



**PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO
CANTÓN LIMÓN INDANZA
PUGS – 2020**

Versión 1.1



GAD Municipal
LIMÓN INDANZA
Administración 2019 - 2023



INDICE

1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE	5
1.1. Modelo Territorial Deseado	5
1.1.1. OBJETIVOS QUE GARANTIZAN EL MODELO TERRITORIAL:	5
1.1.2. ESTRUCTURA URBANO - RURAL DEL CANTÓN LIMON INDANZA	7
1.1.3. Centralidades	9
1.1.4. Ejes de Conexión entre Centralidades	11
1.2. Definición del Limite Cantonal y Urbano	15
1.2.1. Criterios de Delimitación.	15
1.2.2. División Político Administrativa - Delimitación Cantonal	15
1.2.3. Definición de límites del área de estudio.	16
1.2.3.1. Suelo rural.	16
1.2.3.2. Suelo urbano.	17
1.3. Clasificación del Suelo.	21
1.3.1. Suelo Urbano.	23
1.3.1.1. Suelo Urbano Consolidado.	23
1.3.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.	24
1.3.1.3. Suelo urbano de protección.	24
1.3.2. Suelo Rural.	26
1.3.2.1. Subclasificación del Suelo Rural.	27
1.3.2.1.1. Suelo Rural de producción.	28
1.3.2.1.2. Suelo Rural de Protección.	29
1.3.2.1.3. Suelo rural para aprovechamiento extractivo clasificación metálico y no metálico .	33
1.3.2.1.4. Suelo rural de expansión urbana	34
1.4. Distribución general de las actividades.	47
1.5. Sistemas públicos de soporte.	47
1.5.1. Cobertura y capacidad de recepción de los servicios básicos.	48
a. Agua potable y saneamiento.	48
b. Energía electica.	50
c. Telecomunicaciones	50
c. Gestión de los Desechos sólidos	50
1.5.2. Sistema vial	51
1.5.2.1. Sistema Vial Urbano	52
1.5.2.2. Sistema Vial Rural	53
1.5.2.3. ACERAS.	53
1.5.2.4. PEATONIZACION.	54



1.5.2.5.	TRANSPORTE PÚBLICO	54
1.6.	Instrumentos de Planificación urbanística complementarios.	55
1.6.1.	Planes Maestros Sectoriales.....	55
1.6.2.	Planes Parciales.	56
1.6.2.1.	Plan Parcial en suelo urbano no consolidado.....	57
1.6.2.2.	Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano.....	58
1.6.2.3.	Plan Parcial para la gestión de suelo de interés social.....	58
2.	COMPONENTE URBANISTICO.....	60
2.1.	Polígonos de intervención.....	60
2.1.1.	Polígonos de intervención del suelo urbano.	60
2.1.2.	Polígonos de intervención del suelo rural.	64
2.1.3.	Polígonos de intervención del suelo rural de expansión urbana.....	66
2.2.	Asignación de Tratamientos urbanísticos.....	67
2.2.1.	Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:.....	67
2.2.2.	Tratamientos Urbanísticos para suelo Rural:	71
2.3.	Normas de aprovechamiento.....	73
2.3.1.	Edificabilidad general.	73
2.3.2.	Usos de suelo cantonal.....	74
2.3.3.	Normas de Aprovechamiento Urbano.	90
2.3.3.1.	Determinantes urbanísticos especiales	102
2.3.3.2.	Compatibilidad de Usos.....	106
2.3.4.	Normas de aprovechamiento rural.....	113
2.3.4.1.	Aprovechamiento en el suelo rural de protección	114
2.3.4.2.	Aprovechamiento en el suelo rural de producción.	116
2.3.4.3.	Normas para emplazamiento de equipamientos y otros usos especiales de nivel cantonal. 118	
2.4.	CONDICIONES PARTICULARES.....	122
2.4.1.	Intervención en bienes patrimoniales	122
2.4.2.	Regulación de asentamientos humanos de hecho.....	123
2.4.2.1.	Asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano.....	124
2.4.2.2.	Asentamientos humanos de hecho en el suelo rural.....	124
2.4.2.3.	Asentamientos humanos de hecho en terrenos comunitarios.....	126
3.	HERRAMIENTAS DE GESTIÓN	127
3.1.	Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.....	127
3.1.1.	Unidades de actuación urbanística	128
3.2.	Intervención en la morfología urbana y estructura predial	129



3.2.1.	Reajuste de terrenos	129
3.2.2.	Integración inmobiliaria	131
3.2.3.	Cooperación entre partícipes	131
3.3.	Regulación del mercado de suelo.	132
3.3.1.	Derecho de adquisición preferente.	132
3.3.2.	Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.	132
3.3.3.	Declaración de zona de interés social	133
3.3.4.	Anuncio del proyecto.	134
3.3.5.	Afectaciones	134
3.3.6.	Derecho de superficie	135
3.3.7.	Banco de suelo	136
3.4.	Financiamiento del desarrollo urbano	136
3.4.1.	Concesión onerosa de derechos	136
3.5.	Gestión del suelo de los asentamientos de hecho.	137
3.5.1.	Declaratoria de regularización prioritaria	137
4.	ACRONIMOS	139
5.	GLOSARIO DE TERMINOS.	140



1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

1.1. Modelo Territorial Deseado

MODELO TERRITORIAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA EN ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANTONAL

Articulada con la visión estratégica del PDOT cantonal “Al 2023, el cantón Limón Indanza se consolida como un referente productivo y turístico, con un modelo de gestión basado en la equidad, transparencia y eficiencia en la prestación de servicios públicos en el marco del respeto ambiental y culturalmente orgullosos de su herencia histórica”.

Complementando a la visión del cantón, el área urbana se proyecta al 2032, como un territorio sostenible, con densidades poblacionales medias, con el desarrollo de áreas adecuadas para la población, cuyos espacios públicos estén en armonía con su territorio y su entorno natural, fomentando una vida sana y segura, con servicios básicos de calidad que permita oportunidades equitativas de desarrollo para toda su población.

Con esto se establece un modelo territorial que desarrolla una política de uso y ocupación del suelo, determinando potencialidades y características del territorio tanto biofísicas, ambientales, socio económicas, culturales y políticas; mismos que derivan en una norma urbanística donde se establece categorías de ordenamiento, propuesta de la red de asentamientos humanos y la definición del sistema de movilidad y conectividad. A continuación, se mencionan los objetivos del modelo territorial que formulan este Plan.

1.1.1. OBJETIVOS QUE GARANTIZAN EL MODELO TERRITORIAL:

- **Promover un desarrollo económico productivo sostenible del cantón**

Este objetivo es adoptado frente a la realidad del territorio, donde se han identificado zonas que no son aptas para la producción, actividades que permitirán mejorar la capacidad económica de la población, para esto se realizará:

1. Adecuada zonificación del suelo de producción
2. Correcta zonificación dentro de la cabecera cantonal que permita que se generen actividades económicas sectores que requieren de una reactivación.
3. Identificación de los sitios que tengan potencial turístico y promover un desarrollo económico productivo de la población.
4. Identificar las principales actividades económicas productivas de los territorios, que permita generar medidas para su desarrollo productivo.

- **Garantizar la Sostenibilidad en la gestión de los recursos naturales**

Se busca hacer frente a la problemática que constantemente viven los cantones amazónicos como la deforestación, degradación de los ecosistemas y riesgos naturales. Para garantizar una sostenibilidad ambiental es necesario un trabajo articulado entre el sector público, privado y la comunidad, así como también con todas las instancias de gobierno, para lo cual se desarrollarán las siguientes acciones:



1. Delimitar áreas que deben ser conservadas y protegidas.
2. Identificación de las zonas de riesgo para su tratamiento.
3. Identificar las áreas de protección dentro del área urbana que conlleve a la búsqueda de medidas que permitan conservar y recuperar espacios naturales y prevenir riesgos.
4. Fomentar tratamientos de conservación, restauración y gestión de cada área protegida.

- **Promover un acceso equitativo de servicios básicos, equipamientos y espacio público al sector urbano y rural**

Este objetivo pretende garantizar el acceso y la calidad de los servicios básicos, equipamientos y espacios públicos a toda la población del cantón Limón Indanza. Esta distribución de servicios y equipamientos debe realizarse de manera planificada y homogénea teniendo en cuenta estándares urbanísticos acorde a las distintas realidades del territorio y al número de población beneficiada. Este objetivo se desarrollará mediante las siguientes acciones:

1. Determinar la subclasificación de suelo urbano y rural establecida en la LOOTUGS asignando los tratamientos correspondientes para su adecuada planificación e intervención.
2. Determinar el déficit de servicios y equipamientos de los asentamientos humanos y normar su dotación teniendo en cuenta las escalas de intervención (zonal, sectorial o parroquial y barrial) para su planificación de acuerdo con la consolidación y densidad poblacional.
3. Determinar instrumentos de financiamiento y gestión que permita generar o recuperar los espacios públicos.

- **Limitar el crecimiento urbano protegiendo el suelo rural**

Este objetivo busca desacelerar el crecimiento de la mancha urbana y consolidar la ciudad regulando la urbanización en el sector rural para su protección y la proliferación de los asentamientos humanos en sectores no permitidos. Para lo que, mediante el PUGS se realizará:

1. Definir el límite urbano y rural.
2. Consolidar el suelo rural de expansión urbana, regulando su ocupación mediante estándares mínimos, como fraccionamiento, áreas verdes y trazado vial continuo para su crecimiento y desarrollo adaptándose al área urbana.
3. Delimitar el área urbana de las cabeceras parroquiales precautelando su crecimiento ordenado en suelo rural
4. Fomentar medidas que busquen consolidar el área urbana.

- **Promover un crecimiento urbano compacto y equilibrado**

Este objetivo se desarrolla observando la realidad actual de una ciudad dispersa y de baja densidad poblacional. La necesidad de compactar y densificar el área urbana va acompañada de una adecuada y equilibrada distribución de usos, actividades y equipamientos de calidad que garanticen una vida sostenible en la ciudad de General Plaza. Por lo que el PUGS implementa las siguientes acciones

1. Consolidar la ciudad de General Plaza considerando el crecimiento poblacional y su desarrollo económico, implementando medidas que promuevan la ocupación de lotes vacantes en la ciudad y reduzcan la dispersión de asentamientos fuera del límite urbano.
2. Garantizar la distribución equilibrada de los equipamientos en todo el territorio del área urbana, buscando descentralizar los servicios en la parte central de la Ciudad de General Plaza para un mejor acceso de toda la población.



3. Planificar y mejorar la accesibilidad de los ciudadanos a los sistemas de soporte en el área urbana y rural.
4. Implementar políticas que garanticen una ciudad con espacios urbanos y verdes de calidad para disfrute de los habitantes.
5. Promover políticas medioambientales dirigidas a buscar el compromiso de la ciudadanía en materias como el reciclaje, la movilidad, edificación sostenible o el consumo de agua responsable para lograr ser una ciudad sostenible.

- **Promover un desarrollo urbano y rural equilibrado**

Frente a la necesidad de regular el desarrollo y crecimiento urbano y rural se ha planteado este objetivo, buscado un crecimiento equilibrado y sostenible considerando la realidad geográfica y natural del territorio, mediante las siguientes acciones:

1. Proteger el suelo rural mediante la regulación de ocupación de la urbanización asignándole tratamientos urbanísticos especiales para el sector rural, en la búsqueda de su protección territorial y de la población, las actividades productivas y todo el medio natural.
2. Distribuir planificadamente los servicios y equipamientos del sector rural fomentando un desarrollo sostenido entre la población y el medio natural.

Teniendo en cuenta la visión del PDOT y los objetivos señalados anteriormente, se desarrollan las condiciones bajo las cuales el PUGS determinará el uso y ocupación del territorio, mismas que servirán para el desarrollo del componente estructurante y urbanístico. Para esto se analiza el sistema de centralidades que soporta el modelo de asentamientos humanos con sus ejes de conexión, la distribución de las actividades, corredores verdes y densidades poblacionales propuestas.

1.1.2. ESTRUCTURA URBANO - RURAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

El principal polo de desarrollo cantonal es la ciudad de General Plaza, cabecera cantonal, en donde se genera la mayor parte de los procesos económicos, administrativos, sociales y culturales, concentra la mayoría de los sistemas públicos de soporte y la población, de acuerdo a las proyecciones del INEC al año 2020 representa el 37.11% (3840 hab.) de la población cantonal (10349 hab.), lo que ha generado una fuerte presión sobre este territorio, a pesar de que su área urbana ocupa apenas el 0.19% (348.27has) del territorio cantonal, (183,050.85 has). El resto de área es suelo rural, (182,702.58 ha) sobre el cual se han desarrollado áreas para la producción, desarrollo y mantenimiento zonas de conservación.

La consolidación del área urbana ha generado que se convierta en una centralidad urbana; a nivel nacional, General Plaza es considerado como un asentamiento humano de conexión local (PND – ETN 2017), lo que ha provocado que las personas de los poblados rurales migren hacia la ciudad en busca de oportunidades, causando problemas sociales en la zona urbana.

Lastimosamente el sector rural no se ha configurado de una manera adecuada, ya que, a pesar de existir las cabeceras parroquiales, éstas no han sido delimitadas para considerarlas como urbanas, lo que ha provocado el crecimiento sin control y ausencia de regulación de asentamientos poblados rurales en todo el territorio cantonal. Estos asentamientos de alguna manera tienen relaciones e interdependencias internas tanto con las cabeceras parroquiales como con otros asentamientos rurales.

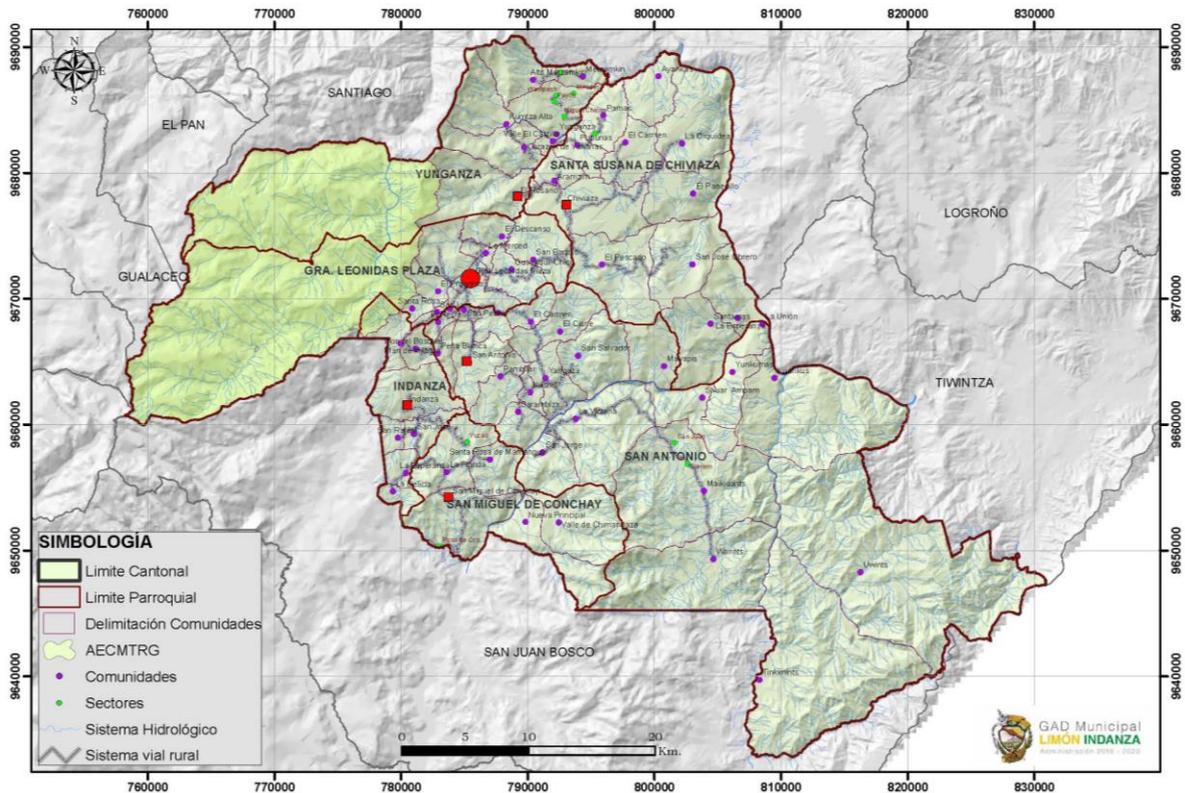
Esta configuración territorial de población dispersa no permite una adecuada dotación de los sistemas públicos de soporte y equipamientos públicos y servicios en general, ocasionando que el sector rural cuente con déficit de servicios básicos, equipamientos y legalización de tierras. Otras características que resaltan en el sector rural son las prácticas agrícolas no compatibles con la vocación del suelo, población y usos de suelo en zonas de riesgos naturales, y presencia de amplios paisajes propios de la Amazonía con potencial turístico.

A partir de esta realidad se determina relaciones de intercambio de bienes, servicios y vínculos entre el sector rural y urbano, es necesaria la identificación clara de la vocación y uso potencial de los suelos para promover actividades compatibles; priorizar equipamientos que complementen los servicios de los asentamientos de mayor centralidad y mejoren la accesibilidad a estos servicios de la población rural dispersa, reduciendo brechas en el sector urbano y rural y concretando el modelo territorial deseado, a partir de la visión y objetivos antes señalados.

El modelo territorial deseado busca una adecuada organización del territorio cantonal, con asentamientos humanos organizados, ubicados en zonas adecuadas y sobre todo la identificación del suelo determinando áreas destinadas para el desarrollo urbano y en el suelo rural de producción, conservación, recuperación y así lograr el desarrollo óptimo del Cantón Limón Indanza.

En los siguientes mapas se observa la estructura de los asentamientos humanos con una centralidad de la cabecera cantonal la ciudad de General Plaza en la cual se concentran el comercio y las demás actividades urbanas, mientras que en las cabeceras parroquiales se da una concentración mínima de actividades; que están articuladas con los demás asentamientos humanos forman puntos de encuentro y convivencia de los habitantes que se dedican a las actividades de producción agro productiva y mantienen a su vez áreas con fines de conservación, algunas de estas han sufrido un deterioro y requieren la implementación de proyectos de recuperación ambiental.

GRÁFICO N° 1
MAPA POLÍTICO – ADMINISTRATIVO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA



FUENTE: GAD Municipal de Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

1.1.3. Centralidades

Las centralidades son espacios multifuncionales en el territorio a diferentes escalas, y tienen la capacidad de atraer personas de otras zonas, donde se producen intercambios colectivos.

Como parte del sistema territorial ecuatoriano, se presenta la red de asentamientos humanos metrópolis y articuladores nacionales y regionales, con su entorno y ubicación, los cuales responden a una lógica social, económica, ambiental, cultural e histórica. De esta manera, se determinaron aquellos asentamientos que cumplen el rol de centralidad y aquellos que se relacionan de manera directa, generando ámbitos de influencia para cada uno de estos centros.

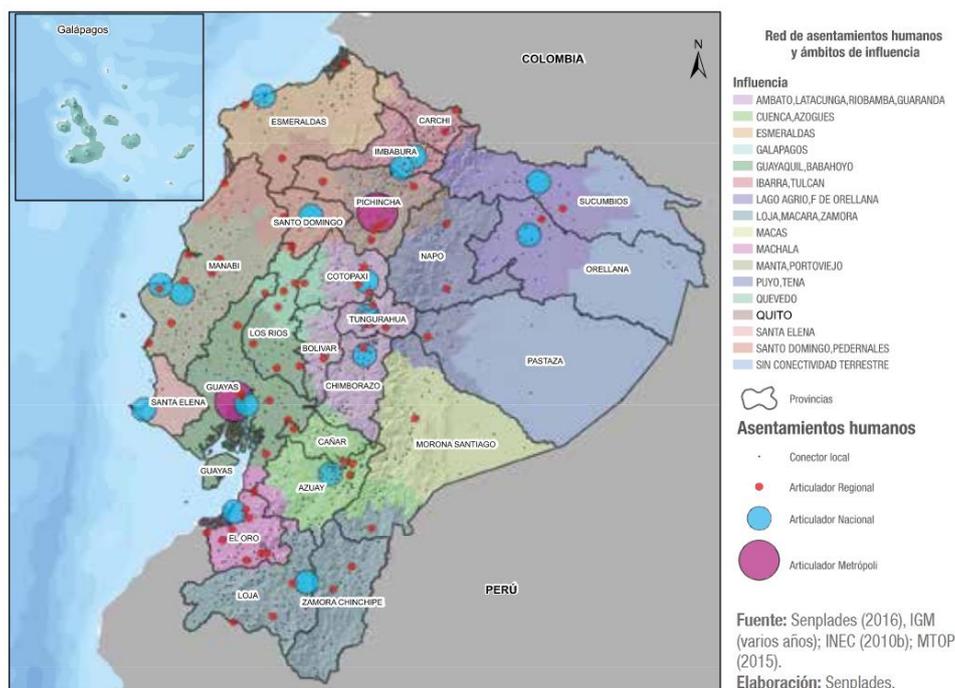
En consideración de lo planteado en la Red Nacional de Asentamientos Humanos y los Lineamientos establecidos en el Plan Nacional del Buen Vivir 2017-2021, para el nivel en el que se desarrolla el estudio; se debe conocer la jerarquía y funciones del Cantón Limón Indanza y además sus relaciones en la estructura de la Red Nacional de Asentamientos Humanos.

A nivel nacional la ciudad de General Leonidas Plaza Gutiérrez es considerada como un Asentamiento Humano Conector Local – y población rural dispersa, que se dedican principalmente a la producción agrícola y ganadera de subsistencia, en ellos hay un bajo desarrollo primario. Estos asentamientos muestran tener un nivel

intermedio de condiciones sociales y presentan algunas carencias con relación a los indicadores que componen la pobreza multidimensional; sin embargo, en muchos de los casos, el acceso a servicios es posible gracias a las buenas vías de comunicación con otros asentamientos de mayores capacidades para prestar servicios, con las siguientes características:

- **Rol:** principalmente a la producción agrícola y ganadera.
- **Población Urbana:** 37.11% (3840 habitantes)

GRÁFICO N° 2
RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SEGÚN JERARQUÍA A NIVEL NACIONAL



FUENTE: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES)

ELABORACIÓN: SENPLADES.

FORTALECIMIENTO DEL SISTEMA DE CENTRALIDADES

Una vez identificado el tipo de asentamiento humano cantonal como conector local, se torna importante establecer estrategias para fortalecer el mismo, por lo que se considera:

- Propiciar la consolidación de los asentamientos o centralidades de menor jerarquía (cabeceras parroquiales) para que brinden un mejor soporte a los centros poblados cercanos (comunidades).
- Considerar la provisión de bienes y servicios públicos que complementen proyectos privados o públicos que contribuyan al proceso de desarrollo local.
- Priorizar centralidades que requieran ser intervenidas debido al déficit de equipamientos y que podrían considerarse como centralidades en crecimiento o formación, que contribuya a la reducción de los desplazamientos de la población, sobre todo la rural.



Centralidad Urbana – cabecera cantonal

Al encontrarse la cabecera cantonal, en un área ya consolidada y en proceso de consolidación, requiere la implementación de un plan urbano, que vaya encaminado a recuperar físicamente el espacio público de esta zona, mediante la intervención para el fortalecimiento comercial, considerando que en el planteamiento del Modelo Territorial se pretende planificar el crecimiento de la ciudad mediante la promoción de políticas medioambientales, así como también consolidar el suelo regulando su ocupación mediante estándares mínimos, como fraccionamiento, áreas verdes y trazado vial continuo para su crecimiento y desarrollo adaptándose al área urbana.

Centralidad parroquial – cabecera parroquial

Esta centralidad al encontrarse en proceso de consolidación y permitir que las demás cabeceras parroquiales se vinculen mediante estas centralidades con el área urbana de la ciudad de General Plaza es necesario implementar planes administrativos junto con las Juntas Parroquiales, promoviendo su consolidación, crecimiento armónico y sostenible, con usos de suelo y equipamientos acordes a cada centralidad, priorizando la accesibilidad a los servicios básicos de calidad. Además de determinar las necesidades específicas de cada una para la gestión de los recursos necesarios para su implementación garantizando que toda la población cuente con un desarrollo parroquial urbano adecuado, siendo soporte de las centralidades y de los asentamientos humanos restantes.

1.1.4. Ejes de Conexión entre Centralidades

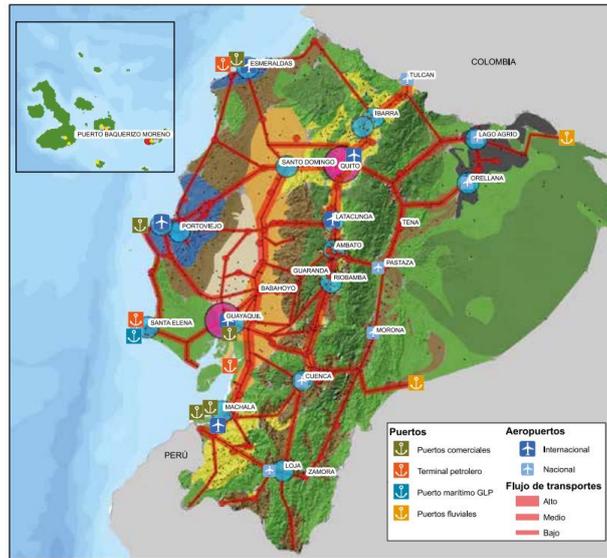
Con la finalidad de entender la estructura cantonal y su relación con el territorio nacional, se requiere un análisis sobre su conectividad, tanto a nivel nacional, regional y local, por lo que es importante establecer y definir su conexión, garantizando una correcta articulación, entre la red vial, transporte público y la población, lo que permitirá conectar de manera integral, la ciudad con sus habitantes; para potenciar la cohesión social de un desarrollo eficiente, se establece como punto de partida el estado actual para determinar acciones y proyecciones de corto, medio y largo plazo, dando como resultado un planteamiento de estrategias para la planificación vial que será definido en el componente urbanístico. Distinguir los tipos de redes dentro del sistema vial estructurante del territorio permitirá contar con un orden territorial organizado de acuerdo a su escala:

Nacional y regional

A nivel nacional el cantón Limón Indanza es parte del corredor amazónico, posee una conexión directa con todos los cantones de la región a través de la Troncal Amazónica (E45) que une las principales ciudades de la Amazonia, desde Lago Agrio hasta Zamora. Además, mantiene una importante conexión con la Sierra Sur mediante la vía Gualaceo – Limón, lo que permite también la conexión social y comercial con la ciudad de Guayaquil.

Estos ejes viales además de permitir la conectividad, por su importancia en el transporte, constituyen ejes comerciales que dinamizan las actividades económicas y turísticas del cantón, permitiendo su mayor desarrollo.

GRÁFICO N° 3
RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SEGÚN JERARQUÍA A NIVEL NACIONAL



FUENTE: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES)

ELABORACIÓN: SENPLADES.

Cantonal.

A nivel cantonal, se desarrolla la conexión como punto de partida interna y externa en el territorio cantonal, entre la cabecera cantonal, con las cabeceras parroquiales, así como también con los demás asentamientos humanos rurales de menor jerarquía, por medio del sistema vial rural existente, generando constantes movimientos de la población, pese a que su estado de conservación es regular.

Algunas comunidades del Cantón se unen mediante caminos de herradura y senderos especialmente aquellos de la Cordillera del Cóndor como son los pueblos Indígenas Shuar de Tinkimints, Uwints. En el caso de Warints y Tinkimints, poseen pistas de aterrizaje para avionetas, cuyos servicios se pueden requerir en el Aeropuerto de Macas.

Con el análisis de estas infraestructuras de soporte, que forman parte de las actividades cotidianas que realiza la población, se dispone de una jerarquía vial cantonal de la siguiente manera:

Vías de Primer Orden: Se ha considerado como vías de primer orden a aquellas que conectan al cantón con el resto de cantones de la provincia y del país.

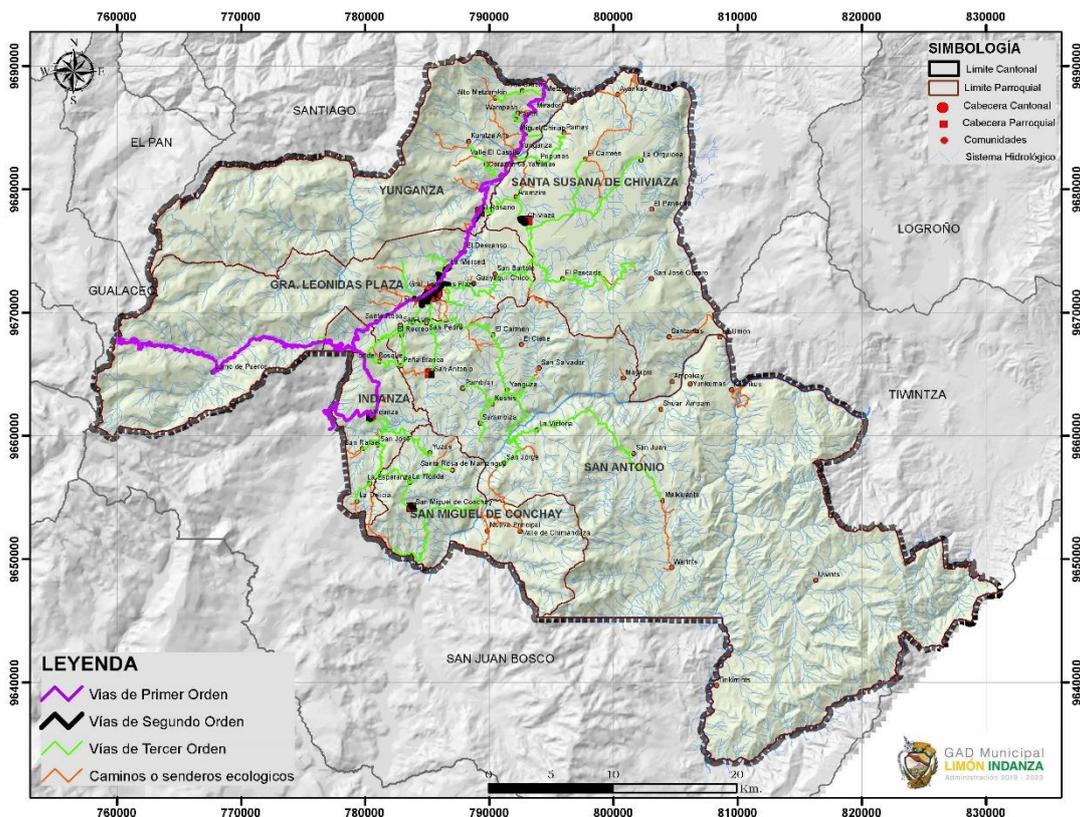
En este grupo está la vía estatal E45 denominada Troncal Amazónica, misma que atraviesan la cabecera cantonal y las parroquias Yunganza, General Leónidas Plaza e Indanza. Su calzada está conformada por asfalto, el estado de conservación es regular, tienen una longitud de 53.5 km, y su mantenimiento está a cargo del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

En esta jerarquía también se ha considerado a la vía Gualaceo – Limón, por conectar al cantón con la provincia del Azuay. En la calzada predomina el asfalto, el estado de conservación es bueno debido a que es una vía nueva; sin embargo, existen tramos que están inconclusos que se han ido deteriorando por el uso y las precipitaciones. Tiene una longitud aproximada de 87.00 km, únicamente en lo que corresponde a la jurisdicción cantonal; y su

mantenimiento se encuentra también a cargo del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Las vías de primer orden representan, aproximadamente el 35% del total de vías del cantón.

Vías de Segundo Orden: Se han considerado como vías de segundo orden a las vías urbanas de la cabecera cantonal, así como también de las cabeceras parroquiales. Su calzada, generalmente está conformada por adoquín; y, en un menor porcentaje lastre. Tienen una longitud de 16.50 km, que representa el 7% del total de vías del cantón; y su mantenimiento y reparación es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza.

GRÁFICO N° 4
EJES DE CONEXIÓN A NIVEL CANTONAL



FUENTE: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

ELABORACIÓN: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

Vías de Tercer Orden: Son vías que conectan hacia los centros poblados de menor jerarquía del cantón, su capa de rodadura está conformada generalmente con lastre, y un porcentaje muy elevado de estas vías se encuentran en mal estado. Tienen una longitud aproximada de 146 km, que constituye el 58% de la longitud de vías del cantón; y la competencia para su mantenimiento y reparación la tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia de Morona Santiago.

Vías de Cuarto Orden: Se han considerado dentro de esta categoría, a los senderos peatonales o caminos ecológicos que conducen hacia centros poblados lejanos. Debido a las funciones y condiciones de estos canales de relación, su estado de conservación es malo. Tienen aproximadamente 165 km y la competencia exclusiva para el mantenimiento y reparación está a cargo del GAD Provincial de Morona Santiago.

Urbano.

A nivel urbano, en la ciudad de General Plaza, las vías expresas y arteriales estructuran a la ciudad tanto en movilidad como en actividades comerciales, además conectan al área urbana con el resto de las centralidades.

GRÁFICO N° 5
JERARQUIA VIAL URBANA



FUENTE: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

ELABORACIÓN: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

- En las vías de Primer Orden se encuentran las vías expresas, siendo un corredor estatal la Troncal Amazónica (E45) considerada dentro del área urbana como Av. 12 de Diciembre y que atraviesa la ciudad de Norte a Sur.
- En las vías de segundo orden se encuentran las vías Arteriales, en el caso de General Plaza, las vías arteriales conectan el área urbana con las cabeceras parroquiales, es decir las vías General Plaza - San Antonio, General Plaza – El Pescado, vía antigua a Cuenca y la vía General Plaza – Niño Migrante.
- En las vías de Tercer Orden se ubican las vías colectoras, que permiten la conexión entre los barrios locales y que distribuyen el tránsito hacia las vías arteriales, son consideradas también como ejes principales internos. Se consideran como vías colectoras las calles Quito, Jorge Enríquez y parte de la calle 28 de Mayo.
- En las vías de Cuarto Orden se encuentran las locales. Se caracterizan por ser vías de menor jerarquía, de anchos reducidos y tramos cortos que se unen a las vías colectoras.



De los ejes de conexión, es necesario indicar que el cantón cuenta con la Troncal Amazónica que es el eje comercial principal externo que genera un alto movimiento y flujo de personas y productos; en tanto que en la cabecera cantonal, la calle Quito es el eje comercial interno ya que es en donde se desarrollan varias actividades y servicios de los principales equipamientos ubicados en esta vía, que dinamizan la economía interna de la ciudad.

1.2. Definición del Limite Cantonal y Urbano

1.2.1. Criterios de Delimitación.

Para la delimitación se han tomado en cuenta los siguientes criterios:

- La delimitación cantonal y la delimitación del área urbana (CONALI, 2019 y GAD Limón Indanza, 2016).
- Los hitos del límite urbano actual que determina la Cabecera Cantonal de Limón Indanza y La Merced establecidos por la Dirección de Planificación.

De acuerdo a lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y privados, estos asentamientos pueden ser de diferentes escalas e incluyendo núcleos urbanos en suelo rural, el cantón Limón Indanza, únicamente se cuenta con el área urbana o cabecera cantonal y el centro poblado La Merced, que está muy cercano a la cabecera cantonal.

1.2.2. División Político Administrativa - Delimitación Cantonal

Limón Indanza se encuentra ubicado en la zona Sur de la provincia de Morona Santiago. Está entre las coordenadas 78°9' y 78°57' de Longitud Oeste: 2°48' y 3°17' de Latitud Sur.

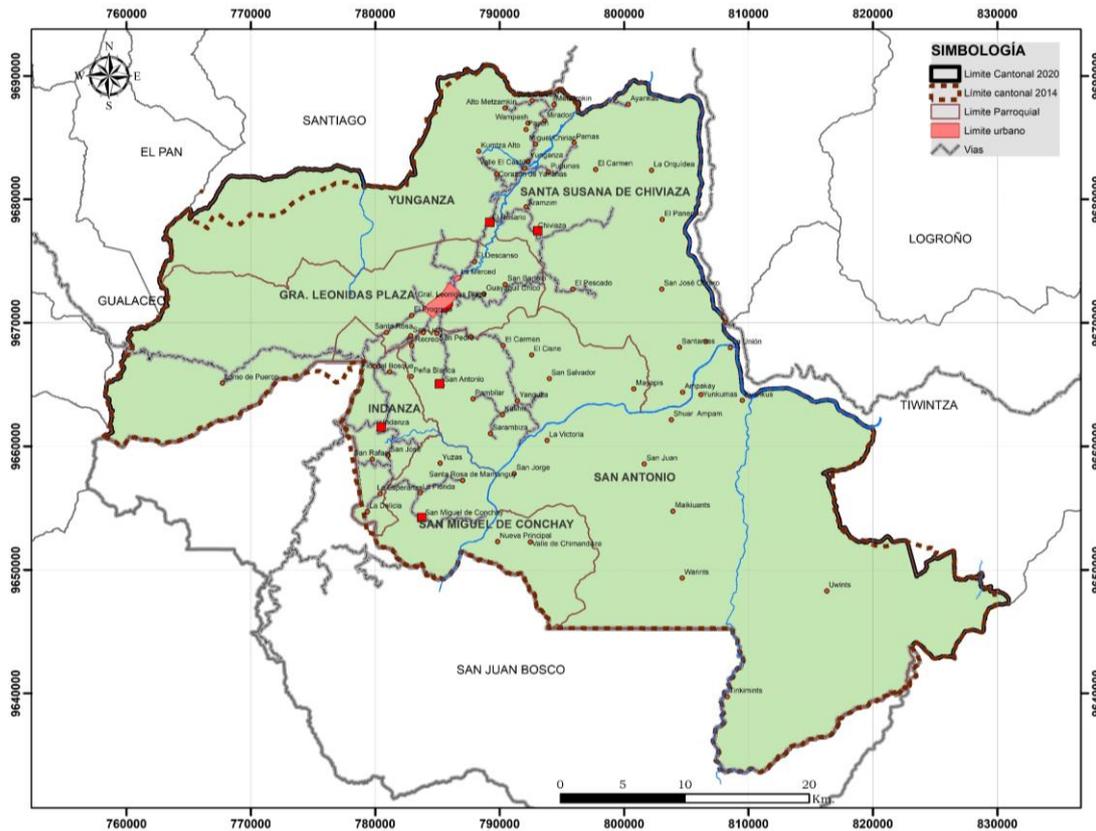
Limita al Norte con el Cantón Santiago; al Sur con el Cantón San Juan Bosco; al Este con la República del Perú y el Cantón Tiwintza; y al Oeste con la provincia del Azuay.

El cantón Limón Indanza tiene una extensión territorial de 1830.5 km²; está compuesto por una Parroquia Urbana denominada General Leónidas Plaza Gutiérrez que es la cabecera cantonal y cinco parroquias rurales: Yunganza, Santa Susana de Chiviaza, Indanza, San Antonio y San Miguel de Conchay. En todo el territorio cantonal se encuentran emplazados 72 asentamientos humanos.

Existe un límite expuesto en el PDOT en el año 2014; sin embargo, de acuerdo a la solución limítrofe a la que llegaron los cantones circunvecinos, se cuenta, con un límite que fue proporcionado por la Secretaria Técnica del Comité Nacional de Límites Internos (CONALI, 2019), mismo que comparado con el límite anterior, presenta ligeros cambios, uno de ellos es la superficie total que pasa de los 1821 km² a 1830.5km².



GRÁFICO N° 6
DIVISIÓN POLÍTICA DE LIMÓN INDANZA.



FUENTE: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

ELABORACIÓN: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

1.2.3. Definición de límites del área de estudio.

En primera instancia el territorio debe ser clasificado en suelo urbano y suelo rural, siendo urbano la cabecera Cantonal y rural la superficie restante.

CUADRO 1
SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (ha)	%
Suelo urbano	348.27	0.19
Suelo rural	182,702.58	99.81
Total	183,050.85	100.00

FUENTE: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

ELABORACIÓN: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

1.2.3.1. Suelo rural.

El cantón Limón Indanza tiene una sola parroquia urbana (cabecera cantonal) y cinco parroquias rurales. En este sentido se define las parroquias rurales:

- Indanza
- San Antonio



- San Miguel de Conchay
- Santa Susana de Chiviaza
- Yunganza

Dentro de ellas se encuentran de forma dispersa, un total de 72 comunidades a lo largo de todo el cantón.

1.2.3.2. Suelo urbano.

CABECERA CANTONAL. CIUDAD DE GENERAL PLAZA

Se ha considerado el límite urbano de General Leonidas Plaza Gutiérrez de 332 ha, según “ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE LOS LÍMITES URBANOS DE LA CIUDAD DE GENERAL LEONIDAS PLAZA GUTIÉRREZ”, mediante los hitos existentes que se encuentran dispuestos y definen el límite urbano del cantón Limón Indanza; la misma que fue publicada en el Registro Oficial el 18 de Noviembre del 2016.

