta en la actualización del PDOT que se aprueba en este documento.

Artículo 38 Estructura urbano rural del cantón Lago Agrio. - La estructura urbano – rural del cantón Lago Agrio, está conformada por siete (7) subclasificaciones del suelo. A continuación, se presenta el resumen de esta clasificación:

Tabla 9: Clasificación del suelo del cantón Lago Agrio:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ÁREA (KM2)	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Suelo urbano	46.3163	4631.63	1.48 %
Suelo rural	3091.9839	309198.39	98.52 %
TOTAL	3138.30	313830.00	100.00%

Elaboración: GADMLA

Tabla 10: Subclasificación de suelo urbano del cantón Lago Agrio

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Suelo urbano consolidado cabecera cantonal	1002.16	21.64%
Suelo urbano de protección cabecera cantonal	0	0.00%
Suelo urbano no consolidado cabecera cantonal	2368.85	51.15%
Suelo urbano parroquial consolidado	32,98	0.71%
Suelo urbano parroquial de protección	0	0.00%
Suelo urbano parroquial no consolidado	1227.63	26.51%
TOTAL	4631.62	100.00%

Elaboración: GAMLA

Tabla 11: Subclasificación de suelo rural del cantón Lago Agrio

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Suelo rural de aprovechamiento Extractivo	7114.25	2.30%
Suelo rural de protección	231670.86	74.93%
Suelo rural de producción	70125.78	22.68%
Suelo de rural de expansión urbana	287.49	0.09%
TOTAL	309198.38	100.00%

Elaboración: GADMLA

Sección Segunda

Actualización del Componente urbanístico

Artículo 39 Componente urbanístico. - Permite determinar el uso y la edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados.

Las asignaciones urbanísticas del componente urbanístico, sólo podrán ser modificadas mediante plan parcial. No surtirán efecto las decisiones entre privados, pues la normativa es de carácter público.

Parágrafo Primero

Tratamientos

Artículo 40 Tratamientos. – Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural.

Los tratamientos se encuentran definidos en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

Artículo 41 Tratamientos para el suelo urbano. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son:

1. Sostenimiento;
2. Consolidación;
3. Renovación;
4. Mejoramiento integral;
5. Desarrollo

Artículo 42 Tratamiento de sostenimiento. – Aplica para áreas con grado alto de ocupación, con homogeneidad morfológica, que requieren mejorar (en lo posible) la provisión de equipamientos públicos, que no demanden intervención en la infraestructura. Requieren la definición de normativa urbanística que mantenga las actuales condiciones morfológicas y mejoren la provisión de servicios y equipamientos.

Artículo 43 Tratamiento de consolidación. - Aplica para aquellas áreas de urbanas de desarrollo continuo con medio y bajo nivel de ocupación que cuentan con infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejorados y optimizados e incorporar mejoras en la provisión de áreas verdes, de circulación peatonal y arborización urbana, de acuerdo con su potencial de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y densificación.

Artículo 44 Tratamiento de renovación. - Para áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, pueden ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. En esta área deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 45 Tratamiento de mejoramiento integral. - Aplica para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Artículo 46 Tratamiento de desarrollo. – Aplica para aquellas áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todas las provisiones de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 47 Tratamientos para el suelo rural. - Los tratamientos aplicables a suelo rural son:

1. Conservación;
2. Recuperación;
3. Promoción productiva;
4. Mitigación;
5. Desarrollo.

Artículo 48 Conservación Natural. - Se aplica para aquellas zonas rurales que posean un alto valor paisajístico ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental.

Artículo 49 Tratamiento de desarrollo. - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Artículo 50 Recuperación. - Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 51 Promoción Productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, agroindustrial, acuícola, ganadero, forestal, turismo, industria; y, consolidar sosteniblemente asentamientos humanos en área rural privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Artículo 52 Tratamiento de mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Parágrafo Segundo

Usos

Artículo 53 Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, de conformidad a la clasificación y subclasificación. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 54 Uso general. - Uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Son usos generales para el cantón Lago Agrio, los siguientes: patrimonial, protección ecológica, producción agropecuaria, aprovechamiento extractivo.

Artículo 55 Usos específicos. - son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. El régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

Artículo 56 Uso principal: Es el uso específico predominante permitido sin restricciones de emplazamiento en la totalidad de un Polígono de Intervención Territorial.

Artículo 57 Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Artículo 58 Uso restringido o condicionado: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Artículo 59 Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial.

Parágrafo Tercero

Asignación de usos

Artículo 60 Asignación de usos de suelo generales. - Con la finalidad de concretar el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en la presente ordenanza se asignan los usos de suelo generales para los Polígonos de Intervención Territorial ubicados en el suelo urbano y en suelo rural, acorde a la clasificación del suelo, como constan en los planos anexos.

Artículo 61 Asignación de usos de suelo específicos - Para fines de aplicación de la presente ordenanza, los usos de suelo específicos son los siguientes:

a. Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
- **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- **Residencial de alta densidad.** - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Tabla 12: Uso residencial

USO RESIDENCIAL			
Uso	Código	Tipo de suelo	Actividades
Residencial 1 R1	R1A	Suelo urbano consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R1B	Núcleos urbanos en suelo rural consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R1R	Suelo urbano de la cabecera cantonal y de los núcleos urbanos en suelo rural, con alta amenaza de riesgo o protección natural	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial. Se encuentra restringida la construcción.
Residencial 2	R2	Suelo urbano o de las cabeceras no consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
Residencial Producción Agrícola	RPA	Suelo rural	Vivienda rural uni(bi)familiar de baja densidad compartida con usos agrícolas o turísticos. Actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.
Zona Especial de Interés Social	ZEIS	Suelo urbano o rural de expansión urbana	Proyectos públicos o privados de interés social

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

Tabla 13: Uso comercial y de servicios

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
Tipología	Código	Actividades
Comercio básico	CB1	Panadería (comercio barrial)
		Bazares y similares
		Tiendas de barrio
		Tiendas naturistas
		Carnicerías
		Frigoríficos con venta de embutidos
		Fruterías
		Confiterías
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios
		Farmacias
		Boticas
		Abarrotes
		Venta de productos naturistas
		Pequeñas ferreterías
		Venta de revistas y periódicos
		Papelería
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas
		Floristería (comercio barrial)
		Heladerías
		Bar institucional
		Venta de videos
		Delicatesen
		Micromercados
		Venta al por menor de jugos
		Kioscos
		Venta de carbón
		Venta de pañales y artículos de uso personal
		Venta de productos de perfumería, cosméticos (productos de belleza
		Venta de flores, plantas y semillas
		Venta al por menor de frutas y/o verduras
		Alquiler de carpas, vajillas y menajes
		Reparación de calzado y artículos de cuero
		Actividades turísticas de índole cultural, de aventura, de naturaleza, educativo, científico y de investigación.
		Venta de accesorios de celulares
		Venta de material eléctrico
		Venta de componentes, repuestos y accesorios electrónicos
		Venta de accesorios de audio y video
		Venta de productos veterinarios
		Venta y compra al por menor de materiales de reciclaje
		Venta de productos agrícolas
		Venta de productos agropecuarios
Comercios especializados	CP1	Tapicería automotriz
		Venta de Muebles
		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
		Venta de llantas
		Venta y embotellado de aguas en forma unipersonal
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
		Artefactos y equipos de iluminación

		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Venta y comercialización de celulares y repuestos
		Ópticas
		Librerías
		Artículos de oficina
		Artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Venta de instrumentos musicales
		Distribuidora de flores y artículos de jardinería
		Venta de accesorios y repuestos para bicicletas
		Venta de accesorios y repuestos para motocicletas
		Venta de artículos de jardinería
		Venta de mascotas
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Perfumería y cosméticos
		Joyerías, relojerías
		Venta de antigüedades y regalos
		Cabinas telefónicas
		Internet, cafenet y similares
		Copiadora de llaves
		Copiadora de documentos
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Baños turco y sauna
		Sex shop
		Venta al por menor de dispositivos y materiales médicos, quirúrgicos y dentales
		Salón de bronceado
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Venta de muebles y accesorios de baño
		Venta de artesanías
		Ferreterías medianas
		Venta al por mayor y menor de lubricantes
		Venta de aparatos y equipos de comunicación
		Auto lujos
		Venta de artículos de acero inoxidable para gastronomía y similares
		Venta, instalación y reparación de cercas eléctricas
		Comercialización al por mayor y menor de equipos de seguridad
	CP2	Reparación de electrodomésticos
		Radiotécnico
		Reparación de relojes y reparación de joyas
		Consignación de gaseosas
		Alquiler de motocicletas y cuadrones
		Alquiler de disfraces
		Renta de artículos en general
		Renta de vehículos
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
		Prótesis dentales