El límite urbano actual está definido por conexiones en hitos, que son los puntos de intersección de la línea del límite urbano, los cuales se encuentran enunciados en sentido horario partiendo desde el Nor-oeste. Así se tienen los límites dispuestos de la siguiente manera:

AL NORTE: Desde el punto N° 1 ubicado en las coordenadas E-785947.65 m, N-9673257.86 m; una alineación en sentido Sureste hasta intersectar con el punto N° 2 ubicado en las coordenadas E-786809.45 m, N-9672524.11m; en 1131,83 metros, Rumbo S-49°35'16"-E.

AL ESTE: Desde el punto N° 2, una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 3 de coordenadas E-786117.29 m, N-9671583.98 m, en 1167.43 metros Rumbo S-36°21'39"-W; desde este punto, una alineación en sentido Suroeste hasta intersectar con el punto N° 4 de coordenadas E-784904.17 m, N-9670684.84 m, en 1.510 metros Rumbo S-53°27'18"-W; desde este punto, una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 5 ubicado en las coordenadas E-784688.9 m; N-9670402.56 m, en 354.99 metros Rumbo S-37°19'46"-W.

AL SUR: Desde el punto N° 5, una alineación en dirección Noroeste hasta intersectar con el punto N° 6 ubicado en las coordenadas E-783855.58 m, N-9671038.09, en 1048 metros Rumbo N-52°40'9"-W.

AL OESTE: Desde el punto N° 6, una alineación en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 7 ubicado en las coordenadas E-784243.02 m, N-9671542.66 m, en 637.99 metros Rumbo N-37°43'59"-E; desde este punto una alineación en sentido Noreste hasta intersectar con el punto N° 8 ubicado en las coordenadas E-785343.23 m, N-9672361.37 m, en 1368.99 metros Rumbo N-53°16'14"-E; y, desde este punto una alineación hasta intersectar con el punto N° 1 ubicado en las coordenadas E-785947.65 m, N-9673257.86 m, en 1081.21 metros Rumbo N-33°59'17"-E.

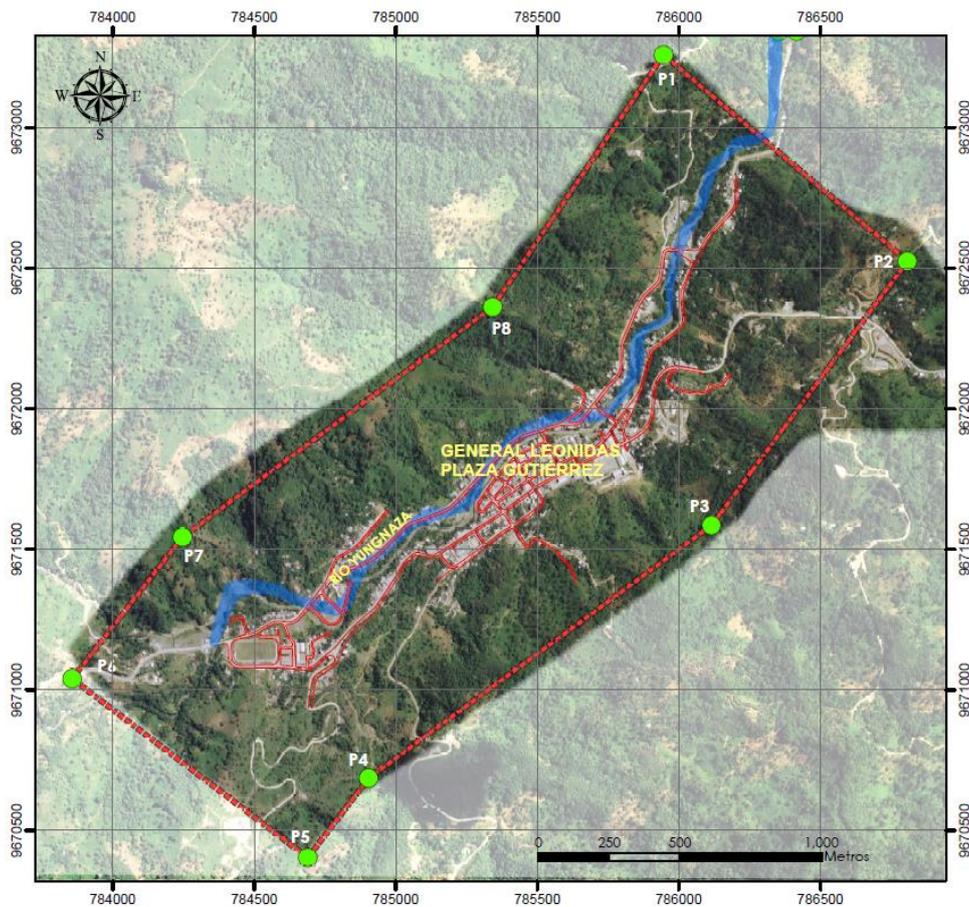
CUADRO 2
COORDENADAS DE LOS PUNTOS DE LOS LÍMITES URBANOS DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.

COORDENADAS DE LOS PUNTOS DE LOS LÍMITES URBANOS DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
P1	785947.65	9673257.86
P2	786809.45	9672524.11
P3	786117.29	9671583.98
P4	784904.17	9670684.84
P5	784688.90	9670402.56
P6	783855.58	9671038.09
P7	784243.02	9671542.66
P8	785343.23	9672361.37

FUENTE: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

ELABORACIÓN: Gad Municipal de Limón Indanza, 2020.

GRÁFICO N° 7
SUELO URBANO DEL GAD DE LIMÓN INDANZA (CABECERA CANTONAL).



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

A más de ello, se cuenta también con el área urbana del barrio La Merced; para lo cual se extendió la “Ordenanza que establece los límites del área urbana del barrio La Merced, constitutivo de la cabecera cantonal General

Leónidas Plaza Gutiérrez del cantón Limón Indanza, provincia Morona Santiago”, según el Art. 2.- Extensión del Área Urbana del Barrio La Merced.- el Área Urbana del barrio La Merced, constitutivo de la cabecera cantonal General Leónidas Plaza Gutiérrez del cantón Limón Indanza tiene una superficie de 16.2739 hectáreas.

Los límites del área urbana del barrio La Merced. - Trazados de acuerdo al sistema de Referencia Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), Datum Horizontal WGS84, Zona 17 Sur, son:

AL NORTE: Desde el punto N° 1 ubicado en la margen de protección derecha del Río Yunganza, de coordenadas E-786435.90m., N-9673695.58m., continúa por el curso del río señalado aguas abajo en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 2 de coordenadas E-786622.68m., N-9673850.48m., en 242.65m., Rumbo N-50°19'50"-E; continúa por la margen de protección en dirección Sureste hasta intersectar con el punto N° 3 de coordenadas E-786670.10m., N-9673852.19m, en 47.45m., Rumbo S-87°56'5"-E; desde este punto continúa por la margen de protección en dirección Sureste hasta intersectar con el punto N° 4 de coordenadas E-786719.96m., N-9673798.23m, en 73.47m, Rumbo S-42°44'19"-E; continúa por la margen de protección derecha del Río Yunganza aguas abajo hasta intersectar con la afluencia de la quebrada Sin Nombre ubicada en el punto N° 5 de coordenadas E-786817.00 m., N-9673790.31 m., en 97.36 m., Rumbo S-85°20'3"-E;

AL ESTE: desde el punto N° 5, aguas arriba por la quebrada Sin Nombre hasta llegar al punto N° 6 de coordenadas E-786867.66 m, N-9673608.17 m en 211.23 m, rumbos diferentes.

AL SUR: Desde el Punto N° 6, una alineación en Dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 7 ubicado en las coordenadas E-786602.68m, N-9673422.93m en 323.31m Rumbo S-55°2'37"-W; desde este punto una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 8 de coordenadas E-786417.36m., N-9673340.27m., ubicado en la franja derecha de la Troncal Amazónica E45, en 202.92m Rumbo S-65°57'41"-W; desde este punto, una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 9 de coordenadas E-786352.65m, N-9673338.93m., ubicado en la margen de protección derecha del Río Yunganza en 64.72 m., Rumbo S-88°48'49"-W;

AL OESTE: Desde el punto N° 9 ubicado en la margen derecha de protección del Río Yunganza, continúa por el curso de éste, aguas abajo; hasta intersectar con el punto N° 10 de coordenadas E-786356.93m, N-9673366.58m., en 27.98m., Rumbo N-8°47'57"-E; continúa por la margen de protección derecha del río Yunganza hasta intersectar con el punto N° 11 de coordenadas E-786296.33m, N-9673442.69m., en 97.29 m., Rumbo N-38°31'39"-W; desde este punto, continúa por la margen de protección hasta intersectar con el punto N° 12 de coordenadas E-786297.56m, N-9673475.89m., en 33.22 m., Rumbo N-2°7'18"-E; desde este punto, continúa por la margen de protección hasta intersectar con el punto N° 13 de coordenadas E-786352.96m, N-9673512.77m., en 66.55 m., Rumbo N-56°20'53"-E; desde este punto, continúa por la margen de protección hasta intersectar con el punto N° 14 de coordenadas E-786417.39m, N-9673603.10m., en 110.95 m., Rumbo N-32°29'57"-E; continúa por la margen de protección hasta intersectar con el punto N° 1 en 94.31 m., Rumbo N-11°19'6"-E.

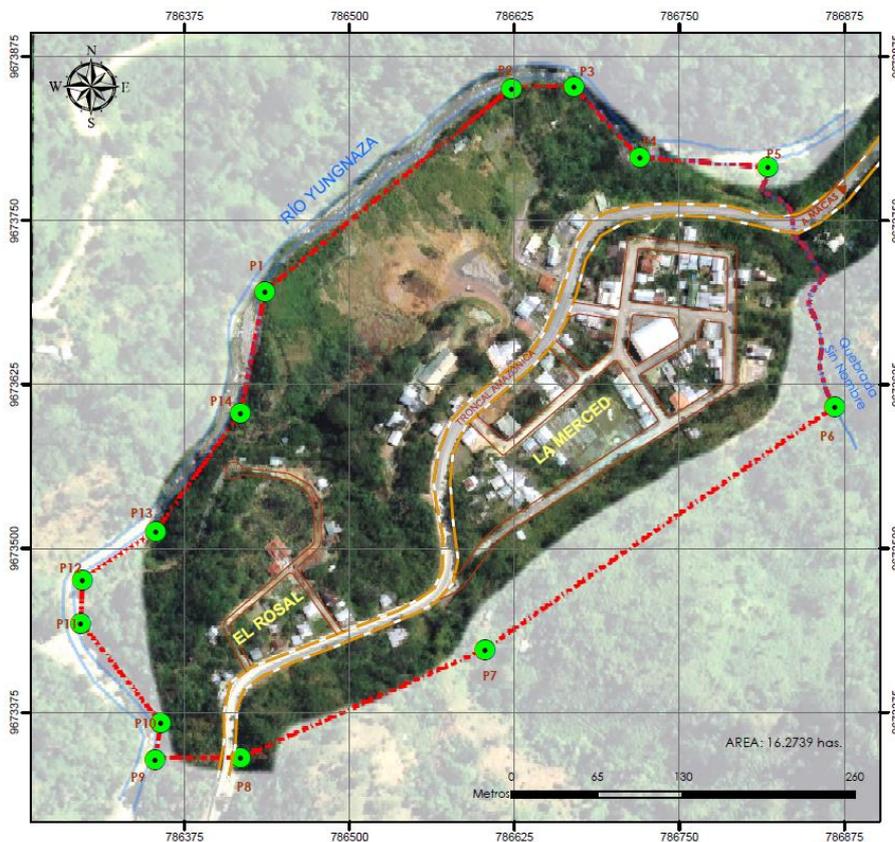
CUADRO 3
COORDENADAS DE LOS PUNTOS DE LOS LÍMITES URBANOS DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.

COORDENADAS DE LOS PUNTOS DE LOS LÍMITES URBANOS DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
P1	786435.90	9673695.58
P2	786622.68	9673850.48
P3	786670.10	9673852.19
P4	786719.96	9673798.23
P5	786817.00	9673790.31
P6	786867.66	9673608.17
P7	786602.68	9673422.93
P8	786417.36	9673340.27
P9	786352.65	9673338.93
P10	786356.93	9673366.58
P11	786296.33	9673442.69
P12	786297.56	9673475.89
P13	786352.96	9673512.77
P14	786417.39	9673603.10

FUENTE: GAD Municipal Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 8
SUELO URBANO DEL GAD DE LIMÓN INDANZA (LA MERCED).



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1.3. Clasificación del Suelo.

En concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento, y las características actuales del territorio, el suelo del cantón Limón Indanza, se clasifica en urbano y rural. La definición de estas categorías de uso del suelo requiere de la síntesis de información espacial disponible a nivel nacional y local, que permita delimitar espacialmente las potencialidades y limitaciones del territorio para la implementación de actividades productivas y/o de conservación.

La clasificación del suelo se alimenta de los límites urbanos vigentes aprobados mediante ordenanza, el fraccionamiento del suelo, y los problemas identificados en los asentamientos humanos de hecho. La suma de todas estas variables, geográficas y sociales, permiten establecer el régimen urbano y rural del suelo del cantón Limón Indanza.

En el Cuadro No. 4 se indican las variables cartográficas analizadas, mientras que en el Cuadro No. 5 se evidencia la articulación de la normativa nacional y la articulación con las categorías de ordenamiento territorial.

CUADRO N° 4
INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA BASE PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	ESCALA	FECHA DE REFERENCIA	FUENTE
Mapa Histórico de Deforestación del Ecuador Continental.	1:100.000	2018	Ministerio del Ambiente
Capacidad de uso de la tierra (uso potencial)	1:25.000	2014	MAG – Sigtierras
Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE)	1:250.000	2017	Ministerio del Ambiente
Predios bajo acuerdos de conservación Socio Bosque	1:250.000	2016	Ministerio del Ambiente
Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)			
Bosques y Vegetación Protectores	1:250.000	2017	Ministerio del Ambiente
Zonas de protección hídrica	1:100.000	2010	IGM, Red hídrica
Territorios de las comunidades, pueblos y nacionalidades.	1:250.000	2016	GAD de Morona Santiago - GAD de Limón Indanza - MAG
Límites urbanos, zonas rurales de expansión urbana	1:5.000	2016 - 2020	GAD de Limón Indanza
Catastro Minero	1:100.000	2020	Ministerio de Recursos Naturales no Renovables, ARCOM
Red Vial	1:50.000	2015	GAD de Limón Indanza- GAD de Morona Santiago
Equipamientos	1:10.000	2016	GAD de Limón Indanza
Servicios básicos	1:10.000	2016	GAD de Limón Indanza
Catastro urbano y rural	1:5.000	2020	GAD de Limón Indanza

FUENTE: GADM Limón Indanza, MAG, MAE, GAD de Morona Santiago, SIGTIERRAS, IGM.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



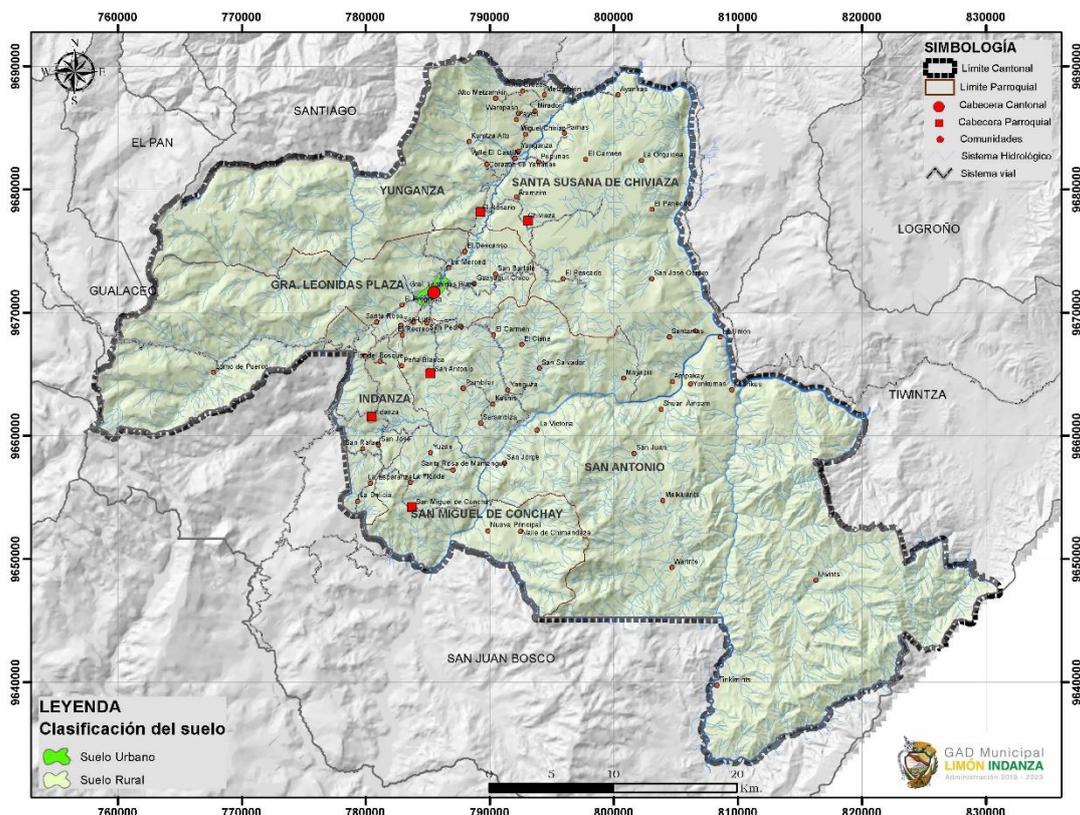
CUADRO N° 5
ARTICULACIÓN DE LA NORMATIVA NACIONAL VIGENTE Y LAS CATEGORÍAS DEL PDOT PARA
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CRE Art 241, 264, 276, 415.	CLASES	SUBCLASES		SUBZONAS		
	LOOTUGS Art 17 COOTAD Art. 54, 55 Ley de Tierras Art 9, 44, 76	LOOTUGS Art 18, 19				
Ordenamiento Territorial	RURAL	Protección	Áreas Estatales (Representación directa)	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	CRE Art 405 COA art 105	
				Bosques y Vegetación Protectores		
				Áreas especiales para la conservación de la biodiversidad		
			Conservación Prioritaria	Humedales, bosques húmedos	COA art 105	
				Franjas de protección hídrica	CRE Art 411 LORHUAA art 3, 33, 64, 111	
				Captación de agua		
				Fuentes y zonas de recarga hídrica		
			Restauración	Cauces naturales de agua	LORHUAA art 3, 14, 64, 66, 79, 84, DG 3ra	
				Fuentes y zonas de recarga hídrica degradados		
			Ecosistemas degradados	Riesgos	Áreas de riesgo	CRE Art. 389 COA Art. 249, 274, COOTAD Art 54 (o), 140, DG 14
	Pendientes mayores a (30%)	NEC				
	Producción	CRE Art 281 Ley de Tierras Art 2, 6, 32(L), 46	Agrícola	Ley de Tierras Art 4, 47 Reglamento Ley Tierras Art 5 Ley de Tierras Art. 4, 12, 47 Reglamento Ley Tierras Art 5		
			Pecuaría			
			Silvícola			
			Acuícola			
Forestal	Forestal					
Aprovechamiento extractivo	Sectores estratégicos Constitución Artículo 313					
Expansión urbana	Ley de Tierras Artículo 6, 113, Reglamento Ley Tierras Artículo 3					
URBANO	CONSOLIDADO					
	NO CONSOLIDADO					
	PROTECCIÓN					

FUENTE: Constitución del Ecuador 2008, COOTAD 2010, LOOTUGS 2016, LOTRTA 2016, LORHUA 2015

ELABORACIÓN: UEA, TNC, Seearth Contrato PROAmazonía, MAG, MAAE, PNUD, 2020

GRÁFICO N° 9 CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL



FUENTE: Constitución del Ecuador 2008, COOTAD 2010, LOOTUGS 2016, LOTRTA 2016.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1.3.1. Suelo Urbano.

El suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados o aglomerados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y privados interconectados, y que constituye un sistema continuo o interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. El suelo urbano a su vez se clasifica en suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección. (LOOTUGS, 2016).

Al momento, en el cantón Limón Indanza el suelo urbano ocupa apenas el 0.19% (348.27 has) del territorio cantonal. Cabe indicar que dentro de las áreas urbanas, únicamente se encuentran la cabecera cantonal y el centro poblado La Merced; sin embargo es importante también la consideración de las cabeceras parroquiales como son Indanza, Chiviza, El Rosario, San Antonio, San Miguel de Conchay y además en centro poblado Valle El Castillo; como áreas urbanas debido a sus características de centros consolidados y además por la cobertura de los servicios básicos.

1.3.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

El suelo urbano consolidado se define como “el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.” (LOOTUGS, Art. 18). Es por ello que, para la identificación de este suelo se toma como unidad base al predio,



considerando que al menos cuente con servicios básicos, acceso vial, cobertura de equipamientos y principalmente a la ocupación del predio y consolidación de manzanas.

De igual manera se realizó con el suelo de las cabeceras parroquiales, se ha considerado que para ser un suelo urbano consolidado deben contar al menos con red de abastecimiento de agua, energía, alcantarillado, cobertura de equipamientos, así como también la ocupación de los predios.

Las áreas resultantes del suelo urbano consolidado de la cabecera cantonal son: 35.33 has. que corresponde al 10.64% del área de la cabecera; mientras que en el área urbana La Merced, el suelo urbano consolidado corresponde a 2.1 has. que representa el 12.90% del total de esta área.

1.3.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

Se define como suelo no consolidado “el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.” (LOOTUGS, Art. 18).

Siguiendo el mismo análisis anterior, se determina que el suelo urbano no consolidado de la cabecera cantonal corresponde a 66.28 has que corresponde al 19.96% del total del terreno urbano de General Plaza; en tanto que en La Merced, este tipo de suelo corresponde a 5.39 has, representando el 33.12% del total.

Este suelo, generalmente debe pasar por un proceso de mejoramiento y consolidación, para que pueda formar parte del suelo urbano consolidado, tanto en su edificación como en su sistema de configuración urbana, vial y de equipamientos.

1.3.1.3. Suelo urbano de protección.

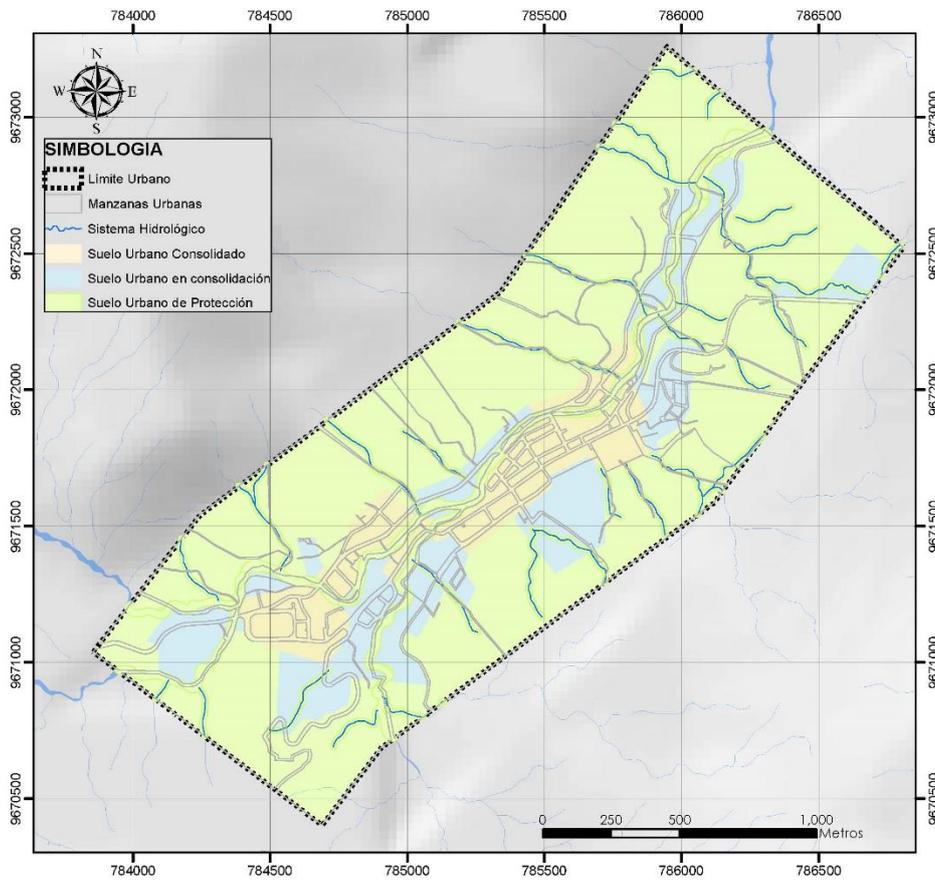
Es el suelo urbano de protección es el “suelo que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos”. (LOOTUGS, Art. 18).

La ciudad de General Leónidas Plaza Gutiérrez, presenta condiciones biofísicas muy particulares, debido a su agreste topografía y a la presencia de la red hidrográfica distribuida en el territorio; razón por la cual se generan zonas con alta susceptibilidad o riesgo; es por ello que las zonas a incluir en esta subclasificación son las franjas de protección de las fuentes hídricas y las áreas con pendientes mayores al 30%; zonas que deben protegerse, recuperarse y evitar asentamiento humanos y construcciones; ya que se consideran zonas propensas a riesgos ante movimientos en masa e inundaciones.

En General Plaza, el suelo urbano de protección corresponde a 230.39 has que representa el 69.4%; en tanto que en La Merced corresponde a 8.7839 has que representa el 53.98%.



GRÁFICO N° 10
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL.



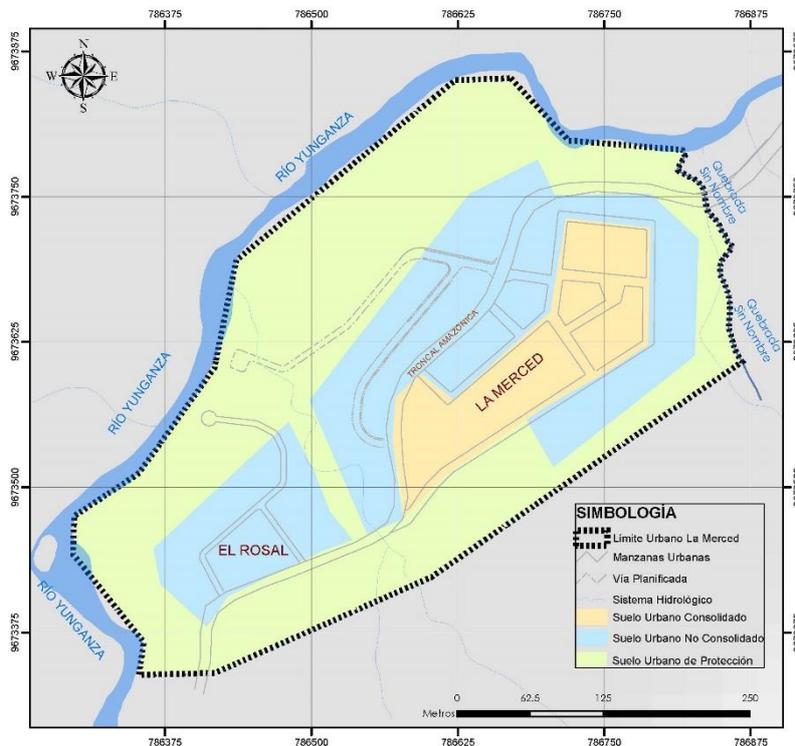
FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CUADRO N° 6
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL.

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE (HAS)	%
Consolidado	35.33	10.64
No consolidado	66.28	19.96
De protección	230.39	69.40
TOTAL SUELO URBANO	332	100

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 11
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE LA MERCED.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CUADRO N° 7
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE LA MERCED.

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE (HAS)	%
Consolidado	2.10	12.90
No consolidado	5.39	33.12
De protección	8.7839	53.98
TOTAL SUELO URBANO	16.2739	100

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1.3.2. Suelo Rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos (LOOTUGS, Art. 19). A más de la definición establecida en la LOOTUGS, el suelo rural es el que se ubica fuera de los límites urbanos cuya vocación principal es la producción o la conservación.

Las características de este suelo son variables, sea por su aptitud, topografía o clase, adicionalmente, sobre este se localizan asentamientos humanos dispersos como puntos de encuentro o comercialización de los habitantes rurales. En el cantón, el suelo rural representa el 99,81% (182,702.58 ha) de todo el territorio, este a su vez se subclasifica en: rural de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana y de protección. El

área urbana solamente ocupa el 0.19% (348.27 has) y se concentra únicamente en la ciudad de General Leónidas Plaza Gutiérrez.

1.3.2.1. Subclasificación del Suelo Rural.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y las características de la zona, el suelo rural del cantón Limón Indanza se subclasifica en las siguientes categorías: i) Expansión urbana, ii) Producción, iii) Protección, iv) Aprovechamiento extractivo. La siguiente tabla presenta las áreas y porcentajes para cada una de las categorías generales identificadas dentro del cantón.

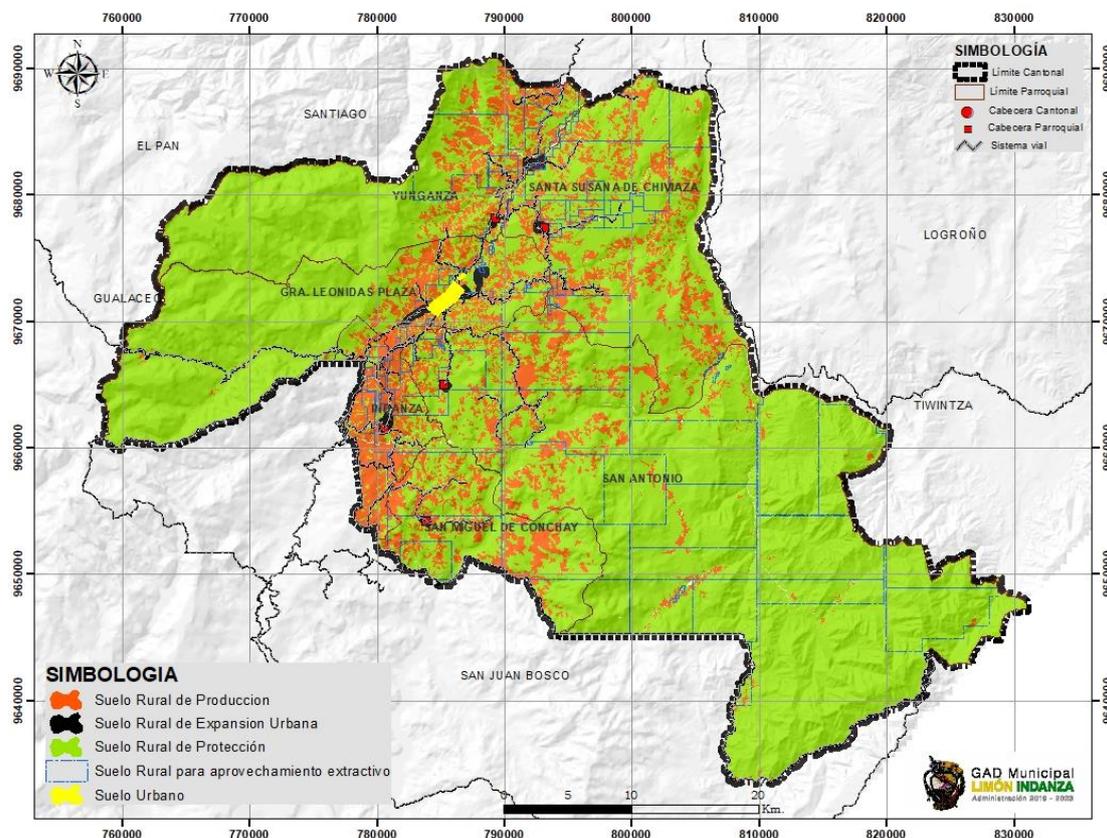
CUADRO N° 8
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUB CLASIFICACIÓN	ÁREA (HA)	PORCENTAJE %
Rural de producción	31,147.70	17.02
Rural de protección	151,301.38	82.65
Rural de expansión urbana	253.50	0.14
* Suelo urbano	348.27	0.19
Total	183,050.85	100,00

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 12
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

En el área rural el tipo de suelo que mayor ocupación presenta es el de protección, con 82.65% del total. Esto se da principalmente por las limitadas condiciones topográficas y la capacidad de uso del suelo en el ámbito agro productivo; mientras que de producción representa el 17.02% y el de expansión urbana el 0.14%.

1.3.2.1.1. Suelo Rural de producción.

En el cantón, el suelo rural de producción corresponde a 31,147.70 has que representa el 17.02% del territorio. Se ha identificado a aquel en el que se desarrollan actividades productivas sin conflicto de uso y aquellas en donde existe conflicto de uso. A su vez el suelo de producción está compuesto por suelos que guardan condiciones similares en su clase y geomorfología; mismo que se detallan a continuación:

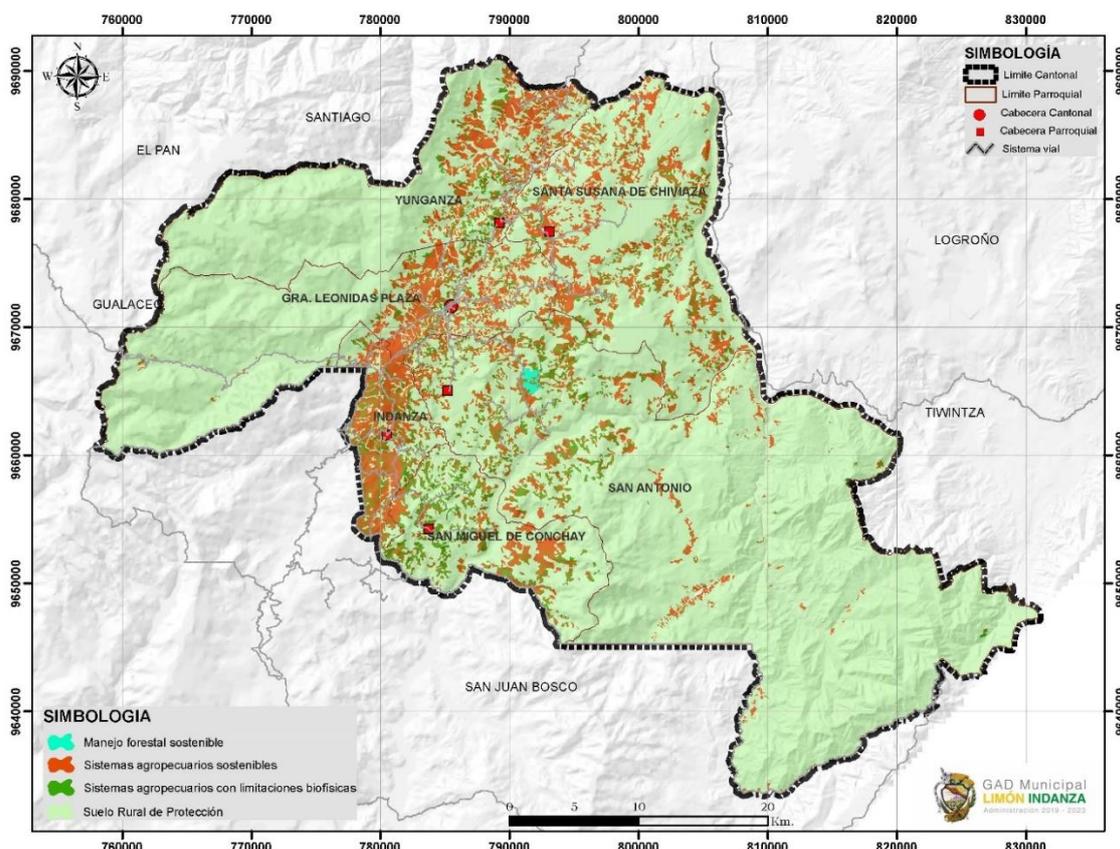
CUADRO N° 9
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCION

RURAL DE PRODUCCION	ÁREA (HA)	PORCENTAJE %
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	188.68	0.61%
Sistemas agropecuarios sostenibles	22,676.38	72.80%
Sistemas agropecuarios con limitaciones biofísicas	8,282.64	26.59%
Total	31,147.70	100%

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 13
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL DE PRODUCCION.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



A continuación, se describen cada una de las zonas:

- Manejo forestal sostenible de bosques naturales.

Corresponden a aquellas áreas que se encuentran cubiertas por bosques naturales, y tienen potencial para promover actividades de manejo sostenible de productos forestales maderables o no maderables, dependiendo de las características y aptitud productiva de estos bosques. Igualmente, en caso de tener potencial para implementar actividades relacionadas a turismo o ecoturismo, se pueden desarrollar este tipo de proyectos. Sobre estas áreas no debe existir cambio de uso del suelo a actividades de tipo agrícola o ganadero, debido a que los suelos presentan limitaciones muy altas y por lo tanto la producción sería muy limitada.

Las actividades de manejo forestal deben promoverse tomando en cuenta lo establecido en el Código Orgánico Ambiental con respecto al manejo y aprovechamiento de productos maderables o no maderables. Estos suelos representan el 0.61% (188.68 has) del suelo rural de producción.

- Sistemas agropecuarios sostenibles

Son sitios que actualmente están transformados a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos. Sobre estas áreas se debe promover la implementación de sistemas agropecuarios sostenibles que optimicen la producción y productividad de los cultivos, incorporando criterios de zonificación y manejo integral de fincas, prácticas de conservación de suelos, manejo integral de plagas, promoción de sistemas agroforestales y promoción de valor agregado a los productos cosechados y comercializados de estas áreas. Estos suelos representan el 72.80% (22,676.38 has) del suelo rural de producción.

- Sistemas agropecuarios con limitaciones biofísicas

Son sitios que presentan limitaciones biofísicas debido básicamente a la topografía, así como también a la capacidad del uso de la tierra; actualmente están transformados a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos. Sobre estas áreas se debe promover, en lo posible, la transformación de su uso a suelo de conservación, o incorporar sistemas agropecuarios sostenibles y actividades relacionadas con el ecoturismo. Estos suelos representan el 26.59% (8,282.64 has) del suelo rural de producción.

1.3.2.1.2. Suelo Rural de Protección

El suelo rural de protección ocupa la mayor área del cantón con 151,301.38 ha que representan el 82.65%. A su vez existe una diferenciación de estas áreas en protección y restauración o recuperación. Las primeras son sitios que se mantienen con cobertura vegetal natural, por lo tanto, se debe asegurar su protección a través de los mecanismos legales que se implementan a nivel nacional, o a través de mecanismos locales a implementarse por los gobiernos locales, estos son la conservación y prohibición del fraccionamiento. Las áreas determinadas como restauración o recuperación corresponden a sitios que actualmente se encuentran intervenidos con actividades agrícolas y/o ganaderas, no obstante, por sus características biofísicas o de provisión de servicios ecosistémicos necesitan ser restauradas para asegurar que recuperen sus condiciones naturales mediante acciones de restauración activa o pasiva. De acuerdo al siguiente análisis, la mayor parte de las áreas de protección está ocupado por los bosques naturales y la vegetación arbustiva y herbácea que representa el 48.79% del suelo de protección, le siguen las áreas para la conservación de la biodiversidad y las áreas de conservación Socio Bosque con el 22.14% y 21.96% respectivamente. En menor medida se presentan las áreas

para protección estricta, con el 7.11%. Dentro de la subclasificación del suelo rural de protección, se encuentran también las zonas para protección hídrica con 10,822.65 has, las zonas para restauración de áreas de recarga hídrica con 218.14 has y zonas de protección por valores culturales 1.11 has.

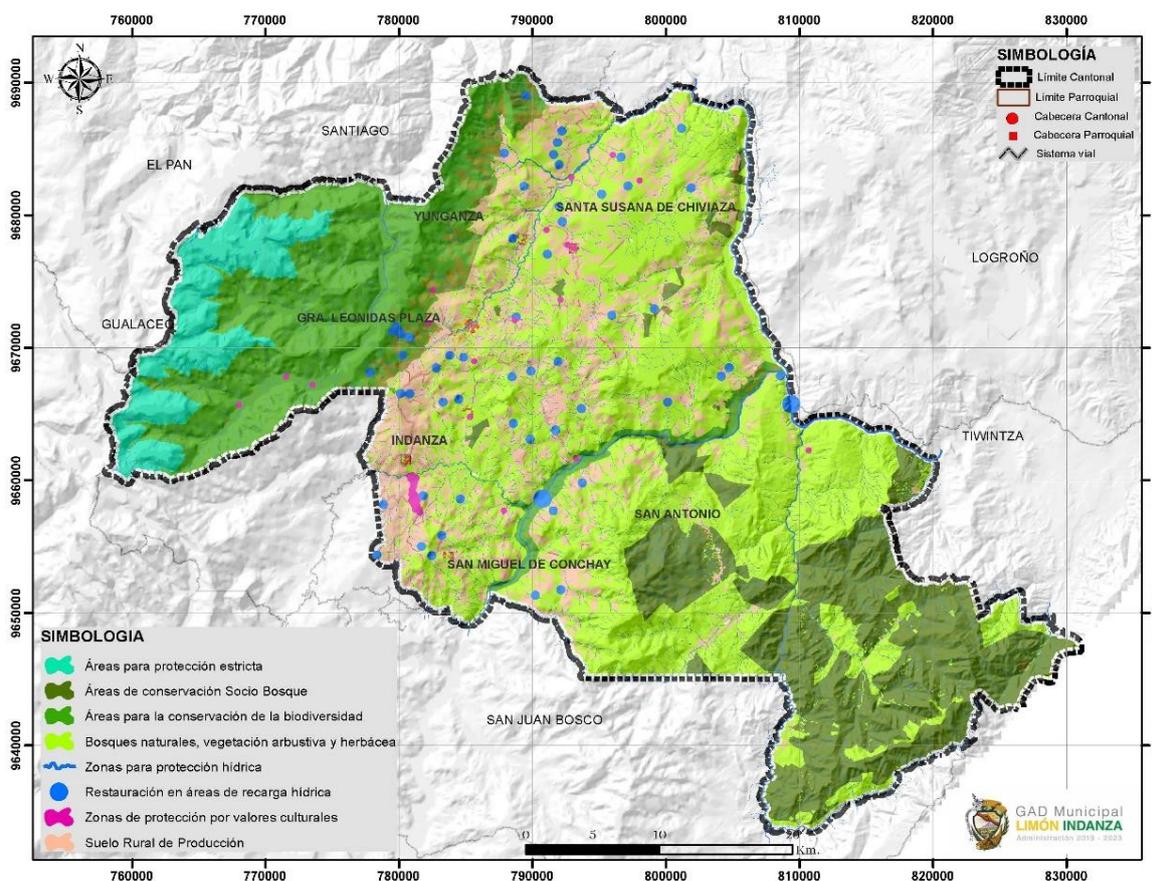
CUADRO N° 10
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

RURAL DE PROTECCIÓN	ÁREA (HA)	PORCENTAJE %
Áreas para protección estricta	10.751,01	7.11%
Áreas de conservación Socio Bosque	33.220,63	21.96%
Áreas para la conservación de la biodiversidad	33,509.32	22.14%
Bosques Naturales, vegetación arbustiva y herbácea.	73,820.42	48.79%
Zonas para protección hídrica	* 10,822.65	*
Restauración en áreas de recarga hídrica	* 218.14	*
Zonas de protección por valores culturales	* 1.11	*
Total	151,301.38	100%

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 14
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



- Áreas para protección estricta

Corresponden a los ecosistemas frágiles como paramos, humedales, bosques nublados, bosques secos y bosques húmedos; para el caso del cantón Limón Indanza, se tienen estas áreas para protección estricta a los páramos y humedales que se encuentran en las estribaciones de la cordillera de Los Andes, que están en el Área Ecológica de Conservación Municipal Tinajillas Río Gualaceño.

- Áreas de conservación socio bosque

Corresponden a fincas privadas (individual), así como también a comunas (colectivo) sobre las cuales, sus propietarios han decidido firmar acuerdos para la conservación. En este sentido no se puede implementar ningún tipo de actividad productiva o extractiva con fines comerciales. El Ministerio del Ambiente y Agua es el ente encargado de controlar y realizar el monitoreo para que el proceso de conservación se cumpla. En la actualidad se han identificado en el cantón Limón Indanza 31,798.22 ha en el grupo de colectivos de un solo convenio que pertenece al Pueblo Shuar Arutam, y se tiene 1,422.41 ha de 21 convenios individuales, con un Total de 33,220.63 ha y representa el 21.96% del suelo rural de protección.

Dentro de estas Áreas de Conservación, el ejecutor deberá:

No talar el Área Bajo Conservación; No cambiar el uso del suelo del Área Bajo Conservación; No quemar el Área Bajo Conservación; No realizar pastoreo intensivo en el Área Bajo Conservación; No realizar actividades que alteren el comportamiento natural o que amenacen la capacidad de dar refugio a la biodiversidad, alteren las condiciones hidrológicas naturales o reduzcan el almacenamiento de carbono por efecto de tala del Área Bajo Conservación; No cazar con fines comerciales o deportivos en el Área Bajo Conservación; Informar, dentro de cinco días, al Proyecto Socio Bosque sobre transferencias o limitaciones de dominio al predio beneficiario del incentivo; Prevenir incendios en el Área Bajo Conservación y/o informar dentro de cinco días posteriores a su acontecimiento al Proyecto Socio Bosque y otras autoridades competentes; Permitir el acceso del personal del Proyecto Socio Bosque al Área Bajo Conservación, y facilitar su labor; Identificar adecuadamente el Área Bajo Conservación con rótulos ubicados a distancias convenientes a acordar con el Proyecto Socio Bosque; Entregar al Proyecto Socio Bosque la información que sobre el estado del Área Bajo Conservación le sea requerida; Informar al Proyecto sobre eventos de fuerza mayor o caso fortuito que afecten el Área Bajo Conservación, o que pudieran alterar el normal desenvolvimiento de este Convenio, como por ejemplo: modificaciones en el Plan de Inversión, invasiones, etc.

- Áreas para la conservación de la biodiversidad

Estas áreas corresponden a los Bosques y vegetación Protectores, a los corredores de conectividad, así como también a las áreas de conservación Municipal.

Esta categoría se caracteriza por su biología y ubicación geográfica, son áreas de conservación de la biodiversidad y deben ser sujetos a un manejo destinado al resguardo de sus suelos, a mantener el equilibrio hídrico, a conservar y proteger las cuencas hidrográficas, la diversidad biológica y la captación de carbono. En general, aun siendo ecosistemas frágiles, no dejan de producir bellezas escénicas en flora y fauna, lo que facilita la actividad del ecoturismo, la investigación científica y el aprovechamiento de productos no maderables.

En el caso del cantón Limón Indanza, corresponden a esta categoría el Bosque Tinajillas Río Gualaceño, el corredor de conectividad Sangay Podocarpus, así como el Área Ecológica de Conservación Municipal Tinajillas Río Gualaceño (que prácticamente abarca el Bosque Tinajillas) y el Área Ecológica de Conservación Municipal Riveras del Río Zamora.

- Bosques naturales, vegetación arbustiva y herbácea.

Los bosques naturales, vegetación arbustiva y herbácea representan ecosistemas que actualmente están siendo sometidos a rápidos procesos de deforestación y fragmentación, lo cual conlleva a la pérdida de hábitat y consecuentemente a la disminución de la biodiversidad, poniendo en riesgo la sustentabilidad del sistema como productor de bienes y servicios. La implementación de políticas de ordenamiento territorial que promuevan el uso sustentable es indispensable para lograr un desarrollo armónico con el ambiente y la conservación de los ecosistemas boscosos.

- Zonas para protección hídrica (márgenes)

Las zonas de protección hídrica incluyen componentes geológicos, geográficos y culturales que cumplen una función vital y que requieren la necesidad de su conservación y recuperación para su manejo integral, con el objeto de garantizar su conservación a través de la restauración ecológica. Las áreas prioritarias, son las que por su cobertura vegetal intervienen en el ciclo del agua y requiere de su preservación. Las áreas definidas como de protección hídrica, están determinadas por estas condiciones naturales y también por el reconocimiento de los servicios ambientales que preste la cuenca hídrica.

Corresponden a los cuerpos de agua y a las áreas de influencia de ríos o arroyos que deben mantenerse en conservación como franjas de protección con el fin de asegurar que no se generen procesos de contaminación del agua, así como evitar posibles riesgos naturales que afecten a la población y/o sistemas productivos en caso de eventos extremos de lluvias. El Gobierno Municipal ha determinado diferentes áreas de influencia para establecer la longitud de protección de estos sitios, dependiendo de los caudales y ancho de los ríos. Para el territorio urbano y rural se determinan franjas por categoría de cuerpo de agua establecido en la Ordenanza que Implementa el Sistema de Gestión, Protección, Control y Manejo de Microcuencas Hidrográficas del Cantón Limón Indanza.

Las zonas de protección hídrica corresponden a 10,822.65 ha.

- Restauración en áreas de recarga hídrica (CAPTACIONES)

Las márgenes de protección de los cuerpos de agua como ríos, lagunas, embalses ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el cantón Limón Indanza y mejorar la calidad de vida de la población, para asegurar el acceso a los mismos. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

Son sitios sobre los cuales la población se encuentra desarrollando algún tipo de actividad productiva relacionada a la agricultura o ganadería, pero que deberían estar conservándose por constituir áreas de recarga hídrica o zonas de protección hídrica. En este sentido, el Gobierno Municipal deberá promover actividades de restauración activa o pasiva para recuperar las condiciones naturales. Para esto el GAD Municipal podrá implementar mecanismos de incentivos o acuerdos de conservación y producción sostenible con los propietarios privados que estén desarrollando actividades de tipo productivo.

Se determina que la franja de protección será de un diámetro de 50m para las captaciones de agua para el consumo humano. En esta categoría también se ha considerado a los proyectos hidroeléctricos G8 (Proyecto Hidroeléctrico Santiago) y G9 (Proyecto Hidroeléctrico Zamora), cuya franja de protección asciende a los 100m de radio. En esta categoría se enmarca también el predio adquirido por la municipalidad para la protección de la microcuenca del Río El Cruzado, abastecedora de agua para la ciudad de General Plaza que tiene un área de 121 ha.



Estos suelos corresponden a 218.14 ha.

- Zonas de protección por valores culturales (patrimonio y turismo)

La Metodología de Prospección y Sistematización Arqueológica del INPC, 2011: 2-7, manifiesta que: “El área arqueológica se define como el conjunto de sitios y non-sitios arqueológicos que se integran en un territorio conformando un paisaje, que por sus valores culturales y ambientales presentan características diferenciadas. Esta zona considerada también como de conservación patrimonial, se delimita en razón no sólo de sus valores arqueológicos, sino también etnológicos y ambientales. De este modo se ha determinado el área para su protección y puede contener más de un sitio arqueológico, entendiendo que los bienes integrados en el área delimitada cobran sentido mediante la interpretación histórica del territorio en el que se integran. Constituye una zona de conservación patrimonial con actividades destinadas conforme al INPC lo establezca”.

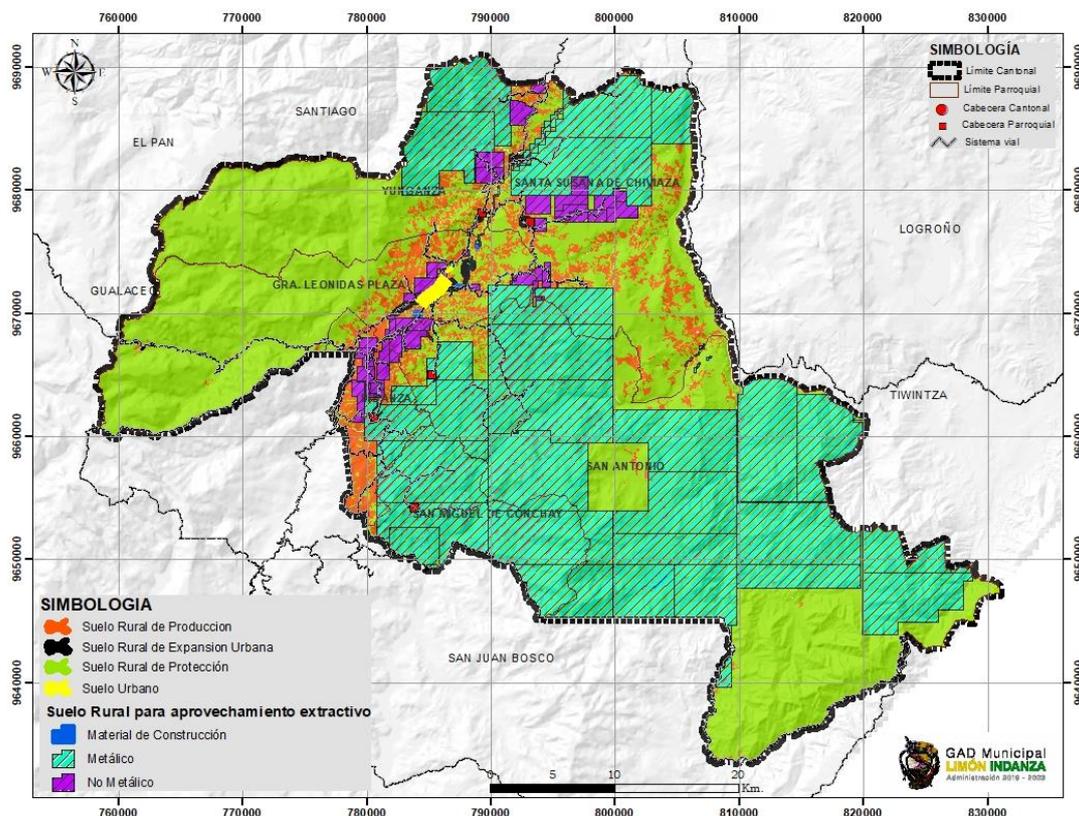
Las zonas de protección por valores culturales, comprende el Parque Arqueológico Catazho, que es un complejo de arte rupestre, localizado en la microcuenca del Río Catazho y Chinampiz. Los estudios realizados en los últimos años hacen referencia que en aproximadamente 500 hectáreas se han registrado 190 piedras que contienen 635 figuras relacionadas con el sol, la luna, las serpientes, monos, ranas y figuras humanas. Grabaciones impregnadas en piedra cuyos motivos se relacionan con las más diversas figuras antropomorfas, zoomorfas, fitomorfas y geométricas. En algunas zonas se puede observar variedad de petroglifos, que tienen antigüedades de miles de años, los petroglifos generalmente no son un lenguaje, sino imágenes que cuentan una historia. Algunos marcan hechos históricos, otros hechos geológicos y algunos fueron realizados con propósitos rituales.

Entre estas áreas de alto valor cultural, se encuentran también los lugares turísticos como cascadas, aguas termales, el Área Ecológica de Conservación Municipal Tinajillas Río Gualaceño y la enigmática Cueva de los Tayos.

1.3.2.1.3. Suelo rural para aprovechamiento extractivo clasificación metálico y no metálico

Por las características del territorio y considerando como principal objetivo del PDOT, el rescatar las actividades de conservación, producción y turismo, no se ha determinado el suelo rural para aprovechamiento extractivo como una subclasificación. Sin embargo, y considerando lo establecido en el artículo 19 de la LOOTUGS, es necesario indicar que en el cantón existen concesiones mineras que han sido otorgadas y otras que están en trámite, estas se sitúan en los suelos rurales de producción y protección como se puede observar en el siguiente gráfico. La mayor cantidad de concesiones son de tipo metálico que corresponden a 88,879.07 ha; mientras que las concesiones no metálicas corresponden a 5,982.81 ha y las que son para material de construcción ocupan 92.00 ha. El total de concesiones suman 94,953.88 ha, que representan el 51.87% del territorio cantonal.

GRÁFICO N° 15
MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.



FUENTE: Catastro Minero, ARCOM, 2020.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CUADRO N° 11
TIPOS DE CONCESIONES MINERAS

Tipo de concesión	Área (ha)	Porcentaje %
Materiales de construcción	92.00	0.10
Metálicos	88,879.07	93.60
No metálicos	5,982.81	6.30
Total	94,953.88	100,00

FUENTE: Catastro Minero, ARCOM, 2020.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1.3.2.1.4. Suelo rural de expansión urbana

El suelo rural de expansión urbana se define como “el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria... Los procesos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observaran de forma obligatoria lo establecido en esta Ley” (LOOTUGS -2016)

El suelo urbano (ciudad de General Leónidas Plaza Gutiérrez y barrio La Merced) del cantón Limón Indanza cubre las demandas actuales y amerita una consolidación de áreas vacantes sin edificaciones que corresponde al 30.90% (517 predios de un total de 1673 predios catastrados). El crecimiento histórico de la ciudad de General Plaza muestra una tendencia de ocupación más predominante en la parte central y hacia las áreas Norte y Sur del asentamiento. Recientemente, se ha consolidado en mayor grado el barrio urbano La Merced.

Se ha considerado como suelo de expansión urbana a todas las áreas consolidadas de las cabeceras parroquiales, así como al asentamiento humano concentrado llamado Valle El Castillo, como también las áreas periféricas del centro cantonal conocidos como El Progreso y Flor de Limón.

Para el planteamiento de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales se ha considerado el grado de consolidación de estos centros poblados, así como también los sistemas públicos de soporte con los que cuenta actualmente estos asentamientos como cobertura de agua, sistemas de alcantarillado, recolección de desechos sólidos y electrificación. Es importante señalar también, que se ha considerado la infraestructura vial, así como los equipamientos e infraestructuras para el desarrollo de las ciudades.

Se busca establecer políticas que permitan la consolidación de las cabeceras parroquiales dentro de los límites propuestos, por lo que para una ampliación deberá ser justificada la consolidación del centro poblado de manera técnica. Este logro permitirá que todos los habitantes del centro urbano cuenten con una mejor calidad de vida y que los recursos destinados para estas zonas sean invertidos de mejor manera.

Es así que, al momento, se cuenta con una propuesta de delimitación urbana de las cabeceras parroquiales de Santa Susana de Chiviaza e Indanza, mismas que fueron socializadas oportunamente, e incluso, se dispone de la Resolución al Trámite de Autorización de cambio de uso de suelo de estos dos centros poblados, resoluciones que fueron otorgadas por la Subsecretaría de Agricultura.

A continuación, se muestran los límites urbanos propuestos de las cabeceras parroquiales del cantón Limón Indanza, la comunidad Valle El Castillo y los sectores periféricos de la cabecera cantonal conocidos como El Progreso y Flor de Limón; mismos que se encuentran en constante crecimiento y transformación.

A. CHIVIAZA.

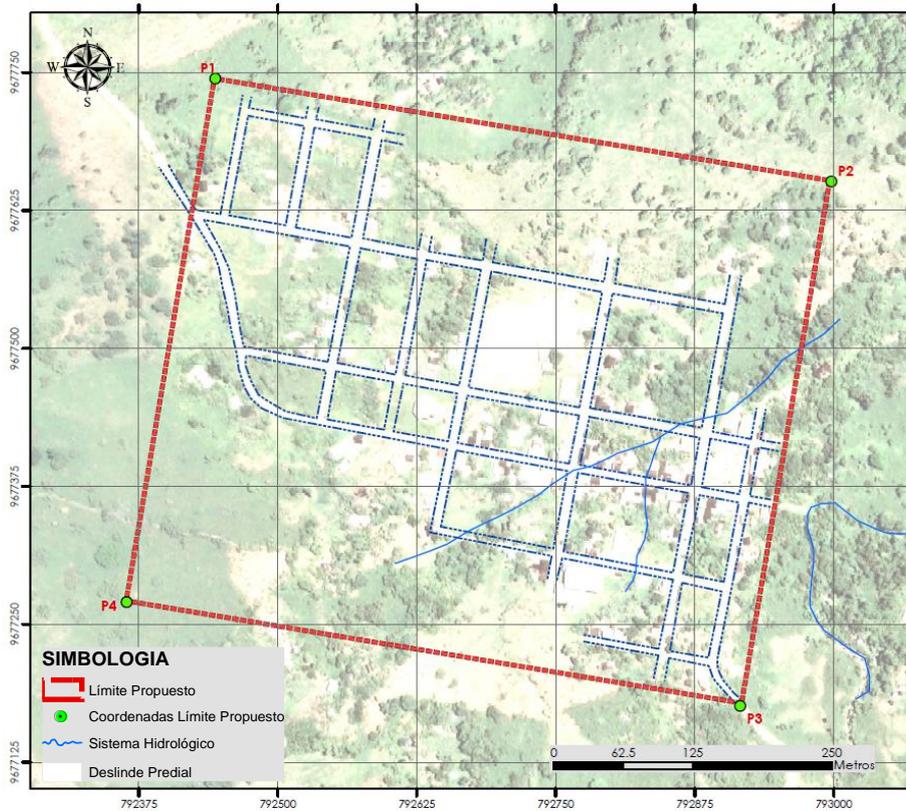
CUADRO N° 12
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA CHIVIAZA.

VERTI.	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE
P1	792442.94	9677744.65
P2	792996.25	9677652.08
P3	792917.09	9677178.65
P4	792363.78	9677271.22

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 16
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA CHIVIAZA.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

AL NORTE: desde el punto N° 1, ubicado al Noroeste del asentamiento en las coordenadas E-792442.94 m., N-9677744.65 m., una alineación en dirección Sureste hasta intersectar con el punto N° 2 de coordenadas E-792996.25 m., N-9677652.08 m., en 561.00 m Rumbo S-80°30'8.10"-E;

AL ESTE: desde el punto N° 2, una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 3 de coordenadas E-792917.09 m., N-9677178.65 m., en 480.00 m Rumbo S-9°29'32.45"-W;

AL SUR: desde el punto N° 3, una alineación en dirección Noroeste hasta intersectar con el punto N° 4 de coordenadas E-792363.78 m., N-9677271.22 m., en 561.00 m Rumbo N-80°30'8.10"-W;

AL OESTE: desde el punto N° 4, una alineación en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 1, en 480.00 m Rumbo N-9°29'32.45"-E;

Por consiguiente, de llegar a considerarse la presente propuesta; el área de la zona Urbana de Chiviaza sería de **26.9280 has.**



B. INDANZA.

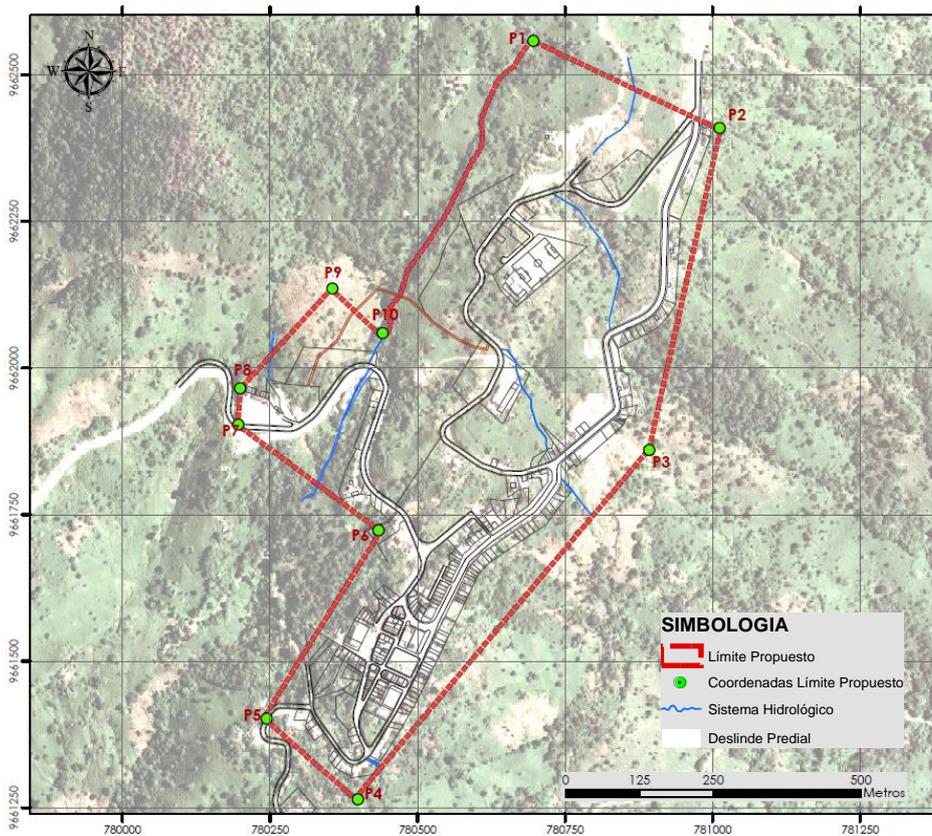
CUADRO N° 13
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA INDANZA.

VERTI.	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE
P1	780693.05	9662559.14
P2	781013.25	9662405.85
P3	780892.32	9661861.88
P4	780394.04	9661265.69
P5	780239.7	9661403.82
P6	780437.18	9661721.74
P7	780195.53	9661902.88
P8	780200	9661965
P9	780353.83	9662134.81
P10	780437.98	9662055.1

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 17
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA INDANZA.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

AL NORTE: Desde el punto N° 1 ubicado en la margen de protección derecha de la quebrada Sin Nombre, coordenadas E-780693.05 m., N-9662559.14 m., una alineación en dirección Sureste hasta intersectar con el punto N° 2 de coordenadas E-781013.25 m., N-9662405.85 m., en 355.00 m Rumbo S-64°25'5.05"-E;

AL ESTE: desde el punto N° 2, una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 3 de coordenadas E-780892.32 m, N-9661861.88 m., en 557.24 m Rumbo S-12°32'0.97"-W; desde este punto una alineación en dirección Suroeste hasta intersectar con el punto N° 4 de coordenadas E-780394.04 m, N-9661265.69 m., en 776.99 m Rumbo S-39°53'16.78"-W;

AL SUR: desde el punto N° 4, una alineación en dirección Noroeste hasta intersectar con el punto N° 5, de coordenadas E-780239.31 m, N-9661403.19 m., en 206.99 m Rumbo N-48°22'27.39"-W;

AL OESTE: desde el punto N° 5, una alineación en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 6, de coordenadas E-780437.18 m, N-9661721.74 m., en 375.00 m Rumbo N-48°22'27.39"-W; desde el punto N° 6 una alineación en dirección Noroeste hasta intersectar con el punto N° 7, ubicado en la Troncal Amazónica, diagonal al Recinto Ferial con las coordenadas E-780195.53 m, N-9661902.88 m en 302.00 m Rumbo N-53°8'41.64"-W; desde el punto N° 7 una alineación en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 8, ubicado en la zona posterior del recinto ferial, con las coordenadas E-780200.00 m, N-9661965.00 m en 62.28 m rumbo N-4°6'56.76"-E; desde el punto N° 8, una alineación en dirección Noreste hasta intersectar con el punto N° 9 de coordenadas E-780353.83 m, N-9662134.81 m en 229.12 m Rumbo N-42°10'23.76"-W; desde el punto N° 9 una alineación en dirección Sureste hasta intersectar con el punto N° 10, ubicado en la margen de protección derecha de la mencionada quebrada Sin Nombre, de coordenadas E-780200.00 m, N-9661965.00 m en 115.90 m Rumbo S-46°33'7.65"-E; continua aguas arriba de la quebrada señalada hasta intersectar con el punto N° 1 en 582.90m Rumbos Diferentes.

Por consiguiente, de llegar a considerarse la presente propuesta; el área de la zona Urbana de Indanza sería de **51.3144 has.**

De existir divergencias entre las coordenadas planas señaladas y la ubicación de los accidentes geográficos de los cuales se da esta referencia, prevalecerán estos últimos, excepto en los casos en que la unidad de linderación es la coordenada.

A más de este planteamiento existente, es importante también considerar, para las demás cabeceras parroquiales, una propuesta de delimitación urbana.

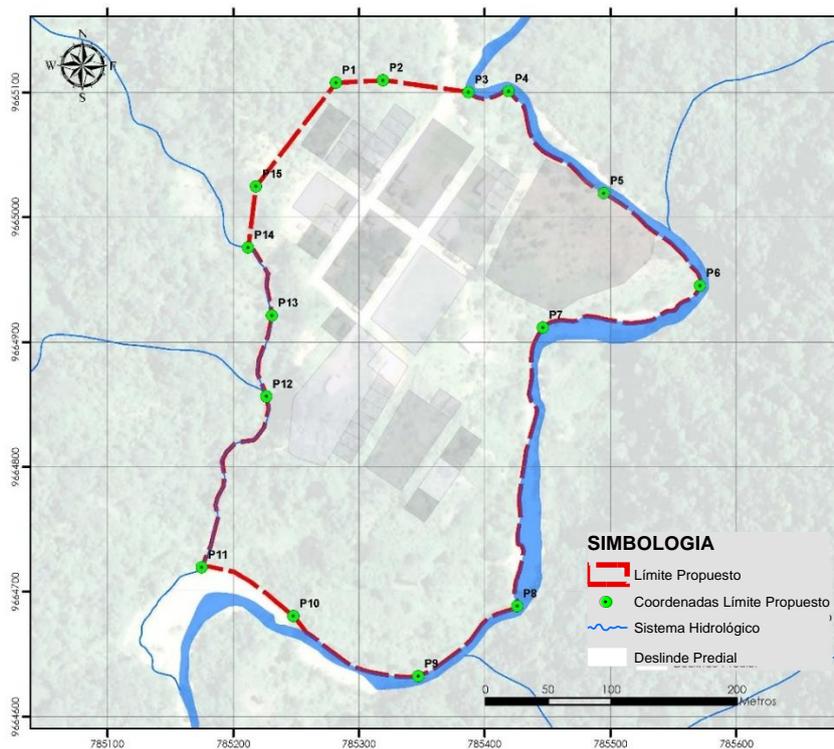
C. SAN ANTONIO.

CUADRO N° 14
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SAN ANTONIO.

COORDENADAS			COORDENADAS		
VERT	ESTE	NORTE	VERT	ESTE	NORTE
P1	785281.89	9665108.09	P9	785347.38	9664632.74
P2	785319.30	9665109.87	P10	785247.85	9664680.99
P3	785387.14	9665100.33	P11	785175.01	9664720.09
P4	785419.06	9665101.33	P12	785226.43	9664856.75
P5	785494.97	9665019.32	P13	785230.95	9664921.35
P6	785571.28	9664945.35	P14	785211.94	9664975.96
P7	785446.48	9664911.73	P15	785218.32	9665024.88
P8	785425.93	9664688.85			

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 18
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SAN ANTONIO.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

D. SAN MIGUEL DE CONCHAY.

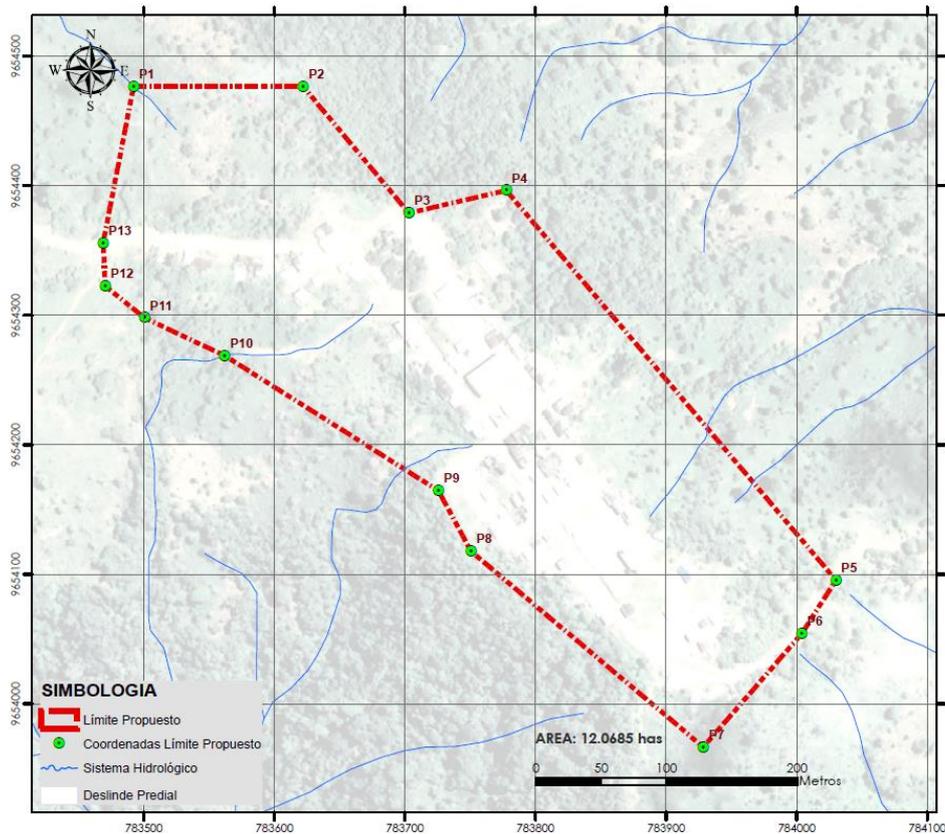
CUADRO N° 15
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE
EXPANSIÓN URBANA SAN MIGUEL DE CONCHAY.

VERT	COORDENADAS		VERT	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE		ESTE	NORTE
P1	783492.23	9654476.43	P8	783750.69	9654117.65
P2	783622.10	9654476.43	P9	783725.66	9654270.07
P3	783703.07	9654378.79	P10	783561.98	9654268.71
P4	783777.68	9654396.26	P11	783500.66	9654297.83
P5	784030.09	9654095.42	P12	783470.50	9654322.44
P6	784003.90	9654054.15	P13	783468.91	9654355.78
P7	783928.60	9653966.59			

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 19
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SAN MIGUEL DE CONCHAY.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

E. EL ROSARIO.

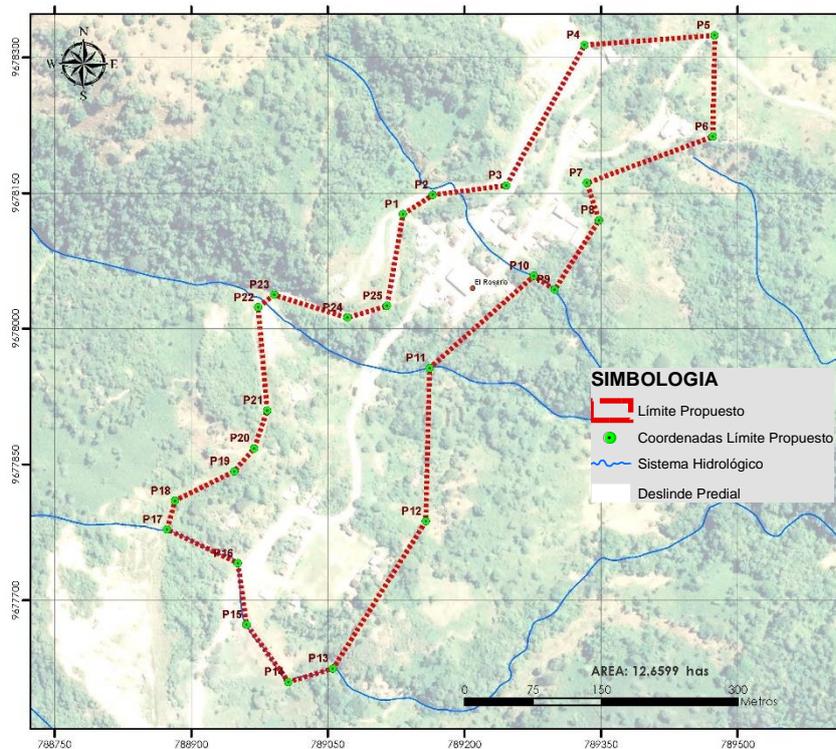
CUADRO N° 16
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA EL ROSARIO.

VERTI.	COORDENADAS		VERTI.	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE		ESTE	NORTE
P1	789132.54	9678126.64	P14	789006.88	9677609.74
P2	789165.35	9678148.07	P15	788960.79	9677673.23
P3	789246.05	9678158.52	P16	788951.23	9677741.08
P4	789331.91	9678313.72	P17	788873.57	9677778.37
P5	789474.79	9678324.44	P18	788882.25	9677810.09
P6	789472.8	9678212.52	P19	788947.34	9677842.63
P7	789334.69	9678161.32	P20	788969.17	9677868.03
P8	789347.79	9678120.05	P21	788983.45	9677910.1
P9	789298.94	9678043.34	P22	788973.53	9678024.01
P10	789276.32	9678058.43	P23	788990.99	9678037.48
P11	789161.86	9677956.85	P24	789071.42	9678012.34
P12	789157.68	9677787.47	P25	789115.08	9678025.3
P13	789055.76	9677624.56			

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 20
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA EL ROSARIO.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

Esta cabecera parroquial; debido a su ubicación, características topográficas y geológicas, se debe contar siempre con un informe emitido por la Unidad de Ambiente y Gestión de Riesgos para cualquier proceso que se quiera implementar dentro de su consolidación, como construcción privada o de obra pública. Es necesario restringir el crecimiento del límite urbano ya que es una zona que constantemente presenta afectaciones naturales.

F. VALLE EL CASTILLO.

CUADRO N° 17

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA VALLE EL CASTILLO.

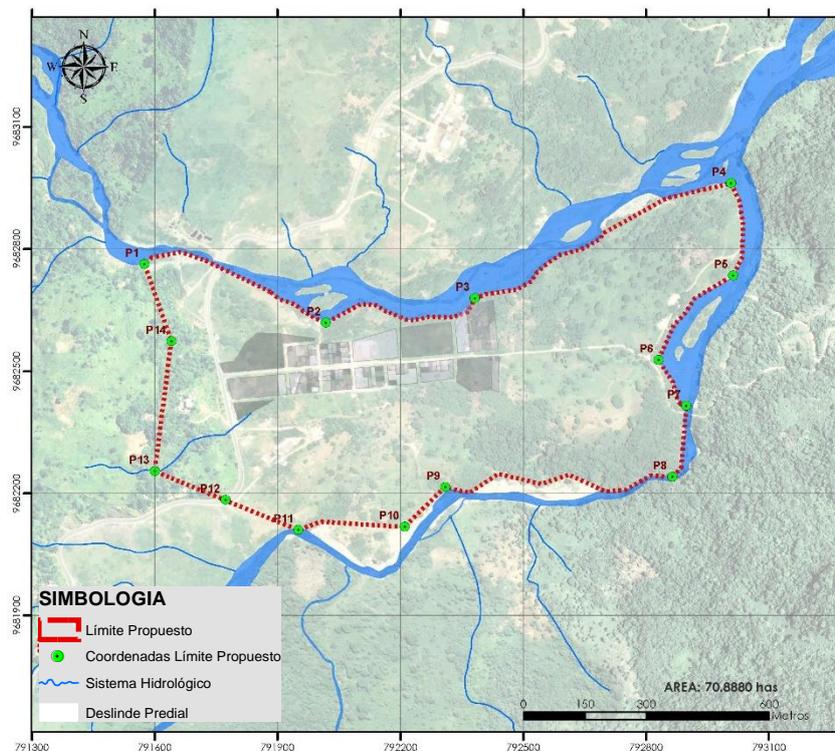
VERT	COORDENADAS		VERT	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE		ESTE	NORTE
P1	791574.32	9682763.43	P8	792864.11	9682241.81
P2	792017.86	9682619.07	P9	792310.01	9682216.65
P3	792381.83	9682679.52	P10	792210.12	9682119.15
P4	793006.75	9682962.39	P11	791950.51	9682111.62
P5	793011.79	9682735.5	P12	791772.32	9682184.54
P6	792830.53	9682528	P13	791599.67	9682255.2
P7	792898.34	9682415.91	P14	791640.31	9682573.84

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 21

DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA VALLE EL CASTILLO.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

La comunidad Valle El Castillo, dentro del perímetro planteado como área para expansión urbana, cuenta con una zona con pendientes superiores al 30%, por lo que se considera necesario, destinar esta área como suelo urbano de protección y evitar la consolidación con nuevas edificaciones, permitiendo un asentamiento ordenado y planificado en la zona Norte del centro poblado.

G. EL PROGRESO.

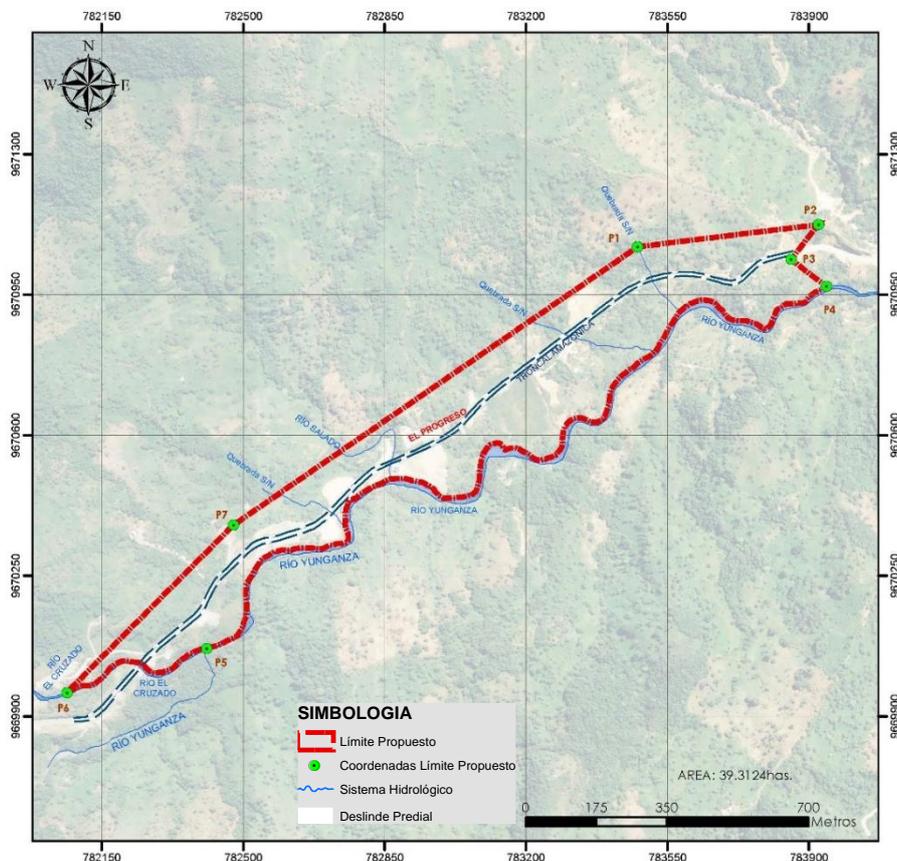
CUADRO N° 18
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA EL PROGRESO.