		Tatuajes y/o piercing
		Fisioterapia
		Consultorios veterinarios
		Clínicas veterinarias
		Salas de baile y danza académico
		Organización de fiestas infantiles
		Salón de banquetes y recepciones
Comercio de menor escala	CP3	Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil
		Almacenes por departamentos
		Comisariatos institucionales
		Venta al por menor de balanceados
		Venta de artículos y accesorios para animales
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano
		Venta al por menor de químicos
		Venta al por menor de productos agropecuarios
		Patio de comidas
		Venta al por menor de cerveza
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción
		Comercialización de materiales áridos y pétreos
		Mudanzas
		Centros de lavado en seco
Comercio de mayor escala	CP4	Venta de productos plásticos al por mayor y menor
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo)
		Venta al por mayor de materias primas agropecuarias
		Venta al por mayor de químicos
Comercio temporal	CP5	Venta al por mayor de productos agropecuarios
		Pista de patinaje
		Ferias temporales
		Espectáculos teatrales, recreativos
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo
Centros de Comercio	CP6	Espectáculos deportivos
		Feria temporal de vehículos automotores livianos (lote mínimo 20.000m2)
		Mercados tradicionales
		Centros de Comercio Popular
		Establecimientos de carga y encomiendas
Venta de vehículos y maquinaria agrícola	CP7	Supermercados
		Comercios agrupados en general de hasta 5000m2
		Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado)
Venta de vehículos y maquinaria pesada	CP8	venta de vehículos y maquinaria liviana en general
		Venta de maquinaria agrícola
Centros comerciales	CP9	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada
		Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil
		Central de abastos
Almacenes y bodegas	CP10	Comercio mayorista
		Bodega de productos (alimentos y bebidas) perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Bodega de productos de limpieza
		Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
		Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios
Bodegas especiales	CP11	Depósito de contenedores
		Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.
		Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras
Comercio Especial	CP12	Bar con venta restringida de bebidas alcohólicas en equipamientos deportivos y recreativos
		Preparación y venta de cervezas artesanales
	SB1	Lavado de Alfombras y tapices

Servicio Básico		Teñido de prendas
		Sastrería
		Costureras
		Salones de belleza
		Peluquería
		Reparación de Calzado
		Comidas rápidas
		Cevichería
		Picanterías
		Catering
		Restaurante con venta restringida de bebidas alcohólicas, si es con música en vivo con insonorización.
Servicio Especializado	SP1	Sucursales Bancarias
		Cajas de Ahorro
		Cooperativas de ahorro y crédito
		Compañías de seguros
		Corredores de bienes raíces
		Oficinas para transferencias de dinero
		Papelería e Impresión
		Laboratorios clínicos y dentales
		Consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Baños turco y sauna
		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)
		Renta de Vehículos
		Alquiler de artículos en general
		Reparación de computadoras
		Reparación y mantenimiento de electrodomésticos
		Reparación y servicio técnico celulares
		Reparación de Joyas
		Reparación de Relojes
		Estudios Fotográficos
		Agencias o servicios de publicidad
		Salas de Danza y Baile
		Gimnasios
		Limpieza y planchado de prendas
		Agencias de viaje
		Estudios de grabación
		Estudios de televisión
		Alquiler de menaje para recepciones y banquetes
		Centros de diagnóstico por imagen (rayos x, ecografías, etc.)
		Entrega de correspondencia y paquetes
		Alquiler de motocicletas y cuadrones
		Alquiler de disfraces
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipo de Amplificación e iluminación
		Rehabilitación y/o Fisioterapia
		Consignación de gaseosas
		Copiadora de llaves
	SP2	Peluquería canina
		Consultorio veterinario
		Clínica veterinaria
		Salón de banquetes y recepciones
		Mecánica de motos
		Mecánica livianas
		Mecánica de bicicletas
		Mecánica General
		Cambios de aceite
		Mecánica de precisión
		Mecánica semipesada
		Chapistería

		Venta e instalación de aluminio y vidrio
		Pintura automotriz
		Mecánica eléctrica
		Vidriería automotriz
		Vulcanizadora
		Lavadora de vehículos y lubricadora
		recarga de extintores,, tanques de oxígeno y otros gases
		Distribución al detal de gas de hasta 250 cilindros de 15Kg
Talleres y servicios especializados	SP3	Talleres mecánicos pesados
Centros de Juegos	SP4	Juegos de salón
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Salas de bolos
		Billares sin venta de licor
		Sala de ping-pong
Centros de Diversión para mayores de edad (Establecimientos donde se permite la venta y consumo de bebidas alcohólicas)	SP5	Bares
		Billares
		Cantinas
		Video bar
		Karaoke
		Peña bar
		Discotecas
		Pool-bar
		Café bar
Servicio Restringido (Establecimientos donde se permite la venta y consumo de bebidas alcohólicas)	SR1	Piano bar
		Gallerías
		Night club
		Cabarets
		Prostíbulos
		Lenocinios
		Espectáculos en vivo (striptease)
Oficinas administrativas y servicios profesionales	SP6	Casas de citas
		Oficinas privadas o públicas individuales
		Consultoría y asesoría técnica
	SP7	Oficinas de venta inmobiliaria
		Oficinas públicas, privadas y corporativas
		Oficinas de investigación y consultorías
Alojamiento	SP9	Ensayos y análisis técnicos
		Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
		Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones
	SP10	Posadas con menos de 6 habitaciones
		Residenciales
		Complejo vacacional
		Hostales
		Paradero turístico
		Hosterías
		Pensiones
		Mesones
		Hostales
		Apartamentos turísticos
		Apart-hoteles
		Hostales rústicos
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones)
	SP11	Hoteles (más de 30 habitaciones)
		Complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios (más de 30 habitaciones)
		Apart-hotel (más de 30 habitaciones)
Comercio y Servicio de mayor impacto	SP12	Moteles
		Distribuidora de llantas y servicios
		Centros de lavado en seco
	SP13	Distribuidora de gas de hasta 500 cilindros de 15Kg

Comercio y Servicio Especial	SP14	Gasolineras
		Estaciones de servicio y autoservicio
		Centros de acopio de gas (glp) desde 501 hasta 1000 cilindros de 15kg
		Distribuidora de gas (glp) desde 501 hasta 1000 cilindros de 15kg
		Centros de acopio de gas (glp) desde 1001 hasta 3000 cilindros de 15kg
Alojamiento 2	SP15	Refugios
		Cabañas ecológicas
		Campamentos turísticos
		Lodges
		Haciendas turísticas
		Camping

Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

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

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro en el cantón Lago Agrio.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de las Direcciones de: Gestión Ambiental; y, de Obras Públicas municipales.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, cumplirán con la zonificación y se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental local vigente, y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

- Los centros de diversión que correspondan a SP5 observarán las siguientes condiciones:
 - No podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios de salud y a menos de 100 metros de equipamientos de educación.
 - Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a centros de diversión que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la entidad

nacional competente y que cuenten con la patente respectiva. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro y las disposiciones establecidas en la legislación ambiental local y nacional.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarías Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento. Se debe iniciar un nuevo trámite.
- Estos establecimientos deben contar con aislamientos acústicos permanentes, mismos que deben estar elaborados con elementos no combustibles, o en su defecto, con materiales con tratamientos ignífugos. El sonido no debe superar lo establecido en la siguiente tabla:

NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN PARA FUENTES FIJAS		
TIPO DE ZONA SEGÚN EL USO DE SUELO	NIVEL SONORO CORREGIDO (NPSf) en dB (A)	
	De 07h00 a 22h00	De 22h00 a 07h00
USOS DE SUELO MIXTO	55	45

- Los propietarios y representantes legales o administradores de los locales y comercios aquí mencionados, serán responsables de implantar moral y buenas costumbres, para que no sea alterada la paz de los ciudadanos.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Direcciones Municipales de desarrollo turístico y gestión ambiental.
 - Los centros comerciales CP9 requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a la movilidad de su entorno emitido por la Mancomunidad de tránsito de Sucumbíos del GAD Municipal de Lago Agrio y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección de planificación y ordenamiento territorial.
 - Los centros comerciales y comercios presentes o futuros que se agrupen en más de 1000 m de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen, salvo que se cuente con un plan complementario que estudie las proximidades.

- e. Las gasolineras y estaciones de servicio nuevas cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:
- Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.
 - Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.
 - Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores.
 - Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas.
 - En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
 - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
 - En las áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la norma nacional o local.
 - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado - EMAPALA.
 - La Empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado - EMAPALA deberá prohibir la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en sectores donde certifiquen que existe la explotación de aguas subterráneas.
- f. Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador,

a las normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

- g. Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:
 - En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1500m², frente 40m; Estación de servicio área 2000 m²; frente 50m.
 - En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3500m², frente mínimo 55m; Estación de servicio área 4500 m²; frente 55m.
- c. Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 14: Uso Mixto

USO MIXTO		
Uso	Código	Actividades
Mixto	M1	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, en zonas o ejes en las zonas de la cabecera cantonal.
	M2	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal en ejes de los núcleos urbanos en suelo rural.
	M3	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal en ejes de las zonas de suelo urbano de las parroquias rurales.

d. **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no

compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

- **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes).
- **Industrial de alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos).