VERTI.	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE
P1	783476.52	9671069.84
P2	783922.75	9671124.9
P3	783855.58	9671038.09
P4	783942.78	9670971.58
P5	782409.61	9670069.34
P6	782063.37	9669959.12
P7	782476.11	9670376.79

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 22
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA EL PROGRESO.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

H. FLOR DE LIMON.

CUADRO N° 19

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA FLOR DE LIMON.

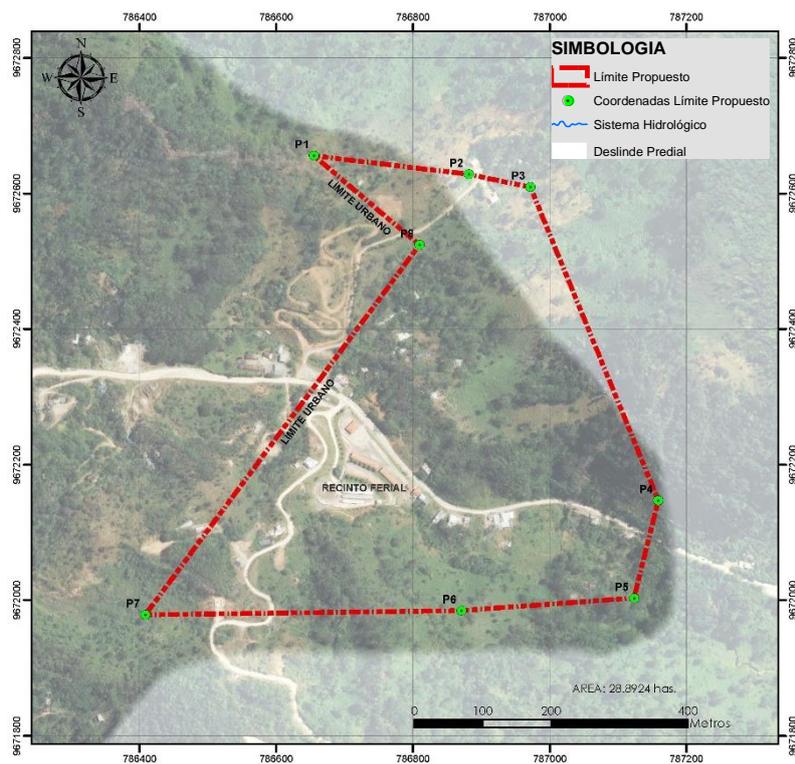
VERT	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE
P1	786655.07	9672655.72
P2	786881.5	9672628.21
P3	786971.81	9672609.28
P4	787158.71	9672147.72
P5	787123.39	9672003.39
P6	786871.16	9671984.93
P7	786408.54	9671978.81
P8	786809.42	9672524.11

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 23

DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA FLOR DE LIMON.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

I. SECTOR NIÑO MIGRANTE.

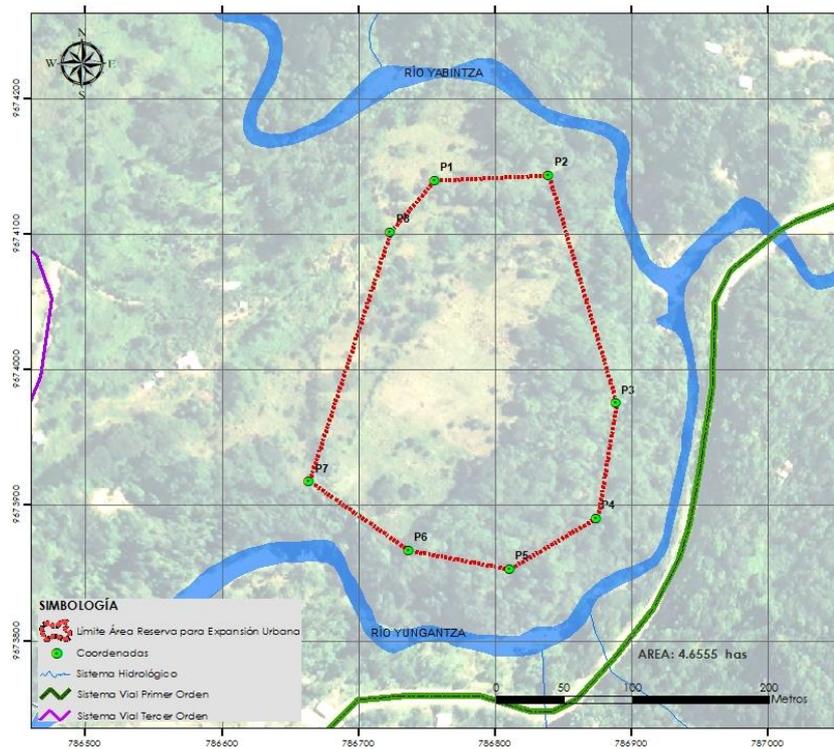
CUADRO N° 20
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN
URBANA SECTOR NIÑO MIGRANTE.

PUNTO	X	Y
P1	786756.49	9674139.78
P2	786839.84	9674143.75
P3	786889.05	9673975.48
P4	786874.76	9673890.55
P5	786811.26	9673853.24
P6	786737.44	9673866.73
P7	786664.42	9673917.53
P8	786723.95	9674101.68

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 24
DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR NIÑO MIGRANTE.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

J. SECTOR RIO CUSCUNGO

CUADRO N° 21

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR CUSCUNGO.

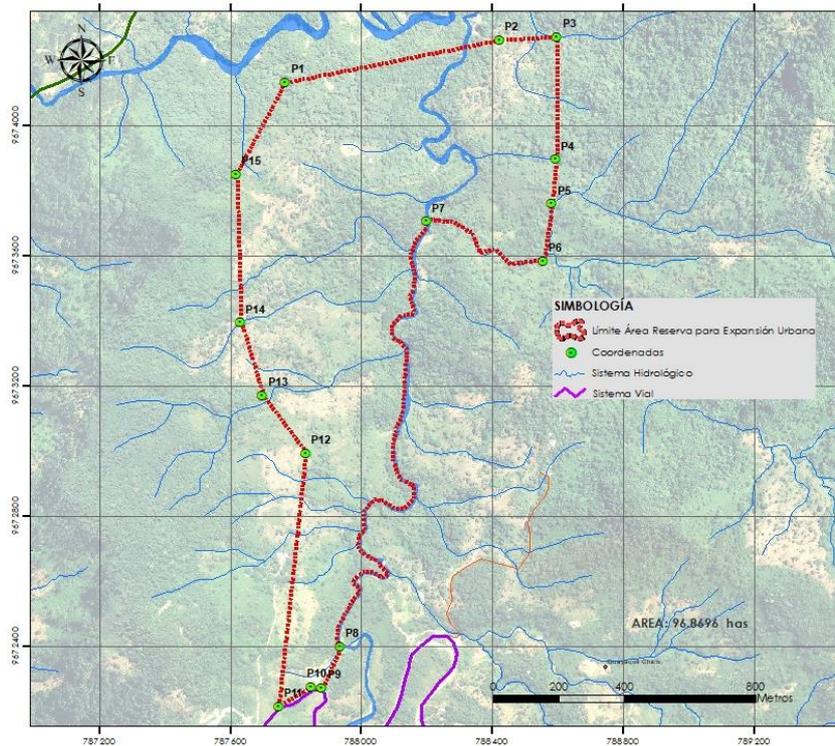
VERT	COORDENADAS		VERT	COORDENADAS	
	ESTE	NORTE		ESTE	NORTE
P1	787770.39	9674133.78	P9	787881.84	9672271.78
P2	788423.60	9674262.98	P10	787848.71	9672275.31
P3	788599.44	9674273.58	P11	787750.82	9672214.45
P4	788595.67	9673896.26	P12	787831.99	9672993.24
P5	788583.96	9673759.45	P13	787699.70	9673170.52
P6	788557.15	9673583.87	P14	787631.50	9673394.39
P7	788200.53	9673706.57	P15	787619.58	9673851.2
P8	787937.07	9672398.31			

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 25

DELIMITACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR CUSCUNGO.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1.4. Distribución general de las actividades.

Los asentamientos humanos establecen sus relaciones mediante el desarrollo de actividades que permiten el intercambio de productos y conocimientos. Estas actividades se clasifican por su especialización y el lugar en el que se realizan, tienen interdependencia unas de otras, siendo el objetivo del plan establecer un equilibrio entre cada una de ellas.

Dentro del área urbana como principales actividades se identifican el comercio, administración y la residencia (detalladas más adelante), las cuales pueden fortalecer las actividades en el sector rural, convirtiéndose en comercios locales para la producción, administración de las parroquias y la vivienda rural. Con el fin de guardar coherencia con la vocación del territorio, la clasificación del suelo, y los tratamientos que se asignarán a los mismos, las actividades generales que se plantean para el suelo rural del cantón son:

- **Conservación:** Aplica a los suelos de protección que por su función ecosistémica y como recurso natural debe ser preservado, se restringen todo tipo de actividades, a excepción de las de ecoturismo o investigación científica, con el fin de garantizar su conservación.
- **Recuperación:** Estas actividades van dirigidas principalmente a los suelos de protección que han sido degradados y necesitan intervención para restaurar y recuperar su vocación, entre ellos se ubican las zonas de recarga hídrica. Se permiten las actividades no destructivas, bioemprendimientos (biocomercio), y ecoturismo.
- **Actividades productivas:** Son las actividades que se podrán realizar en el suelo rural de producción, están son, agricultura, ganadería, piscicultura, producción sostenible, turismo y recreación.
- **Actividades turísticas y de recreación:** Estas actividades son aplicables a todo el territorio, sin embargo, se focalizan en cuyos sectores o zonas específicas que destaquen por sus atractivos naturales y paisajísticos. Cuando los atractivos se ubiquen al interior del suelo rural de protección, las actividades estarán relacionadas al ecoturismo permitiendo caminatas y avistamientos de flora y fauna; los accesos serán peatonales y la infraestructura respetará el entorno a través de la bioconstrucción, se prohíbe la utilización de altos parlantes y fogatas. En el resto del territorio los accesos podrán ser carrozables, sin embargo, se respetará un radio de al menos 25 metros hacia los atractivos a fin de que estos sean preservados, se permitirá además actividades deportivas grupales, fogatas y construcción de infraestructura no permanente, es decir aquellas que pueden ser ensambladas y desensambladas mediante unión de elementos de anclaje y equipamiento para acampar.

1.5. Sistemas públicos de soporte.

La realidad territorial del cantón Limón Indanza permite determinar la deficiencia en los sistemas públicos de soporte, a pesar de ser un espacio en crecimiento y de baja densidad poblacional, requiere una planificación de intervención sobre el espacio público, equipamientos, sistema vial y redes de servicios básicos. En este sentido se puede mencionar como parte de la problemática actual la ausencia de regulación para la construcción de proyectos de interés social, áreas municipales o comunitarias en estado de abandono, sin un plan de intervención provocando escases de espacios de recreación de calidad tanto en el suelo urbano como en el rural, equipamientos consolidados solo en la centralidad urbana ocasionando desplazamientos forzados de la población, entre otros, que podrán ser solventados con un planteamiento adecuado de los sistemas públicos de soporte permitiendo avanzar hacia una ciudad más sostenible y resiliente.



1.5.1. Cobertura y capacidad de recepción de los servicios básicos.

En este apartado, el PUGS pretende garantizar una adecuada cobertura de servicios básicos en el cantón Limón Indanza, principalmente en las zonas de mayor consolidación y densidad poblacional, considerando los futuros procesos de densificación, edificabilidad e infraestructuras para los asentamientos humanos. Las empresas públicas encargadas de los servicios básicos son:

- Gad Municipal de Limón Indanza, a través de la Unidad de Servicios Básicos de la Dirección de Obras Públicas, encargada de la dotación de agua y servicio de alcantarillado en el cantón Limón Indanza.
- Empresa Eléctrica Regional Centro Sur es la empresa encargada de la dotación del servicio de energía eléctrica en el cantón.
- La Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT es la encargada de la dotación de los sistemas de telecomunicación en el cantón.
- La gestión de los desechos sólidos está a cargo de la Municipalidad por la Dirección de Ambiente y Fomento, con la Unidad Ambiental.

Lineamientos para la estructuración de redes de infraestructura.

- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo.
- Los estudios deberán someterse a la aprobación previa por las entidades respectivas.
- El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura y sus planos y estudios para implementarlos en la base catastral.
- Se deben respetar estrictamente las franjas de protección o servidumbres establecidas.

Lineamientos para la formulación de planes maestros de sistemas de los servicios básicos.

Las entidades señaladas, de acuerdo a sus funciones serán las encargadas de desarrollar Planes maestros o planes sectoriales para la dotación y provisión de los servicios de su competencia, pero deben ser coordinados con el Municipio del Cantón Limón Indanza y que se encuentren acordes al Plan de Uso y Gestión de suelo. Considerando principalmente:

- En su planificación la reducción de costos de infraestructura básica y uso de tecnologías urbanas alternativas
- Creación de programas y proyectos para un correcto manejo de los desechos sólidos alineados a lo planificado en el PDOT cantonal
- Coordinación con las empresas encargadas para lograr una correcta priorización y alcanzar una cobertura total en el área urbana y las cabeceras parroquiales.

a. Agua potable y saneamiento.

El PUGS plantea que las mejoras en la calidad y cobertura de la dotación del servicio de agua se enmarque en la propuesta de desarrollo del PDOT enfocado en mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, sin embargo, para la dotación en las áreas rurales cuyo abastecimiento es complejo por temas de distancia y falta de consolidación, estos estándares se encuentran condicionados a factores económicos, sociales y culturales



que invitan a investigar y desarrollar tecnologías alternativas que aseguren, por lo menos, la salubridad de los servicios.

Agua Potable.

El servicio de agua potable en el área urbana tiene una cobertura del 72.32%. Es importante anotar que dentro del 27.68% restante, se encuentra el barrio Flor de Limón (Sector Recinto Ferial y Cementerio) que no cuenta con el servicio de agua potable, debido a que la cota de este sector es superior al de la planta de tratamiento. El servicio se abastece de una fuente de captación, que cuenta con el Uso y Aprovechamiento de la Fuente. Dicho sistema se encuentra ya en condiciones malas, pues ya ha cumplido con su vida útil. En la zona rural se cuenta con una cobertura del 53.14%, en tanto que el 46.86 % del total de los habitantes no poseen este servicio básico. Este último valor se encuentra distribuido de distintas maneras de abastecimiento del recurso, en mayor parte se sirve directamente de vertientes, ríos o acequias.

Saneamiento

El área urbana cuenta con una red de alcantarillado que cubre un 67.97%. Predominan las redes de alcantarillado combinado y su estado de conservación está ya en malas condiciones. En el sector rural se determina que aproximadamente, el 19.10% de los predios cuentan con el servicio de alcantarillado, principalmente corresponde a las cabeceras parroquiales: Indanza, Santa Susana de Chiviaza, San Miguel de Conchay, la comunidad Valle El Castillo que ya cuentan con un sistema integral de alcantarillado.

Para la estructuración de las nuevas redes es necesario tener las siguientes consideraciones:

- Dotación de agua y alcantarillado en áreas donde existe consolidación de la población para optimizar los recursos y satisfacer las necesidades poblacionales.
- Optimizar y utilizar las infraestructuras existentes para la densificación de la ciudad.
- Establecer lineamientos para la implementación de estos sistemas de buena calidad con la finalidad de evitar problemas de salud de la población y contaminación del medio ambiente.
- Evitar la implementación de infraestructura en zonas consideradas de protección o con limitantes para la edificabilidad.
- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano, y áreas de expansión deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo.
- El urbanizador construirá y deberá someterse a los estudios aprobados por las entidades y empresas respectiva y entregará al Municipio las redes de infraestructura sin costo y la información para registro en la Base catastral Municipal
- Las nuevas propuestas o planes a implementarse deben vincularse con las redes existentes y considerar los sectores de mayor demanda para su priorización e implementación, tomando en cuenta características topográficas, desarrollo demográfico y socio cultural.
- Considerar la implementación de las redes por etapas, lo que permita ir desarrollando los estudios y planes de ampliación de la red de agua y saneamiento.



b. Energía eléctrica.

El abastecimiento de luz por parte de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, en el cantón Limón Indanza cubre el 99.56% del servicio dentro del perímetro urbano (casi todos los barrios de la ciudad de General Leonidas Plaza Gutiérrez) y un 81.5% del territorio en la zona rural, pocas comunidades de la zona rural se abastecen de electricidad por medio de generadores de energía y paneles fotovoltaicos que generalmente son donados.

Se deberá tener en consideración:

- Dotación programada del servicio de energía eléctrica en función de satisfacer el déficit existente y las determinaciones de uso y ocupación de suelo futuro.
- Mejorar la imagen urbana de la ciudad de General Plaza mediante el soterramiento de cables aéreos.
- Los nuevos programas y planes de la Empresa eléctrica deberán contar con un informe de factibilidad de los estudios de los nuevos proyectos, para corroborar que están realizados de acuerdo al PUGS y a la realidad cantonal establecida en el PDOT.
- Los nuevos proyectos o planes deberán priorizar los sectores con mayor demanda, donde exista concentración y consolidación de la población, en coordinación con el GAD Municipal

c. Telecomunicaciones

En lo referente a la comunicación por internet el porcentaje de hogares que disponen de la cobertura de internet no cubre todo el cantón, apenas el 1.00 % de la población rural cuenta con el servicio y el 5.00 % en la zona urbana (INEC, 2010). El servicio de telefonía móvil del Cantón está cubierto por 3 operadoras Claro, Movistar y CNT. El servicio de telefonía celular nota un porcentaje considerable en la zona rural de 51.44 % ya que es el medio más utilizado para la conexión telefónica. En la zona urbana de acuerdo a los valores del INEC (2010) se contaba con un 81.66% de disponibilidad, se considera que a la fecha la cobertura puede estar llegando un 90% de la totalidad de la población cantonal.

Se deberá tener en consideración:

- Dotación programada del servicio en función de satisfacer el déficit existente y las determinaciones de uso y ocupación del suelo a futuro.
- Considerar sistemas alternativos y de poca invasión en el territorio del sector rural.
- Los planes de telecomunicaciones a implementarse deberán ser aprobados mediante un informe de factibilidad por parte del GADM en caso de infraestructuras que requieran permisos de uso de suelo o que generen impacto en su localización.

c. Gestión de los Desechos sólidos

La recolección de los desechos está a cargo de la Dirección de Ambiente y Fomento del GADM por medio de la Unidad de Gestión Ambiental, encargándose de la recolección urbana y rural del cantón. En el sector urbano se abastece a un 94.17% de la población mientras que en la zona rural es el 28.79%; debido a la lejanía de los centros poblados. La población que no cuenta con el servicio suele quemar la basura o arrojar los desechos a quebradas cercanas o en terrenos baldíos provocando un problema de contaminación del agua de ríos, esteros y todas las fuentes de agua. Complementando la recolección se encuentra el Relleno Sanitario que actualmente opera con una Licencia Ambiental debidamente regulado por el Ministerio de Ambiente.



Para la implementación de planes o proyectos se deberá tener en consideración:

- Implementar un programa de Sistema integral de Manejo de desechos sólidos del cantón Limón Indanza en coherencia con el PDOT donde se incluya una gestión integral de los residuos, considerando actividades de ampliación de la cobertura del servicio, separación, reciclaje, tratamiento final.
- Considerar el tratamiento por separado de los desechos: a) residuos orgánicos que deben ser utilizados para elaboración de compost y abono para las plantas de las áreas verdes y espacios públicos de la ciudad, o venderlos para quien requiera de abono; b) Residuos peligrosos, a una planta de esterilización reduciendo su peligro; c) residuos indiferenciados, los que llegan de viviendas, llevados al relleno para recibir un proceso adecuado para su degradación, d) Residuos diferenciados implementados en la ciudad mediante sistemas de reciclaje que inicia en casa separando plásticos, botellas, papel, etc. Que pueden ser reutilizados, considerando en el PUGS un espacio donde pueda llevarse a cabo el proceso.
- Para establecimiento de sitios nuevos de infraestructura para el tratamiento de residuos se deben considerar regulaciones de usos y ocupación del suelo dispuestas por el PUGS, mismas que también deberán ser coordinadas con la dirección de Planificación.

1.5.2. Sistema vial

Dentro de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el art. 4, establece que la Infraestructura se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y del territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios públicos.

La movilidad urbana de la ciudad de General Plaza requiere una reorientación enfocada no solo en el sistema vial como tal si no también en los flujos económicos, naturales y sociales; que garantice la conectividad y articulación de este territorio con el resto del cantón, de manera que la segregación socio espacial de la periferia sea solucionado por la eficiencia de un sistema ordenado, coherente y articulado que facilite la intermodalidad.

La red viaria siendo el soporte urbano para los desplazamientos, canalizador del tránsito y tráfico en todos sus modos y formas, y siendo el contenedor de actividades y funciones sociales, se considera como el eje principal que dinamiza los diferentes flujos de la ciudad, para determinar una mejor conectividad, accesibilidad y eficacia que permita consolidar y promover de forma eficiente los diferentes sectores. Por lo que se pretende potenciar el sistema de transporte público y la inserción efectiva de sistemas de movilidad no motorizada.

La movilidad dentro de la ciudad debe tender a la potencialización del modelo territorial, de acuerdo con las nuevas centralidades, los distintos usos, las zonas en las que se quiere favorecer la densificación y la ubicación de equipamientos o servicios de importancia. Para lograr esto se han definido los siguientes objetivos:

- Establecer una clasificación y jerarquía vial cantonal y urbana que organice el sistema vial y su vinculación con los nodos de desarrollo del cantón.
- Establecer lineamientos para la implantación de un sistema de transporte integrado que enlace los distintos modos de transporte con énfasis en los no motorizados y transporte público que esté articulado con los espacios públicos.
- Considerar ejes viales periféricos que reduzcan la carga vehicular en la parte central.
- Encontrar indicadores preliminares que ayuden a determinar la calidad de la movilidad en el cantón, enfocados en espacio público y transporte alternativo.



- Planteamiento de una normativa como respaldo para el Plan Sustentable de Movilidad de Limón Indanza.

Estos objetivos permiten desarrollar un Plan Estratégico Vial del Cantón Limón Indanza, logrando una movilidad eficiente y sostenible para la ciudad y el cantón, promoviendo alternativas de movilidad, mejorando la calidad de vida de la población y del espacio físico público del cantón incorporando normativas y regulaciones que le permita a la administración contar con un instrumento de planificación vial ordenado y seguro.

CLASIFICACION.

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria. Dentro de esta clasificación se hace una distinción tanto para el área urbana como rural.

1.5.2.1. Sistema Vial Urbano

- **Red Vial Primaria (vía expresa y arterial).**

Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

Composición: Está integrada por la vía expresa conformada por el Corredor estatal la Troncal Amazónica E45) considerada dentro del área urbana como Av. 12 de Diciembre y que atraviesa la ciudad de Norte a Sur. También se encuentran las vías arteriales, mismas que conectan el área urbana con las cabeceras parroquiales, es decir las vías General Plaza - San Antonio, General Plaza – El Pescado, vía antigua a Cuenca y la vía General Plaza – Niño Migrante.

- **Red Vial Secundaria (vía Colectora)**

Función: Son colectoras y distribuidoras que permiten la conexión entre los barrios locales y que distribuyen el tránsito hacia las vías arteriales, son consideradas también como ejes principales internos.

Composición: Está integrada por las calles Quito, Jorge Enríquez y parte de la calle 28 de Mayo.

- **Red Vial Terciaria (vía Local)**

Función: Son las vías locales que se caracterizan por ser vías de menor jerarquía, de anchos reducidos y tramos cortos que se unen a las vías colectoras.

Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria.

- **Vías Semipeatonales.** - Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal.
- **Vías Peatonales.** - Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de desechos sólidos, emergencias médicas, bomberos y policía, como servicios complementarios.
- **Ciclo Vías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas, conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.



1.5.2.2. Sistema Vial Rural

- **Red Vial Primaria.**

Función: a nivel cantonal, se ha considerado como vías de primer orden a aquellas que conectan al cantón con el resto de cantones de la provincia y del país.

Composición: En este grupo está la vía estatal E45 denominada Troncal Amazónica, misma que atraviesan la cabecera cantonal y las parroquias Yunganza, General Leónidas Plaza e Indanza. En esta jerarquía también se ha considerado a la vía Gualaceo – Limón, por conectar al cantón con la provincia del Azuay.

- **Red Vial Secundaria.**

Función: a nivel cantonal, se han considerado como vías de segundo orden a las vías urbanas de la cabecera cantonal, así como también de las cabeceras parroquiales.

- **Red Vial Terciaria.**

Función: Son vías que conectan hacia los centros poblados de menor jerarquía del cantón.

- **Senderos o caminos ecológicos.**

-

Se han considerado dentro de esta categoría, a los senderos peatonales o caminos ecológicos que conducen hacia centros poblados lejanos.

1.5.2.3. ACERAS.

Definida como la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada al tránsito de peatones. Misma que deberá mantenerse con una dimensión mínima de ancho de 1.5 m sin barreras arquitectónicas, para la libre circulación del peatón.

Ocupación de aceras.

En ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades que se detallan a continuación, jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes.

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
- Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
- Recolección de desechos.
- Lustre de calzado.
- Mesas y sillas de confiterías, bares y restaurantes.



1.5.2.4. PEATONIZACION.

Al priorizar la regulación del sistema peatonal tanto en el ancho de la acera como se mencionó anteriormente, como en su continuidad sin barreras u obstáculos, permite plantear a la accesibilidad universal como una estrategia para el uso de este espacio público, además de su implemento como una herramienta que incentive y reactive las diferentes actividades sociales y económicas entre otras. La propuesta en este sentido pretende generar desplazamientos humanizados, por lo que se plantea las siguientes consideraciones:

- Las aceras deben mantener un recorrido sin barreras arquitectónicas, las rampas de acceso a los predios deben solo afectar a un 20% del ancho total de la acera evitando cortar la libre circulación.
- El material debe ser antideslizante con colores y materiales adecuados al entorno.
- En coordinación con la unidad responsable de parques y jardines del GAD colocar arborización sin afectar el 40% del ancho de la acera con vegetación que no afecte la libre movilidad. Identificando especies locales a proyectarse en estos espacios.
- Señalización vertical instalada en las aceras sin que afecten la movilidad.
- Señalización horizontal clara que permita identificar al peatón con claridad los recorridos peatonales que puede desarrollar, tomando en consideración la inclusión de personas con capacidades reducidas, género e interculturalidad en los recorridos peatonales.

1.5.2.5. TRANSPORTE PÚBLICO

En el Cantón Limón Indanza se requiere analizar la eficiencia de los circuitos actuales del transporte público (intracantonal) para establecer una propuesta de descongestión de la zona urbana, y de esta forma propiciar espacios públicos integrales donde se maneje la afluencia peatonal. En este sentido se puede mencionar que el cantón cuenta con un sistema de transporte rural multimodal mas no integral, ya que la infraestructura para embarque y desembarque es deficiente, principalmente en la zona urbana; y escasa en la zona rural.

En la cabecera cantonal se cuenta con una Estación de Buses y varias paradas de buses inter parroquiales cantonales ubicados en su interior urbano y paradas de buses distribuidas por todo el territorio en desuso, mal estado o mal ubicadas.

El modelo de transporte aplicado en Limón Indanza requiere un proceso de modernización, en la que se contemple la restructuración de las rutas, modernización y optimización de las infraestructuras y una organización coherente a las necesidades de la población. Permitiendo conectar todo el cantón, haciendo que el espacio público mantenga una dinámica integral con el sistema de transporte público.

Las Rutas Inter parroquiales, mantienen un despliegue desde los diferentes accesos a la zona urbana manteniendo como punto de llega 4 estaciones que están distribuidas en el centro cantonal.

En la Troncal Amazónica (Av. 12 de Diciembre), debido a las características de la vía, se genera un tráfico de transporte pesado, público y particular, sumado a ello los estacionamientos de vehículos particulares, la presencia de talleres de mecánica; lo que genera problemas de circulación, contaminación e inseguridad para los habitantes de la zona debido a la velocidad con la que circulan los vehículos; es por eso que, es necesario generar soluciones integrales a esta problemática.

1.6. Instrumentos de Planificación urbanística complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

1.6.1. Planes Maestros Sectoriales

Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo cantonal. La elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales:

- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde se vaya a implantar el Plan, mismo que detalle: Delimitación de acción, justificación del área de intervención, detalle de accesibilidad y justificación.
- Características relativas a la infraestructura, movilidad y transporte. La trama vial debe ajustarse a los anchos establecidos en el PUGS y garantizar siempre la continuidad vial antes que el Proyecto a realizarse.
- Planteamiento de las redes de infraestructura suficientes para abastecer al Plan y a su entorno, con estudios y el planteamiento del mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento.
- Análisis de equipamientos sociales, que complementen al Plan
- Considerar dentro del proyecto un porcentaje de construcción del 70% el resto será destinado para áreas verdes dentro del mismo Plan, además realizar un estudio y diseño de los sistemas de áreas verdes, espacio público, y zonas comunales internas y existentes en el sector.
- Estudio de la población beneficiada o que interactuará con el Plan.
- Además, descripción de la visión del Plan Maestro Sectorial y una justificación global.
- Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo – Estrategia Territorial Nacional, Política Sectorial Nacional, el PDOT y el PUGS.
- Determinación de las especificaciones específicas del plan.
- Desarrollo del Plan Maestro Sectorial donde se establezca la alineación con las normas urbanísticas, detalle de la planificación, estrategias, componentes, ejecución y evaluación.
- Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.



1.6.2. Planes Parciales.

Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Los planes parciales determinarán los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho; programas como regulación prioritaria para relocalización de asentamientos en zonas de riesgo no mitigable, la ejecución y adecuación de vivienda de interés social y la gestión de suelo de interés social y la forma de aplicación obligatoria para el proceso de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

Deberán incluir al menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales:

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

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

Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

3. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesaria.

Se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

4. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.

- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos, protección ambiental o cultura, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías o ampliación y derechos viales.



- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliario, localización de equipamientos públicos y privados.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

5. Mecanismos de gestión del suelo.

Debe incluir al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirá en los siguientes casos:

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

6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana:

- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
- Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión

7. Tiempo de vigencia o implementación del plan

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

Se definen tres tipos de planes parciales: 1) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta, 2) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano y 3) Planes para las zonas especiales de interés social.

1.6.2.1. Plan Parcial en suelo urbano no consolidado.

El plan parcial en el suelo urbano se aplicará en zonas donde se requiera la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo. Se aplicará y desarrollará en áreas que a pesar de estar dentro del límite urbano no han sido urbanizadas o se desarrollaron de manera parcial o incompleta, generando puntos de caos social urbano.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar las determinantes de un sector como usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores



que precisan planificación de detalle. Para esto será necesario presentar el plan detallando la visión y la justificación técnica y viabilidad del proceso sin que afecte al PUGS.

1.6.2.2. Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano.

Los planes parciales se aplicarán para cada una de las zonas establecidas como suelo de expansión urbana para que sean incorporadas a las áreas urbanas paulatinamente. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la LOOTUGS el plan parcial para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano es necesario:

- La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante el plan parcial, garantizando la continuidad vial, respetando la malla urbana existente y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales.
- Las etapas de incorporación y tiempo en el que pueden proponerse el plan parcial, establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos.
- Previsión de los sistemas generales de servicios públicos para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte, comprendiendo estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de las redes que soporten a la futura población.
- Detalle y descripción de la ubicación de áreas verdes y equipamientos comunales.
- La normativa urbanística y determinantes de zonificación, donde se incluya el tamaño mínimo de fraccionamiento, edificabilidad y aprovechamiento constructivo.
- Disponibilidad de suelo vacante.
- Instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.
- Afectaciones que limiten la construcción.
- Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo con las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, servicios y equipamientos que contemplaría la realización del plan parcial.

1.6.2.3. Plan Parcial para la gestión de suelo de interés social.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo señala opciones para la planificación de los asentamientos humanos precarios que han sido desarrollados al margen de la normativa urbanística del cantón, mediante procedimientos de regulación, pegados a lo que establece la ley. Generalmente los procesos de regularización de este tipo de asentamientos persiguen la subdivisión, individualización y titularización del dominio de cada uno de los predios sobre los cuales están asentadas las personas que conforman los asentamientos de interés social.

Este plan Parcial será utilizado con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares, esta herramienta deberá cumplir con los siguientes requisitos:



- Justificación técnica de la creación, conformación y consolidación de los asentamientos humanos a ser regularizados mediante el plan; con número de población, construcciones, y consolidación.
- Levantamiento de información: Etapa donde se identificará y se analizará toda la información física, social económica y legal para identificar los asentamientos a ser regularizados, información que deberá ser remitida al ente rector de Hábitat y vivienda.
- Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, se hará constar también las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamientos, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
- La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como Reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación, pese a que el Reglamento de la LOOTUGS no lo contempla. la legislación nacional confiere potestad a los municipios incluso para generar garantías por el cumplimiento de las obras de infraestructura, que será de manera progresiva.
- Las demás para los planes parciales que fueren aplicables. Las Zonas Especiales de Interés Social que desarrolla la LOOTUGS deben cumplir con la solemnidad del plan parcial para su desarrollo e implementación.

Es necesario considerar normas urbanísticas en coherencia con lo establecido en el PUGS, para esto se deberá analizar de manera técnica:

- Los lotes mínimos de acuerdo con la necesidad y realidad territorial.
- Áreas verdes y zonas comunales, que serán para uso exclusivo de toda la población, ubicadas de manera estratégica, óptimo para su ocupación libre de zonas consideradas en riesgo, o en pendientes, quebradas o fajas de protección.
- Considerar los equipamientos existentes para su regulación estratégica para acceso a toda la población con una correcta distribución espacial.
- Es necesario contar con el análisis y justificación de que realmente son asentamientos humanos, que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos.
- De ser necesario, aplicar una reestructuración parcelaria para garantizar la malla espacial lo que permita brindar continuidad vial de acuerdo con las vías existentes y sus anchos señalados.
- Los asentamientos humanos para regularizar, deben estar en el suelo permitido de acuerdo con lo señalado en el PUGS y vinculado a las actividades realizadas por la población, es decir, el uso principal del asentamiento no debe ser incompatible con el uso de suelo establecido en el PUGS.
- Deben estar fuera de zonas de riesgo o en zona de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos
- Es necesario dar cumplimiento a lo establecido por el Consejo de Uso y Gestión del Suelo los LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.



2. COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal. Las regulaciones urbanísticas de uso y aprovechamiento se definirán por cada PIT que se determina a continuación.

2.1. Polígonos de intervención.

De acuerdo con el artículo 41 de la LOOTUGS, “Los polígonos de intervención territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

2.1.1. Polígonos de intervención del suelo urbano.

Previo a la determinación de los polígonos de intervención en el suelo urbano, se definieron Zonas Homogéneas en base a un análisis con las siguientes variables:

- Características de consolidación en referencia a los predios y al suelo edificado, alturas de edificación y emplazamiento y su fraccionamiento.
- Acceso a servicios básicos y sociales, como redes de agua y saneamiento, acceso mediante vías y al transporte, a equipamientos y actividades económicas generadas.
- Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.

Se identifican zonas con similares características que permiten realizar una unificación de criterios. Para fines de aplicación de las disposiciones del PUGS se identifican zonas marcadas por actividades similares y ejes urbanos de tratamiento especial, conformados de acuerdo a los principales ejes viales de la ciudad, aplicados a los predios frentistas, por lo que al análisis de las zonas homogéneas se implementarán las siguientes consideraciones:

- Ejes principales viales que permiten la conexión entre las centralidades cantonales y parroquiales como es la Avenida 12 de Diciembre, Vía al Triunfo, Calle 6 de Diciembre, Vía al Pescado y adicionalmente se ha considerado determinante al Río Yunganza.

El mismo análisis se realizó para el suelo urbano de La Merced, identificando zonas con similares características, considerando:

- Nivel de ocupación de los predios
- Forma de emplazamiento y ocupación predial
- Usos destinados en el suelo urbano

Como resultado de este análisis se definen los siguientes Polígonos de Intervención Territorial:

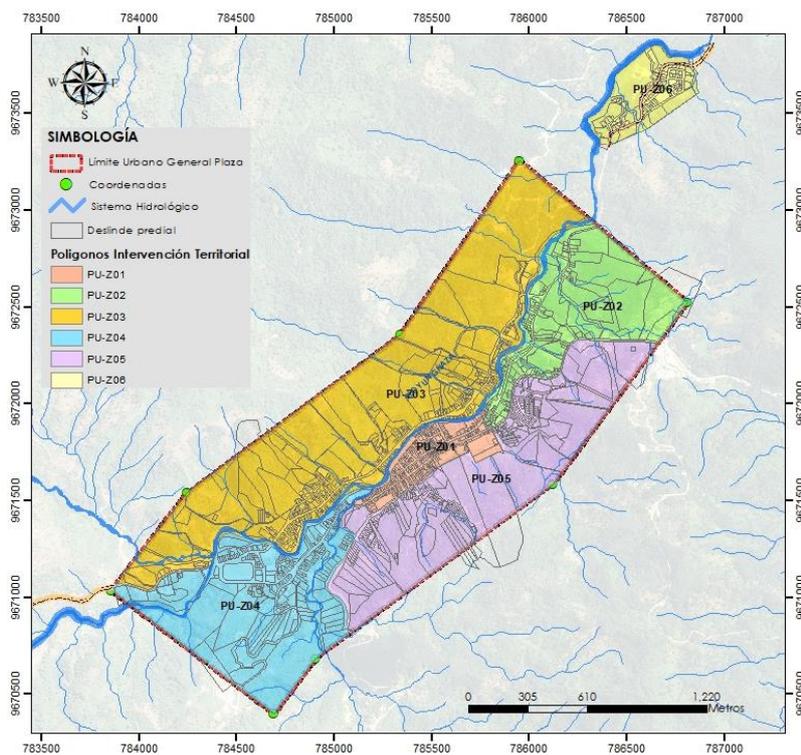
CUADRO N° 22
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANA

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO
SUELO URBANO	
Polígono Urbano 1	PU-Z01
Polígono Urbano 2	PU-Z02
Polígono Urbano 3	PU-Z03
Polígono Urbano 4	PU-Z04
Polígono Urbano 5	PU-Z05
Polígono Urbano 6	PU-Z06

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 26
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANA



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

Determinando zonas homogéneas de cada una de las cabeceras parroquiales, así como de las otras áreas delimitadas, se puede apreciar que, en cada una de estas, se han identificado dos zonas consideradas como los polígonos de intervención.

CUADRO N° 23
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL AREA RURAL DE EXPANSION URBANA

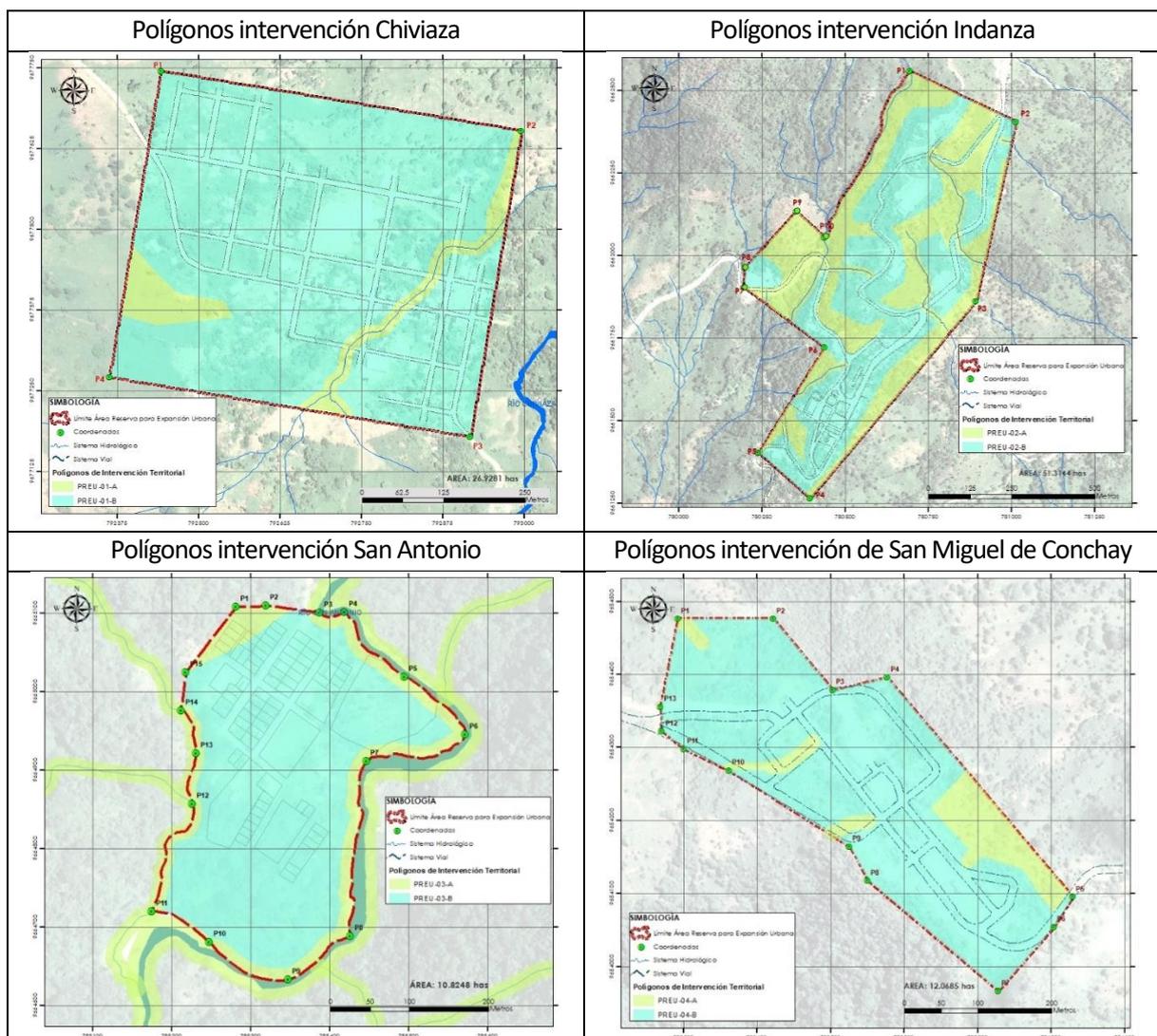
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO
SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA	
Polígono Rural 1 Chiviaza	PREU-01
Polígono Rural 2 Indanza	PREU -02
Polígono Rural 3 San Antonio	PREU -03
Polígono Rural 4 San Miguel de Conchay	PREU -04
Polígono Rural 5 El Rosario	PREU -05
Polígono Rural 6 Valle El Castillo	PREU -06
Polígono Rural 7 El Progreso	PREU -07
Polígono Rural 8 Flor de Limón	PREU -08
Polígono Rural 9 Sector Niño Migrante	PREU -09
Polígono Rural 10 Sector Río Cuscungo	PREU -10

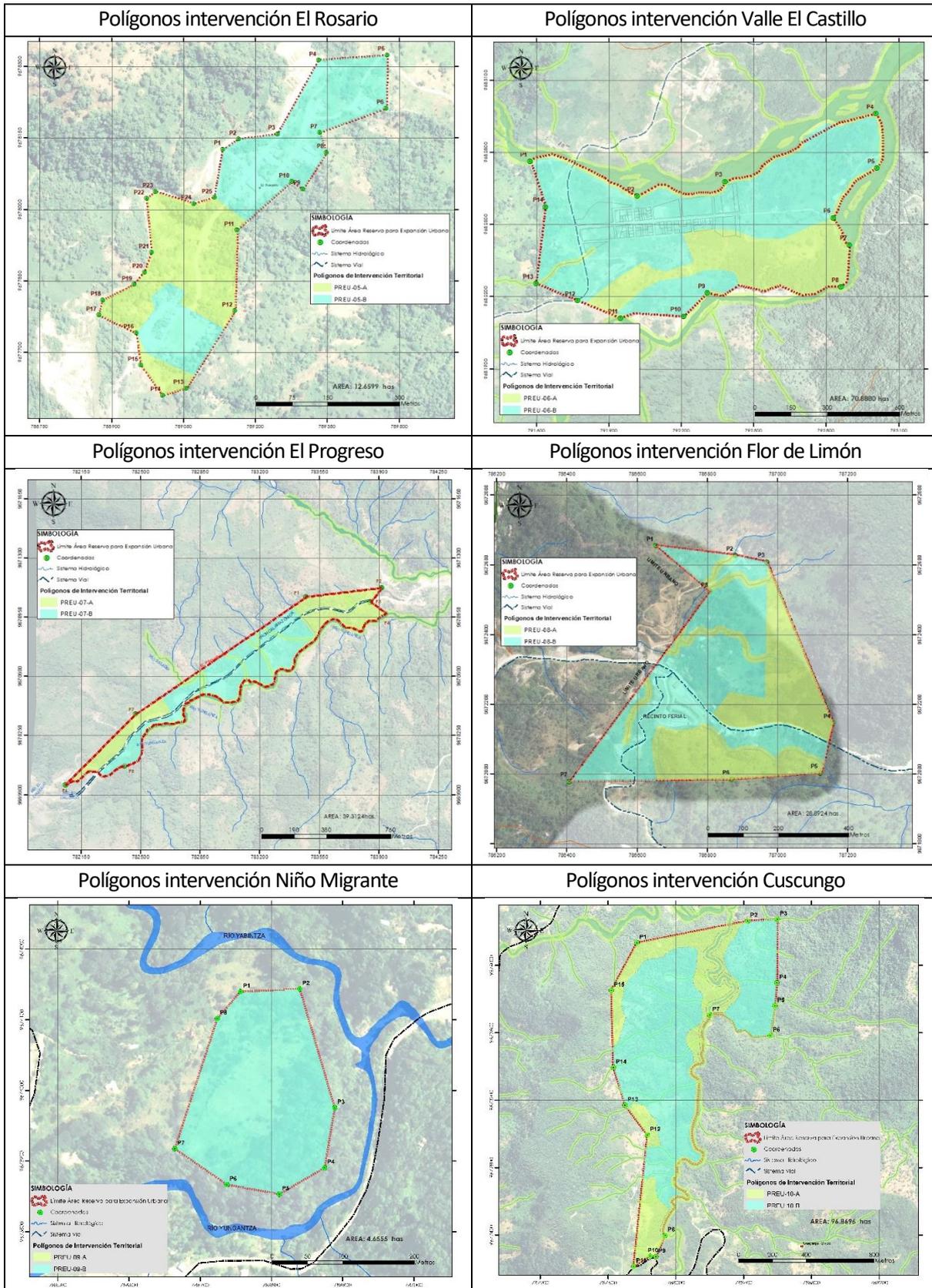
FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

GRÁFICO N° 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA





FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.1.2. Polígonos de intervención del suelo rural.

Para determinar los Polígonos de Intervención en el suelo rural del cantón Limón Indanza, se establecieron zonas homogéneas en base a la información base a la clasificación del suelo, en donde se consideraron las siguientes variables:

- Hidrografía
- Pendientes
- Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- Vegetación y bosques protectores
- Cobertura y conflictos de uso de suelo
- Aptitud del suelo según su clase
- Vialidad
- Límites de territorios comunales

Del análisis cartográfico y cruce de variables, se considera además las condiciones de aprovechamiento que serán asignadas, dando como resultado 10 polígonos de intervención territorial, siete en el suelo de rural de protección, y tres en el suelo rural de producción, estos se detallan a continuación:

CUADRO N° 24

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE %
Suelo Rural de Protección			
Áreas para protección estricta	SR-C-01	10.751,01	5.87%
Áreas de conservación Socio Bosque	SR-C-02	33.220,63	18.15%
Áreas para la conservación de la biodiversidad	SR-C-03	33,509.32	18.31%
Bosques Naturales, vegetación arbustiva y herbácea.	SR-C-04	73,820.42	40.33%
Zonas para protección hídrica	SR-C-05	* 10,822.65	*
Restauración en áreas de recarga hídrica	SR-C-06	* 218.14	*
Zonas de protección por valores culturales	SR-C-07	* 1.11	*
TOTAL SUELO RURAL DE PROTECCION		151,301.38	82.65%

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

PIT SR-C-01

Este PIT corresponde a los ecosistemas frágiles y está conformado por los páramos y humedales que se encuentran en las estribaciones de la cordillera de Los Andes, que están en el Área Ecológica de Conservación Municipal Tinajillas Rio Gualaceño, representando el 5.87% del territorio cantonal.

PIT SR-C-02

Este PIT está conformado por las áreas de conservación de Socio Bosque tanto individual como colectivo, que tienen una representación del 18.15% en el territorio cantonal.

PIT SR-C-03

Este PIT corresponde a los bosques y vegetación protectores, a los corredores de conectividad, así como también a las áreas de conservación Municipal y representan el 18.31% del territorio del cantón.

PIT SR-C-04

Este PIT esta conformado por los bosques naturales, vegetación arbustiva y herbácea, los cuales representan ecosistemas que actualmente están siendo sometidos a rápidos procesos de deforestación y fragmentación, y representa el 40.33% del territorio cantonal.

PIT SR-C-05

Este PIT está conformado por las zonas de protección hídrica, corresponden a los cuerpos de agua y a las áreas de influencia de los cuerpos hídricos que deben mantenerse en conservación como franjas de protección con el fin de asegurar que no se generen procesos de contaminación del agua, así como evitar posibles riesgos naturales que afecten a la población y/o sistemas productivos en caso de eventos extremos de lluvias.

PIT SR-C-06

Este PIT esta conformado por las áreas de protección de las superficies que rodean a los cuerpos de agua, mismos que son utilizados para el consumo humano, así como también las áreas de protección de los proyectos estratégicos hidroeléctricos.

PIT SR-C-07

Este PIT corresponde a las áreas de protección por presentar altos valores culturales por su riqueza patrimonial y turística.

CUADRO N° 25

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE %
Suelo Rural de Producción			
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	SR-P-01	188.68	0.10%
Sistemas agropecuarios sostenibles	SR-P-02	22,676.38	12.39%
Sistemas agropecuarios con limitaciones biofísicas	SR-P-03	8,282.64	4.52%
TOTAL SUELO RURAL DE PROTECCION		31,147.70	17.02%

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

PIT SR-P-01

Este PIT lo conforman las áreas de manejo forestal sostenible de bosques naturales, que representa el 0.10% del cantón.

PIT SR-P-02

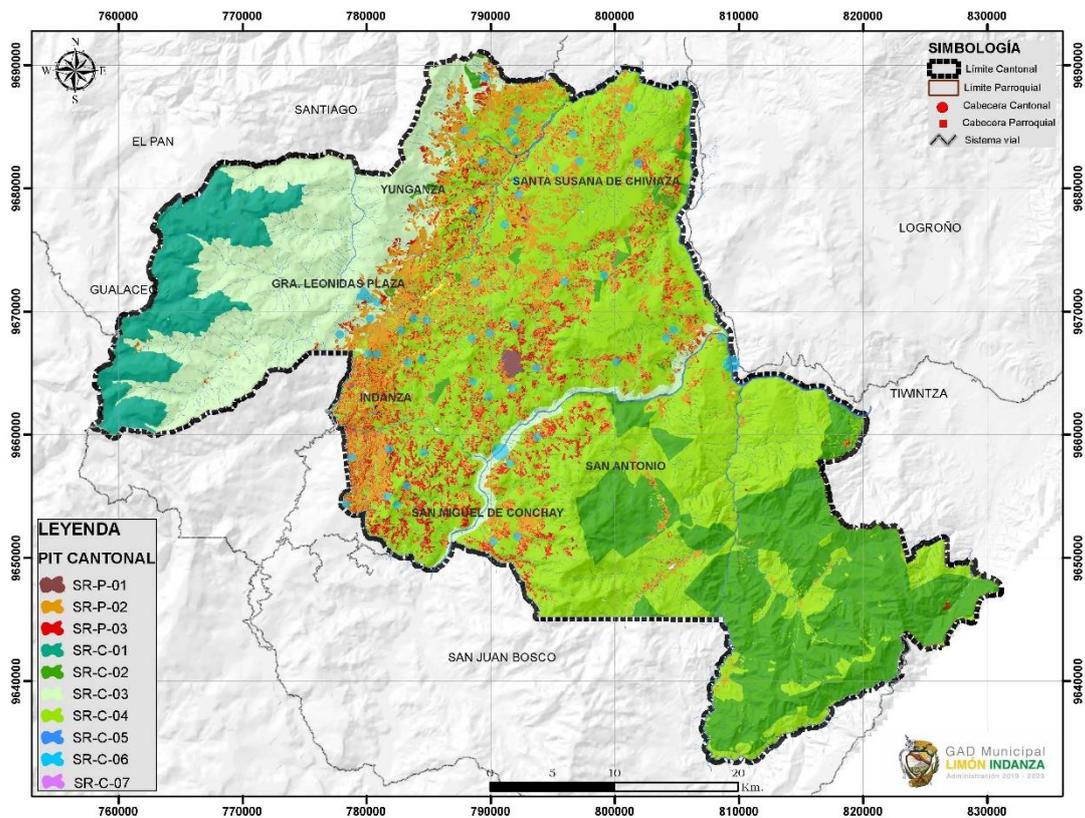
Este PIT está conformado por sitios que actualmente están transformados a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos; debiendo promover la implementación de sistemas agropecuarios sostenibles. Representan el 12.39% del cantón.

PIT SR-P-03

Este PIT está conformado por los sitios que presentan limitaciones biofísicas debido básicamente a la topografía, así como también a la capacidad del uso de la tierra; y corresponden al 4.52% del territorio cantonal.

Con la finalidad de mantener la relación con la clasificación y subclasificación del suelo, los PIT corresponden a cada una de las subcategorías determinadas para el suelo rural de protección y protección, respetando así su vocación y permitiendo la propuesta de uso y ocupación de conformidad con sus características propias. Cada una de estas características se describen en el componente estructurante; y, se representan en el siguiente gráfico:

GRÁFICO N° 37
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL DEL CANTÓN.



FUENTE: Catastro 2019 – GAD Municipal de Limón Indanza

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.1.3. Polígonos de intervención del suelo rural de expansión urbana.

La definición de los polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana, parte del análisis realizado para definir su delimitación, tal y como se describió en el componente estructurante. Para esto se consideraron las siguientes variables:

- Grado de consolidación del suelo, considerando el nivel de ocupación y los suelos vacantes.
- Características de los predios, tamaños y usos.
- Cobertura de servicios básicos, acceso a transporte.



- Social, económico y cultural de acuerdo a las actividades de la población y el uso del suelo.

Del análisis de estas variables se determinan zonas homogéneas para cada etapa de incorporación del suelo rural de expansión urbana a la zona urbana, estableciendo los polígonos de intervención. Se definen sus límites de acuerdo a las vías existentes y elementos naturales; se espera adecuar y consolidar la red vial continua, ampliando estas vías de tal forma que pueda soportar la densidad propuesta. En el siguiente plano se presentan los PIT para el suelo rural de expansión urbana.

CUADRO N° 26
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
Suelo Rural de Expansión Urbana	CÓDIGO
Flor de Limón	SR-EU-01
El Progreso	SR-EU-02
Indanza (Cabecera Parroquial)	SR-EU-03
Chiviaza (Cabecera Parroquial)	SR-EU-04
San Miguel de Conchay (Cabecera Parroquial)	SR-EU-05
El Rosario (Cabecera Parroquial)	SR-EU-06
San Antonio (Cabecera Parroquial)	SR-EU-07
Valle El Castillo	SR-EU-08
Sector Niño Migrante	SR-EU-09
Sector Río Cuscungo	SR-EU-10

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.2. Asignación de Tratamientos urbanísticos.

El artículo 42 de la LOOTUS establece que, “Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.”

2.2.1. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

Los tratamientos urbanísticos que serán aplicados en el suelo urbano son los siguientes:

Para el suelo urbano consolidado

- **Sostenimiento.** Es el tratamiento establecido para aquellas áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere mayor intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado de esta zona. Se encuentra ubicado, mayoritariamente en la parte central de la ciudad, el uso principal en esta zona es residencial, comercial y de servicios, restringiéndose actividades de alto impacto como industrias, y equipamientos especiales. Los predios ubicados en estas zonas poseen una adecuada accesibilidad,



vías de calidad y equipamientos, la mayoría de ellos no presentan niveles de riesgo considerados, a excepción del área que está ubicada en torno a la calle Alberto Espinoza.

Para el suelo urbano no consolidado

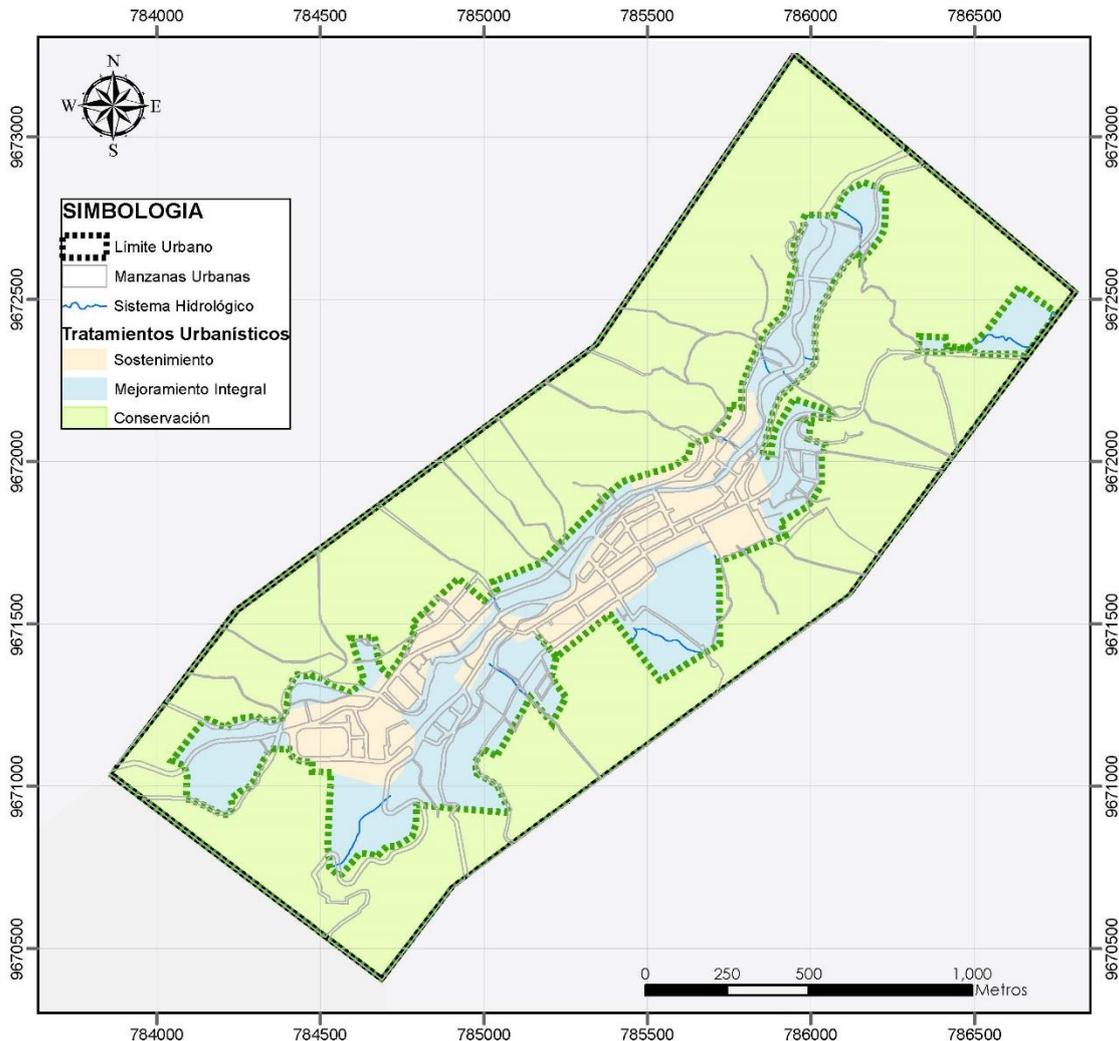
- **Tratamiento de mejoramiento integral:** se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, sistemas públicos, equipamientos, espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Los usos principales son residencial, comercio y servicios. No todos los predios ubicados en estas zonas poseen una buena accesibilidad al transporte público, vías de calidad, adecuada cobertura de servicios básicos o equipamientos; son predios que se encuentran en márgenes de protección de quebradas, presentan algún nivel de riesgo, se encuentran en pendientes mayores a 30% y son predios que se encuentran vacantes en su mayoría.

Para el suelo urbano de protección

- **Tratamiento de conservación:** se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características de conformidad con la legislación ambiental y patrimonial, según corresponda. Pertenecen a este tratamiento, las áreas de terreno que presentan factores de riesgo, zonas con pendientes mayores al 30%, así como los cuerpos de agua y sus respectivas franjas de protección ambiental. En estas áreas se prohíbe la ocupación por asentamientos humanos y se motiva o prioriza proyectos o actividades destinadas al turismo o disfrute con la naturaleza dentro de la ciudad. Es necesario también contar con planes de mitigación de riesgos para estas zonas.

GRÁFICO N° 38
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO GENERAL PLAZA.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

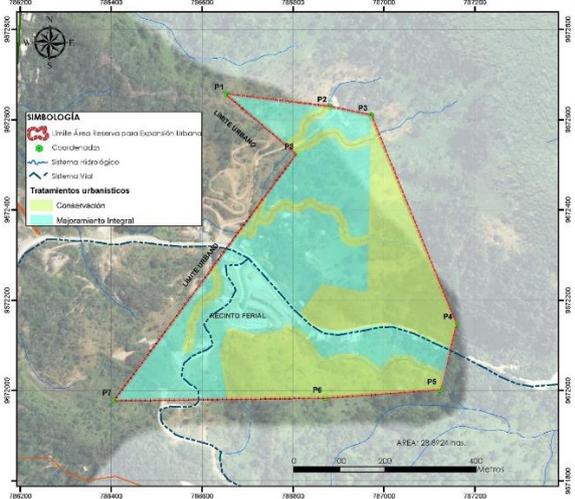
Para el suelo rural de expansión urbana

- **Tratamiento de desarrollo:** corresponde a las áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. Se propenderá a que su uso principal sea residencial y requiere de procesos de consolidación mediante normas adecuadas para su ocupación. Los predios ubicados en estas zonas no poseen una buena accesibilidad al transporte público o vías, no presentan niveles de riesgo elevado cuentan con un elevado porcentaje de predios vacantes.

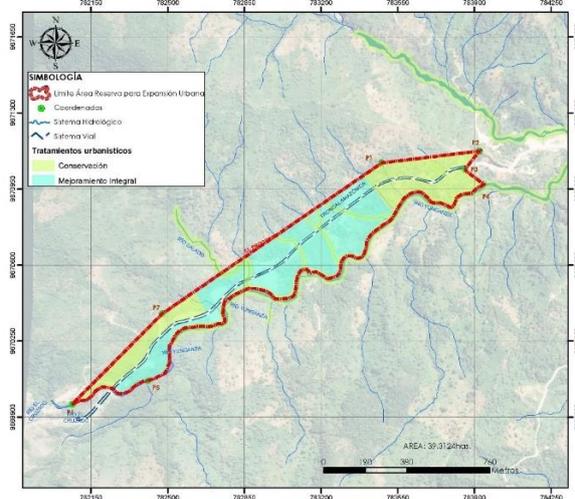
De igual manera, se ha realizado una asignación de tratamientos urbanísticos a las cabeceras parroquiales.

GRÁFICO N° 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.

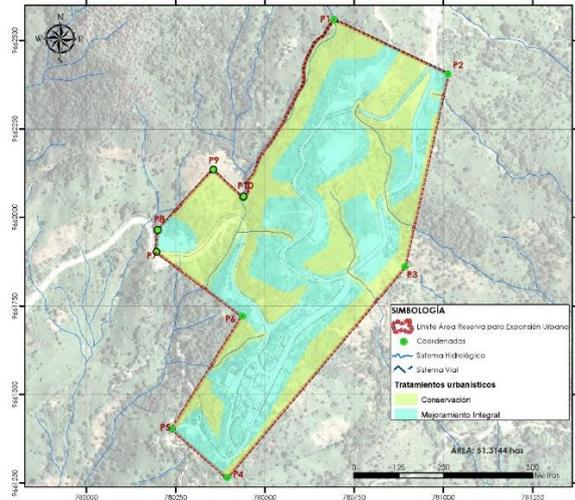
Tratamientos urbanísticos Flor de Limón



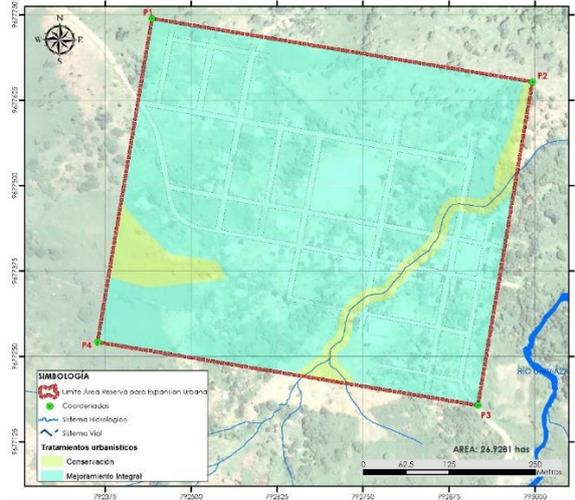
Tratamientos urbanísticos El Progreso



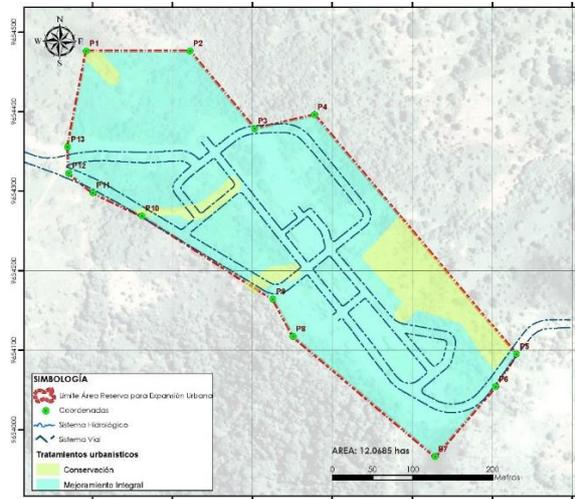
Tratamientos urbanísticos Indanza



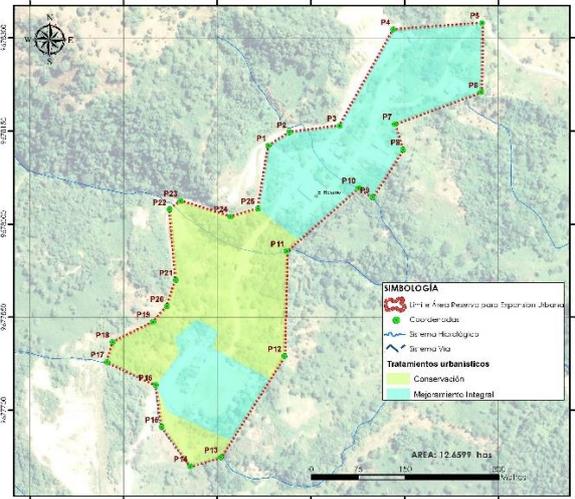
Tratamientos urbanísticos Chiviaza

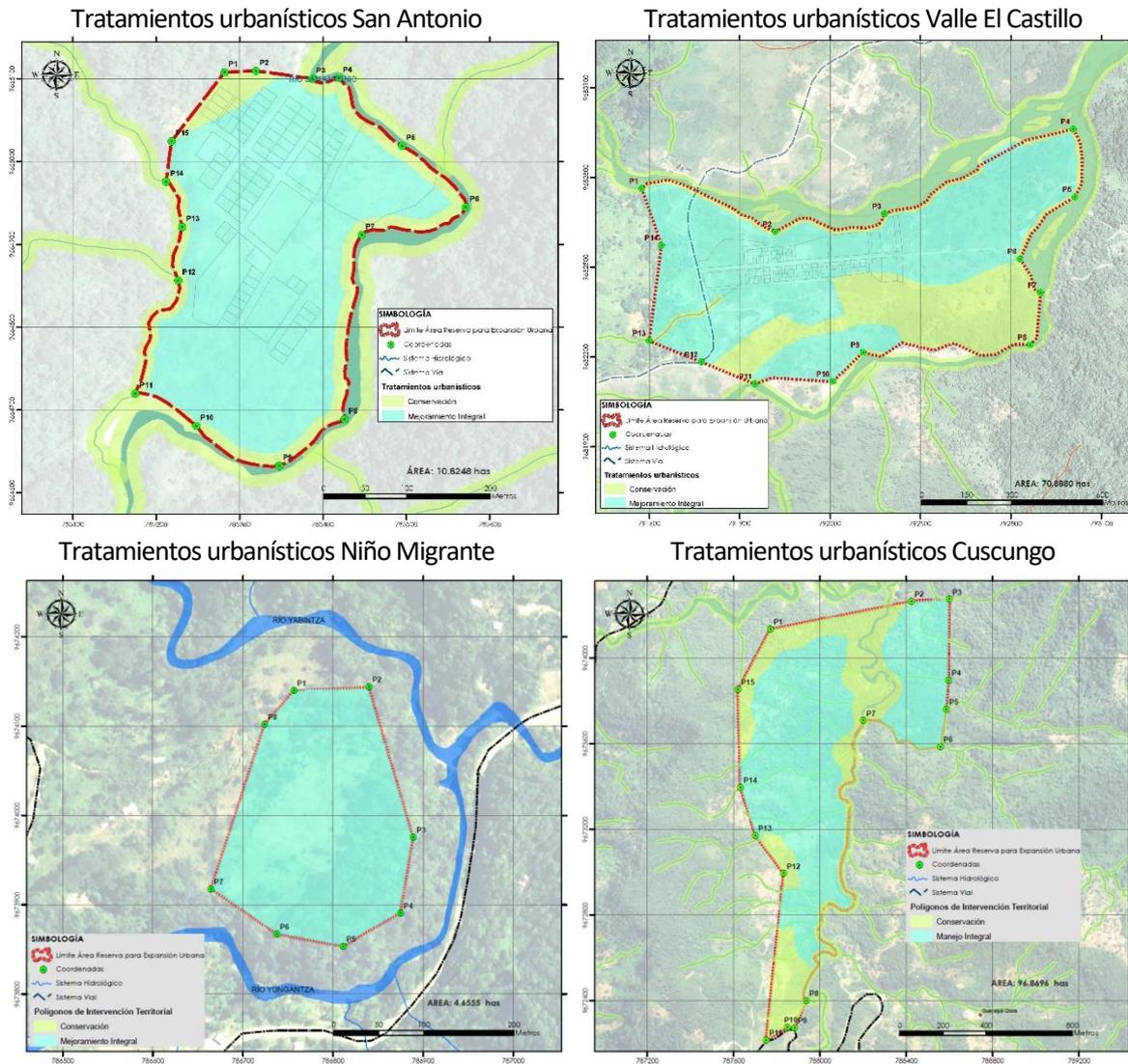


Tratamientos urbanísticos San Miguel de Conchay



Tratamientos urbanísticos El Rosario





FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.2.2. Tratamientos Urbanísticos para suelo Rural:

A fin de guardar relación con lo establecido en el componente estructurante, se proponen los tratamientos determinados en el artículo 42 de la LOOTUGS, que permitan e incentiven los usos y actividades de acuerdo a la particularidad de cada PIT en base a su vocación y aptitud, además de garantizar medidas de protección y mitigación de riesgos. Estos tratamientos son; conservación, recuperación y promoción productiva. A continuación, se establecen los tratamientos por cada PIT.

CUADRO N° 27
ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PIT RURALES DE PROTECCIÓN.

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	TRATAMIENTO
Suelo Rural de Protección		
Áreas para protección estricta	SR-C-01	Conservación
Áreas de conservación Socio Bosque	SR-C-02	
Áreas para la conservación de la biodiversidad	SR-C-03	



Bosques Naturales, vegetación arbustiva y herbácea.	SR-C-04	
Zonas para protección hídrica	SR-C-05	Recuperación
Restauración en áreas de recarga hídrica	SR-C-06	
Zonas de protección por valores culturales	SR-C-07	

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CUADRO N° 28

ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PIT RURALES DE PRODUCCIÓN

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	TRATAMIENTO
Suelo Rural de Producción		
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	SR-P-01	Promoción
Sistemas agropecuarios sostenibles	SR-P-02	Productiva
Sistemas agropecuarios con limitaciones biofísicas	SR-P-03	Recuperación

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

Cada uno de los tratamientos se describen a continuación:

Conservación: Es el establecido para aquellas áreas que, por su valor ambiental, requieren acciones que permitan la conservación y valoración de sus características. Comprenden aquellos ecosistemas frágiles y páramos, los bosques naturales, y las áreas Municipales de Conservación. En estas áreas se prioriza la protección permitiéndose el turismo ecológico, mientras que la vivienda se restringe, se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra su conservación. Cada intervención deberá alinearse a un plan de manejo ambiental emitido por la autoridad competente.

Recuperación: Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de protección que han sufrido procesos 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. Comprenden tratamientos en las áreas de importancia hídrica para el cuidado y protección de las fuentes de agua que asegure su calidad y cantidad evitando la contaminación; así como también los suelos con amenaza de riesgo natural.

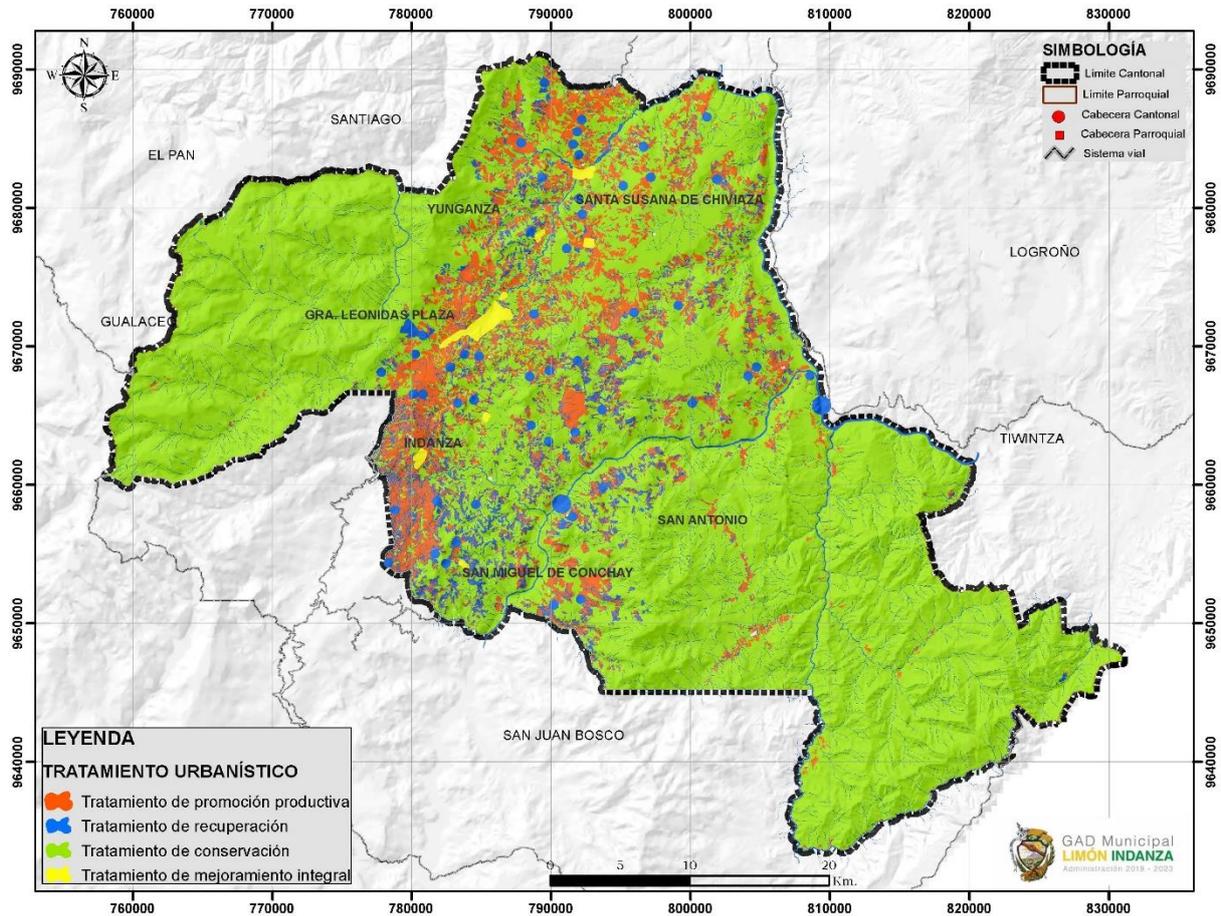
Los tratamientos de recuperación podrán incluir incentivos económicos de forma equitativa en las acciones de reforestación y reconversión productiva. En estas áreas su uso principal es la restauración ecosistémica, motivando el uso de recuperación de productos forestales no maderables, producción agroforestal y silvicultura, así como también los bio - emprendimientos, considerando las áreas hídricas con influencia de riesgos potenciales, incorporando procesos participativos con enfoques de género e interculturalidad para la conservación de estas áreas degradadas.

Se prohíben los usos de vivienda, producción pecuaria, extracción y otros que atenten contra su conservación y se prioriza los usos de recuperación y protección por riesgos, productos forestales no maderables, producción agroforestal y silvicultura y bio - emprendimientos.

Promoción productiva: Este tratamiento se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y una vida digna de sus habitantes. Los tratamientos de promoción productiva impulsan la agricultura familiar con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el

empoderamiento de la población, la capacidad adaptativa local, la seguridad y soberanía alimentaria, valorando los conocimientos y saberes ancestrales. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos. Se motiva la agricultura familiar y los bioemprendimientos.

GRÁFICO N° 49
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO RURAL.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.3. Normas de aprovechamiento

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización de suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación, edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores de la ley, lo que permitirá también normar las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención.

2.3.1. Edificabilidad general.

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo del cantón Limón Indanza, en este caso para el suelo urbano. Dentro de la LOOTUGS se establece que será regulada por la edificabilidad general máxima, específica máxima y básica. Las mismas que serán aplicadas de acuerdo a los PIT establecidos en el área urbana según su uso de suelo, sus condiciones de aplicación se establecen a continuación:

- Edificabilidad básica. “Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no va a requerir de una contraprestación por parte del propietario del suelo. El GADM determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico”. Esta edificabilidad en el territorio cantonal no va a ser aplicada de manera general, sino más bien será diferenciada, de acuerdo con los usos principales del suelo en cada Polígono de Intervención Territorial.
- Edificabilidad general máxima. “Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o cualquier otro ámbito de planeamiento”. Como parte de aprovechamiento de suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima por Polígono de Intervención Territorial.
- Edificabilidad específica máxima. “Es la edificabilidad asignada a un determinado predio en forma detallada”.

2.3.2. Usos de suelo cantonal

Los Usos de suelo son la designación de uso asignada al suelo, conforme a la clasificación y subclasificación previstas en la ley. En cada PIT se establecerán los usos:

- Uso General: Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- Uso específico: Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.
 - Principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Son aquellos que representan las actividades principales asignadas al PIT, donde se desarrollará de manera exclusiva o juntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
 - Complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. Son necesarios para el normal funcionamiento de la actividad o actividades principales asignadas en el PIT.
 - Restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
 - Prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Se ha elaborado la siguiente clasificación para los usos de suelo a nivel cantonal:



CUADRO N° 29
USOS DE SUELO CANTONAL

No.	USO GENERAL	CÓDIGO
1	Residencial	R
2	Comercial y de servicios	CS
3	Mixto y múltiple	MM
4	Industrial	I
5	Equipamientos	E
6	Conservación del patrimonio histórico y cultural	PP
7	Agropecuario	AG
8	Forestal	F
9	Acuícola	A
10	Protección	P
11	Aprovechamiento extractivo	AE

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

1. 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 o parroquial (rural). 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.

En el territorio, los usos específicos de la residencia estarán conformado por los siguientes:

- a. Residencial rural. Es la vivienda situada en un predio independiente con tipología aislada localizada en suelo rural, puede estar destinada a vivienda campesina o con huerto familiar, pero su condición principal es que deberá prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades, bajos índices de ocupación y usos principales como los agropecuarios, forestales o ambientales.
- b. Residencial urbana baja y media densidad. Es la situada en un predio independiente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, o conjuntos habitacionales.

CUADRO N° 30
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Residencia rural	RR	Unifamiliar, bifamiliar,	En función al lote o parcela, de acuerdo a las especificaciones del PIT correspondiente
Residencia urbana (baja y media densidad)	RU	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos habitacionales	De acuerdo con las especificaciones del PIT correspondiente

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 2. 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.