Tabla 15: Uso Industrial

USO INDUSTRIAL		
Uso	Código	Actividades
Industrial bajo impacto	II	Manufacturas de mermeladas, confites, salsas y similares
		Molinos artesanales y procesamiento de granos
		Taller de costura o ropa en general
		Taller de bordados
		Taller de orfebrería y joyería
		Industria panificadora
		Tapicerías (artesanal)
		Taller de alfombras (artesanal)
		Taller de artículos de cuero, cuerina, calzado en pequeña escala.
		Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos)
		Cerámica en pequeña escala
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes)
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
		Fabricación de motocicletas y repuestos
		Fabricación de bicicletas
		Talleres de orfebrería y joyería
		Instrumentos musicales (artesanal)
		Artículos deportivos
		Confección de paraguas, persianas, toldos
		Fabricación de coches (de niño o similares)
		Ebanistería
		Confección de maletas, maletines y similares
		Molinos y procesamiento de granos
		Procesamiento de bananos
		Taller de estructuras metálicas
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería)
		Carpinterías, y reparación de muebles
		Empacadoras de jabón o detergente
		Fabricación y reparación de carpas
Industria de mediano impacto		Fabricación de láminas asfálticas
		Fabricación de alimentos para animales

12	Fabricación de confites y frituras
	Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 1000 litros diarios)
	Industrial sin destilación
	Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
	Embotellado industrial con agua sin potabilizar
	Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
	Fabricación de telas - sin tinturado
	Fabricación de guantes de caucho
	Artículos de cuero - industrial
	Fabricación de puntales, andamios
	Aserraderos
	Fabricación de cajas de madera
	Fabricación de palillos de madera
	Fabricación de papel, cartón y artículos
	Editoriales e industrias conexas
	Imprentas industriales (impresión, litografía y publicidad)
	Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos
	Fabricación de productos veterinarios
	Fabricación de cosméticos – industrial
	Fabricación de productos de limpieza, aseo, desinfección industrial doméstico
	Producción de artefactos eléctricos
	Fabricación Productos plásticos
	Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario
	Producción de artefactos eléctricos
	Fabricación de Productos de cerámica
	Fabricación de Productos de porcelana
	Fabricación de Tanques
	Fabricación de Bloqueras, ladrilleras
	Fabricación de baldosas
	Productos de cal
	Productos de yeso
	Fabricación de losetas de recubrimiento
	Tubos de cemento
	Muebles y accesorios metálicos
	Industria metalmecánica
	Centrales frigoríficos
	Plantas frigoríficas
	Fabricación de aire acondicionado
	Fabricación de radiadores
	Electrodomésticos y línea blanca
	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas
	Producción de artefactos eléctricos
	Fabricación de productos de grafito
	Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental
	Producción de aparatos ortopédicos
	Producción de aparatos protésicos
	Fábrica de motocicletas a combustible
	Fabricación de muebles de madera - industrial
	Fabricación de colchones sin polimerización
	Productos plásticos – industrial
	Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)
	Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica
	Laboratorios de análisis de sustancias diversas
	Laboratorios y actividades bio acuáticas
	Elaboración de quesos y productos lácteos
	Elaboración de productos a base caña de azúcar, panelas y azúcares
	Carpintería, fabricación de muebles industrializada
	Fabricación de radiadores

		Extracción y procesamiento de productos de aceite de palma o a base de aceite de palma
		Elaboración de prefabricados
		Elaboración de productos textiles
		Fabricación de textiles, sin tinturado de prendas
		Fundición de metales
		Fabricación y procesamiento de productos a bases de cana de azúcar, melazas y panelas
Industria de alto impacto	I3	Fábricas de procesamiento de sal
		Fabricación de cemento
		Camal, faenamiento de animales - mataderos
		Procesamiento de gelatinas
		Elaboración de bebidas no alcohólicas
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas
		Industria tabacalera
		Procesamiento de productos fibras artificiales
		Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado
		Curtiembre
		Producción y comercialización de fertilizantes, abonos
		Fabricación de caucho natural o sintético
		Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes
		Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas
		Fabricación de tinta
		Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación
		Fabricación de detergentes – general
		Proceso con reacción química
		Fabricación de productos de plástico, con polarización y tinturado
		Ladrilleras
		Hormigoneras
		Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
		Fabricación de productos primarios de hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Fabricación de productos metálicos
		Industria metalmecánica
		Fabricación de maquinaria agrícola
		Maquinaria para especies mayores
		Fabricación de maquinaria para la construcción
		Fabricación y montaje de camiones
		Planta de tratamiento y energía eléctrica
		Centrales termoeléctrica
		Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos.
		Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos
		Camal
		Elaboración de pre fabricados de hormigón
		Industria metalmecánica, mayor a 1000 m2
		Fabricación de tubería petrolera
		Procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos
		Fabricación de adoquines
		Centrales hidroeléctricas
		Plantas eléctricas
		Extracción, manejo y/o procesamiento de petróleo o insumos petroleros.*
Industria peligrosa	I4	Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado)
		Gas licuado de petróleo (envasado) almacenamiento
		Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola
		Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia)
		Fabricación y recuperación de baterías de automotores
		Manejo y almacenamiento de desechos radiactivos
		Biorremediación e incineración de residuos tóxicos
		Pirotecnia artesanal

		Fabricación de plaguicidas
		Fabricación, extracción, envasamiento de petróleo y derivados de petróleo
		Incineración de residuos
		Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
		Manejo y almacenamiento de desechos
		Fábricas, envasadoras de productos químicos peligrosos, tóxicos, venenosos o nocivos
		Fabricación, extracción y embasamiento de petróleos y productos a base de petróleo

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial:

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

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

Ambiental del GAD Municipal de Lago Agrio.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Industrial

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

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

Implantación Industria de Alto Impacto

- a. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- b. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las normas locales aplicables, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón, y demás determinadas por el INEN. Los sistemas contra incendios cuentan con normativa a nivel nacional.
- c. Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

e. Uso equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 16: Uso equipamiento

USO EQUIPAMIENTO			
Uso	Tipología	Código	Actividades
Educación	Barrial	EE1	Escolar (nivel básico) y preescolar (unidad educativa)
	Parroquial (Urbano o rural)	EE2	Colegios secundarios
			Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos, técnicos tecnológicos superiores
			Centros de investigación y experimentación de una institución pública o privada
			Centros artesanales y ocupacionales

			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores profesionales
			Centro de nivelación académica
			Centro de enseñanza vernácula
Cultural	Cantonal	EE3	Universidades y escuelas politécnicas
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información
	Barrial	EC1	Casas comunales
	Parroquial (Urbano o rural)	EC2	Bibliotecas barriales
			Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Centros de promoción popular nuevos y existentes
			Centros culturales
			Centro de espectáculos
	Cantonal	EC3	Casas de la cultura
			Cinematecas
			Hemerotecas
			Local de exposiciones y eventos
Salud	Barrial	ES1	Subcentros de salud
			Consultorio médico
			Puesto de salud
			Laboratorios clínicos
	Parroquial (Urbano o rural)	ES2	Centros de salud
			Hospital del día
			Hospital básico
	Cantonal	ES3	Centros de rehabilitación
			Hospital general, especializado y/o especialidades
			Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento
Bienestar social	Barrial	EB1	Hospital regional
	Parroquial (Urbano o rural)	EB2	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana
			Centros de reposo y el adulto mayor
	Cantonal	EB3	Albergues de asistencia social
Recreativo y deporte	Barrial	ED1	Centros correccionales y de protección de menores
			Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva
			Canchas deportivas públicas y/o de alquiler
	Parroquial (Urbano o rural)	ED2	Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos)
			Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)
			Estadios (hasta 2500 personas)
			Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético
			Piscinas
			Parque zonal
	Cantonal	ED3	Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados
			Alquiler de canchas de vóley
			Balnearios
			Pista de patinaje
			Parque de diversión
			Jardín botánico, zoológicos
			Parque de ciudad
Religioso	Barrial	ER1	Parque de fauna y flora silvestre
			Estadios (más de 2500 personas)
	Parroquial (Urbano o rural)	ER2	Plaza de toros (hasta 1000 personas)
			Centros de culto hasta 200 puestos
			Capillas
			Iglesias hasta 400 puestos
			Templos