CUADRO N° 31
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIAL.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍAS)
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal	COM - 1	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., de carnes, pescados y mariscos. Venta de comida preparada o para llevar. Comercio de productos textiles, prendas de vestir y calzado. De libros, y artículos de papelería. De productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal. De artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio. De joyerías, relojerías, artesanías y de arte. De tecnología, computadores y suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos. De equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. De tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y techos. De muebles, artículos y equipos de uso doméstico. De equipos de deporte, juegos y juguetes. De equipo fotográfico, óptico y de precisión. De flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para mascotas. De artículos musicales e instrumentos. De productos químicos y agropecuarios. De féretros sin servicios exequiales. Con predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad. (venta restringida de bebidas alcohólicas) De alimentos especializados de comercio cotidiano; panadería, pastelería, fruterías, heladerías.	Comercio de proximidad



<p>Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor</p>	<p>COM - 2</p>	<p>Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios. De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos farmacéuticos. De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado.</p>	<p>En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.</p>
<p>Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante)</p>	<p>COM - 3</p>	<p>Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc; (a partir de 5 mesas). Restaurantes de comida rápida, y establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etc. Venta de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Venta de comida asociado a actividades de contratistas de servicio de comidas (servicio de catering).</p>	<p>Siempre que cumpla con las respectivas normas de arquitectura y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. (MINTUR, impactos en la movilidad, áreas necesarias para su funcionamiento.</p>
<p>Comercio de bebidas alcohólicas</p>	<p>COM - 4</p>	<p>Comercio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes.</p>	<p>Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. (MINTUR, Dirección de Planificación y Ambiente, áreas necesarias para su funcionamiento.</p>
<p>Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.</p>	<p>COM - 5</p>	<p>Comercio de vehículos automotores. Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores. Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala, distribuidora</p>	<p>Siempre que cuenten con las normas de arquitectura y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos.</p>
<p>Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada</p>	<p>COM - 6</p>	<p>Comercio de vehículos y maquinaria pesada. Comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada</p>	<p>Siempre que cuenten con las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos.</p>



Comercio de materiales de construcción	COM - 7	Comercialización de materiales de construcción a mediana y gran escala.	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, según las disposiciones generales del PIT, podrían considerarse prohibidos. Informe de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos conforme a la Ordenanza del GADM que regula, autoriza y controla la explotación de materiales, áridos y pétreos del Cantón Limón Indanza.
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos	COM - 8	Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estación de Servicio, Comercio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg y de comercio a domicilio en camión repartidor. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros. Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Comercio al por mayor de productos químicos.	Por su condición de funcionamiento, requerirán una Certificación o licenciamiento de las entidades competentes y Certificado emitido por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos y la ordenanza, estaciones de servicio y gasolineras.

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CUADRO N° 32
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO DE SERVICIOS

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍAS)
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	SERV - 1	Servicios de peluquería, salones de belleza, tratamientos de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, visual, etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago de servicios básicos de vivienda y personales. Atención médica para mascotas. Reparación de equipo de comunicaciones computadora y celulares, reparación de aparatos electrónicos, reparación de aparatos de uso doméstico, jardinería. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin a la vivienda. Reparación de muebles y accesorios domésticos, que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas. Lavado, reparación y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones afines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc. Oficinas de agencias de viajes, programas turísticos. Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad. Servicios exequiales punto de atención y asesoría.	Servicios de proximidad.



Servicios administrativos y de apoyo.	SERV - 2	Alquiler de vehículos automotores. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles. Actividades de agencias de empleo y otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos y otros servicios. Actividades de seguridad privada, servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Actividades de envasado y empaquetado. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas. Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería. Actividades de mensajería.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios profesionales, científicas y técnicas.	SERV - 3	Actividades jurídicas, contabilidad, teneduría de libros y auditorías; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales y sucursales. Actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño, de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades veterinarias. Actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, a cambio de una retribución o por contrato. Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios de actividades de administración pública en general, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	SERV - 4	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad. Actividades de servicios financieros. Intermediación monetaria. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Seguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño. Actividades de atención de la salud humana. Médicos y odontólogos. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios de información y comunicación	SERV - 5	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación.	Contando con los respectivos estudios especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.



Servicios de reparación, lavado y limpieza	SERV - 6	Reparación de computadoras. Reparación de equipo de comunicaciones. Reparación de aparatos electrónicos de consumo. Reparación de aparatos de uso y equipo doméstico y de jardinería. Reparación de calzado. Reparación de muebles y accesorios domésticos. Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos. Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Actividades de peluquería. Otras actividades de servicios personales.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	SERV - 7	MECÁNICAS Y LAVADORAS. Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. tratamientos anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, otros especificados en las normas de arquitectura, además el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAAE, y lo establecido por el GAD (Regulaciones para el manejo, disposición y tratamiento adecuado de aceites, lubricantes usados y/o solventes hidro carburados). Para descargas los que se indicarán para su funcionamiento según entidades competentes que regulan.
Servicios para vehículos y maquinaria pesada	SERV - 8	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos, maquinaria pesada y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, otros especificados en las normas de arquitectura, además el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAAE, y lo establecido por el GAD (Regulaciones para el manejo, disposición y tratamiento adecuado de aceites, lubricantes usados y/o solventes hidro carburados). Para descargas los que se indicaran para su funcionamiento según entidades competentes que regulan.
Servicios de actividades temporales	SERV - 9	Espectáculos teatrales, recreativos. Espectáculos deportivos. Ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos. Ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor. Preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales.	Actividades que se regularán con la Dirección de Planificación, Comisaría Municipal, Gestión de Riesgos y Ambiente (control de ruido).
Servicio de almacenaje y bodegaje	SERV - 10	Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.



Servicio de actividad es especializadas	SERV - 11	Pompas fúnebres y actividades conexas. Otras actividades de servicios exequiales, cremación.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y por el GAD y sus ordenanzas, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios de deportes y recreación activa	SERV - 12	Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): canchas, campos y estadios de fútbol, estadios de atletismo, piscinas, circuitos de carreras de automóviles, hipódromos, pabellones de boxeo y gimnasios. Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, lanchas, etc. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte del Departamento de Planificación del GAD, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios de recreación pasiva	SERV - 13	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.	Debe estar regulada por el ente competente en coordinación con el GAD - Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, y MAAE.
Servicios de artes y entretenimiento	SERV - 14	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. Juegos de salón, Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etc.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios religiosos	SERV - 15	Capillas. Centros de culto. Iglesias, templos. Catedral, centro de culto religioso. Conventos y monasterios.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios de alojamiento	SERV - 16	Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, aparte hoteles, complejos turísticos, hosterías. Actividades de campamentos. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes	De acuerdo con las normas de arquitectura y con regulaciones MINTUR (turísticos y no turísticos)
Centros de tolerancia	SERV - 17	Nigth club Cabarets Prostíbulos Moteles Espectáculos en vivo (striptease)	De acuerdo con las regulaciones especiales que se establezcan por la Dirección de Planificación, Dirección de Gestión Ambiental, Riesgos y Comisaría Municipal



Diversión público adulto	SERV - 18	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs.	Deben contar con estudio de impacto a la movilidad, ambiental, acústico, riesgos y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
-----------------------------	-----------	---	---

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 3. 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.

CUADRO N° 33
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO MIXTO O MÚLTIPLE

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Residencia de baja densidad - comercio - servicios	MIX	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y mediana escala	Zona residencial
Residencia de baja densidad – comercio - servicios - equipamientos	MUL	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de media y alta escala con equipamientos de tipo educativos.	Zona central con usos zonales

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 4. 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:
- a. **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).
 - b. **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).
 - c. **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.)
 - d. **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.)

- e. **Industria de apoyo a la Producción.** - Corresponde a las industrias en donde se desarrollan actividades de apoyo o soporte a las actividades de producción sostenible, corresponde a industrias de bajo impacto.

Las actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

- Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;
- Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,
- Vertidos industriales: Estarán sometidos a las disposiciones del Departamento Ambiente, Riesgos y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

CUADRO N° 34
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO INDUSTRIAL

TIPO DE IMPACTO	CODIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES (tipo de Regularización)
Industrial De Bajo Impacto	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales), imprentas artesanales.	Certificado ambiental. Cumplimiento de condiciones regulatorias.
Industrial de mediano impacto	IMI	ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos. Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero, productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), productos de grafito, ebanistería	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias



Industrial de alto impacto	IAI	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánica, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, bloqueras y tabiques, porcelanizados (muebles de baño, cocina), yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor)	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias.
Industrial de alto riesgo	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídricos, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias.
Industria de apoyo a la producción	AAP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible.

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

5. 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.

- **Nivel de servicio Zonal.** En este nivel están aquellos equipamientos que dan servicio a toda la población de la Ciudad y del Cantón Limón Indanza, e inclusive dan servicio a poblaciones de otros cantones. Las actividades que generalmente se realizan en estos equipamientos son de gran envergadura y existen uno o dos máximos en el territorio del Cantón; la implementación de un equipamiento de este tipo responde a una estrategia o necesidad de Ciudad o Cantón; y son direccionados por el PUGS, PDOT y Plan Nacional de Toda una vida. La localización de estos equipamientos puede realizarse dentro de los límites del cantón Limón Indanza, bajo criterios de Macro-localización y Micro-localización
- **Nivel de servicio Sectorial o Parroquial.** En este nivel están aquellos equipamientos urbano menores que dan servicio a las poblaciones que se asientan dentro de los límites de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana; cuyo número depende de la cobertura de servicio territorial y poblacional que se debe prestar dentro de un PIT; estos equipamientos son necesarios para el buen funcionamiento de estos territorios, y su implementación corresponderá a los planes parciales o especiales bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.



- **Nivel de servicio Barrial o Comunal.** En este nivel están los equipamientos que forman parte de los equipamientos urbano menores, dan servicio a la población que se asientan dentro de un barrio en el área urbana y comunidades dentro de los asentamientos en las áreas rurales, siendo estos los de mayor desconcentración y proximidad en el territorios; su número depende de la cobertura de servicio que debe prestar dentro de un barrio o comunidad; estos equipamientos se implementan de acuerdo a los planes parciales o especial bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

CUADRO N° 35
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

USO ESPECÍFICO	CODIGO	ACTIVIDADES
Educación	EE	<p>ZONAL: Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias; sedes sociales. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada.</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Milenium, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera</p> <p>BARRIAL O COMUNAL: Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.</p>
Cultura	ECU	<p>ZONAL: Centro de Convenciones, Casa de la Música, Casa de la Cultura, Cines, Archivo Histórico. Bibliotecas, Museo del arte, Galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo.</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Salas Multiuso de artes, salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, Centros Culturales Rurales, auditorios rurales, Salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, salas de proyección, bibliotecas.</p> <p>BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales.</p>
Salud	ESA	<p>ZONAL: Centros especializados, Hospital de Especialidades, Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico- quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General.</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios, clínicas veterinarias</p> <p>BARRIAL O COMUNAL: Puestos de Salud</p>
Bienestar Social	EBS	<p>CANTONAL: Centro de Reinserción Social (adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), albergues.</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)</p> <p>BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial), Centros infantiles, guarderías, Centros de estimulación temprana.</p>
Recreación y deporte	ERD	<p>ZONAL: Parque nacional, parque de la ciudad, Jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos, piscinas Municipales, centro de exposiciones, centros de espectáculos, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicigrós</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal, gimnasios.</p> <p>BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques De Recreación Pasiva o encuentro</p>
Seguridad	ESEG	<p>ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, central de emergencias, Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional</p> <p>SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de Vigilancia Comunitaria. Estaciones de bomberos</p> <p>BARRIAL O VECINAL: Unidad de Vigilancia de Policía (UPC)</p>



Aprovisionamiento	EAP	ZONAL: Mercados Mayoristas SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles), supermercados BARRIAL O VECINAL: Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)
Transporte	ET	ZONAL: Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, terminal terrestre cantonal: con estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas
Administrativos y de Gestión	EADM	ZONAL: Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, Correos, agencias municipales, instituciones financieras, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede Administración y Gestión Parroquial BARRIAL O COMUNAL: Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal
Infraestructura Servicios Básicos	EISB	ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales, Recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, Juntas de Agua BARRIAL O VECINAL DE SERVICIOS BÁSICOS: Baterías sanitarias, Lavanderías públicas
Especiales	EES	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios, Centros de gestión animal

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 6. 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.

CUADRO N° 36

SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.

USO ESPECÍFICO	CODIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Arqueología	ARQ-CONS	Conservación	En complejos arqueológicos, monumentos y sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, (exploración, investigación, prospección y excavaciones, museo de sitio, venta souvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos actividades que sean permitidas por la entidad/es competentes



Actividades tradicionales	TRAD-CONS	Conservación	En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se transmiten de generación en generación, talabarterías, panaderías, cestería, alfarería y todas las definidas por el INPC
Sistema Tradicional	SIS-TRAD-CONS	Conservación	Se permiten actividades de caza solo como actividad tradicional, no como actividad de comercio o práctica deportiva.

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 7. 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. 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

CUADRO N° 37
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO AGROPECUARIO.

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
Producción de Cultivos (agrícola)	Cultivos no perennes (maíz, frejol, yuca, camote, papachina, etc)
	Cultivos de especies perennes (banano, plátano, cacao, café)
	Plantaciones florícolas bajo invernadero
	Otros cultivos bajo invernadero
	Plantaciones ornamentales
	Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de la población
Agroforestal	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
Producción Animal (Pecuaria)	Granjas porcícolas
	Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, reproductoras, ponedoras, pavos y otras afines
	Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores
	Otro tipo de producción animal (producción piscícola)
	Actividades de soporte de la producción pecuaria (mantenimiento de pasturas)
Sistemas Tradicionales Ancestrales	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (aja shuar)
	Caza y pesca de supervivencia
	Actividades autóctonas (espiritualidad, religión) valorando los saberes ancestrales de la cultura shuar

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 8. 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



CUADRO N° 38
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO FORESTAL.

USO ESPECIFICO	ACTIVIDADES
Forestal de Protección	Viveros forestales
	Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio
	Reforestación de protección (en pendientes > 50%)
Forestal de Producción	Viveros forestales
	Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos
	Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP)
	Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género
Silvopastoril	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 9. 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.

CUADRO N° 39
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO ACUÍCOLA.

USO ESPECIFICO	ACTIVIDADES
Acuicultura	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
	Pesca
	Construcción y/u operación de granjas acuícolas
	Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies
	Actividades de soporte para la acuicultura

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- 10. Uso de Protección Ecológica.** - 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.

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

CUADRO N° 40
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
Protección Ecológica	Protección de santuarios de vida silvestre
	Conservación y uso sustentable
	Recuperación ambiental
	Protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Reserva de la Biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores
	Restauración y rehabilitación del suelo
	Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua
	Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, destinados para: Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
	Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental (centros de investigación, senderos, puentes)
	Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología, con actividades de caminatas, campamentos
Protección de riesgos	Protección de áreas en riesgo y riesgo potencial
Turismo Ecológico Activo	Refugios, campamentos, hostales rústicos, hosterías con materiales propios de la zona, zonas de campamento, cabañas ecológicas, refugios de vida silvestre, Zoológicos.
Turismo Ecológico Pasivo	Ecoturismo, turismo vivencial (Caminatas, senderos ecológicos, campamento con carpa temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna)
Restauración Ecosistémica	Recolección de semillas de especies nativas, siembra de plantas de especies nativas, biocomercio con enfoque de género (artesanías, bebidas, medicinas, comestibles, etc con plantas nativas)
	Restauración con especies ornamentales para proyectos turísticos
	Siembra de especies forestales frutales

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

11. Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. **Dentro del Cantón no se ha clasificado el suelo para el aprovechamiento extractivo, pero es necesario la regulación para el suelo que actualmente ya se encuentra con estas actividades.** 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. Por lo que para estas zonas solo se permitirán los siguientes usos:

CUADRO N° 41
SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
Minería Artesanal (metálica, no metálica y materiales de construcción)	Exploración
	Explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos)



Pequeña Minería	Exploración y explotación simultánea - metálicos
	Exploración y explotación simultánea - no metálicos
	Exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento
	Exploración inicial - metálicos y no metálicos
Mediana Minería	Explotación - metálicos y no metálicos
	Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
Minería a Gran Escala	Explotación - metálicos y no metálicos
	Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
Minería de libre Aprovechamiento de Materiales de Construcción	Explotación de materiales de construcción
Actividades Complementarias para Minería	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras
	Construcción de relaveras fuera de concesiones mineras

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

2.3.3. Normas de Aprovechamiento Urbano.

Son aquellas normas que establecen el aprovechamiento en relación a la edificabilidad, el uso y la ocupación del suelo, que registrarán para cada uno de los PIT que pertenecen al suelo urbano, de expansión urbana y de las cabeceras parroquiales.

Para esto se tomará en cuenta las siguientes determinantes de ocupación de suelo:

Lote mínimo. El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 72 metros cuadrados, con excepción de proyectos para promover vivienda de interés social, en cuyo caso, la administración municipal podrá definir condiciones particulares.

Frente mínimo. Para desarrollar la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote en suelo urbano cantonal o parroquial no podrá ser inferior a 6 metros.

Retiros frontal, lateral y posterior. Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día) y ventilación y se estiman en función de la altura del edificio. Los retiros laterales y posteriores no deberán ser menores a 3 metros. Los frontales de acuerdo a su función serán de 3 metros o en caso de portales deberá mantenerse en 2,40 metros, o los establecidos de acuerdo a su ubicación y al eje vial frontal. Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En cada PIT se define el retiro frontal de acuerdo con el uso y a las condiciones específicas de cada PIT
- En caso de lotes con frente a pasajes o caminos peatonales podrán omitir retiros y construir a línea de fábrica.
- Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno.



- La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas
- En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, no se podrá cubrir en un 50% y con materiales constructivos livianos.
- Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2.4 metros
- En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal.
- En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

Altura (pisos). La altura mínima considerada para las construcciones es de 3 metros. Será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbretero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será mínima de 2.40 m. Los mezanines entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.

Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.

Tipo de implantación.

- Continua: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).
- Pareada: Los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior.
- Aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.

En caso de existir predios menores a los establecidos en los PIT se reglamentarán de acuerdo a la regulación vigente en la que fueron fraccionados o norma anterior a este PUGS, de igual manera sus retiros, previa autorización de Planificación del GAD.

Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes consideraciones:

- Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.
- En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

- Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerará aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.
- Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos.

COS. Coeficiente de ocupación de suelo asignado para cada PIT, señalado en la tabla de Normas de aprovechamiento del suelo urbano.

La asignación particular de las condiciones de ocupación para los PIT se realiza a partir del análisis que se hace de cada uno de ellos, teniendo en cuenta los resultados de los indicadores con los cuales se determinaron las zonas homogéneas, los datos sobre el modelo territorial deseado, y las condiciones físicas, ambientales y de producción (para el caso rural).

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrá surtir ningún proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento:

- Topografía: Suelos en pendientes iguales o superiores al 50%
- Condición de riesgo: los suelos que presenten alto grado no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión ambiental y riesgos Municipal)
- Hidrología: márgenes de ríos y quebradas establecidos dentro del PUGS y a lo señalado por los entes competentes.
- Protección estricta: los suelos que estén destinados para protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.
- Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas
- Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro del PUGS que corresponden a vías estatales, intra cantonales e intra parroquiales.

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento; a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

- Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 30% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece. Requerirá el aval de Riesgos, así como la factibilidad ambiental otorgada por el departamento correspondiente.
- Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión ambiental y riesgos Municipal) deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca Riesgos.
- Patrimoniales: los bienes de valor patrimonial deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC o el GADM según sea el caso.

En las gráficas que se detallan a continuación, se puede observar la subdivisión de cada uno de los polígonos de intervención territorial urbano; esto es a nivel de sector y manzana:



GRÁFICO N° 50
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL: PIT PU-Z001.

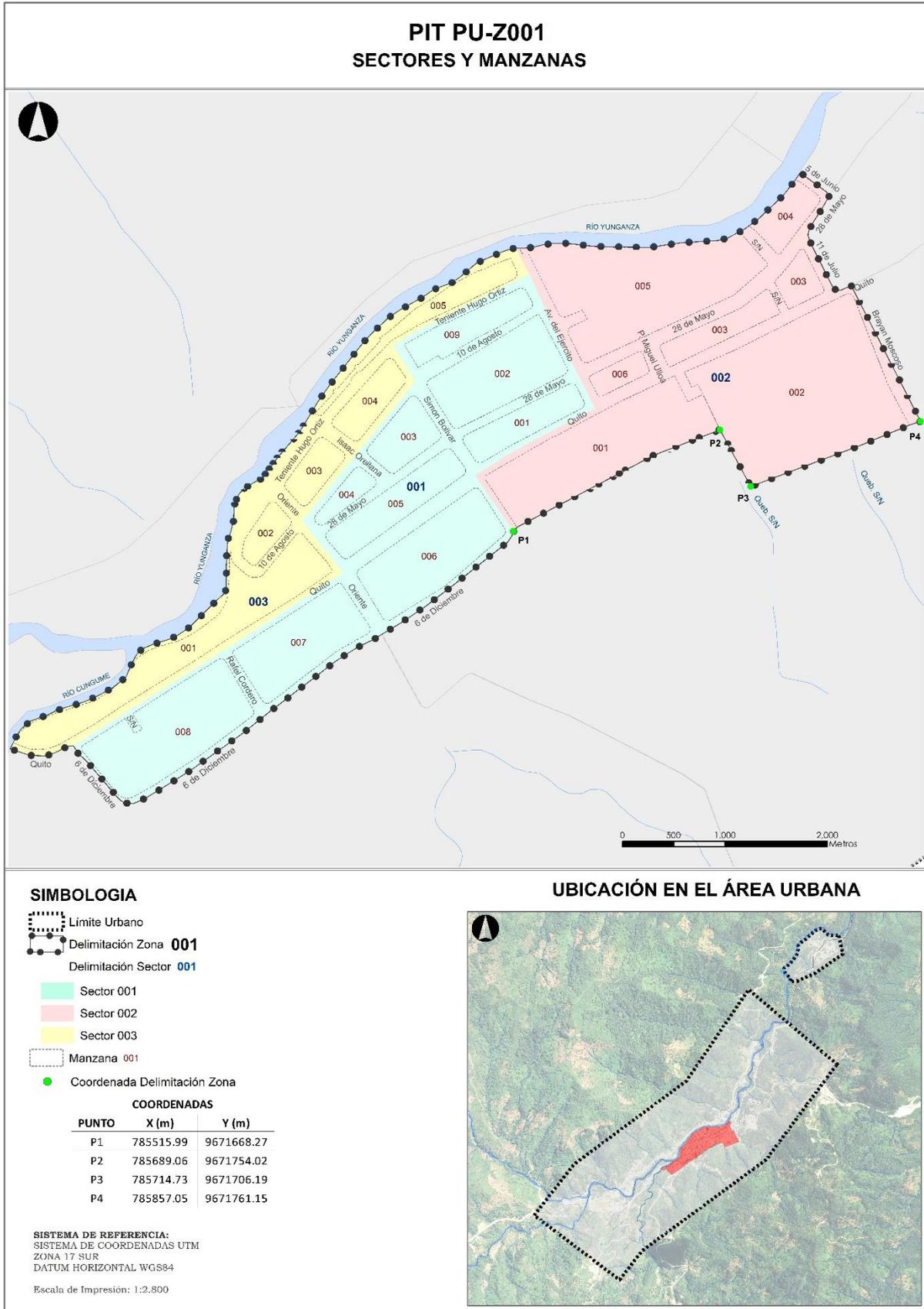
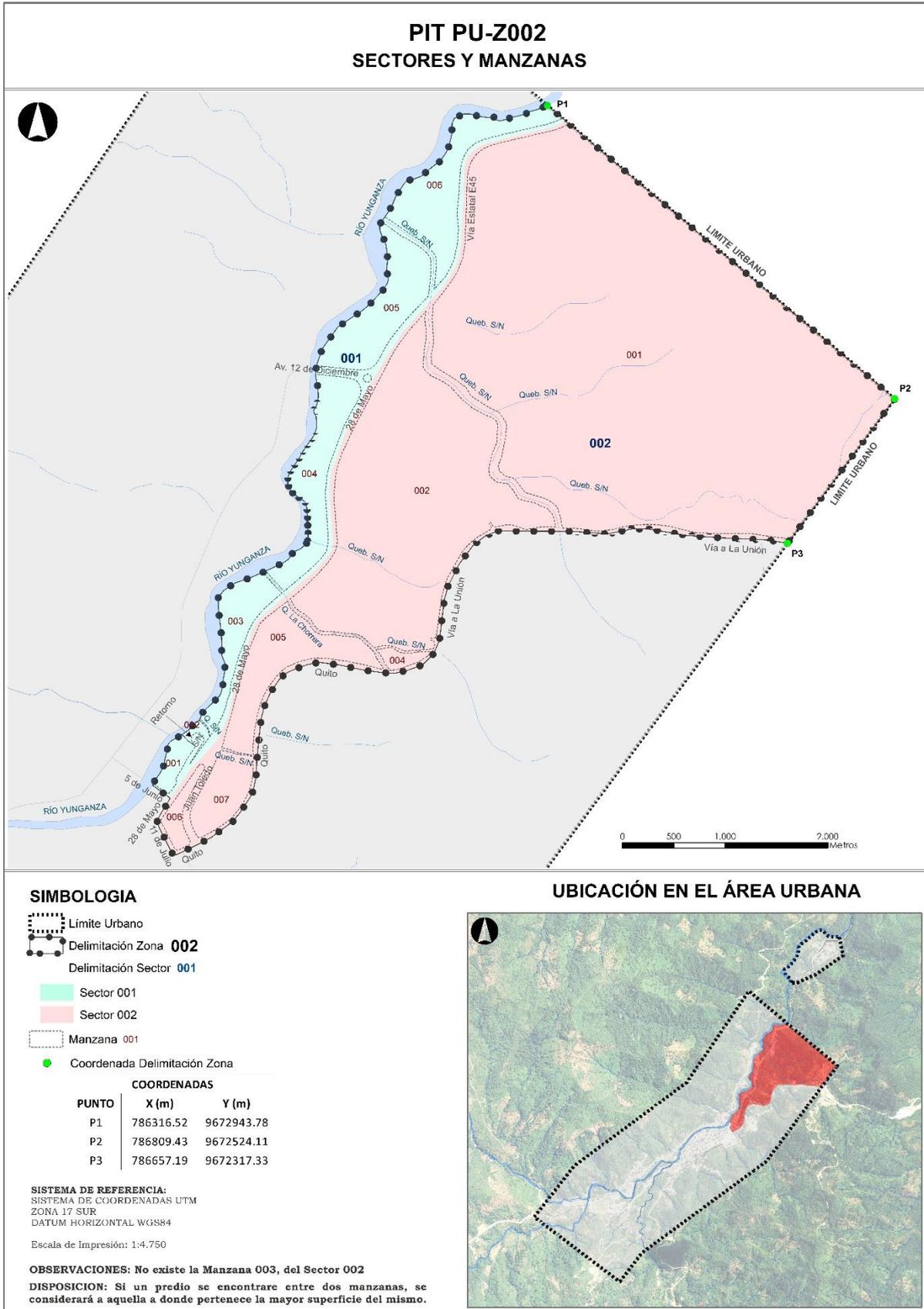


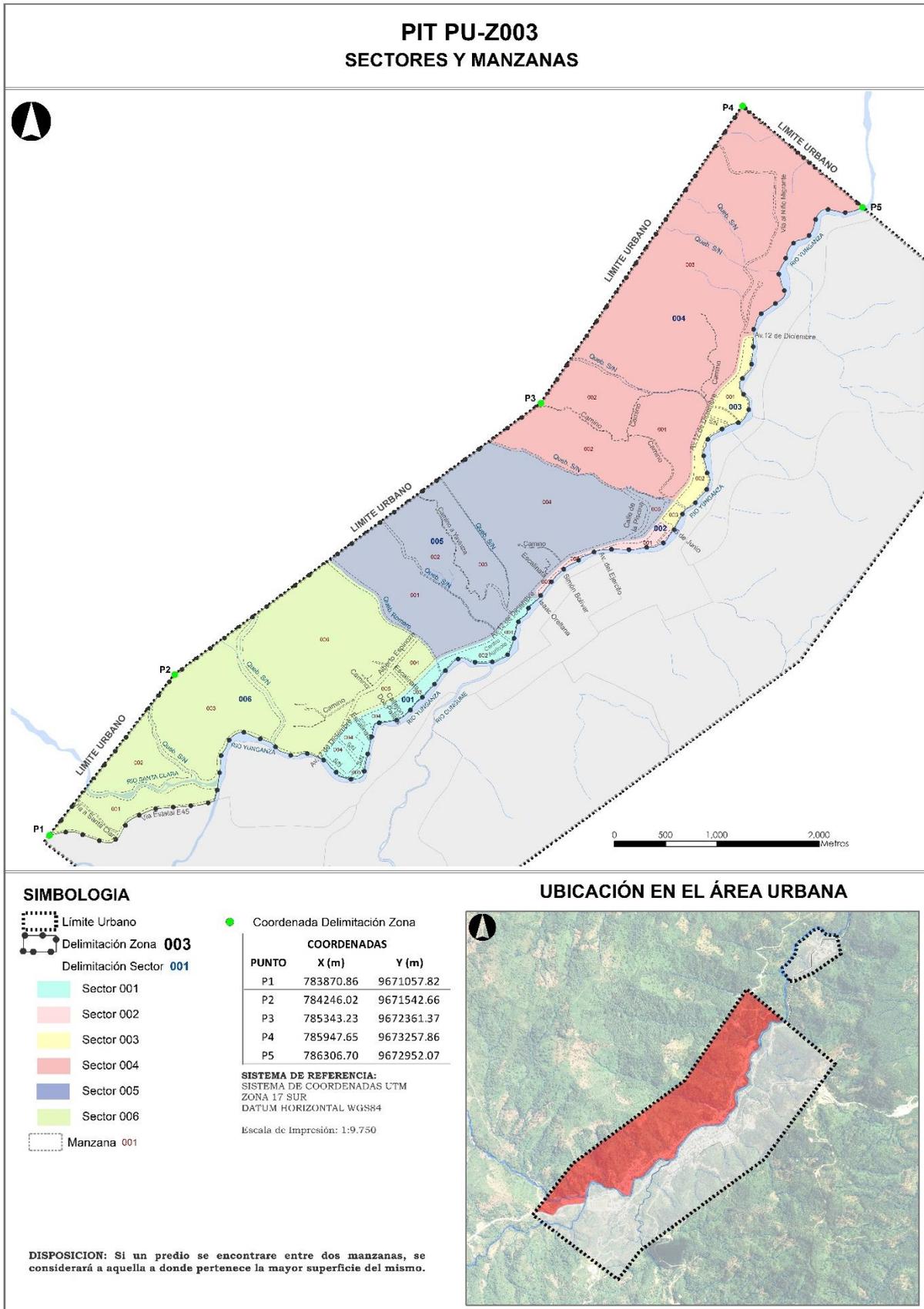


GRÁFICO N° 51
POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: PIT PU-Z002.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

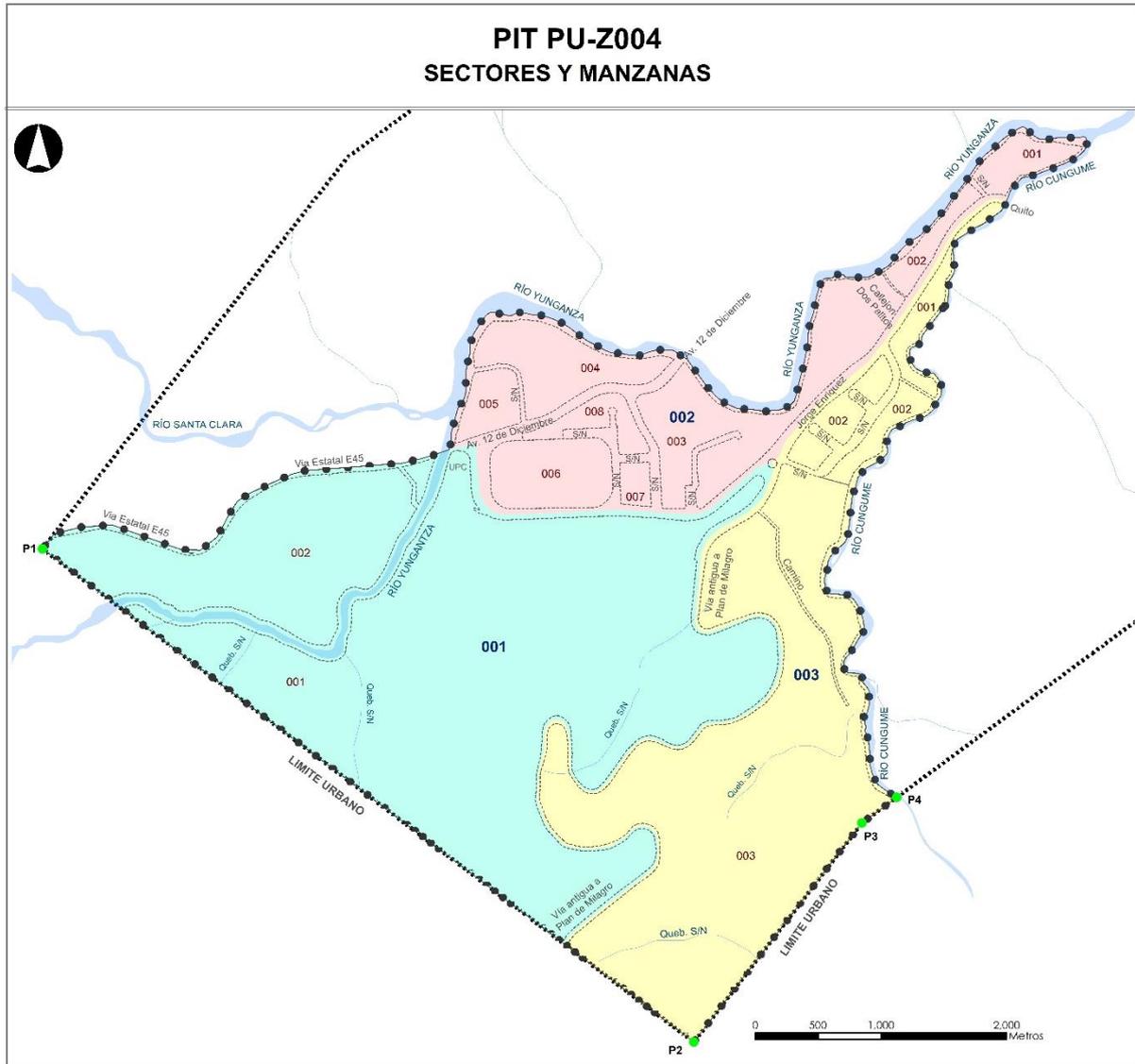
GRÁFICO N° 52
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL: PIT PU-Z003.



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



GRÁFICO N° 53
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL: PIT PU-Z004.

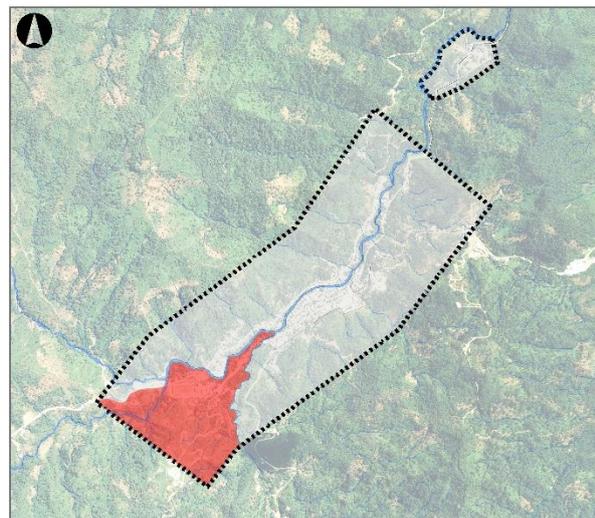


SIMBOLOGIA

- Limite Urbano
 - Delimitación Zona **004**
 - Delimitación Sector **001**
 - Sector 001
 - Sector 002
 - Sector 003
 - Manzana 001
 - Coordenada Delimitación Zona
- | COORDENADAS | | |
|-------------|-----------|------------|
| PUNTO | X (m) | Y (m) |
| P1 | 783855.58 | 9671038.09 |
| P2 | 784688.90 | 9670402.56 |
| P3 | 784904.17 | 9670684.84 |
| P4 | 784948.92 | 9670717.94 |

SISTEMA DE REFERENCIA:
SISTEMA DE COORDENADAS UTM
ZONA 17 SUR
DATUM HORIZONTAL WGS84
Escala de Impresión: 1:5.250

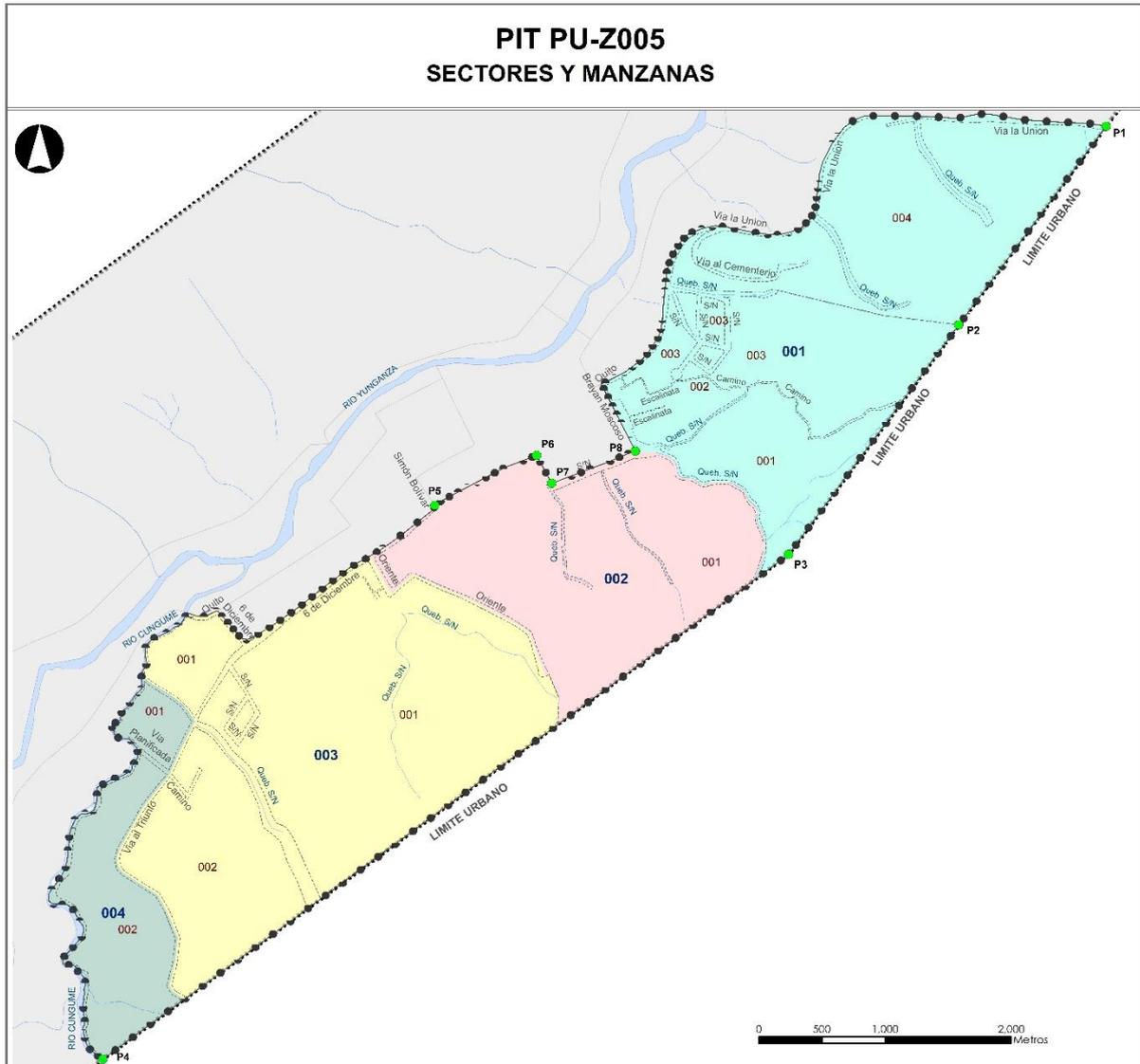
UBICACIÓN EN EL ÁREA URBANA



FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



GRÁFICO N° 54
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL: PIT PU-Z005.



SIMBOLOGIA

- Límite Urbano
- Delimitación Zona **005**
- Delimitación Sector **001**
- Sector 001
- Sector 002
- Sector 003
- Sector 004
- Manzana 001

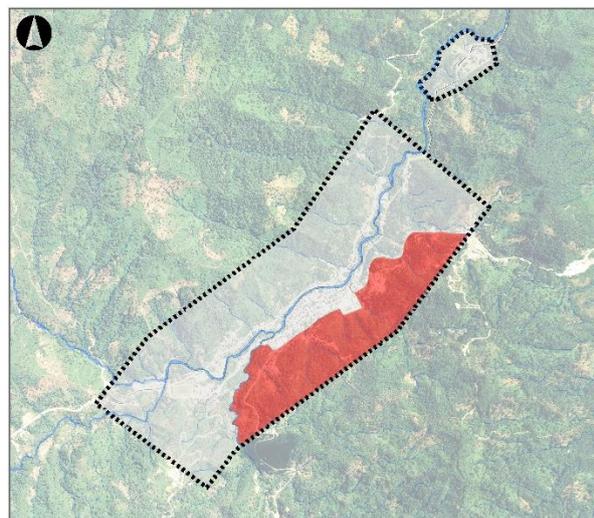
Coordenada Delimitación Zona

COORDENADAS		
PUNTO	X (m)	Y (m)
P1	786657.19	9672317.33
P2	786406.81	9671977.35
P3	786117.42	9671584.27
P4	784951.65	9670720.02
P5	785515.99	9671668.27
P6	785689.06	9671754.02
P7	785714.73	9671706.19
P8	785857.05	9671761.15

SISTEMA DE REFERENCIA:
SISTEMA DE COORDENADAS UTM
ZONA 17 SUR
DATUM HORIZONTAL WGS84

Escala de Impresión: 1:7.000

UBICACIÓN EN EL ÁREA URBANA

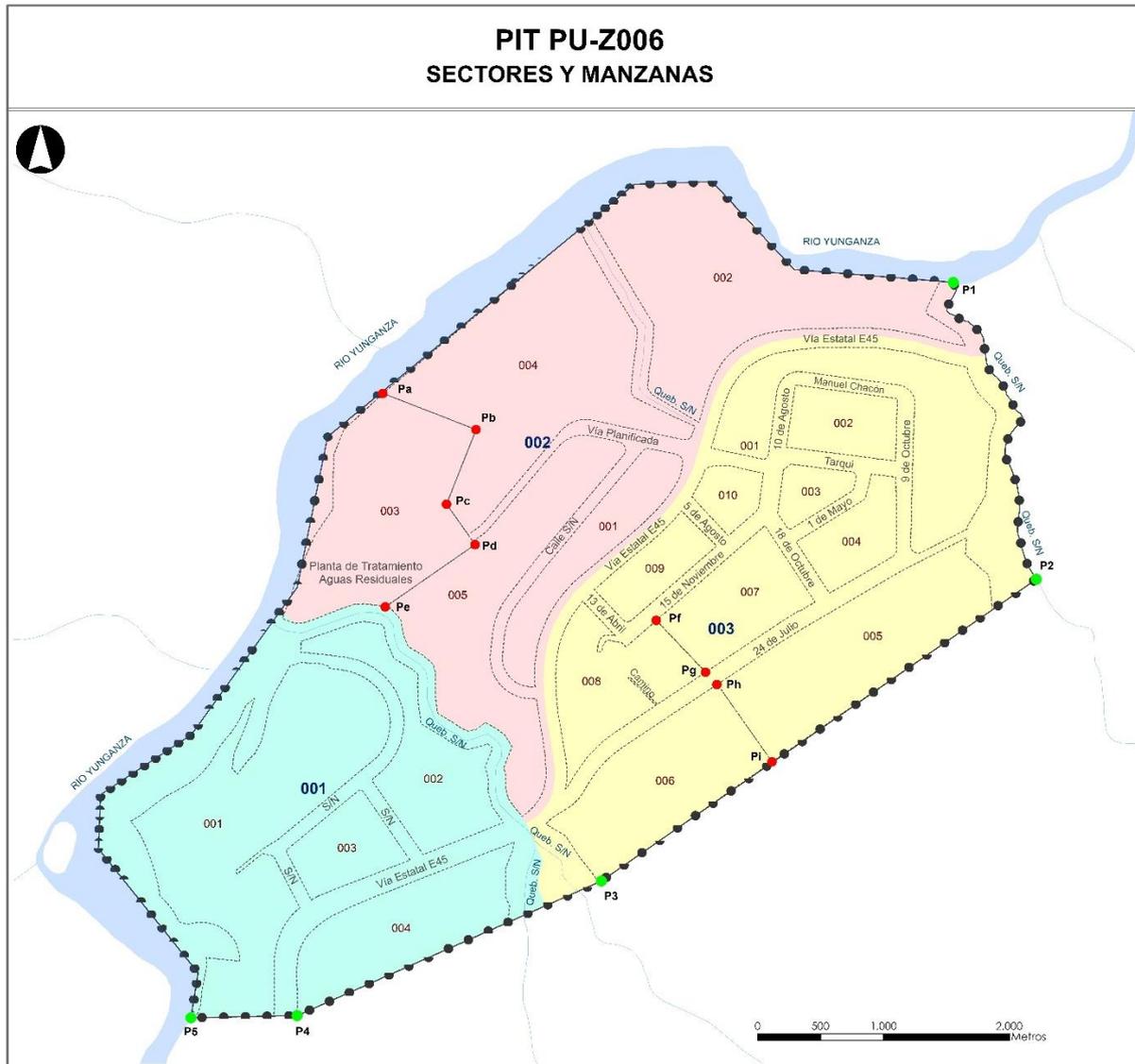


DISPOSICIÓN: Si un predio se encontrare entre dos manzanas, se considerará a aquella a donde pertenece la mayor superficie del mismo.

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



GRÁFICO N° 55
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL: PIT PU-Z006.



SIMBOLOGIA

- Limite Urbano
- Delimitación Zona **006**
- Delimitación Sector **001**
- Sector 001
- Sector 002
- Sector 003
- Manzana 001
- Coordenada Delimitación Zona

COORDENADAS

PUNTO	X (m)	Y (m)
P1	786817.00	9673790.31
P2	786867.57	9673608.11
P3	786602.68	9673422.93
P4	786417.36	9673340.27
P5	786352.65	9673338.93

● Coordenada Delimitación Manzana

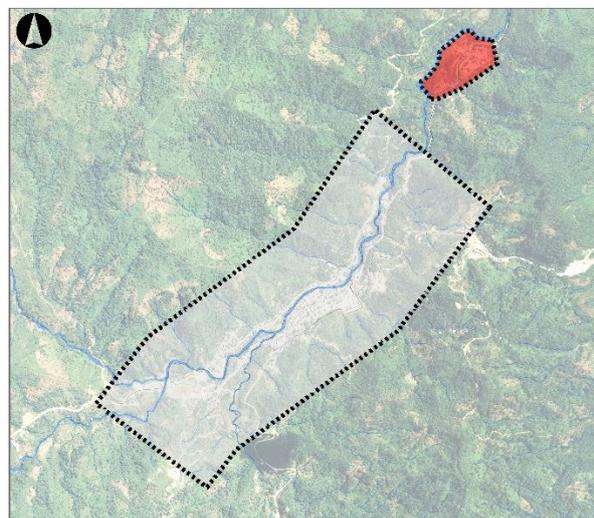
COORDENADAS

PUNTO	X (m)	Y (m)
Pa	786469.54	9673722.23
Pb	786526.32	9673699.99
Pc	786508.39	9673654.19
Pd	786525.75	9673629.37
Pe	786471.08	9673591.14
Pf	786636.103	9673582.89
Pg	786666.13	9673551.06
Ph	786673.043	9673543.54
Pi	786706.583	9673496.01

SISTEMA DE REFERENCIA:
SISTEMA DE COORDENADAS UTM
ZONA 17 SUR
DATUM HORIZONTAL WGS84

Escala de Impresión: 1:2.500

UBICACIÓN EN EL ÁREA URBANA



DISPOSICION: Si un predio se encontrare entre dos manzanas, se considerará a aquella a donde pertenece la mayor superficie del mismo.

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.
ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.



A continuación, se muestran las normas de aprovechamiento para cada PIT de suelo urbano tanto en la ciudad de General Plaza como para las cabeceras parroquiales del cantón y para la zona de expansión urbana.

CUADRO N° 42
NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT URBANOS.

PIT	SECTOR	MANZANA	FRENTE MINIMO (m)	LOTE MINIMO (m)	ALTURA MAXIMA (# pisos)	COS %	CUS %	RELACION FRENTE / FONDO	EMPLAZAMIENTO	RETIROS			TASA NOMINAL
										F	L	P	
PU-Z01	S01	M01-M02- M03-M04- M05-M06- M07-M08- M09	6	72	4	75	280	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M01-M02- M03-M04- M05	6	72	4	75	280	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M06	Manzana ocupada por equipamiento de recreación (parque central)									-	
	S03	M01	6	72	3	70	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M02-M03- M04-M05	6	72	4	75	280	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
PU-Z02	S01	M01	7	105	3	70	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
			M02	Manzana planificada para emplazamiento de equipamiento de recreación (parque barrial)									-
		M03-M04	8	160	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M05	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
	S02	M06	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	200%
		M01	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	500%
		M02	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	500%
		M04-M05	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	100%
		M06	8	160	4	75	280	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M07	10	200	3	70	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
PU-Z03	S01	M01	7	105	2	80	220	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	10	200	3	75	200	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M03	7	105	3	80	220	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M04	9	162	3	80	220	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
			M05	Margen de protección Río Yunganza									-
	S02	M01	7	105	3	80	220	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
			M02-M03	Margen de protección Río Yunganza									-



PU-Z04	S03	M01-M02	7	105	3	80	220	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M03	Manzana ocupada por equipamiento de salud (subcentro de salud)										-
	S04	M01	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	500%
		M02	25	1250	2	10	20	1/2	Aislada	5	5	5	-
		M03	10	200	2	70	140	1/2	Continua con retiro frontal	3	-	3	500%
	S05	M01-M02-M04	7	105	3	80	220	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1000%
		M03	10	200	2	55	110	1/3	Adosada	3	2	3	500%
		M05	7	105	3	80	220	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	200%
	S06	M01	10	200	2	80	150	1/4	Adosada	3	2	3	500%
		M02-M03	25	1000	1	7	10	1/3	Aislada	5	5	5	-
		M04	7	105	2	80	150	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	300%
		M05	7	105	3	80	210	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M06	10	200	3	80	220	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	1000%
	PU-Z04	S01	M01	7	105	3	75	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3
M02			7	140	3	75	200	1/4	Continua con retiro frontal	3	-	3	300%
S02		M01	10	200	2	80	150	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	7	105	3	75	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M03	9	162	3	80	220	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M04-M05	9	162	3	80	220	1/3	Adosada	3	2	3	-
		M06-M07	Manzanas ocupadas por equipamientos de deportes y educación (estadio y colegio)										-
S03		M01	7	105	3	75	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M02	9	162	3	80	220	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M03	7	105	3	75	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	200%
PU-Z05	S01	M01	25	1250	2	48	96	1/4	Aislada	5	5	5	-
		M02	10	200	3	60	160	1/3	Continua con retiro frontal	0-3	-	3	200%
		M03	10	200	3	60	160	1/3	Continua con retiro frontal	0-3	-	3	400%
		M04	10	200	2	60	120	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	400%
	S02	M01	9	180	4	85	340	1/4	Continua sin retiro frontal	-	-	3	400%
	S03	M01-M02	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	400%



	S04	M01	7	105	3	60	160	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	200%
PU-Z06	S01	M01-M03	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	8	180	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M04	25	1250	2	48	96	1/3	Aislada	5	5	5	-
	S02	M01	7	180	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M03	Manzana planificada para emplazamiento de infraestructura de servicios básicos.										-
		M04	25	1250	2	48	96	1/3	Aislada	5	5	5	-
		M05	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
	S03	M01	10	200	3	70	200	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M02	8	180	3	70	200	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M03	Manzana ocupada por equipamiento de deportes (chanca de uso múltiple)										-
		M04	7	140	3	70	210	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	3	-
		M05	10	200	3	70	210	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M06	25	1250	2	48	96	1/3	Aislada	5	5	5	-
		M07	7	100	2	80	160	1/3	Continua sin retiro frontal	-	-	2	-
		M08	7	98	3	70	210	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M09	10	200	3	70	210	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-
		M10	9	170	3	70	210	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	-

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

CONDICIONANTES ADICIONALES:

- Para intervenciones que se pretendan realizar en los diferentes polígonos de intervención territorial, y que se encuentren simultáneamente dentro del suelo urbano de conservación, las condicionantes de subdivisión serán equivalentes a la **tasa nominal** señalada en la tabla anterior para cada PIT, considerando el emplazamiento aislado de las edificaciones.
- Se autorizará la construcción en los terrenos con pendientes inferiores al 30% que tengan acceso a los servicios básicos de agua y alcantarillado.
- En los terrenos ubicados en la zona de riesgo alto determinados en el Estudio Geológico - Geotécnico de General Plaza y cuya pendiente sea inferior al 30% y que cuente con los servicios básicos se podrá autorizar la construcción siempre y cuando se adjunte a la solicitud el estudio geológico y de suelos

realizado puntualmente sobre el terreno, los cuales debe contener el informe favorable para la/s edificaciones que se aspira efectuar.

- En los terrenos cuya pendiente oscila en el rango del 30% al 50% de pendiente, que se encuentren en zona de riesgo medio determinados en el Estudio Geológico - Geotécnico de General Plaza y que tengan acceso a servicios básicos de agua potable y alcantarillado se podrá realizar movimientos de tierras y construir siempre que se adjunte a la solicitud el informe favorable para el movimiento de tierras emitido por la Dirección de Obras Públicas.
- Los espacios destinados a locales que generen aguas servidas no podrán construirse a nivel inferior al del alcantarillado público salvo el caso que se presente una solución técnica.
- En los retiros frontales de los terrenos que se encuentran bajo la rasante de vía, se podrán construir losas al nivel de la vereda pública para lograr un adecuado acceso a la vivienda.
- Los volados a nivel de la primera planta alta serán máximo de 0.90 metros con una altura mínima de 2.70 metros medidos desde el nivel de la planta bajo o vereda, siempre que no exista la red de energía eléctrica en la vereda colindante. En caso de existir redes de energía de media o baja tensión, los volados pueden permitirse siempre que se cumpla las distancias mínimas de seguridad que se establece en la normativa correspondiente.
- Las cubiertas de las viviendas serán inclinadas cuya pendiente mínima será del 20%.
- En los lotes que tengan superficies menores a la mínima establecida para cada PIT, se permitirá la construcción, siempre y cuando se cumplan en el diseño las normas de iluminación, ventilación, áreas y medidas establecidas en la Ordenanza de Normas de arquitectura para la construcción de viviendas y otros en General Plaza.
- Para las edificaciones que se encuentran en el inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, se acogerá las disposiciones que dicten los respectivos instrumentos de gestión y control.
- En los lotes que colindan con el Río Yunganza se autorizará la construcción con un retiro posterior mínimo de 10 metros (variable según lo que determina la Ordenanza que Implementa el Sistema de Gestión, Protección, Control y Manejo de Microcuencas Hidrográficas del Cantón Limón Indanza), salvo el caso del tramo comprendido entre la Calle Juan Toledo hasta el puente sobre el Río Cungume, tramo en el cual se podrá construir con un retiro posterior mínimo de 5 metros, siempre y cuando el lote disponga previamente de un muro de contención o se adjunte los planos, memoria técnica y cálculos del muro a construir por parte del interesado con firma de responsabilidad de un profesional de la rama de la ingeniería civil.
- **En cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, las que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).**
- **Se podrá calificar de casos excepcionales, el fraccionamiento en zonas consolidadas, de lotes con características inferiores a las establecidas en la presente ordenanza, siempre y cuando demuestren que las construcciones emplazadas hayan sido realizadas con anterioridad a la emisión del presente estudio.**
- Las demás condicionantes establecidas en la Ordenanza de Ornato de la ciudad de General Plaza.

2.3.3.1. Determinantes urbanísticos especiales

Se establecen condiciones especiales para casos en que no se cumple con los mínimos definidos en el planeamiento. Se consideran como condiciones urbanísticas especiales las siguientes:



- Predios con lotes inferiores a 100 m²
- Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS
- Predios localizados en zonas con pendiente de hasta 50%
- Zonas de ocupación condicionada por riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo

A continuación, se describen las condiciones que se debe cumplir para permitir su desarrollo:

Predios con lotes inferiores a los mínimos

En el suelo urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones.

Se exceptúa de esta condición los sectores en suelos de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

- La altura máxima de la edificación será de dos pisos.
- Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m.
- Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso
- Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente PIT o sector, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS

En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

Predios localizados en zonas con pendiente de hasta 50%



En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: lotes elevados, escarpados o irregulares, y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Obras Públicas la respectiva autorización. Será necesario presentar la solicitud adjuntando el formulario para trabajos de movimientos de tierra o permiso de construcción, con un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, estudio técnico y diseño estructural que garantice una correcta ejecución de los trabajos y que no afecten a los predios colindantes y circundantes y cause el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

- Para terrenos con pendientes de hasta el 50%, se permitirá realizar cortes en el terreno siempre que el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrazadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.
- Los predios que cuenten con barrancos desde 5 metros en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2 metros de ancho.

Zonas de ocupación condicionada por riesgo, susceptibilidad o inestabilidad

Esta determinante será aplicada a las zonas de suelos que son geológicamente inestables. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación, el o los interesados deberán adjuntar los requisitos generales y estudios necesarios que defina Gestión de Riesgos.

Para su construcción las determinantes serán las siguientes:

- Dentro del suelo urbano deberán cumplir con el lote mínimo, tipo de emplazamiento establecido en cada PIT pero la altura de edificación podrá considerarse máximo de 6m destinada para uso exclusivo de vivienda unifamiliar
- Dentro del suelo rural de expansión o rural, se deberá cumplir con el lote mínimo y tipo de emplazamiento establecido en cada PIT pero la altura de edificación no podrá superar los 3m destinado para uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

En caso de que los predios a construir no cuenten con las especificaciones actuales del PIT y fueron aprobados con anterioridad a la vigencia del PUGS deberán respetar obligatoriamente los retiros frontales y posteriores establecidos y no superar los dos pisos, deberán cumplir con los espacios mínimos establecidos en el código de Arquitectura y urbanismo y por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos. El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote, procurando la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Normas de aprovechamiento para las cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón.

Las características de ocupación del suelo a regir en las cabeceras parroquiales rurales y núcleos poblacionales existentes, hasta que cuenten con sus respectivos planes de ordenación urbana y territorial serán las siguientes:



CABECERAS PARROQUIALES. - están consideradas como asentamientos secundarios y los usos de suelo están relacionados con la Administración y Gestión de alcance parroquial, vivienda; y, producción de bienes y servicios de nivel parroquial.

CENTROS POBLADOS. - están considerados como asentamientos terciarios y los usos de suelo están relacionados con la vivienda; y, producción de bienes y servicios de nivel local.

Mientras se formulan y aprueban los respectivos planes de ordenación urbanística de las cabeceras parroquiales, en los que se determinen las características de uso y ocupación del suelo; para las cabeceras parroquiales y además para los centros poblados, registrarán las siguientes características:

CUADRO N° 43
NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT RURALES DE EXPANSION URBANA.

PIT	FRENTE MINIMO (m)	LOTE MINIMO (m)	ALTURA MAXIMA (# pisos)	COS %	CUS %	RELACION FRENTE / FONDO	EMPLAZAMIENTO	RETIROS			TASA NOMINAL
								F	L	P	
SR-EU-01 El Progreso	10	200	2	60	120	1/3	Continua con retiro frontal	5	0	3	1000%
SR-EU-02 Flor de Limón	10	200	2	60	120	1/3	Continua con retiro frontal	5	0	3	1000%
SR-EU-03 Cabecera Indanza	8	160	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1250%
SR-EU-04 Cabecera Chiviaza	8	160	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1250%
SR-EU-05 Cabecera San Miguel de Conchay	8	160	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1250%
SR-EU-06 Cabecera Yunganza - El Rosario	8	160	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1250%
SR-EU-03 Cabecera San Antonio	8	160	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1250%
SR-EU-08 Niño Migrante	10	200	2	70	140	1/3	Continua con retiro frontal	3	-	3	1000%
SR-EU-09 Cuscungo	25	1.000	2	40	80	1/3	Aislada	5	5	5	200%

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

- Unidad Mínima de Actuación: 160 (ciento sesenta) metros cuadrados para las cabeceras parroquiales y 200 (doscientos) metros cuadrados para los centros poblados. Esta normativa se ajustará a las determinaciones que para cada caso establezca con mayor precisión el Plan de Ordenamiento Parroquial y los respectivos planes sectoriales de actuación en dichos territorios.
- Frente Mínimo: 8,00 (ocho) metros para lotes de 160 metros cuadrados y 10,00 (diez) metros para lotes de 200 metros cuadrados.
- Relación Frente/Fondo: máximo 1/3.



- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificaciones. En los manzanos que se encuentren consolidados, la Dirección de Planificación determinará la tipología y retiros frontales en función del tipo predominante en el tramo.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
- Retiros Laterales / Posteriores mínimos: 3 metros.
- Para edificaciones de más de dos pisos, se solicitará la autorización al Concejo Municipal de Limón Indanza a través de una Resolución, y contará para el efecto con el informe favorable previo de la Dirección de Planificación Urbana y Rural y la Dirección de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, dependiendo del caso.
- Será obligatoria la conexión de servicios sanitarios domiciliarios al sistema de alcantarillado del centro poblado en caso de existir.
- Será obligatoria la ejecución de instalación para el vertido de aguas servidas, para la disposición final de los efluentes, quedando expresamente prohibido su vertido a terreno natural sin tratamiento ni a cursos o espejos de agua en forma alguna. Se podrá optar por la construcción de sistemas de pozo séptico o biodigestor.
- Para intervenciones que se pretendan realizar en los diferentes polígonos de intervención territorial, y que se encuentren simultáneamente dentro del suelo urbano de conservación, las condicionantes de subdivisión serán equivalentes a la **tasa nominal** señalada en la tabla anterior para cada PIT, considerando el emplazamiento aislado de las edificaciones.
- Si el frente del lote es superior al 50% de lo mínimo, la implantación de la vivienda será adosada; cuyo retiro lateral no será inferior a 3m.
- Si el frente del lote es superior al 200% de lo mínimo, la implantación de la vivienda será aislada, cuyos retiros no serán inferiores a 3m.

2.3.3.2. Compatibilidad de Usos.

La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida o prohibida de implantarse en una determinada zona, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad. Para mejorar el tejido urbano, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de lo siguiente:

- La admisibilidad de usos del suelo que la clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial hayan sido definidas por el PDOT.
- La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el siguiente cuadro, y se territorializan en el presente documento.

El PDOT, propone la integración de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sostenible uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



CUADRO N° 44
COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL SUELO URBANO.

PIT	SECTOR	MANZANA	GENERAL	USOS			
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
PU-201	S01	M01-M05	COMERCIO - ADMINISTRACIÓN - GESTIÓN	COM-1	RESIDENCIAL URBANO, COM-3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, ECU, IBI	EE, ESA, EBS, ERD, EADM, COM2, COM7, SERV11, SERV9, SERV15	SERV17, SERV18, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, IMI, IAI, AAP
		M02		COM1, COM3	RESIDENCIAL URBANO, EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ET, EADM, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV15, SERV18	SERV17, ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, IMI, IAI, AAP
		M03		COM-1	RESIDENCIAL URBANO, EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ET, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15	ESEG, EAP, EISB, EES, COM2, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M04		RESIDENCIA URBANA	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M06		COM1, COM3	RESIDENCIAL URBANO, EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15,	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M07, M08		COM3	RESIDENCIAL URBANO, ECU, ERD, EADM, COM1, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ESA, EBS, ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, SERV18	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, IMI, IAI, AAP
		M09		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M01-M02		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV16,	ESEG, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV14, SERV15, IBI,	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SER18, IMI, IAI, AAP
		M03		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EAP, ET, COM2, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, IBI,	EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M04, M05	RESIDENCIAL URBANO		EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, SERV1, SERV3, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14	EISB, COM2, COM6, COM7, SERV2, SERV4, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, SERV16, IBI	ESEG, EAP, ET, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP	
	M06	ERD		ECU	EE, ESA, EBS, EADM, SERV2, SERV4, SERV5, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15,	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV1, SERV3, SERV6, SERV7, SERV8, SERV10, SERV11, SERV16, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP	
	M01	RESIDENCIAL URBANO		COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, EISB, COM2, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, SERV18, IBI,	ESEG, EAP, ET, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, IMI, IAI, AAP	
	M02, M03, M04	RESIDENCIAL URBANO		EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	ESEG, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, SERV17, IBI	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV18, IMI, IAI, AAP	



		M05		RESIDENCIAL URBANO	ERD, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, EBS, ESEG, ET, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, SERV18, IBI	EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, IMI, IAI, AAP
PU-Z02	S01	M01	CONSERVACIÓN	RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV16	COM2, COM4, COM5, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV14, SERV15, IBI	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM6, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M02		ERD, EISB	Manzana planificada para emplazamiento de equipamiento de recreación (parque barrial)		
		M03		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV16, IBI	ET, COM2, COM4, SERV7, SERV8, SERV11, SERV14, SERV15	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M04		RESIDENCIAL URBANO	ECU, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV16, IBI	EE, ESA, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV8, SERV11, SERV14, SERV15	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M05		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ECU, EBS, ERD, EADM, COM2, COM4, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15	EE, ESA, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM5, COM6, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M06		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ECU, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM2, COM4, COM5, COM7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	EE, ESA, EAP, ET, EISB, EES, COM6, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	S02	M01		Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IMI	COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M02		Restauración ecosistémica	Turismo ecológico pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, SERV12, SERV13, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, ET, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV14, SERV15, SERV16, IMI	ESEG, EAP, EISB, EES, COM6, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M04		Restauración ecosistémica	Forestal de protección, ERD	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, EADM, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM2, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M05		Restauración ecosistémica	Forestal de protección, ERD	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, EE, ECU, ESA, EBS, EADM, ESEG, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IBI	EAP, ET, EISB, EES, COM6, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M06		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EAP, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV16, IBI	ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV11, SERV14, SERV15	ESEG, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M07		RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EAP, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15	ESEG, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		PU-Z03		S01	M01	CONSERVACIÓN	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD
M02	COM2		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, EAP, EADM, COM1, COM6, SERV1,		EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, ET, EISB, COM3, COM4, COM5,	EES, COM6, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP	



			SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, IB	COM7, COM8, SERV7, SERV9, SERV15, SERV16, IMI	
		M03	RESIDENCIAL URBANO ECU, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, EBS, ET, EISB, COM7, SERV9, SERV15, IBI, IMI	ESEG, EAP, EES, COM8, SERV8, SERV10, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M04	RESIDENCIAL URBANO ECU, EBS, ERD, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	ESA, ESEG, EADM, EISB, COM2, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV10, SERV15, SERV18	EE, EAP, ET, EES, COM8, SERV8, SERV17, IBI, IMI, IAI, AAP
		M05	ERD COM1, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14	EE, ECU, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, AEDM, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11	EISB, EESP, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, SERV15, SERV16, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
	S02	M01	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD ECU, ERD, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EISB, COM2, COM7, SERV7, SERV10, SERV15, IBI, IMI	EES, COM8, SERV8, SERV9, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M02, M03	Margen de protección Río Yunganza		
	S03	M01, M02	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD ECU, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, ESEG, EAP, EISB, COM2, COM7, SERV10, SERV15, IBI, IMI	ERT, EES, COM8, SERV8, SERV9, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M03	ESA COM1, COM3, COM5, COM6,	EE, ESA, EBS, ERD, ET, EAP, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV14, SERV15	ESEG, EAP, EISB, EES, COM2, COM4, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV16, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
	S04	M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, ET, EADM, EISB, SERV7, SERV8, SERV12, SERV15, IBI, IMI, AAP	EAP, EES, COM8, SERV9, SERV10, SERV17, SERV18, IAI
		M02	Restauración ecosistémica Turismo ecológico pasivo, silvopastoril, forestal de protección, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD,	EBS, ERD, ESEG, EISB, EES, COM4, SERV12, SERV13, SERV16,	EE, ECU, ESA, EAP, ET, EADM, COM1, COM2, COM3, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV11, SERV14, SERV15, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
		M03	Restauración ecosistémica RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, COM8, IBI, IMI	EBS, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, SERV17, IAI, AAP	EE, ECU, ESA, ERD, EADM, SERV18
	S05	M01, M02, M04	Restauración ecosistémica RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, ESA, ERD, ESEG, EADM, EISB, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14	EE, EBS, ET, EES, COM7, SERV7, SERV15, SERV16, IBI, IMI	EAP, COM8, SERV8, SERV9, SERV10, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M03	Restauración ecosistémica RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, COM4, SERV1, IBI, IMI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, EISB, COM2, COM5, COM6, COM7, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IAI	ESEG, EAP, ET, EES, COM8, SERV17, SERV18, AAP
		M05	RESIDENCIAL URBANO EBS, ET, EADM, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, ERD, ESEG, EAP, EISB, COM2, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV9, SERV10, SERV15	EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP



S06	M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	ECU, ERD, EAP, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, EBS, ESEG, ET, EISB, COM7, SERV7, SERV8, SERV10, SERV15, IBI, IMI	EES, COM8, SERV9, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M02, M03	Restauración ecosistémica	ERD, EISB, EES,	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, EBS, COM3, COM4, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IBI, IMI	EE, ESA, ESEG, EAP, ET, EADM, COM1, COM2, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV10, SERV11, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M04-M05	RESIDENCIAL URBANO	ECU, ERD, EADM, EISB, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EES, COM7, SERV9, SERV10, SERV15, IBI	COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M06	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico pasivo, silvopastoril, forestal de protección, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ERD, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV3, SERV5, SERV6, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14	EISB, COM5, COM6, COM7, SERV2, SERV4, SERV7, SERV9, SERV15, IBI, IMI	EE, ECU, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EADM, EES, COM2, COM8, SERV8, SERV16, SERV17, SERV18, IAI, AAP
S01	M01	RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ES, EBS, ERD, EADM, EISB, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16	ESEG, EAP, ET, COM2, SERV8, SERV9, SERV10, IBI, IMI	EES, COM8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M02	RESIDENCIAL URBANO	ECU, ERD, EAP, ET, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IBI, IMI	EE, ES, EBS, ESEG, EISB, EES, COM8, SERV9, SERV10, IAI	SERV17, SERV18, AAP
	M01	ERD	ECU, EADM, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	RESIDENCIAL URBANO, EE, ESA, EISB, COM2, COM5, COM6, SERV9, SERV15	EBS, ESEG, EAP, ET, EES, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
	M02	RESIDENCIAL URBANO	ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESEG, EAP, EISB, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV15, IBI	ET, EES, COM8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M03	RESIDENCIAL URBANO	ECU, EBS, ERD, COM1, COM3, COM4, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, ESEG, EADM, EISB, COM2, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV10, SERV15	EAP, ET, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
	M04, M05	RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV13, SERV14, SERV16	ESEG, EAP, ET, EISB, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV12, SERV15, IBI	EES, COM8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M06, M07	ERD	ECU, COM3, COM4, SERV2, SERV4, SERV5, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16	EE, ES, COM1, SERV1, SERV3, SERV4, SERV6, SERV10, SERV11	EBS, ESEG, EAP, ET, EADM, EISB, EES, COM2, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP
	M08	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	ECU, EBS, ERD, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, EADM, COM7, SERV9, SERV10, SERV15, IBI, IMI	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
S03	M01	RESIDENCIAL URBANO	ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESEG, EAP, ET, EISB, COM7, COM8, SERV7, SERV9, SERV10, SERV15, IBI	EES, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP



PU-Z05		M02	RESIDENCIAL URBANO	ECU, EBS, ERD, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ESA, ET, EADM, EISB, COM2, COM4, COM5, COM6, SERV7, SERV9, SERV15, IBI	ESEG, EAP, EES, COM7, COM8, SERV8, SERV10, SERV17, SERV18, IAI, IAI, AAP
		M03	RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM2, COM7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV18, IBI, IMI	COM8, SERV17, IAI, APP
	S01	M01	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección, agroforestal	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, EISB, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IBI, IMI	EE, ESEG, EAP, ET, EES, COM2, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M02	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM1, COM3, COM4, COM5, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EAP, ET, COM2, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	ESEG, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		M03	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, ERD, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ESA, EBS, ET, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV15, IMI	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, APP
		M04	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ET, EADM, COM2, COM4, SERV7, SERV15, IMI	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	S02	M01	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, EISB, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	ESEG, EAP, ET, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
		S03	M01	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, COM4, COM5, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ET, EADM, EISB, COM2, COM6, COM7, SERV7, SERV10, SERV11, SERV15, IMI
	M02		Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección y producción, agroforestal, IBI	RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD, ECU, ERD, EADM, EISB, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, SERV16, IMI	EE, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EES, COM8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	S04	M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	ECU, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ESA, ESEG, ET, EISB, SERV15	EAP, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
		M02	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	ECU, EBS, ERD, EADM, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV9, SERV10,	EE, ESA, ESEG, ET, EISB, SERV8, SERV15, IMI, IAI	EAP, EES, COM8, SERV17, SERV18, AAP



PU-Z06	SO1	RESIDENCIAL		SERV11, SERV7, SERV8, SERV14, SERV16, IBI			
			M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, COM5, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, IESB, COM2, COM4, COM6, COM7, SERV8, SERV10, SERV15, IMI	EAP, ET, EES, COM8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
			M02	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	Restauración ecosistémica, ECU, EBS, ERD, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV7, SERV10, SERV15	EE, ESA, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
			M03	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV15	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
			M04	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, forestal de protección, agroforestal,	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, ERD, COM1, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV11, SERV12, SERV13, SERV14, SERV15, IBI, IMI	EE, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EADM, EISB, EES, COM2, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, SERV16, SERV17, SERV18, IAI, AAP
			M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ECU, ERD, EADM, COM2, COM4, COM5, SERV11, SERV15	EE, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM6, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
			M02	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	Restauración ecosistémica, forestal de protección, COM1, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	ECU, EBS, ERD, EADM, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	EE, ESA, ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
			M03	EISB	Restauración ecosistémica, forestal de protección, EES	EADM, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV14, IMI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAP, ET, COM1, COM2, COM3, COM4, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV11, SERV15, SERV16, SERV17, SERV18, IBI, IAI, AAP
	M04	SERV12	Restauración ecosistémica, forestal de protección, SERV9, SERV13, SERV14, IBI	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, EISB, EES, COM1, COM2, COM3, COM5, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV7, SERV8, SERV10, SERV11, SERV15, SERV16, IMI	EAP, ET, COM4, COM6, COM8, SERV17, SERV18, IAI, AAP		
	M05	SERV14	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV16, IBI	ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EISB, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV4, SERV7, SERV11, SERV15, IMI	EE, EAP, ET, EADM, EES, COM8, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP		
	SO3	M01	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV11, SERV15	ESEG, EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP	
		M02	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ET, EADM, COM4, COM5, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IBI	ESEG, EAP, EISB, EES, COM2, COM6, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP	
		M03	ERD	EE, ECU, ESA, EBS, ESEG, EAP, ET, EADM	COM3, COM4, SERV2, SERV4, SERV5, SERV9, SERV10, SERV12, SERV13, SERV14	EISB, EES, COM1, COM2, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV1, SERV3, SERV6, SERV7, SERV8, SERV11, SERV15, SERV16, SERV17, SERV18, IBI, IMI, IAI, AAP	
		M04	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM2, COM4, COM5,	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP	



				COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15	
	M05	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ET, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	ESEG, EAP, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M06	Restauración ecosistémica	Turismo ecológico activo y pasivo, silvopastoril, agroforestal, SERV12, SERV13	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ECU, EBS, ERD, COM1, COM3, COM4, COM5, COM7, SERV1, SERV2, SERV3, SERV5, SERV6, SERV9, SERV14, SERV15, SERV16, IBI, IMI	EE, ESA, ESEG, EAP, ET, EADM, EISB, EES, COM2, COM6, COM8, SERV4, SERV7, SERV8, SERV10, SERV11, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M07	RESIDENCIAL URBANO	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14	COM4, SERV11, SERV15, IBI	EAP, ET, EISB, EES, COM2, COM5, COM6, COM7, COM8, SERV7, SERV8, SERV10, SERV16, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M08	RESIDENCIAL URBANO	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IMI	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IAI, AAP
	M09	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15, IBI	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP
	M10	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	COM1, COM3, SERV1, SERV2, SERV3, SERV4, SERV5, SERV6, SERV9, SERV12, SERV13, SERV14, SERV16, IBI	EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EADM, COM2, COM4, COM5, COM6, COM7, SERV10, SERV11, SERV15	EAP, ET, EISB, EES, COM8, SERV7, SERV8, SERV17, SERV18, IMI, IAI, AAP

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

En la anterior tabla se consignan los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos y los factores de ocupación del suelo. Ante el que se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.
- En las zonas Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo.
- El uso permitido en una zona conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
- Se ha planificado emplazar usos de suelo restringidos, que estén relacionados con **Diversión para Público Adulto**, en la calle Quito, entre 6 de Diciembre y Oriente; en la calle Teniente Hugo Ortiz entre Av. del Ejército y 10 de Agosto; área de la zona posterior de la gasolinera y sector de la calle Sin Nombre (paralela al Río Yunganza) junto a la cancha sintética 12 de Diciembre, siempre y cuando se cumplan con las debidas condicionantes que la Municipalidad aplique para el efecto.

2.3.4. Normas de aprovechamiento rural

Son las condiciones de uso y ocupación determinadas para los PIT de producción y protección de acuerdo a sus características. Si bien la LOOTUS establece la edificabilidad, la misma no es aplicable para el suelo rural por lo que no se plantea por índice de relación área terreno sobre área de construcción, sino únicamente mediante la determinación del COS y COST.

2.3.4.1. Aprovechamiento en el suelo rural de protección

Son las normas de edificabilidad, uso y ocupación del suelo que rigen para los PIT que pertenecen al suelo rural de protección. Se respetará el COS y COS Total establecido, todo proyecto de construcción presentará su plan de manejo ambiental y respetará un retiro mínimo de 10m en todos sus linderos además de las franjas de protección hídrica. En la siguiente tabla se especifican las normas de aprovechamiento para cada uno de los PIT del suelo rural de protección.

CUADRO N° 45
NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT RURALES DE PROTECCIÓN.

CODIGO	LOTE MINIMO	COS %	COST %	ALTURA MAXIMA m	USOS			
					PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	
SR-C-01					NO APLICA			
SR-C-02	10.000 m ²	De acuerdo al Plan de Manejo Ambiental emitido por la autoridad competente			Protección Ecológica	Turismo ecológico pasivo.	Equipamiento de cultura, recreación y deporte; infraestructura y servicios básicos, aprovechamiento extractivo, residencial rural.	
SR-C-03	10.000 m ²					Turismo ecológico activo, forestal de protección, restauración ecosistémica.	Silvopastoril, acuicultura, residencial rural, equipamiento de cultura, recreación y deporte; infraestructura y servicios básicos, aprovechamiento extractivo, forestal de producción, producción de cultivos, agroforestal, producción animal.	
SR-C-04	5.000 m ²	NO APLICA			Forestal de protección, Turismo ecológico activo, protección ecológica	Producción de cultivos, silvopasturas, agroforestal, producción animal, sistemas tradicionales ancestrales, acuicultura,	Equipamiento infraestructura y servicios básicos, equipamientos especiales, aprovechamiento extractivo, residencial rural.	
SR-C-05	No aplica		No aplica		Protección ecológica	Turismo ecológico activo, forestal de protección	Equipamiento de cultura, recreación y deporte, infraestructura y servicios básicos, aprovechamiento extractivo	
SR-C-06	No aplica		No aplica		Protección ecológica	Turismo ecológico pasivo, Forestal de protección.	Infraestructura y servicios básicos.	



SR-C-07	No aplica	No aplica	Arqueología	Turismo ecológico pasivo, turismo ecológico activo, actividades tradicionales.	Equipamientos de cultura, infraestructura y servicios básicos.
---------	-----------	-----------	-------------	--	--

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

Estas normas aplican para la generalidad de los casos y no para la particularidad. Cuando se traten de proyectos de equipamiento e infraestructura, estos deberán realizar un plan parcial del área de influencia en que se determinen las condicionantes y normas de aprovechamiento particulares que viabilicen el proyecto. Se prohíben todos los usos que no se detallan en el cuadro anterior.

Las edificaciones, los proyectos estratégicos, infraestructura, turísticos o comunitarios; deberán ser realizadas al menos en un 50% aplicando la bioconstrucción, es decir utilizando materiales del lugar y aprovechamiento de condiciones climáticas como lluvia para la recolección de agua, o viento para la ventilación de espacios. **Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, franjas de protección hídrica, u otro PIT, a través del GAD se realizará la inspección en sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.**

CONSIDERACIONES PARA CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL TINAJILLAS - RÍO GUALACEÑO.

Existe la presencia de propietarios de predios dentro del AECMTRG, mismos que son considerados como actores esenciales para la construcción conjunta de nuevos modelos de desarrollo local que promuevan el buen vivir, en armonía con la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad.

El área en mención cuenta con un Plan de Manejo, sin embargo, se ha observado que no existen consideraciones técnicas que permita dirigir las actividades, propuestas y proyectos para la construcción de edificaciones en esta zona.

Bajo este contexto, se plantea una propuesta técnica que permita normar las actividades que se realizan dentro de las zonas en torno a la ejecución de edificaciones ya sea de tipo residencial, comercial o turístico.