	Cantonal	ER3	Iglesia Matriz
			Casa de retiro y prácticas espirituales
			Catedral
			Centro de culto religioso más de 400 puestos
			Conventos y monasterios
Seguridad	Parroquial (Urbano o rural)	EG1	Unidad de vigilancia de policía (UPC)
			Unidad de vigilancia de comunitaria (UVC)
			Unidad de control del medio ambiente
			Estación de bomberos
			Cuartel de policía
	Cantonal	EG2	Instalaciones militares
			Cuarteles militares
			Penitenciarías
			Cárceles
			Centros de rehabilitación social
Administración pública	Parroquial (Urbano o rural)	EA1	Correos
			Agencias municipales
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos
			Sedes de gremios y federaciones de profesionales
	Cantonal	EA2	Alcaldía
			Sedes principales de entidades públicas
			Centros administrativos nacionales
Servicios funerarios	Barrial	EF1	Venta y/o alquiler de ataúdes
			Tanatopraxia
		EF2	Funerarias y salas de velación sin crematorio
	Parroquial (Urbano o rural)	EF3	Cementerios o camposantos parroquiales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)
	Cantonal	EF4	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)
Transporte	Parroquial (Urbano o rural)	ET1	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.
			Garajes, edificios de estacionamientos.
		ET2	Terminales locales
			Terminales de transferencia de transporte público
			Transporte terrestre turístico
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada
Infraestructura	Barrial	EI1	Terminal terrestre cantonal y regional
	Parroquial (Urbano o rural)	EI2	Baterías sanitarias
			Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua
			Plantas potabilizadoras
			Estaciones radioeléctricas
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación
			Subestaciones eléctricas
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones
	Cantonal	EI3	Plantas potabilizadoras de gran escala
Especial	Parroquial (Urbano o rural)	EPP	Planta de tratamiento de aguas residuales y eléctrica
	Cantonal	EPC	Depósito de desechos industriales peligrosos y o especiales
			Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios.

Condiciones de implantación del uso equipamiento:

Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece, salvo el caso que sea un equipamiento público que merezca mayor aprovechamiento el concejo lo aprobará sin que esto implique reforma del Componente Urbanístico.

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

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

En un radio no menor a 200 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrá ubicar bares, karaokes, discotecas, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable.

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

Para el caso de antenas e Implantación de estructuras fijas de soporte de antenas e infraestructura fijas de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el servicio móvil avanzado se estará a las condiciones que establece la ordenanza de la materia.

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

f. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo

con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Tabla 17: Protección de patrimonio histórico y cultural

USO PATRIMONIO CULTURAL			
Uso	Tipología	Código	Actividades
Patrimonio	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos	P	Serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Sitios o Yacimientos Arqueológicos.		

g. Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

h. Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

i. Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Tabla 18: Uso producción agropecuaria

USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA		
Uso	Código	Actividades
Agropecuario	PAP	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas de libre exposición
		Granja de producción controlada
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
		Huertos hortícolas, frutícolas de libre exposición
		Almacenamiento de abonos vegetales
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
		Granjas de producción pecuaria
		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales
		Panales de abejas
		Planteles avícolas
		Eventos y exposiciones agro productivas
Pesquería	PES	Actividades relacionadas con la pesca deportiva
		Actividades relacionadas con la pesca artesanal
Residencial Rural	PAR	Vivienda semi concentrada compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
		Centro de acopio productos agropecuarios
		Producción de carbón vegetal
Agricultura urbana	PAU	Huertos compartidos con áreas residenciales
Agrícola industrial	PAI	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
		Procesamiento de frutas, legumbres y similares
		Producción y comercialización de productos lácteos
		Fabricación de chocolate
		Fabricación de café molido
		Fabricación de productos de yute y cáñamo
		Elaboración de aceites y grasas vegetales
		Procesamiento de madera
		Construcción y operación de fábricas de fertilizantes
Forestal	PAF	Viveros forestales, forestación y reforestación.
		Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles

Condiciones de implantación de usos agropecuario:

Las actividades agropecuarias que se encuentran funcionando, y los proyectos de este tipo a implantarse en el cantón Lago Agrio, contarán con el certificado ambiental correspondiente, mediante el SUIA o la correspondiente disposición ambiental nacional, que será emitido por la Dirección de Gestión Ambiental, previo a su habilitación, construcción o funcionamiento.

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

- No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural y elementos patrimoniales

- b. Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.
- c. En las instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

j. Uso de Protección Ecológica conservación y recuperación ambiental. -

Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

I. Uso de protección por Riesgo. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.” La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá establecer las condiciones de implantación de las actividades turísticas restringidas.

Tabla 19: Uso protección y Conservación

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN		
Uso	Código	Actividades
Protección ecológica, conservación y recuperación ambiental	PE	Investigación y el monitoreo ambiental
		Turismo restringido de naturaleza
		Conservación de los recursos naturales
		Reforestación
		Monitoreo de especies
		Conservación de la biodiversidad
		Restauración
		Áreas protegidas
		Aprovechamiento sustentable de recursos naturales
		Prestación de bienes y servicios ambientales
		Protección de especies
		Investigación científica
		Educación ambiental
		Actividades comerciales restringidas en áreas de protección ecológica
		Recreación sustentable
Protección por riesgo	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación, asentamientos humanos con amenazas altas, se permiten excepcionalmente actividades turísticas/ambientales
Protección por quebrada o talud	PQT	Zonas de protección por quebrada, quebradilla, talud, o accidentes geográficos, diferentes de una afectación y que merecen protección especial
Protección por ojos de agua o vertientes	PVA	Zonas de protección por ojos de agua o vertientes y que merecen protección especial
Áreas de conservación y uso sustentable municipal	ACUS	Áreas orientadas a proteger, conservar y restaurar ecosistemas frágiles y amenazados, y prioritariamente aquellos espacios de importancia ecológica asociados al recurso hídrico.

k. Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. Parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional, ley de minería, ley de hidrocarburos, y demás norma nacional y secundaria que sea pertinente.

Tabla 20: Uso Aprovechamiento Extractivo

USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO		
Uso	Código	Actividades
Minería	AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
		Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos.
Actividades Petroleras	PP	Actividades petroleras

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas determinadas, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia.

Artículo 62 Asignaciones de uso de suelo. – Las asignaciones de aprovechamientos urbanísticos de uso de suelo principal, complementario, restringido, y prohibido, para cada polígono de intervención territorial, constan en el ANEXO PITS.

Parágrafo Cuarto **Compatibilidades de usos de suelo**

Artículo 63 Compatibilidades de usos de suelo. - La compatibilidad de usos establece el nivel de relacionamiento entre el uso principal y otros usos en cada uno de los polígonos. Para el efecto se consideran las siguientes categorías de usos específicos:

- **Principal:** es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- **Complementario:** uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.

- **Restringido:** es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- **Prohibidos:** son los usos no complementarios y condicionados y por lo tanto no permitidos.

Los proyectos correspondientes a tipologías de Equipamiento de Ciudad en usos del suelo distintos a equipamientos, requerirán informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; de igual manera requerirán informe de compatibilidad y demás regulaciones técnicas de ocupación y edificabilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera.

La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. En todos los equipamientos está permitida una unidad de vivienda.

Parágrafo Quinto **Ocupación de suelo**

Artículo 64 Ocupación de 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. Para la ocupación y edificación en los predios cantón se establece normas urbanísticas para la habilitación del suelo, ocupación y edificabilidad, que comprenden asignaciones de: lote mínimo, frente mínimo y fondo de lote; forma de ocupación del predio, los retiros de construcción, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación del suelo que serán distribuidos en planta baja (COS PB) y en el total de la edificación (COS TOTAL)

Artículo 65 Áreas y dimensiones mínimas de lotes. - Para los procesos de habilitación del suelo (urbanización, división o fraccionamiento de suelo), en función de los niveles de consolidación de la estructura predial y las posibilidades de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) Observar un trazado perpendicular a las vías, salvo en casos donde las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- b) Tener las superficies y dimensiones mínimas establecidas en cada polígono de intervención territorial.

- c) Cuando un predio se halle afectado por trazados viales de la Municipalidad, y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el polígono, se permitirá previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el fraccionamiento sin observar las dimensiones mínimas.
- d) En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.
- e) En predios rurales en donde se asienten comunas o comunidades y si el fraccionamiento familiar impide cumplir con la proporción establecida en el presente pal respecto a la relación frente-fondo la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá informe técnico de pertinencia para establecer una relación diferente, observando siempre las condiciones mínimas de hábitat y habitabilidad.

Formas de ocupación para edificación. - Para la distribución de la edificación en los predios y en el objetivo de preservar la imagen urbana de acuerdo a las características morfológicas y paisajísticas que caracterizan a cada polígono, se plantean las siguientes tipologías:

A=Aislada

B=Pareada

C=Continua con retiro frontal

D=Línea de Fabrica con Portal

E=Sobre Línea de Fábrica

Artículo 66 Retiros para edificación. – Según los aprovechamientos urbanísticos de ocupación del suelo, las edificaciones observarán los correspondientes retiros de construcción, de acuerdo a las asignaciones de cada polígono de intervención territorial, constantes en el ANEXO PITS

Artículo 67 Condiciones a observarse en los retiros de construcción. – Los retiros de construcción observarán las siguientes condiciones:

En retiros frontales:

- En zonas con usos residenciales no se permite la ocupación de estos retiros con edificaciones salvo garitas de vigilancia. Los retiros frontales se pueden destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos, ocupando como máximo el 40% del frente del lote, mismo que pueden ser pavimentados.
- En área de uso múltiple los retiros frontales podrán ser considerados como estacionamientos, no tendrán cerramientos ni obstáculo alguno.

- Si un predio colinda con dos o más vías públicas observará el retiro frontal hacia cada una de las vías determinados por la zonificación.
- En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso, con un ancho máximo de 3 metros. Estas cubiertas serán inaccesibles.

En retiros laterales:

- No se podrán ocupar con edificación los retiros laterales
- En zonas de uso industrial, en las edificaciones no se permitirá el adosamiento a las medianeras. Se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserjería o guardianía en un área máxima de 6 m² siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia.

En retiros posteriores:

- No se podrá ocupar con edificación los retiros posteriores

Artículo 68 Cerramientos. – Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2 m. medidos desde el nivel natural del terreno. La altura máxima de los cerramientos frontales será de 3,80 m.

Los terrenos no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de 2,50 m de altura como mínimo, debiendo ser enlucida, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

En predios que se realicen actividades de agricultura urbana en suelo de clasificación urbano, se podrá permitir cercas vivas o cerramiento de alambre que asegure la división y linderos del predio, así como se procurará que estos terrenos no vayan a ser destinados a basureros o sitios que degraden la imagen urbana.

Los solares en el área rural deberán delimitarse con cerramientos contruidos con materiales vernáculos, vegetación o alambre, debiendo ser tratados de tal forma que su acabado se integre al entorno del sector, para lo cual se deberá obtener la respectiva licencia urbanística.

Artículo 69 Coeficientes de ocupación del suelo. – Los coeficientes de ocupación del suelo, constituyen la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote (COS PB) y entre el área total edificada computable por el número de pisos asignado y el área del lote (COS TOTAL). En correspondencia con las formas de ocupación y la altura de edificación

propuesta y a fin de procurar una optimización de la ocupación del suelo y preservación de la imagen de la ciudad se establecen los coeficientes de ocupación del suelo para planta baja (COS PB) y total (COS TOTAL).

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

Artículo 70 Condiciones a observarse en los coeficientes de ocupación del suelo. – En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones no superará el COS PB y COS TOTAL asignado para la zonificación respectiva. Para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo se establecen las áreas computables y no computables.

- a. **Áreas computables para el COS.** - Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), salvo lo que consta en el literal b.
- b. **Áreas no computables para el COS.** - Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes:
 - o Escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones y volados permitidos, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6,00 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.
 - o Patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.
 - o Locales no habitables como: subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos para instalaciones y desecho de basura, así como espacios destinados a la recolección de residuos, bodegas menores a 6,00 m².
- c. De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Para efectos de aplicación del presente artículo se entiende como área útil y área bruta:

ÁREA ÚTIL: Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote.

ÁREA BRUTA: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos

Artículo 71 Altura de edificación. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en 4 metros permitida para la edificación. Toda edificación se sujetará a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en las asignaciones de altura de edificación para cada polígono de intervención territorial, constantes en el ANEXO PITS.

La altura mínima de los locales habitables será de 3,20m de piso a techo y la altura máxima deberá ser de 4.0 metros se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de edificación corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos. En todos los casos de altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de los pisos podrá modificarse por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar y registrar el proyecto sin modificar la altura total permitida en el Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS)

En zonas de Uso Industrial, la altura de edificación de las naves industriales se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Artículo 72 Cubiertas. – La última losa de cubierta de toda edificación debe encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia hacia una bajante prevista en la construcción. Si la cubierta es inclinada, debe contar con un sistema periférico de canales para el agua de lluvia y descargarla dentro del predio; no podrá evacuarse hacia los terrenos adyacentes ni al espacio público.

Artículo 73 Edificabilidad. - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD del Municipio de Lago Agrio.

Artículo 74 Edificabilidad básica: Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, COS y COS TOTAL sobre tipologías y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Artículo 75 Edificabilidad máxima: Es la edificabilidad total producto del incremento a la edificabilidad básica con pisos adicionales y de su correspondiente COS TOTAL que se asigna polígono de intervención territorial en suelo urbano con asignaciones de usos.

Los propietarios podrán acceder a este mayor aprovechamiento mediante concesión onerosa de derechos de edificabilidad, bajo las siguientes reglas:

- En edificaciones existentes para acogerse a la edificabilidad adicional, se deberá observar las condiciones de construcción de acuerdo la norma nacional de sismo resistencia y seguridad estructural.
- En unidades de actuación urbanística, planes parciales, especiales, en planes para vivienda de interés social el incremento de edificabilidad puede ser mayor al establecido en este artículo y será analizado y valorado en el contexto de dichos planes e intervenciones.

El incremento de edificabilidad no aplica para predios ubicados en: zonas de riesgo, en tratamientos de conservación y mitigación, en áreas y bienes correspondientes al centro histórico, bienes inventariados.

Artículo 76 Aprovechamientos urbanísticos por polígonos de intervención territorial. – Las asignaciones de aprovechamientos urbanísticos de uso y ocupación del suelo, para cada polígono de intervención territorial, consta en el ANEXO PITS.

Artículo 77 Aplicación de las asignaciones de aprovechamientos urbanísticos. – Las asignaciones de aprovechamientos urbanísticos de ocupación y edificabilidad del suelo, observarán las siguientes condiciones:

- a. Las asignaciones se aplicarán a todos los lotes que conforman cada polígono de intervención territorial.
- b. En caso de habilitación del suelo urbano con dos o más zonificaciones,

éste observará las asignaciones correspondientes a cada una de las áreas del lote.

- c. Cuando existan lotes con áreas menores a la asignación establecida, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 9 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
- Mantendrán el retiro frontal.
 - Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
 - Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.
- d. Cuando en un lote exista edificación con adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos para el respectivo polígono de intervención territorial.
- e. En predios (sectores) con tipología pareada sin definición de adosamientos, la Dirección Municipal de Planificación definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada se deberá definir el adosamiento a uno o ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada.

Artículo 78 Modificación a las asignaciones de aprovechamientos urbanísticos. - El Concejo Municipal del cantón Lago Agrio, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre cambios de asignación de aprovechamientos urbanísticos de un polígono de intervención territorial, a saber: lote mínimo, alturas, edificabilidad, formas de ocupación, usos y los demás determinados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), únicamente a través de la aprobación de un plan parcial o plan de vida como plan parcial o en cada actualización del PUGS al inicio de cada período de administración municipal.

Sección Tercera **Estándares urbanísticos**

Artículo 79 Estándares urbanísticos. - Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a parámetros que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado

relacionados con: cesión de áreas verdes, suelo para vivienda de interés social en urbanizaciones, vialidad y obras de infraestructura en urbanizaciones, estacionamientos, afectaciones y áreas de protección, construcciones sismo resistentes, prevención de incendios, conservación y protección de edificios patrimoniales y supresión de barreras arquitectónicas. Las definiciones específicas para estándares urbanísticos constan detalladamente enunciadas en la memoria técnica del presente plan y podrán ser detalladas mediante planes temáticos o sectoriales.

Artículo 80 Estándares arquitectónicos: Cuando se requiera regular específicamente condiciones relacionadas a la homogeneización de la forma arquitectónica de lotes privados, públicos, materialidad de espacio público y otras relativas con la morfología en detalle de una zona, el alcalde dictará los estándares respectivos mediante resolución administrativa, los mismos que serán de obligatorio cumplimiento.

Parágrafo primero **Áreas verdes**

Artículo 81 Áreas verdes. - Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardines orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad.

Para permitir la construcción de un proyecto integral de espacios públicos se plantea la elaboración de un Plan de Gestión Integral de Espacios Públicos.

Artículo 82 Cesión de áreas verdes. - En función de lo previsto en el Art. 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en todo proceso de urbanización y habilitación de suelo el propietario cumplirá con la cesión obligatoria de áreas verdes y comunales en las siguientes condiciones:

- A. Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15% del área útil a urbanizarse.
- B. Cuando el área útil a fraccionar sea menos a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria del 15% se compensará en superficie o en dinero cuyo valor se establecerá multiplicando este porcentaje por el costo del m² según el avalúo catastral del suelo del sector. Esto ya que en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) se da la opción entre dejar o pagar hasta 3000 m²

No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales o compensación en los siguientes casos:

- Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el quince por ciento (15 %), para áreas verdes y comunales.
- Cuando los Fraccionamientos se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada y gestionada mediante expropiación por el GAD del Municipio de Lago Agrio, GAD Provincial o Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
- En caso de donaciones para equipamiento urbano de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
- En fraccionamientos agrícolas cuyo destino sea el productivo agropecuario y más no la vivienda.

Artículo 83 Ubicación y características funcionales de las áreas verdes.

- Las áreas de cesión obligatoria de suelo para área verde deberán respetar las siguientes características de ubicación y funcionales y generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permite un servicio efectivo a la comunidad.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente fondo será 1:5.
- d) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- e) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- f) En nuevas urbanizaciones las áreas verdes, las vías colectoras y las vías locales con parterres que tengan aceras de 2,50 m. o más deberán ser arborizadas.
- g) La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que colindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0,60 m., pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida de 3,00 m. con cerca viva o enrejado que permita transparencia.
- h) No podrán destinarse áreas verdes o de equipamiento comunal las áreas especificadas como afectadas ni los terrenos que presenten condiciones de riesgo del Cantón Lago Agrio.

- i) En toda nueva urbanización o conjunto habitacional previo a obtener el permiso de habitabilidad, se deberá plantar un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m² habilitados o edificados.
- j) El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados deberán ser ajardinados por cuenta del promotor del proyecto quien tiene la obligación de mantener y reponer las distintas especies, hasta la devolución del Fondo de Garantía de obras.
- k) Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Artículo 84 Gestión de las áreas verdes. – Para la gestión de las áreas verdes se observará lo siguiente:

- a) Las áreas verdes calificadas como bienes de dominio y uso público no podrán ser objeto de uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponen su utilización con fines particulares y/o su deterioro, así tampoco pueden cambiar de categoría para ser enajenados o permutados.
- b) Cuando por motivos de interés colectivo se autoricen en las áreas verdes actos públicos, los organizadores previa la autorización municipal deberán cancelar las respectivas tasas por ocupación de espacio público, tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, así como, para la limpieza del área.
- c) En conjuntos habitacionales en propiedad horizontal el mantenimiento y conservación de las áreas verdes de uso exclusivo es de responsabilidad de sus propietarios solidariamente con sus administradores; y, en el caso de las áreas verdes de las urbanizaciones, una vez que éstas hayan sido recibidas a entera satisfacción por la Municipalidad serán de responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio.
- d) En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización.

Parágrafo segundo
Vivienda de Interés Social

Artículo 85 Suelo para Vivienda de Interés Social. - Se considera vivienda de interés social a la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Artículo 86 Aprovechamientos urbanísticos de ocupación y edificabilidad para proyectos de Vivienda de Interés Social. - Se considera proyectos de Vivienda de interés social y popular a las urbanizaciones o programas de vivienda promovidos por el sector público y/o privado ubicados en suelo urbano; urbanizaciones de interés social progresivo; y, asentamientos de hecho consolidados, debidamente calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Lago Agrio.

Independientemente de los aprovechamientos urbanísticos establecidos en los respectivos polígonos de intervención territorial, los proyectos de vivienda de interés social, podrán acogerse a los aprovechamientos urbanísticos constantes en el siguiente cuadro:

Tabla 21: Tipologías de Aprovechamientos Urbanísticos para proyectos de vivienda de interés social o de interés público

Código	Apro. Urba.	Lote Min. M2	Frente Mínimo m	Edificabilidad Básica				Retiros mínimos				
				No. Pisos	m	COS %	COS Total %	F m	R1 m	R2 m	P m	EB m
C01	C072S	72	6	2	8	70	140	3	0	0	3	6
C02	C102S	100	6	2	8	70	140	3	0	0	3	6
C03	C103S	100	6	3	12	70	210	3	0	0	3	6
C04	D102S	100	6	2	8	80	160	0	0	0	3	6
C05	D072S	72	6	2	8	80	160	0	0	0	3	6
C06	D103S	100	6	3	12	80	240	0	0	0	3	6

En los proyectos de vivienda de interés social que se acojan a estos aprovechamientos urbanísticos, la contribución de áreas verdes o bienes comunales para destinar a parque en el caso de propiedad horizontal, será de al menos el 15% del área útil urbanizable y deberán ser aprobados por plan parcial.

Parágrafo tercero

Prohibiciones y limitaciones para habilitación de suelo

Artículo 87 Prohibiciones. - Se prohíbe el proceso urbanización, lotización para vivienda como uso principal y construcción de conjuntos habitacionales para comercialización en:

- a. Suelo rural de producción, aprovechamiento extractivo, y protección. En suelo rural de expansión urbana cuando se prevea, la urbanización se realizará previo la formulación y aprobación de un plan parcial para el polígono de intervención en el que se encuentre ubicado el predio.
- b. Suelos con pendientes positivas o negativas, mayores a 27 grados (50%).
- c. Suelos que presentan exposición, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, de acuerdo con los estudios realizados por la Subdirección de control y prevención de Riesgos.
- d. Suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.
- e. Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas.
- f. Derecho de vías estatales, intercantonales e interparroquiales.
- g. Área de protección de ríos, canales de riego y líneas de conducción de agua potable.

Artículo 88 Retiros en los cortes próximos a límites de propiedad. - Cuando se realice un corte próximo al límite de un predio, el retiro mínimo entre el límite del predio y el pie del corte deberá ser igual a la altura o profundidad del corte. Este retiro no se aplicará para las excavaciones de subsuelos de edificios en áreas consolidadas, siempre y cuando se construyan las obras de ingeniería requeridas para garantizar la estabilidad de los lotes vecinos durante y después de la construcción.

Artículo 89 Limitaciones a los rellenos sobre depresión y quebradas. - La realización de rellenos sobre áreas de depresión o quebrada estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a. No se permite el relleno de depresiones o quebradas cuando en ellas se

acumula agua durante las lluvias; cuando estas depresiones tienen pendiente superior al 20% (11 grados) o cuando las quebradas desfogan agua lluvia.

- b. En todas las vías que se construyan sobre quebradas donde se concentran caudales de agua deberán colocarse alcantarillas, cajas de derivación o puentes para permitir el paso de las corrientes.
- c. No se permitirá la construcción de estructuras que interfirieran los caudales de agua de quebradas, ríos o cualquier curso de agua.
- d. Para el caso de rellenos realizados sobre antiguas quebradas se deberá mantener un retiro de por lo menos 5 metros medidos horizontalmente, desde el borde original de quebrada hasta el borde de la construcción.
- e. No se permitirá la construcción de estructuras sobre antiguos cauces o quebradas rellenadas.

Parágrafo cuarto

Vialidad y obras de infraestructura

Artículo 90 Vialidad y obras de infraestructura en urbanizaciones. - Toda urbanización y fraccionamientos del suelo nuevo debe contemplar un sistema vial de uso público, articulado y continuo al trazado de las vías existentes del entorno y al previsto en la planificación vial cantonal. Las dimensiones, características y construcción de las vías se sujetarán a la jerarquización y especificaciones determinadas en las normas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Toda urbanización y fraccionamientos del suelo nuevo deberán sujetarse a las normas nacionales sobre redes de agua potable, alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles; y, de telecomunicaciones

Los propietarios y/o promotores de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y rurales con fines comerciales construirán y entregarán sin costo a la municipalidad las obras viales y de infraestructura básica que comprenden redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias; la instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles; y de telecomunicaciones que incluyen audio y video. Estas redes serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes.

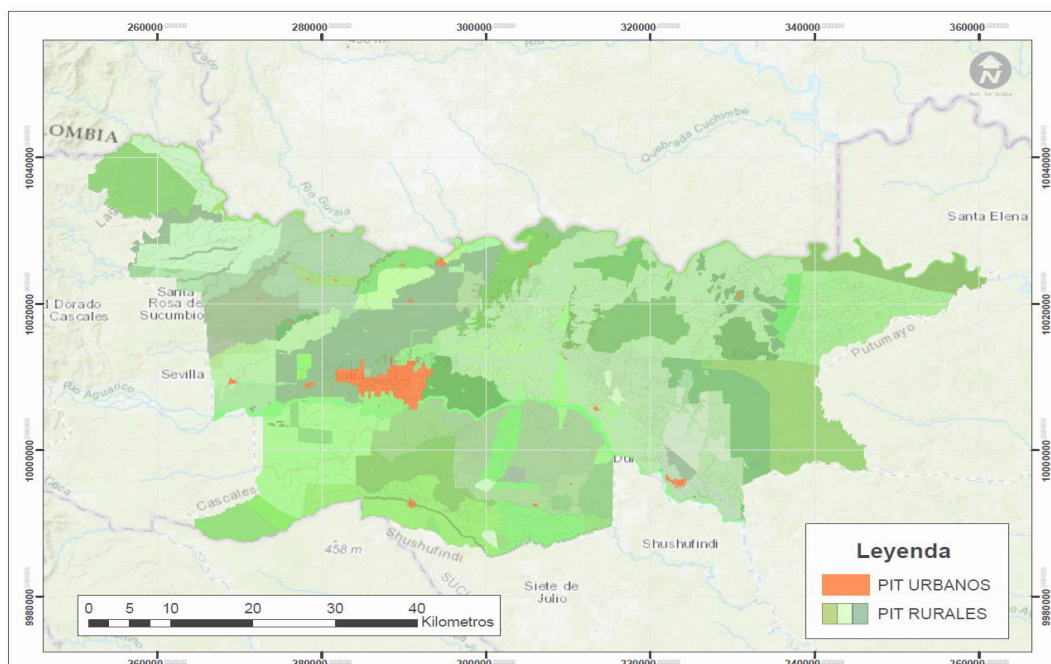
Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Lago Agrio.

Las especificaciones de vías para nuevos procesos de habilitación de suelo constan detallados en la memoria técnica del Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus normativas son vinculantes para el presente plan.

Sección Cuarta Polígonos de Intervención Territorial

Artículo 91 Polígonos de intervención territorial. - Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, 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.

Mapa 11: Polígonos de intervención territorial para el cantón Lago Agrio



Los polígonos de intervención territorial que contienen la norma de uso, ocupación y actividades previstos para el cantón Lago Agrio, se encuentran detallados en el ANEXO PITS y en la geodatabase del PUGS.

CAPÍTULO VII AFECTACIONES

Artículo 92 Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, es decir significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición, éstas se encuentran definidas en el presente documento y podrán ser ajustadas por los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo

desarrollen. El Concejo municipal en cualquier momento podrá establecer afectaciones las mismas que serán incluidas en la base del PUGS.

Artículo 93 Actualización. - Por no ser las afectaciones parte del componente urbanístico se las puede imponer o actualizar en cualquier momento, previa decisión por ordenanza del Concejo municipal, siempre observando la protección al derecho a la vida y al medio ambiente la seguridad de las edificaciones.

Artículo 94 Áreas de protección especial. - Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de cuerpos de agua: ríos y quebradas, taludes, vías, redes principales, poliductos, líneas de alta tensión, etc. Para su observación se establecen afectaciones que son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad.

Artículo 95 Protección de cuerpos de agua. - Comprenden las áreas colindantes a ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, redes de agua, colectores y otros cuerpos de agua en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística. Estas áreas están contenidas con sus dimensiones en la siguiente tabla:

Tabla 22: Franjas de Protección Mínima

CATEGORIZACIÓN DE CUERPOS HÍDRICOS				
CATEGORÍA			ANCHO DE CAUCE (m)	FRANJA DE SERVIDUMBRE (m)
ORIGEN	NATURAL	Esteros	0 - 2	6
			2.1-5	12
			5.1 - 15	15
		Estero Orienco	variable	15
		Ríos	variable	100 ríos dobles, 15 m. ríos simples
		Lagunas	-	500
	ARTIFICIAL	Acequias y Canales	0 - 3	3
			3.1 - 6	6
			6.1 - 10	12

Fuente: GADMLA

NOTA: Para ríos donde consta la palabra “variable” debe considerarse la categorización de ríos de acuerdo al anexo de la memoria técnica.

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

Cuando un cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o con una inclinación mayor a 27 grados (50%) el área de protección se extenderá a toda el área comprendida entre los bordes superiores de talud; y, la franja de protección será de 10 metros a cada lado medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas debidamente autorizadas por la Empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado - EMAPALA y la Subdirección de control y prevención de riesgos. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse únicamente vías de acceso, estacionamientos de visitas al aire libre, áreas verdes recreativas comunales adicionales siempre y cuando presten condiciones de seguridad, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

Las empresas o direcciones de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal, previo el informe de la Subdirección de control y prevención de riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

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

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

Artículo 96 Protección de taludes. - Comprenden las áreas colindantes a taludes en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones. Cuando la pendiente de un talud de quebrada sea mayor a 27 grados (50%) y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes la franja de protección será de 10 metros medidos horizontalmente desde el borde superior de la quebrada.

- A. En caso de que la pendiente del talud tenga más de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 15 metros.
- B. En caso de que la pendiente del talud tenga menos de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 10 metros.
- C. Si el talud corresponde al corte de una vía se aplicarán las normas de estabilidad conforme las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y se respetará el correspondiente derecho de vía reglamentarios.
- D. Todos los taludes cuya altura sea menor a 5 metros y no requieran obras de ingeniería para su estabilidad deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior debe estar libre de humedad.
- E. En el caso de haber realizado el relleno de una quebrada, y esta se encuentre habilitada como vía los lotes mantendrán un retiro de 5 metros desde el borde original de la quebrada. El área sobre el relleno podrá utilizarse para los parqueaderos o espacios verdes.
- F. Dentro de la franja de protección en taludes de quebradas no se permitirá ningún tipo de edificación, se puede ubicar vías de acceso, arborizado y las obras de paisajismo.

Artículo 97 Afectación para protección de vías. - Son áreas correspondientes a preservar los derechos de vías que han sido previstas para el sistema vial principal de conexión regional y parroquial, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Se considera derecho de vía a la faja de terreno colindante a la vía (existente o propuesta) destinada para la construcción, conservación y/o ensanchamientos

que deberán sujetarse a la LEY SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL TRANSPORTE TERRESTRE a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas. En el siguiente cuadro se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de las vías del cantón Lago Agrio.

Artículo 98 Derechos de vías. - Deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo y a los estudios y recomendaciones viales del Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS) o realizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces.

Artículo 99 Áreas de afectación por redes y ductos. - Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. En caso de ductos de agua, colectores o alcantarillado la Dependencia Administrativa encargada de la Obra Pública emitirá la normativa pertinente, la que deberá actualizar el Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS)

Artículo 100 Distancias de seguridad a edificaciones. -

a. Distancia de seguridad de conductores a edificaciones. -

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

Tabla 23: Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		m	m	m	m
Edificios	Horizontal a paredes ventanas y áreas accesibles a personas.	1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Horizontal		1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies	3.5	4.1	3.4	4.0

	sobre las cuales pueden caminar personas.				
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45

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

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

Elaboración: Equipo GADMLA

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

- A) Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
- B) Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m, ver Tabla N°2.
- C) Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m, ver Tabla N°2.
- D) Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros)

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

Tabla 24: Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento.

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2) en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 a 22 kV)	1.4

Elaboración: Equipo GADMLA

b. Distancia de conductores a otras estructuras de soporte:

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

Tabla 25: Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte Distancia en metros.

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kV	Hasta 50 Kv
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV		22 - 50 kV
	1.4 ⁴		1.7

³ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

⁴ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

⁵ Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

Elaboración: Equipo GADMLA

c. Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

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

- Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesibles.
- Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75m;
- Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - Separación vertical de 3m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0.90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

Artículo 101 Obras de infraestructura:

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

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, y agua; y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla N°25.

Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo o agua. Distancia en metros.

Tabla 26: Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo o agua. Distancia en metros

Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3.8	4.4
Agua donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área se superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 km ²	11.7	12.3

Elaboración: Equipo GADMLA

Artículo 102

Campos petroleros:

En función de lo determinado por el órgano rector.

CAPÍTULO VII
GESTIÓN DE SUELO
Sección Primera
Aplicabilidad

Artículo 103 Aplicabilidad. - Los instrumentos de gestión de suelo se constituyen como medios para hacer eficiente la administración del suelo en el cantón y se ocuparán conforme dicta la normativa nacional, sea por disposiciones del PUGS, en planes parciales u otros instrumentos del planeamiento.

Su procedimiento y requisitos estarán desarrollados en la ordenanza que desarrolla estos contenidos.

Sección Segunda
Instrumentos de Gestión de suelo aplicables en el cantón Lago Agrio

Artículo 104 Derecho de Superficie. - El derecho de superficie es un derecho real limitado, mediante el cual el municipio transfiere gratuita u onerosamente en favor de un tercero la facultad de edificarlo en los plazos y condiciones que se establecen en un contrato civil, que tiene como fin garantizar una rentabilidad adecuada al proponente y un beneficio social a la municipalidad y a la comunidad. Los sujetos contractuales, requisitos y procedimiento se contempla en la ordenanza que desarrolla la gestión de suelo en el cantón Lago Agrio.

Artículo 105 Banco de Suelo. – El banco de suelo es un instrumento de gestión que tiene por objeto reservar bienes raíces de propiedad municipal de dominio privado para que sean puestos en consideración de operaciones urbanísticas en los que se priorice la vivienda social y en general los procesos de desarrollo urbano a partir del inventario inmueble municipal del cantón, sus requisitos y procedimiento se contempla en la ordenanza que desarrolla la gestión de suelo en el cantón Lago Agrio.

Artículo 106 Concesión Onerosa de Derechos. - El concejo municipal establecerá la norma específica para regular la utilización de la herramienta de financiamiento urbano denominada concesión onerosa de derechos (COD) en la circunscripción territorial del gobierno autónomo descentralizado municipal de Lago Agrio en concordancia con su plan de uso y gestión de suelo, la Ley de Uso y Gestión de Suelo vigente y la normativa vigente relacionada.

El propietario del suelo deberá pagar concesión onerosa de derechos cuando se genere un mayor beneficio económico, respecto al aprovechamiento de la edificabilidad básica, producido por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, cuando:

- a. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- b. Se transforma el suelo rural en urbano.
- c. Se modifican los usos del suelo.
- d. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- e. Se accede a aprovechamiento por sobre la edificabilidad básica establecida en el PUGS o sus instrumentos complementarios.

Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán exonerarse de su pago, cuando se trate de proyectos que tengan únicamente número de unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

Para el acceso a la COD se deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza que regula este instrumento.

Artículo 107 Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

El procedimiento está normado en la ordenanza específica que lo desarrolla.

Artículo 108 Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Lago Agrio 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.

Los requisitos y procedimiento constan en la ordenanza que desarrolla este instrumento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Constituyen documentos integrantes de la presente ordenanza:

Anexo 1 que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Lago Agrio

Anexo 2 Polígonos de intervención territorial con norma de uso y ocupación,

Anexo 3 memoria técnica justificativa y atlas que contiene los mapas generales de Clasificación del Suelo, Usos, Zonificación, Polígonos de Intervención Territorial y la base digital georreferenciada.

SEGUNDA. - Si un predio se encuentra en 2 clasificaciones de suelo diferentes con dos tipos de zonificación distintas, deberá fraccionar inicialmente el predio para individualizar las áreas de acuerdo a cada zonificación y así acceder a la norma.

Si el caso mencionado involucra una porción de suelo urbano igualmente se deberá subdividir el área urbana de la rural y solo de la parte urbana se deberá dejar áreas verdes en caso de procesos de subdivisión.

TERCERA. - Se faculta expresamente al Alcalde o su delegado a que establezcan la metodología y forma de incorporación de actividades económicas y productivas que no haya sido contemplada en el presente plan dentro de las categorías y tipologías de usos existentes, sin que esto implique modificar el componente urbanístico del PUGS.

CUARTA. - Cuando sea necesario el aporte de un área de terreno menor de los establecido en la zonificación para el lote mínimo que vaya a ser destinado a equipamiento, comunal comunitario o público se podrá autorizar el fraccionamiento del área requerida.

QUINTA. – De acuerdo al artículo 4 de la Ordenanza que Adecua y Aprueba Alcances a la Reforma a la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT): y, Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio, sancionada el 16 de diciembre del 2022, se menciona: Por excepción, en los predios existentes e inscritos en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la vigencia de la presente ordenanza, en los que por su superficie o morfología sea imposible el cumplimiento de los atributos de

la zonificación, en cuanto al cumplimiento de retiros y forma de implantación la Dirección de Planificación, previa autorización del alcalde o alcaldesa, queda facultada a ocupar otro tipo de zonificación que adapte al lote en el entorno. Para este efecto se requiere un informe descriptivo en el que se indicara la superficie y justificación de la adopción de la nueva norma.

SEXTA. - De acuerdo al artículo 8 de la Ordenanza que Adecua y Aprueba Alcances a la Reforma a la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT): y, Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio, se exceptúan del cumplimiento del lote mínimo establecidos en el ANEXO 3 de Polígonos de intervención territorial URBANOS -RURALES procedentes de la actualización del PUGS, en los casos de herencias y donaciones a personas hasta el cuarto grado de consanguinidad, entidades del sector público; y personas con enfermedades catastróficas debidamente comprobadas; para lo cual se fija un área de 150 m² para fraccionarse en suelo urbano y 300 m² en suelo rural. Esta excepción se aplicará en sitios donde técnicamente sea factible el fraccionamiento.

SÉPTIMA. - La zona de tolerancia, se ubicará a 7 km en la vía al puente antiguo, Río Aguarico, ubicado entre la vía Tarapoa y vía al Coca. Para referencia la zona se encuentra ubicada en el PIT rural 089 Zona 06.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El Concejo autoriza a la Alcaldía a presentar los reglamentos que fueren necesarios en ordena a la aplicación y funcionamiento administrativo de la presente ordenanza

SEGUNDA. - Los establecimientos existentes en el presente plan que se consideran como prohibidos, y que se encuentran funcionando actualmente en edificaciones que cuenten con Patente vigente para el uso propuesto, o que cuenten con informes favorables de compatibilidad de uso de suelo podrán seguir funcionando cumpliendo condiciones de control de ruido y de seguridad. La municipalidad establecerá tiempos para la reubicación que no podrán ser mayores de 5 años desde la vigencia de este plan. Transcurrido este plazo no se renovará su patente. No aplica si la actividad cambia de dueño o de denominación. Los rangos deberán establecerse con rangos desde 2 años, 3 años y un máximo de 5 años de acuerdo a la inversión que representen. Para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá presentar la propuesta de categorización, la misma que será aprobada mediante resolución administrativa, en un plazo de 6 meses, una vez publicada en el Registro Oficial.

TERCERA. - Todas aquellas Industrias cuya tipología sea I2 e I3 que estén implantadas legalmente y que de acuerdo al uso de suelo vigente está prohibida su ubicación, permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental elaborado por la Dirección Municipal encargada de la Gestión Ambiental. El plazo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental no será mayor a tres años. En caso contrario se exigirá su reubicación en zonas preestablecidas para esa actividad de acuerdo al plan de cierre y abandono respectivo en un plazo no mayor a 8 años desde la vigencia del presente instrumento.

CUARTA. - Las Industrias I4 que estén implantadas con anterioridad a este Plan y que de acuerdo al Uso de Suelo que se aprueba en este instrumento esté prohibida su actividad, deben reubicarse en el plazo de cinco años; hasta tanto permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental y otros requisitos de mitigación que se establezcan mediante resolución de Alcaldía.

QUINTA. - Los predios que se encuentren ubicados con frente a una vía que sea límite de suelo urbano podrán acogerse a la zonificación del PIT urbano vecino.

SEXTA. - Los trámites de subdivisión que hayan ingresado con la normativa anterior, terminaran el proceso con esa normativa.

SÉPTIMA. - Las afectaciones por servidumbres y zonas de protección hídrica que constan en el presente instrumento podrán ser modificadas en el futuro a través del Plan Integral de Gestión de Riesgos y Recursos Hídricos.

OCTAVA. - Se delega a la Dirección de Planificación a realizar todos los trámites pendientes para iniciar con el tratamiento y desarrollo de plan parcial en la zona industrial.

NOVENA. - En un plazo no mayor a 90 días la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará un instructivo para regular las condiciones de los usos restringidos, misma que será aprobada con resolución administrativa por el Alcalde.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Queda sin efecto la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO publicada

en el Registro Oficial, Edición Especial Año III - N° 1768 - de fecha miércoles 24 de noviembre de 2021. A excepción de la nota del Art. 4 y en su totalidad el Art.8, las cuales deberán constar como disposiciones generales.

SEGUNDA. - Se deroga la ORDENANZA N° 630-2022 QUE ADECUA Y APRUEBA ALCANCES A LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LAGO AGRIO publicada en el Registro Oficial la Que, mediante Registro Oficial, Segundo Suplemento N° 262 de fecha lunes 6 de marzo de 2023.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página WEB del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los cinco días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
ABRAHAM ALFREDO
FREIRE PAZ

Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL CANTÓN
LAGO AGRIO.**



Firmado electrónicamente por:
AUGUSTO ALEJANDRO
GUAMAN RIVERA

Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL
GAD MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LAGO AGRIO**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Lago Agrio, en sesiones extraordinarias, realizadas el treinta y uno de octubre; y, cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
AUGUSTO ALEJANDRO
GUAMAN RIVERA

Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

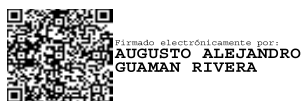
SANCIÓN: Nueva Loja, a los seis días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro, a las 16h55, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente

Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**



Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el seis de diciembre de dos mil veinticuatro.



Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA/JVV

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.