Las siguientes recomendaciones, de carácter general, se formulan con la pretensión de conseguir la integración al entorno como forma de mitigación del impacto visual que necesariamente produce toda construcción sobre el medio natural:

- **DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MATERIALES Y TRATAMIENTO EXTERIOR.**

Tipología: Se recomienda que las edificaciones a proyectar respondan al carácter tipológico de las construcciones que definen a la arquitectura de la región en la que se halla inserta el área protegida, preferentemente con características tipo chalets rústicos, no minimalistas.



Se prohíbe expresamente la instalación de estructuras adaptadas para su funcionamiento como espacios habitables tales como contenedores, estructuras rodantes u otras que desnaturalicen el concepto de estructura edilicia.

La altura de las edificaciones no podrá superar los dos pisos.

Materialidad: Los trabajos correspondientes a todos los rubros que componen las edificaciones se realizarán con ajuste a las reglas del arte, debiendo asimismo verificarse el uso de materiales cuyas características y calidad se adecuen a su finalidad específica.

Cubiertas de techo: Las cubiertas deberán ser preferentemente de tonalidades verde, marrón o colores que respondan a la tonalidad propia de los elementos naturales característicos del entorno inmediato. En los casos en que se utilicen chapas metálicas sin tratamiento previo de color, en cualquiera de sus variantes, las mismas deberán pintarse, por lo que queda expresamente prohibida la terminación de superficies reflectantes.

- **DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.**

Ejecución de instalaciones sanitarias: Es obligatoria la instalación de servicios sanitarios en todos los predios en los que se construyan edificios destinados a vivienda, comercio u otros.

Eliminación de aguas servidas: es obligatoria la ejecución de instalación para el vertido de aguas servidas, para la disposición final de los efluentes, quedando expresamente prohibido su vertido a terreno natural sin tratamiento ni a cursos o espejos de agua en forma alguna. Se podrá optar por la construcción de sistemas de pozo séptico o biodigestor.

- **DE LOS RETIROS:**

A LA VÍA GUALACEO – LIMÓN. Al ser considerada la vía Gualaceo - Limón como de Primer Orden, es necesario que el retiro mínimo desde el eje de la vía sea de 25 metros.

2.3.4.2. Aprovechamiento en el suelo rural de producción.

Son las normas de edificabilidad, uso y ocupación del suelo que rigen para los PIT que pertenecen al suelo rural de producción. De conformidad con la legislación nacional vigente, el fraccionamiento se encuentra restringido y no se permite la urbanización ni el cambio del uso de suelo rural a urbano sin previo informe favorable del ente rector. El suelo general para estos PIT es el de producción, detallándose el suelo específico de cada PIT en la siguiente tabla, en la que además se detallan las normas de aprovechamiento para cada PIT.



CUADRO N° 46
NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT RURALES DE PRODUCCIÓN.

CODIGO	LOTE MINIMO	COS		COST %	ALTURA MAXIMA m	USOS		
		%	%			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO
SR-P-01	2.000 m ²			No aplica		Forestal de Producción	Sistemas tradicionales ancestrales, agroforestal, residencial rural, turismo ecológico activo, turismo ecológico pasivo, industria de apoyo a la producción.	Equipamiento de cultura, bienestar social, recreación y deporte, infraestructura y servicios básicos, industria de mediano impacto, aprovechamiento extractivo.
SR-P-02	2.000 m ²			No aplica		Agropecuario	Acuicultura, silvopastoril, forestal de producción, turismo ecológico activo, turismo ecológico pasivo, industria de apoyo a la producción, industria de bajo impacto, residencial rural.	Equipamientos de recreación y deporte, equipamientos de aprovisionamiento, bienestar social, especiales, infraestructura y servicios básicos, aprovechamiento extractivo,
SR-P-03	No aplica			No aplica		Forestal de Protección	Protección de riesgos, Protección Ecológica	Turismo ecológico pasivo

FUENTE: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

En todos los casos las construcciones serán aisladas con un retiro mínimo de 5m a cada uno de los linderos de la parcela, la identificación de linderos será mediante elementos vegetales que se adapten al entorno. Adicionalmente se deberá respetar las franjas de protección hídrica y el derecho de vía identificados en el análisis de las Afectaciones. Las normas de aprovechamiento referente al COS, aplican para la generalidad y la construcción de viviendas en el suelo rural de producción y no podrán superar los 300m² por planta. Para otro tipo de infraestructuras se dispondrá el siguiente COS:

- Hasta el 30% cuando se traten de proyectos enfocados al turismo.
- Hasta el 40% cuando sean proyectos de infraestructura de apoyo a la producción
- Cuando los predios tengan un área menor al lote mínimo establecido, se podrá realizar una vivienda de tipo rural siempre y cuando esta no supere el COS en metros cuadrados establecido para el PIT, ni supere el 20% del área del predio.

Al ser la vocación de estos PIT la producción, y para desincentivar la urbanización y el fraccionamiento del suelo, no será responsabilidad del GAD Municipal de Limón Indanza, la dotación de infraestructura básica como agua potable y alcantarillado, a excepción de los asentamientos humanos concentrados y regularizados. Los propietarios podrán acceder a servicios de agua entubada y proyectos comunitarios; para las aguas servidas se



instalarán pozos sépticos o sistemas alternativos que garanticen la no contaminación de los suelos y fuentes hídricas.

Las vías propuestas en un predio rural de producción no tendrán una separación inferior a 500m entre ellas. Estas vías propuestas serán de acceso público. Las parcelas podrán tener vías privadas al interior, no con fines de fraccionamiento, sino como apoyo a la producción.

Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.

2.3.4.3. Normas para emplazamiento de equipamientos y otros usos especiales de nivel cantonal.

La ley define equipamiento social y de servicio como “Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.” Y corresponde a edificaciones, instalaciones o áreas que brindan bienes y servicios que satisfacen las necesidades que promueven la cohesión social de la población, garantizando el esparcimiento y mejorando la calidad de vida de la población del Cantón.

La adecuada conformación de un sistema de equipamientos permite un correcto funcionamiento de un asentamiento humano o centralidad, lo que garantiza una prestación de un servicio que satisface las necesidades de sus ciudadanos. Para esto es necesario identificar la clasificación de los equipamientos de acuerdo con su función, jerarquía y escala. Los diversos tipos de equipamientos pueden complementarse entre sí, permitir o no la multifuncionalidad del espacio en el cual se desarrollan y propiciar una dinámica que promueva a la consolidación de las centralidades.

En este sentido, el PUGS plantea la necesidad de consolidar un sistema de Equipamientos que se articulen al modelo territorial deseado, que permita reequilibrar el territorio. Los equipamientos mayores incluyen a los equipamientos de tipo zonal es decir los que prestan servicios al cantón y a la ciudad, los equipamientos menores son los que prestan servicios a nivel local y están conformados por los equipamientos de tipo sectorial, parroquial y barrial. Todos estos deben prestar un adecuado servicio a la población, mediante su ordenación en el territorio permitiendo la accesibilidad universal y cohesión social. A continuación, se detalla las características de cada equipamiento y su dinámica en el territorio:

Equipamiento zonal

Son los equipamientos que dan servicios a todo el cantón Limón Indanza y a la ciudad de General Leónidas Plaza, con servicios incluso para población de otros territorios. Son equipamientos de gran importancia generalmente determinados por la necesidad del PDOT, PUGS y Plan Nacional toda una vida. Dependiendo de su tipología, su localización será en la ciudad, en sus alrededores o en el área rural del cantón.

Equipamiento sectorial o Parroquial.

Son equipamientos urbano-menores que brindan servicios a la población asentada dentro de límites de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana; cuya dimensión depende de la población a la que va a prestar su servicio. Estos equipamientos permiten el correcto funcionamiento de estos territorios y su implementación corresponderá a los planes parciales bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios. Su ubicación generalmente es en las cabeceras parroquiales o sectores de crecimiento urbano o rural.

Equipamiento barrial

Estos equipamientos se encuentran dentro de la categoría urbano menores, dan servicio a la población que se encuentra dentro de un barrio en el área urbana o consolidada, siendo estos los de menor desconcentración y proximidad en el territorio. Su número depende de la cobertura de servicio que deba prestar dentro del barrio. Estos equipamientos se implementan de acuerdo a los planes parciales bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

La distribución de las actividades permite el desarrollo general y funcionamiento adecuado del cantón, donde se puede apreciar que en la mayoría del suelo urbano se concentra un uso de suelo residencial con usos comerciales y prestadores de servicios; mientras que en el sector rural se concentran principalmente en las cabeceras parroquiales, zonas residenciales con usos agrícolas y actividades turísticas que se encuentran dispersas.

Para esto se identifican ciertas variables de análisis que permitirá determinar la ubicación de los equipamientos futuros.

a. Categorización de equipamientos

Se han identificado las siguientes categorías de equipamientos de acuerdo a la LOOTUGS:

CUADRO N° 47
CATEGORÍA DE EQUIPAMIENTOS

Servicio social	Educación
	Salud
	Bienestar social
	Apoyo a la cultura
	Recreación
Servicio publico	Seguridad
	Transporte
	Aprovisionamiento
	Administración gestión

FUENTE: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

b. Modelo de distribución y localización.

Para la correcta distribución y localización de los equipamientos se propone realizar una distribución y localización de equipamientos basados en los siguientes criterios:



1. Se propone que los equipamientos puedan distribuirse a lo largo de los ejes principales de conexión en sentido Norte-Sur y Este-Oeste, de manera que se pueda conseguir recorridos lineales y distribuidos en todo el territorio, con diferentes equipamientos de distintas jerarquías.
2. Funcionalidad y compatibilidad. Esto refiere a la posibilidad de generar equipamientos con distintos servicios, es decir en una misma infraestructura sirva para varios equipamientos compatibles. De la categorización de los equipamientos, se ha realizado un análisis determinando que los equipamientos más compatibles entre sí son los de recreación, educación, bienestar social, seguridad, cultura, administración y gestión y transporte debido a sus actividades relacionadas. Para los equipamientos de salud y aprovisionamiento, es necesario realizar un análisis minucioso de su ubicación por el alto impacto que pueden causar en el entorno a ubicarse.
3. Convergencia e influencia. Los equipamientos de acuerdo al tipo de servicio que prestan generan una atracción de personas y un área de influencia que por motivos de cercanía a estos equipamientos cambian las condiciones de uso y ocupación del suelo. Es por esto que se analiza los equipamientos que generan un mayor grado de convergencia e influencia, por lo que se convierten en los equipamientos principales para reforzar y apoyar a la generación de nuevas centralidades y equilibrar el territorio haciéndolo más equitativo. En este caso los equipamientos urbano-mayores zonales principalmente administración y gestión, aprovisionamiento, educación y salud serían los que generan un mayor nivel de convergencia y son los que podrían convertirse en los equipamientos que darían mayor fuerza a las centralidades futuras, mientras que los urbanos menores podrían completar a los equipamientos principales.
4. Criterios de macro y micro localización

Macro localización. Permite identificar grandes áreas donde podrían buscarse alternativas de predios para el emplazamiento de un equipamiento, lo que es de gran importancia para los equipamientos principalmente de alcance zonal o cantonal, para lo que se debe considerar:

- Eliminación de áreas no aptas para receptor el equipamiento, eliminando áreas que de acuerdo al uso de suelo y estudios generales no son aptas para el emplazamiento. Esto en coordinación con el área responsable de la gestión de riesgos en el suelo cantonal.
- Áreas dotadas o de posible dotación de servicios básicos, identificando las áreas que disponen o se proyectan a disponer de servicios de agua, alcantarillado y luz para el funcionamiento de cualquier equipamiento, con lo que la inversión en infraestructura estará acorde a la inversión de los equipamientos.
- Distancia del equipamiento a las áreas urbanas, lo que permite identificar zonas urbanas que tendrían una mayor cercanía con el futuro equipamiento, permitiendo visibilizar si los territorios a macro localizarse son adecuados o no dependiendo si el equipamiento debe encontrarse cerca o lejos de las áreas urbanas.
- Accesibilidad y conectividad, con este criterio se debe establecer las conexiones de los territorios macro localizados con la ciudad y el resto de territorio determinando las mejores alternativas de emplazamiento identificando el esquema vial y las conexiones que generaran los nuevos equipamientos y la población que lo utilizará.

- Criterios adicionales, hace referencia a los criterios que de acuerdo a su tipo y categoría del equipamiento deben considerarse y ser recogidos por aquellos actores que estén encargados de la administración o funcionamiento de un determinado tipo de equipamiento.

Micro localización. Baja la escala de ubicación del equipamiento a nivel de terrenos en donde a partir de varias alternativas se debe considerar:

- Dimensionamiento del terreno, se pretende con este criterio garantizar que las alternativas cumplan con el área óptima para el emplazamiento del equipamiento, permitiendo identificar aquellas zonas que tengan el mayor número de predios con áreas similares al del equipamiento, y considerar el área de amortiguamiento.
- Características del terreno, permite valorar las alternativas con el fin de descartar aquellas que topográfica y geoméricamente no tengan las mejores condiciones para emplazar el proyecto.
- Accesibilidad y conectividad, identificando la distancia del equipamiento a las áreas que ha de prestar el servicio, características de vías de comunicación y acceso mediante transporte, valorando como mínimo tipo de vías, capa de rodadura, etc.
- Usos y ocupación del suelo, con este criterio se identifica el uso y ocupación actual del terreno, el uso que se le puede dar y la compatibilidad con el equipamiento, fraccionamiento, edificabilidad permitiendo valorar las mejores alternativas que tienen mayor posibilidad de receptor el equipamiento sin dificultades mayores.
- Capacidad de absorción ambiental y paisajística, identificando de forma visual la capacidad de absorción paisajística y ambiental que tienen los terrenos seleccionados, considerando la cobertura existente en el entorno.
- Infraestructura, con este criterio se determina la existencia de servicios básicos de la alternativa seleccionada.

PROPUESTA PARA EMPLAZAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS Y OTROS USOS DE SUELO A NIVEL CANTONAL.

CUADRO N° 48
PROPUESTA PARA EMPLAZAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO / SERVICIO / COMERCIO / INDUSTRIA	POSIBLE UBICACION
Bienestar Social	Sector Santa Rosa
Aprovisionamiento	Sector Plan de Milagro
Transporte	Sector El Progreso Sector El Descanso Centro Agrícola (cabecera cantonal)
Especiales	Vía Sector Niño Migrante Predio de Motocross San Pedro
Comercio de combustibles para automotores.	Sector Valle El Castillo Sector El Progreso



Servicio para vehículos automotores livianos y motocicletas. Servicios para vehículos y maquinaria pesada	Vía Triunfo Calle 28 de Mato entre Juan Toledo y Av. 12 de Diciembre (cabecera cantonal) Sector Granja Municipal
Diversión Público Adulto	Sector cancha sintética 12 de Diciembre. Calle Quito entre 6 de Diciembre y Simón Bolívar. Calle Teniente Hugo Ortiz, entre calle 10 de Agosto y Av. Del Ejercito
Centros de Tolerancia	Sector Plan de Milagro
Industrial de mediano impacto	Sector subestación Sector recinto ferial
Industrial de alto impacto	Sector Plan de Milagro Vía a Guayaquil Chico
Industria de apoyo a la producción	Sector Guayaquil Chico Sector Plan de Milagro

FUENTE: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico PDOT. Limón Indanza

2.4. CONDICIONES PARTICULARES.

2.4.1. Intervención en bienes patrimoniales

A continuación, se detallan criterios básicos a considerarse para las intervenciones de bienes patrimoniales con el fin de garantizar la conservación del patrimonio, misma que deberá ser coordinada con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

- Las intervenciones en bienes patrimoniales podrán ser motivadas o ejecutadas por instituciones públicas o personas naturales, mismas que deberán ser notificadas a la dirección de Planificación para la ejecución.
- Es necesario determinar el estado actual del bien y el porcentaje de intervención que se desarrollará. Considerando que será recuperación o fortalecimiento de la estructura, mas no una obra nueva. La eliminación de elementos históricos o memorables deberá ser justificada técnicamente.
- El ejecutor deberá desarrollar un plan de recuperación del bien patrimonial, donde se detalle el estado actual, las intervenciones y el nuevo uso que se dará al bien con la intervención, el mantenimiento y responsable del mismo.
- Antes de ejecutar la obra, deberá emitirse un informe donde se detallarán los criterios y metodología de trabajo adoptados, productos y técnicas empleados.
- Es importante programar rutinas de control y seguimiento de las obras restauradas, así como planes de mantenimiento que aseguren su óptima conservación. Para evitar factores de riesgo será necesario dotar a quienes tienen la responsabilidad de velar por la obra, de nociones fundamentales de conservación preventiva y de comprometerlos con su control y mantenimiento.



- Estas actividades deberán ser coordinadas con el GAD Municipal de Limón Indanza, GADs Parroquiales, Promotor y el INPC (actores a considerarse según el caso).

2.4.2. Regulación de asentamientos humanos de hecho.

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

- El GADM en conjunto con las Juntas parroquiales o representantes de la ciudadanía deberá realizar levantamientos de información real identificando la información física, social, económica y legal.
- Determinar un diagnóstico integral de la ubicación considerando riegos presentes en el territorio.
- Iniciar con el proceso de regularización a fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos para los asentamientos.
- Proceso de titularización donde se otorguen títulos de propiedad individuales a los beneficiarios.
- Dotación de la infraestructura y servicios públicos de soporte considerando agua segura, saneamiento acorde al medio y gestión integral de los desechos.

PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

- Podrán ser regularizados aquellos asentamientos cuya ocupación haya sido de manera pública, organizada y pacífica; cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso de suelo establecido en el PUGS, que requieran reestructuración por afectación de vías o infraestructuras públicas; asentamientos que se encuentren fuera de zonas consideradas de alta vulnerabilidad, de ser media a baja se implementará un plan de mitigación de riesgos.
- No podrán ser regularizados los asentamientos que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el COA, asentamientos en áreas de riesgo no mitigable o de protección de ríos y quebradas; asentamientos implantados en áreas verdes, comunales o de propiedad municipal o privada. De ser necesario se establecerá la relocalización en un suelo vacante cercano a la zona siempre y cuando lo permita y regulado mediante un plan parcial.

INICIATIVA DE REGULARIZACIÓN

- Podrá ser iniciativa para la regularización por potestad de partición administrativa, declaratoria de regulación prioritaria, y por petición de parte de los interesados.

FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Para la dotación de la infraestructura se podrá financiar de tres maneras:

- Gestión pública, donde el GAD Municipal establezca en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de servicios a los asentamientos humanos regularizados.
- Gestión privada, por aportes directos de los beneficiarios.
- Gestión compartida, se financia a través del aporte compartido entre los beneficiarios y el GAD Municipal.



TIPOS DE ASENTAMIENTOS

- Asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano
- Asentamientos humanos de hecho en el suelo rural
- Asentamientos humanos de hecho en terrenos comunitarios

2.4.2.1. Asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano

El GAD Municipal de Limón Indanza podrá declarar a predios de utilidad pública con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana dotándolos de servicios básicos y seguridad jurídica a los beneficiarios. Deberá cumplirse con lo establecido en el Capítulo VI de Regulación de Asentamientos Urbanos establecido en el COOTAD y demás instrumentos municipales existentes.

Será aplicada en los siguientes casos:

- El predio a regularizarse no deberá estar ubicado en área de protección ecológica, zonas de afectaciones, zonas consideradas de riesgo medio alto, en pendientes superiores a 30% y en áreas municipales destinadas para equipamientos públicos.
- Cuando el asentamiento cuente con un 50% de consolidación.
- Cuando la población ubicada en el asentamiento justifique documentadamente ser parte de la organización de hecho.

Para su regularización se deberá:

- Aprobar la planificación de acuerdo a la realidad territorial, es decir, respetando las afectaciones, continuidad vial, aplicar las normas de aprovechamiento establecidas en los Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren para guardar armonía con el territorio.
- Cumplir con lo establecido en los instrumentos técnicos y legales que disponga la municipalidad.

2.4.2.2. Asentamientos humanos de hecho en el suelo rural

En las parroquias rurales con territorios no comunitarios, los asentamientos humanos o centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en el GAD parroquial correspondiente, quien certificará que las personas dueñas de los predios o construcciones viven allí; además cada Junta Parroquial deberá contar con el 80% de asentamientos humanos regularizados con una ocupación del 80% por parroquia, para poder iniciar con el proceso de creación de nuevos asentamientos, esto para garantizar la calidad de vida de la población de los asentamientos humanos rurales, garantizando los sistemas públicos de soporte. Para la conformación de nuevos centros poblados y su respectiva regularización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la escritura del bien inmueble debidamente registrada;
- Que se encuentre a mínimo 5 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas,



agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso y correspondiente al uso de suelo de la zona;

- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 40 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que cuente con mínimo dos 1 Ha, con fraccionamiento mínimo de 500m², y un Área Verde del 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales (50% de área verde y 50% de área comunal). Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro. Con preferencia para gente finquera o que trabaje en las áreas aledañas.
- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con posibilidad de acceso a servicios de agua y luz.
- Que el nuevo centro poblado no se encuentre ubicado en zonas consideradas susceptibles a riesgos no mitigables, deberá contar con un aval de la Dirección de Ambiente y Gestión de Riesgos o el ente nacional, de ser el caso.
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. De cumplir con todos los requisitos, el GAD municipal emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del concejo municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

En caso de donación de un predio para un nuevo centro poblado, deberá ser registrado a nombre de todos los beneficiarios en calidad de terreno comunitario, el mismo que se deberá atener al Art. 103 del COOTAD.

Los nuevos asentamientos humanos para que puedan ser regulados deberán contar con al menos el 80% de consolidación del asentamiento.

Una vez iniciado el proceso es necesario:

- Generar un plan de ocupación del suelo donde se determine en casos específicos el área límite del asentamiento, el grado de ocupación, las construcciones deberán ser pareadas con retiros de 3 metros, y respetando los retiros a las vías principales o estatales según lo establece el PUGS y los causes naturales de las fajas hídricas.
- Identificar la necesidad de suelo y de los habitantes, determinando el espacio público para vías, equipamientos y áreas verdes, los equipamientos deberán estar ubicados estratégicamente para acceso y beneficio de toda la población.
- Las vías deben tener conexión entre sí y permitir la conexión vial externa al asentamiento.
- Para la dotación de servicios básicos se deberá considerar sistemas alternativos para evitar la afectación del territorio, garantizando el acceso al agua para consumo, sea de agua de lluvia



o de las vertientes con filtros naturales, y saneamiento mediante sistemas de pozo sépticos especiales con plantas de tratamientos y filtración para evitar al máximo la contaminación.

2.4.2.3. Asentamientos humanos de hecho en terrenos comunitarios

En las parroquias rurales con territorios comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Mientras que las conformaciones de nuevos centros poblados se implementarán siempre que cumplan con los requisitos que se señalan a continuación.

La Junta Parroquial deberá justificar que se cuenta con el 80% de asentamientos humanos regularizados con una ocupación del 70% por parroquia, para poder iniciar con el proceso de creación de nuevos asentamientos, esto para garantizar la vida adecuada de la población en asentamientos que cuenten con sistemas públicos de soporte adecuados. Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado, para lo cual deberá cumplir previo a su aprobación con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 5km.
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que cuente con mínimo una hectárea (1 Ha), con 500m² para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicado en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean compatibles al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. De cumplir con todos los requisitos, el GAD municipal emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del concejo municipal.
- Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

Una vez iniciado el proceso es necesario:

- Generar un plan de ocupación del suelo donde se determine en casos específicos el área límite del asentamiento, el grado de ocupación, las construcciones deberán ser pareadas con retiros

de 3 metros, y respetando los retiros a las vías principales y las franjas hídricas según lo establece el PUGS.

- Identificar la necesidad de suelo y de los habitantes, determinando el espacio público para vías internas, equipamientos y áreas verdes, los equipamientos deberán estar ubicados estratégicamente para acceso y beneficio de toda la población.
- Para la dotación de servicios básicos se deberá considerar sistemas alternativos para evitar la afectación del territorio, garantizando el acceso al agua para consumo sea de agua de lluvia o de las vertientes con filtros naturales, y saneamiento mediante sistemas de pozo sépticos especiales con plantas de tratamientos y filtración para evitar al máximo la contaminación.
- Mediante acto normativo la comunidad deberá hacer la cesión de derechos al GAD Municipal para la intervención de obra pública.
- Los nuevos centros poblados o comunidades no deberán ubicarse en zonas consideradas en vulnerabilidad para la ejecución de obra pública.

3. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo y su Reglamento norma la aplicación de Herramientas de Gestión de Suelo, como herramientas de gestión constituyendo instrumentos técnicos y jurídicos que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal y municipal. Los instrumentos de gestión de suelo están desarrollados en la LOOTUGS, con el fin de balancear los aprovechamientos, usos y ocupaciones del suelo y procurar una mejor administración del suelo, entendiéndolo como un recurso escaso y no renovable. Los instrumentos de gestión de suelo son los medios adecuados para poder cumplir con los objetivos de los planes de ordenamiento territorial.

De manera general, las herramientas de gestión destacan su aporte para su aplicación en el suelo urbano a fin de financiar los proyectos urbanos y disminuir el déficit de suelo para la dotación de equipamientos y espacio público en los perímetros urbanos consolidados. No obstante, su aplicación puede resultar útil en el suelo rural de protección y producción. Seguidamente se describen estos instrumentos.

3.1. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Mediante este instrumento se promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión de suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas, dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Las **cargas** son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los **beneficios** se consideran a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

3.1.1. Unidades de actuación urbanística

En la LOOTUGS, Art. 49 se establece que las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte, la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre participantes, y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Alcance. La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- Suelo urbano: consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en el suelo no consolidado cuando el tratamiento sea mejoramiento integral, consolidación, renovación y/o desarrollo.
- Suelo rural: de expansión urbana dentro del PUGS o de un Plan Parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

PROCESO

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia de acto legislativo local sea plan parcial o PUGS que las delimite, establezca la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector o zona, y contemple las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo del alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión para vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, es decir en caso de implementación de un piso o cambio de suelo de residencial al mixto (cambios que no transgredan la norma establecida o altere el entorno urbano donde se implanta como incremento de más de un piso o cambios de suelo de alto impacto afectando la planificación general) así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como: áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias, en esta fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de



urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizarán para estos efectos como: Reajuste de suelo, Concesión onerosa de derechos, etc.

Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio, deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

3.2. Intervención en la morfología urbana y estructura predial

Estos instrumentos son aquellos que permiten intervenir en la morfología y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. A continuación, se detalla los instrumentos que pueden utilizarse en el suelo urbano y rural, en este último se aplicará el instrumento de reajustes de terrenos:

3.2.1. Reajuste de terrenos

De conformidad con el artículo 55 de la LOOTUS, “El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.”

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles.

Puede ser aplicado en:

- Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial.
- Suelo rural, se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.
- No se puede hacer reajustes en suelos de protección.

Como se mencionó anteriormente el proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal proceder con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las



cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

PROCESO

La iniciativa podrá ser pública o privada y su motivación será:

- Cuando existan trazados viales ineficientes
- Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción.
- Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo.
- Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público

El reajuste de terrenos se realizará cumpliendo lo siguiente:

- La configuración espacial mínimo de una manzana.
- El mejoramiento de un trazado vial integral, mínimo de una manzana. La vialidad priorizará al peatón sobre el vehículo.
- Garantizará la distribución equitativa en cada uno de los copropietarios, para lo cual previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual.
- Cuando la distribución espacial, no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad.
- Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación.
- Cuando la iniciativa sea privada, podrá ser únicamente por un propietario del área a intervenir. El mismo deberá cumplir con la aceptación de al menos del 51% de los propietarios, o que su propiedad represente al menos el 51% del área a intervenir.
- Garantizará el beneficio de todos los copropietarios.

Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de reajuste de terrenos es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

- El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, de darse, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil.
- Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.



3.2.2. Integración inmobiliaria

De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS la Integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GADM podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística, deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del Art. 483 mencionado.

3.2.3. Cooperación entre partícipes

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

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en casos:

- Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).



3.3. Regulación del mercado de suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

3.3.1. Derecho de adquisición preferente.

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal de Limón Indanza 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, en predios que no puedan ser adquiridos mediante procesos de expropiación. Si un inmueble fuere afectado con esta herramienta, el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

Esta facultad reconocida a favor del GAD permitirá adquirir aquellos predios identificados a través de la planificación con los propósitos:

- En el suelo urbano y rural de expansión: para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
- En el suelo rural el propósito será propiciar la protección y conservación del suelo rural.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores.

Serán sujetos del derecho de adquisición preferente, aquellos predios que el GAD Municipal, mediante ordenanza determine como necesarios para el desarrollo de la planificación, como por ejemplo, dotación de equipamientos, proyectos de desarrollo de vivienda de interés social, con fines turísticos y para construcción de infraestructura. Para ello el Registro de la Propiedad, en la compra - venta de bienes inmuebles rurales entre particulares, solicitará el certificado por parte de la Dirección de Planificación, en que se señale si el predio corresponde o no a los inventariados como parte de esta herramienta. En el presupuesto del GAD Municipal, se destinará un 2% del presupuesto municipal para la adquisición de estos predios; y mediante la planificación se identificará aquellos que sean sujetos del derecho de adquisición preferente.

Previo a la adquisición de la propiedad, la dirección financiera emitirá la partida presupuestaria de disponibilidad de fondos para la compra del bien inmueble. El precio será de acuerdo con el avalúo catastral. En caso de no disponer de fondos, la compra-venta podrá continuar entre particulares.

3.3.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

El GAD Municipal en el PUGS, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados en el área urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán utilizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la



respectiva notificación. Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

Esta herramienta procede cuando existen propietarios con varios predios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado y no consolidado.

El Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario de acuerdo a lo establecido en la ley.

Transcurrido el plazo concedido que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

PROCESO

- Determinar en el catastro los predios de propiedad privada en los que no existen construcción.
- Planificación y determinación de las zonas que requieren declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- Justificación de las zonas determinadas por la dirección de Planificación considerando proyectos a implementarse.
- Notificación a los propietarios, estableciendo los plazos y sanciones en caso de no cumplimiento.
- Ejecución de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

3.3.3. Declaración de zona de interés social

El GAD Municipal establecerá en el PUGS o planes complementarios, zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

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



Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

3.3.4. Anuncio del proyecto.

Uno de los grandes problemas de acceso a vivienda y la eficiencia en la aplicación de la política pública de hábitat son los procesos de especulación de suelo producido, por una parte, por las obras que realiza el estado y por otra los cambios de normativa que aumentan los aprovechamientos e índices de construcción de los predios particulares.

Para evitar estos problemas o consecuencias, este instrumento determina ciertas condiciones que deben aplicarse para la ejecución de un proyecto de carácter público y que la ley permite establecerlas:

- 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 obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.
- La suma de incremento del valor del suelo desde la fecha en que se determinó el cambio de clasificación de suelo, uso o aprovechamiento.
- El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en diarios o medios de influencia donde se localizará la obra, en la página web de la institución y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Avalúos y catastros del GAD y al registrador de la Propiedad en el que se establecerá el área de influencia del proyecto determinado por el Departamento de Planificación y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.
- En casos de no concretarse el proyecto, en el plazo antes señalado, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a las dependencias antes detalladas y a los propietarios de los predios afectados.

La aplicación de esta herramienta puede ser adoptada por los otros niveles de gobierno que ejecuten obra pública.

3.3.5. Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad. En el plan de uso y gestión del suelo del cantón Limón Indanza, se determinan como afecciones las determinadas en la ley nacional y que son:



- El derecho de vía en la red vial estatal, es decir, se pueden construir cerramientos a partir de los 25m del eje vial, y 5m adicionales para edificar construcciones, es decir 30m desde el eje vial.¹
- El derecho de vía en la red provincial, se ha determinado en 15m desde el eje de la vía.
- Para caminos vecinales y otros accesos, se establece una afección de 10m desde el eje.
- En el suelo rural, las franjas de protección hídrica serán en función de la Ordenanza que Implementa el Sistema de Gestión, Protección, Control y Manejo de Microcuencas Hidrográficas del Cantón Limón Indanza.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.3.6. Derecho de superficie

Se refiere a la facultad que el GAD Municipal transfiere a favor de un tercero para producir en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al estado. Este instrumento será utilizado en los siguientes casos:

- En suelos declarados de regularización prioritaria.
- En suelos destinados a vivienda de interés social
- En suelo rural con fines de producción o turismo. En este caso el interesado deberá proponer una actividad económica regularizada en el Servicio de Rentas Internas y un plan de la actividad.

El contrato tendrá:

- Tiempo de vigencia
- Actividad a desarrollarse
- Área sujeta del derecho de superficie, parcial o total
- Sucesión del derecho a los herederos en caso de muerte del titular

Las construcciones que se ejecuten, una vez concluida la vigencia pasarán al dominio del GAD Municipal. Se establece un cobro anual del 10% sobre las utilidades de la actividad generada.

¹ Reglamento de la Ley de Vías



3.3.7. Banco de suelo

Con el fin de regular el mercado de suelo y tener una reserva para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura o cualquier otra necesidad que implique un interés social, los Municipios podrán constituir Bancos de suelo.

Esta facultad se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda, actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Será aplicado para el suelo urbano y rural de expansión urbana.

Para su procedimiento:

- El GAD establecerá dentro de su registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública y que sean de una superficie igual o mayor a 10 000 m² superficie considerada para implementación de equipamientos.
- El Municipio debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del Banco de suelo. Una vez aprobada, el alcalde mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán.

3.4. Financiamiento del desarrollo urbano

Estos instrumentos son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Se modifican los usos del suelo.
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo

3.4.1. Concesión onerosa de derechos

Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

SUELO URBANO

Cambio de suelo rural a urbano o de expansión urbana a urbana. - Podrá realizarse en caso de cumplir con lo establecido dentro del PUGS para el cambio de categoría y también se determinará:



- Establecer el área de influencia.
- Se requiere certificación del MAG para el cambio.
- Debe estar junto al área urbana o de expansión urbana (en caso de cambio de suelo rural a expansión urbana) siempre y cuando el PIT contiguo tenga una consolidación del 80% en ocupación y dotación de los servicios básicos.
- Determinar que exista la factibilidad de servicios básicos por parte de las empresas encargadas.

Cambio de uso de suelo en el área urbana. - Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad, demanda o se presente una saturación del uso determinado.
- Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.

Autorización de mayor aprovechamiento. - Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADM un porcentaje correspondiente al mayor aprovechamiento.

Pago. - De acuerdo al avalúo predial en relación a los m² que vaya a construir dentro de lo que le permite el índice de edificabilidad máxima.

SUELO RURAL

Esta autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podrán superar el 30% del COS y el 60% del CUS, mientras que los proyectos de vivienda no superarán el doble de COS y CUS establecido para el PIT.

3.5. Gestión del suelo de los asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado planeamiento urbanístico municipal, que pueden encontrarse en zonas de riesgos y que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

3.5.1. Declaratoria de regularización prioritaria.

Esta herramienta tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de las mismas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras. Esta herramienta debe articularse con otras como la partición administrativa y la expropiación forzosa establecidas en el COOTAD.

Para el procedimiento:

En el PUGS o sus planes complementarios dentro del componente urbanístico se hará constar las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para esta determinación el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgo.
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se podrá aplicar sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.



4. ACRONIMOS

ENCC	Estrategia Nacional de Cambio Climático
LOTRTA	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales
COA	Código Orgánico del Ambiente
COIP	Código Orgánico Integral Penal
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CONALI	Comité Nacional de Límites Internos
C.O.S.	Coefficiente de Ocupación del Suelo
GADM	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
GPU	Grandes Proyectos Urbanos
INDA	Instituto Nacional de Desarrollo Agrario
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización
INGEI	Inventario Nacional de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero
IGM	Instituto Geográfico Militar
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo
LORHUAA	Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua
MAG	Ministerio de Agricultura y Ganadería
MAE	Ministerio del Ambiente
MAAE	Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador
MERNNR	Ministerio de Energía y Recursos Naturales No Renovables
NEC	Norma Ecuatoriana de la Construcción
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PNACC	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
RAISG	Red Amazónica de Información Socioambiental Georreferenciada
SAF	Sistema de Administración Forestal
SENESCYT	Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación
SUMA	Sistema Único de Manejo Ambiental
TNC	The Nature Conservancy
UEA	Universidad Estatal Amazónica



5. GLOSARIO DE TERMINOS.

Para efectos de la aplicación de este estudio, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Desarrollo urbano. Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

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

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

Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.



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

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

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

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

- a. Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b. Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c. Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d. Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- e. Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f. Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos

públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

- a. Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e. Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas 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.

Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

REFERENTE A LOS TIPOS DE USO Y ACTIVIDADES

Agencia comercial. Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Autoservicio de productos no alimenticios. Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario; venta obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m² para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m² para los ramos obligatorios



- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Bar. Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostradora.

Biblioteca local. Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.

Cabaret. Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.

Chatarrera. Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra

Campamento. Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

Centro Comercial. Complejo comercial con una superficie total no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) integrado como mínimo por:

- Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
- Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso 1.
- Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Centro de exposiciones. Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.

Centro materno – infantil. Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Centro médico u odontológico. Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

Consultorio. Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.

Depósito. Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Estación terminal o de transferencia de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de



usos al servicio de otras funciones.

Emprendimientos agro-ecoturísticos. - Lugar destinados a la actividad turística aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Gasolinera o Estación de Servicio. - Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.

Garaje: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

- **Garaje comercial:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;
- **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;
- **Garaje privado:** parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
- **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

Hogar infantil: Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.

Hostal (residencia de turistas): Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

Hostería: Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas

Hotel (residencia turística): Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.

Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).

Karaoke. - Establecimiento donde se trasmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones ofrecen la venta de bebidas y alimentos.

Micromercados: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 250m² a 499 m²

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

Motel: Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.

Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Paradero: Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.

Plataforma de transferencia: Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los



automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Prostíbulo: Establecimiento donde se ejerce la prostitución.

Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

- Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
- Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
- Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Fuente de Soda: Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida. De acuerdo a la costumbre esta región estos establecimientos venden principalmente el “volquetero”, acompañado de una o dos unidades de bebidas de moderación.

Licorería: Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos, no permite consumo dentro del establecimiento.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
- Tenga un local de ventas no inferior a 500m² para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 100m²;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio

Refugio de Vida Silvestre: Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.

Zoocriaderos: Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.

Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos: Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)

Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos



complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

REFERENTE AL TERRENO

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.): Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. Podrá regularse mediante el índice de edificabilidad

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación Territorial.

Cota de la parcela: Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.

Diferencia de área: Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

Fajas: Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADM que viabiliza el registro e individualización de predios los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS. De acuerdo al COOTAD Art. 470 Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.

Fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.



Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.

Línea de Fábrica (L.F.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

Línea de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

Lotes: Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Ochava: ver Línea de Fábrica de Esquina.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Por excedentes. - Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas

Por Linderos consolidados. - Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos. - Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Reestructuración de lotes: Comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- Regularizar la configuración de los lotes; y,
- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

REFERENTE AL TEJIDO URBANO

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.

Acera: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito



de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación.

Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Alícuota: Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.

Área bruta urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área neta urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).

Área de protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

Calzada: Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Ciclo vía: Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

Centro libre de manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio de perímetro libre o Aislado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro Semilibre o Pareado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.

Equipamiento urbano: Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Edificio entre medianera o continuo: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.



Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.

Espacio público: Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Línea de frente interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.

Superficies deducibles: En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

- La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
- La superficie de la planta baja libre;
- La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
- La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
- Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;

Patio apéndice del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Suelo absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Urbanización: es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.



Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.

Voladizo: Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

REFERENTE A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Elemento contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento formal: Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

Elemento tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

Hito urbano: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

Líneas rectoras de fachada: Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Puesta en valor de un edificio: Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

Referencia cultural: Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

Rehabilitación: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes



alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

Significado patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

Valor simbólico: Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

REFERENTE A LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS

Informe de regulación urbana (IRU): Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

Permiso o licencia de construcción: documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Plano aprobado: Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

REFERENTE A LA PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y PROTECCIÓN DE FUENTES DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

Agua Freática: Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.

Aguas Residuales: Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)

Auto depuración: Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.

Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas: Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

Captación o Toma de Agua: Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.

Cauce: Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en



forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.

Cerca Viva: Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.

Cerca Muerta: Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.

Cobertura Vegetal Autóctona: Vegetación nativa o propia de la Amazonía. Ej. Laurel, cedro, huinchipo, canela, canelón, entre otros.

Conservación: Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.

Cortina Rompe Vientos: Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.

Cuenca Hidrográfica: La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuenca (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

Drenar, Drenan: Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.

Ecosistema: Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.

Erosión: Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.

Gestión de Riesgos: Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.

Márgenes: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.

Modelo de Stralher: Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.

Pendiente: Es la inclinación del terreno

Planicies: Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana

Pluviosidad: Sinónimo de lluvia

Preservación: Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.

Red de Drenaje: Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.

Regeneración Natural del Bosque: Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.



Ribera: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.

Riesgo Socio Natural o Antrópico: Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

Río: Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.

Río Principal o Colector: El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.

Río Tributario: Es el río que desemboca en un río de mayor caudal

Sismicidad: Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).

Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto)