

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos como entes rectores, son los encargados de la definición de los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial dentro de su jurisdicción, así como la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Enmarcado en este enunciado general, el GADM de Tisaleo contando con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) en el cual se enmarca el modelo territorial deseado para el Cantón, se requiere como política de planificación territorial la creación y/o actualización de las herramientas técnicas y jurídicas que permitan planificar el territorio y alinearse a las disposiciones normativas a nivel nacional, razón por la cual es indispensable actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) que es el instrumento regulatorio y normativo de planificación complementario al PDOT, que permite regular y gestionar el uso, la ocupación y la transformación del suelo conforme a la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado.

Con la actualización del PUGS, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo contará con un instrumento que permita el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico, la distribución de usos, equipamientos, y actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT y su modelo deseado como principios de desarrollo sostenible.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: "En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada

nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...);

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los numerales 1 y 2 del artículo 264, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: "(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...);

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: "El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: "Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: "e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual

emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el numeral 4 del artículo 5 menciona: "La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

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

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

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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: "Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión";

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el numeral 1 del artículo 92 dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo y, para el efecto tendrá la atribución de emitir las regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo.

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, indica: "La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: "Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos";

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

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

PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre";

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

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

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo aprobó mediante Ordenanza N°01-GADMT-2021 la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN TISALEO 2019-2024;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, aprobó la REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL (Registro Oficial Edición Especial No. 543 de 30 de marzo de 2016;

Que, con fecha 28 de febrero de 2020 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 que contiene la "Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos", norma mediante la cual se determina los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos - GADM;

Que, con fecha 08 de marzo de 2022 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Resolución No. 0012-CTUGS-2022 que contiene "Los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante", norma mediante la cual se define los criterios, lineamientos y parámetros técnicos para la clasificación y subclasificación del suelo urbano; en relación al análisis de las edificabilidades y la ocupación del suelo, que deben ser considerados en el proceso de formulación y actualización de los Planes de Uso y Gestión del Suelo, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos - GADM;

Que, el Concejo Municipal de la Administración 2019- 2023 aprobó la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo del Ordenamiento Territorial del Cantón Tisaleo, en dos sesiones de fecha 27 de abril del 2021 en una sesión Extraordinaria que se aprobó en primer debate y la segunda y definitiva en fecha 28 de abril del 2021, publicada en el Cuarto Suplemento en el Registro Oficial Nro. 471 de fecha viernes 11 de junio del 2021.

Que, el Concejo Cantonal de Planificación y Presupuesto del 2019- 2023, con fecha 15 de octubre del 2020 mediante sesión aprobó de forma Unánime la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo Periodo 2020 – 2032, remitiendo al seno de concejo para su aprobación correspondiente, misma que **NO FUE** aprobado por el Concejo Municipal Administración 2019- 2023.

Que, con fecha 22 de agosto de 2023 el GADM de Tisaleo y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (SOT) suscriben el *“ACTA DE COMPROMISO DE REMEDIACIÓN No. 005-2023-IZ3 PARA LA ENTREGA DE INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO, CORRESPONDIENTE AL PLAN ANUAL DE CONTROL 2023”*, razón por la cual la municipalidad realiza la actualización de su Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Que, mediante Oficio No. 02-CCP-2023, de 14 de diciembre de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Ramírez Secretario del Consejo de Planificación Cantonal, informa que en sesión realizada el día 12 de diciembre de 2023, el pleno del Consejo de Planificación Cantonal conoció el estudio para la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo, en cumplimiento al artículo 41 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020, que contiene la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimientos Básico de Aprobación y proceso de Registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y los Planes Urbanísticos complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y metropolitano; y, Resolvió: **POR UNANIMIDAD APROBAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GAD MUNICIPAL DE TISALEO**, en base al informe técnico y jurídico, y de esta manera recomendar la aprobación por parte del Concejo Municipal;

Que, mediante Oficio No. 466-DOP-2023, de 14 de diciembre de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Ramírez, Director de Obras Públicas, en conocimiento del Oficio No. 002-GADMT-EPUGS-2023, de fecha 08 de diciembre de 2023, suscrito por el Ing. Jairo I. Aucancela R. Coordinador de Proyecto, con el realiza la entrega formal del estudio para la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo junto con el informe técnico de socialización y anexos, y una vez que se ha dado cumplimiento con lo estipulado en el art. 11 del Reglamento de la Lootugs, y demás normativa legal vigente, solicita al señor Alcalde, se traslade a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su tratamiento y dictamen correspondiente y posterior tratamiento y aprobación del Concejo Municipal;

Que, a través de Informe Nro. 05-CPP-GADMT-2023, de 15 de diciembre de 2023, suscrito por la Ing. Patricia Vásquez, Presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto, y Tnlgo. Hítalo Sánchez Miembro de la Comisión, dan conocer que la referida Comisión en sesión ordinaria realizada el 15 de diciembre de 2023, en el tratamiento del punto del orden del día **CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL OFICIO No. 466-DOP-2023, SUSCRITO POR EL ING. CARLOS RAMÍREZ – DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y EL OFICIO No. 02-CCP-2023**; Resolvió: *“Sugerir al seno del Concejo Municipal, acoger el estudio técnico de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y la “Propuesta de Ordenanza de Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo”, por cuanto se encuentran enmarcados en la normativa vigente y han cumplido los procedimientos para su formulación, conforme así se desprende de los informes técnicos jurídicos según Oficio No. 455-DOP-2023, y Oficio No. 466A-DOP-2023, de fecha 11 de diciembre y 14 de diciembre de 2023; y, al amparo de lo dispuesto en el artículo 43 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, se remite el expediente completo y la citada propuesta de Ordenanza a Usted señor Alcalde para que por su digno intermedio se ponga en conocimiento del Concejo Municipal, para su análisis y resolución pertinente”*;

Que, por cuanto se ha cumplido con los lineamientos establecidos en la "Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y procesos de registro formal de los planes de Uso y Gestión de Suelo y los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos", particularmente en lo que se refiere a los procesos de participación ciudadana, y por enmarcarse la propuesta elaborada por el Equipo Técnico Multidisciplinario de la Dirección de Obras Públicas en la normativa nacional vigente (LOOTUGS, reglamento LOOTUGS, COOTAD, Resolución No. 0005-CTUGS-2020);

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

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TISALEO**

TÍTULO I

**CAPÍTULO 1
PRELIMINARES**

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza. - La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Tisaleo, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico, la distribución de usos, equipamientos, y actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT y su modelo deseado como principios de desarrollo sostenible.

Así como fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Establece también el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario del suelo y el ordenamiento territorial del Cantón Tisaleo.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Tisaleo, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3. Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

1. Orientar las políticas públicas locales y nacionales referentes al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; a través de la definición de principios, directrices, lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generando articulación entre los instrumentos de planificación y propiciando la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del GADM de Tisaleo y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo Urbano y Rural; para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, compacto, articulado, complementario y ambientalmente sostenible y sustentable.

5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Promover el crecimiento ordenado y concentrado de la ciudad, fortaleciendo la productividad del suelo rural, manteniendo el ecosistema de páramos y áreas protegidas.
8. Racionalizar el crecimiento urbano de la ciudad para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
9. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
10. Aplicar los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de este nivel de gobierno; incrementando la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
11. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

Artículo 4. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento técnico de ordenamiento territorial y de planificación integral de desarrollo del GADM de Tisaleo, que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El PDOT será elaborado por las dependencias administrativas responsables de la planificación y del ordenamiento territorial, así como la planificación urbana y rural. Unidades que realizarán la aprobación técnica del instrumento a través del informe respectivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

El PDOT podrá ser actualizado de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y será obligatoria su actualización en las circunstancias previstas en el mismo.

SECCIÓN PRIMERA

Instrumentos de Planificación Territorial

Artículo 5. Instrumentos. - Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Tisaleo los siguientes instrumentos complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- a. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- b. Los Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
- c. Planes especiales de Interés Público.
- d. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales y otros instrumentos de planificación urbanística:
- e. Los Proyectos Urbano Arquitectónicos especiales.
- f. Las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- g. Normas Ecuatorianas de la Construcción.
- h. Normas INEN.
- i. Normas referentes a la accesibilidad universal de personas con discapacidad.
- j. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 6. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). - El PUGS es el Instrumento regulatorio y normativo de Planificación, complementario al PDOT que permite al GADM de Tisaleo, regular y gestionar el uso, la ocupación y la transformación del suelo conforme a la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado.

Artículo 7. Los Planes de Escala Cantonal y Sectorial: Planes Maestros. - Son aquellos instrumentos que por su especificidad temática y sectorial tienen alcance cantonal y pueden ser: plan maestro de agua potable, plan maestro de movilidad, plan maestro de energía eléctrica y los que la Municipalidad así lo requiera.

Los Planes Maestros establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, estos planes deberán guardar coherencia y articulación con las determinaciones del PDOT, PUGS en todos los casos, y a la política sectorial nacional.

Artículo 8. Los Planes de Escala Zonal o Planes Parciales. - Son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala, que sirve para realizar un ejercicio de planeamiento pormenorizado de una zona o sector urbano específico y suelo rural de expansión urbana, áreas de promoción de regulación especial; que merece un cambio o actualización de la zonificación.

El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de 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.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, equipamientos, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Los estudios del Plan Parcial delimitan las Unidades de Actuación Urbanística para desarrollo prioritario de interés social, zonificadas en el PUGS, tanto en áreas urbanas como para zonas rurales de expansión urbana. Los Planes parciales incluirán por lo menos los contenidos establecidos en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y las Normas Técnicas del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, en articulación y en concordancia con el PDOT y PUGS.

Artículo 9. Los Planes Especiales de Interés Público. - Son instrumentos de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas rurales que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, debido a una lógica sectorial, zonal, provincial a saber: parques y/o nodos industriales, espacios públicos, grandes proyectos de equipamiento urbano mayor, proyectos especiales de carácter turístico, contemplativos y de paisajismo, infraestructura de gran envergadura que incide en el desarrollo urbanístico del sector rural y altera su morfología y uso predominante. Para la realización de estos planes se deberá contar con estudios socio económico, ambiental, de movilidad, y de impacto territorial rural, la aprobación será realizada por parte del Concejo Municipal.

Los proyectos propuestos por entidades públicas estatales, correspondientes a equipamientos de Cantón, a implantarse en usos de suelo prohibidos, requerirán informe de la Jefatura de Planificación, Unidad de Control Ambiental y Gestión de Riesgos dentro del ámbito de competencia y será aprobado por parte del Concejo Municipal.

Artículo 10. Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales. - Son proyectos de interés público o privado que por su escala e importancia para la ciudad califican para obtener asignaciones de uso y/o zonificación diferente a los previstos en PDOT y PUGS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de área verde o espacio público, la imagen urbana y el paisaje o contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.

Este instrumento de planificación urbanística arquitectónica y de integración al entorno urbano edificado, es susceptible de implementarse en suelo urbano, en lotes independientes o en sectores, en los siguientes casos:

- a. En lotes con superficie a partir de 2.000 m², dentro de un mismo Polígono de Intervención territorial o con intersección en otro Polígono de Intervención territorial con diferente zonificación. No se podrá computar a la suma de esta área, en terrenos que físicamente estén separados por afectaciones viales, accidentes geográficos, cuencas hídricas y sumen esta área.
- b. En caso de proyectos de iniciativa gubernamental, y no gubernamental de acción social y fines humanitarios, no se requerirá el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el literal a. de este artículo, siempre y cuando constituyan aportes urbanísticos, paisajísticos, y ambientales.

Todo proyecto de carácter público y privado que sea considerado como Proyecto Urbano Arquitectónico Especial, será aprobado por el Concejo Municipal, el cual autorizará un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad, mejorar la imagen urbana y su integración, y que cause un impacto urbano positivo.

No se podrá disminuir en estos procesos los porcentajes contemplados para cesión por áreas verdes y se preferirá superar el quince por ciento de contribución para su autorización.

Se precisará de informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal.

Artículo 11. Normas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

Artículo 12. Normas Ecuatorianas de la Construcción. - Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el Ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

Artículo 13. Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento Específico. - Es la norma administrativa secundaria que establece procedimientos y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento, estas normas no pueden reformar lo dispuesto en las ordenanzas, en caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa superior.

Artículo 14. Aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial. - Estos instrumentos serán aprobados por el órgano legislativo del GADM de Tisaleo de conformidad a la normativa vigente, garantizando la participación ciudadana.

La aprobación de los instrumentos de planificación será de carácter vinculante para el público y el privado, en especial para los propietarios del suelo comprendido dentro de los límites de cada plan.

SECCIÓN SEGUNDA

Instrumentos de Planeamiento Del Suelo

Artículo 15. Instrumentos de Planeamiento del Suelo. - Son herramientas técnicas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística vinculada al modelo territorial deseado establecido en el PDOT a escala cantonal, y acoplado a menor detalle a los componentes estructurantes y urbanísticos del PUGS, y consisten en:

1. Polígonos de Intervención Territorial;
2. Tratamientos Urbanísticos;
3. Estándares Urbanísticos.

Artículo 16. Polígonos de Intervención Territorial (PIT). - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico, producción agrícola 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.

Artículo 17. Tratamientos Urbanísticos. - Los tratamientos Urbanísticos 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.

El plan de uso y gestión de suelo asigna los tratamientos urbanísticos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos y estrategias de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos y estrategias de: mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo y mejoramiento integral según el grado de consolidación.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Cada tratamiento urbanístico asignado a los PIT o Zona de Planeamiento, y ejes estructurantes está definido en los estudios del PUGS, donde se establecen las delimitaciones y acciones estratégicas por tratamiento asignado como una política pública local, que orientan las intervenciones y decisiones sobre el suelo cantonal.

Artículo 18. Estándares Urbanísticos. - Los estándares urbanísticos son las acciones estratégicas de planeamiento que el GADM de Tisaleo debe adoptar para cumplir con el modelo territorial deseado, cumpliendo con la normativa nacional vigente con relación a la sustentabilidad, la sostenibilidad territorial.

Los estándares urbanísticos de aplicabilidad para la planificación son:

- a) Vialidad, transporte y movilidad, alineados a los planes de escala cantonal y sectorial; planes maestros y planes complementarios.
- b) Dotación e implementación de equipamientos urbanos de característica barrial, zonal y cantonal,
- c) Áreas verdes y trama de integración verde natural,
- d) Centralidades urbanas,
- e) Reservas y/o banco de suelo,
- f) Vivienda de interés social y urbanización social progresiva,
- g) Uso de suelo, edificabilidad, habilitación de suelo; y, asignación de densidades en suelo urbano y rural,
- h) Gestión de protección y mitigación de riesgos,
- i) Protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural.

TÍTULO II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1 PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1 GENERALIDADES

Artículo 19. Objetivo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), tiene como objetivo el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Tisaleo, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico, la distribución de usos, equipamientos, y actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT y su modelo deseado como principios de desarrollo sostenible.

Artículo 20. Vigencia y Actualización del PUGS. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante Ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de Gestión Municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a. Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre natural o antrópico.

Artículo 21. Componentes del PUGS. - Los componentes del PUGS son:

a) Componente Estructurante: Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

b) Componente Urbanístico: Determina las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con la clasificación y sub clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. Así como la delimitación de los PIT del suelo urbano y rural para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les corresponde.

Artículo 22. Elementos constitutivos del PUGS. - Dentro de los elementos que conforman el Plan son:

- Tomo I: Diagnóstico Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Tomo II: Propuesta Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Anexo 1: Atlas Gráfico Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Anexo 2: Informe de Socializaciones y Participación Ciudadana.
- Portal Institucional y Geo Data Base de información local territorial.

Se ha creado una Geo Data Base institucional como un sistema de información local, herramienta informática cuyo objetivo es el de ofrecer a los técnicos del GADM así como a los usuarios, de forma práctica e integrada, el acceso a una serie de recursos y servicios basados en información geográfica de ordenamiento y regulación territorial dentro de la jurisdicción del cantón Tisaleo. Esta herramienta tecnológica es parte integral del presente PUGS y será actualizada permanentemente por: modificaciones, incorporaciones de áreas de planeamiento, planes parciales, especiales y reformas en actos administrativos normativos relacionadas a la planificación y al ordenamiento territorial, aprobados.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 23. Principios Rectores. - Serán los previstos en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento de Aplicación, las Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 24. Implicaciones de la Función Social y Ambiental de la Propiedad. - Para efectos del presente Título, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural, cultural y a la seguridad de las personas.

Artículo 25. Derecho a Edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD municipal.

El derecho a edificar se concede a través de la emisión de las licencias o autorizaciones urbanísticas de edificación, siempre que se hayan cumplido las obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Artículo 26. Régimen Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo. - Los derechos y deberes de los propietarios de suelo regulados en este Título se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal de Tisaleo al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma, debiendo ser motivada su denegación.
3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación territorial, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 27. Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal de Tisaleo conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

Las intervenciones que se hicieran en subsuelo o en altura serán determinadas en el componente de ordenamiento territorial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y sus herramientas de planificación.

Artículo 28. Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano. - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 29. Derechos del Propietario del Suelo Urbano. - Son derechos del propietario del suelo urbano:

- a. Completar las obras de urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.
- b. Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
- c. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- d. Obtener, en su caso, la conformidad o autorizaciones administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal de Tisaleo siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa vigente.

Artículo 30. Obligaciones del Propietario del Suelo Urbano. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b. Los propietarios de terrenos en suelo no consolidado son responsables de mantener la estructura y el tejido urbano definido por la municipalidad y cumplir con las normas y estándares de planificación definidas por cada zona de planeamiento.
- c. Completar a su costa las obras de urbanización para que los predios de su propiedad cuenten con los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, así como a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
- d. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente todo el suelo necesario para los viales de conformidad al Art. 424 del COOTAD, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- e. Proceder en caso de que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- g. Los propietarios de predios urbanos que se encuentren vacantes tendrán la obligación de edificar cerramientos y mantenerlos libres de maleza y escombros.

Artículo 31. Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo Rural. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, agroindustrial, de protección ambiental y conservación, de extracción minera y otros usos vinculados y de acuerdo con las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización, y admite únicamente viviendas de baja densidad.

Artículo 32. Derechos del Propietario del Suelo Rural. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y el Plan de Ordenamiento Territorial. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, agroindustriales, de comercio, servicios, turismo y equipamientos de acuerdo con las determinaciones del ordenamiento territorial o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados y/o concentrados, con vocación de vivienda en este suelo, a presentar estudios mediante herramientas complementarias de planificación territorial, a fin de establecer las características territoriales; y,

condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su posterior aprobación por el Concejo Municipal. Para el efecto deberá incorporarse mediante Ordenanza al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento.

El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal a través de informes y/o de la Geo Data Base, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 33. Obligaciones del Propietario de Suelo Rural. - Mantener los terrenos con valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico y paleontológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural o la ley de la materia que se encuentre en vigencia.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará dispuesto a lo que establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En el suelo rural quedan prohibidas los fraccionamientos con fines urbanísticos, en ningún caso, podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo 34. Derechos y Obligaciones de los Propietarios de Suelo Rural de Expansión Urbana. - Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizar.

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

Artículo 35. Deberes Legales de Uso, Conservación y Rehabilitación. –

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y paleontológicos; y, sobre rehabilitación urbana.
2. El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el numeral anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.

3. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

CAPÍTULO III

GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 36. Gestión del Suelo. - La gestión del suelo es toda acción dirigida a orientar y administrar el desarrollo físico territorial y la utilización del suelo, en función de lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

- a. **Cargas.** - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al GADM de Tisaleo se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.
- b. **Beneficios.** - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

SECCIÓN PRIMERA

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo 37. Instrumentos de Gestión del Suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y legales que permiten la practicidad a los ciudadanos que tiene como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de lo siguiente:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del PUGS y los planes complementarios que los desarrollen.

Artículo 38. Instrumento para la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios. - Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Para la aplicación de este instrumento técnico de gestión se deberá considerar, la conformación y delimitación de Unidades de Actuación Urbanística por tipologías asignadas en suelo urbano y rural.

La distribución o reparto de cargas y beneficios deberá cumplir con los siguientes fines:

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial establecidos en el PDOT.
- b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de cargas y beneficios a los participantes del reparto en cada Unidad de Actuación Urbanística determinada en el PUGS y Planes complementarios.
- c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Artículo 39. Unidades de Actuación Urbanística (UAU). - Las unidades de actuación urbanística (UAU) 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 se deben desarrollar e implementar a través de la construcción de un Plan Parcial y/o un estudio de Planificación específico, tanto en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana, los cuales fundamentan sus objetivos en:

1. La Promoción del uso racional del suelo.
2. Cumplimiento de las Normas Urbanísticas contenidas en el PDOT y PUGS; y,
3. Reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo.

Las unidades de actuación urbanística serán planteadas de conformidad con la clasificación de suelo y tratamientos urbanísticos asignados de la siguiente manera:

- **Suelo urbano consolidado.** - Donde se aplique y ejecute tratamientos urbanísticos de Conservación, de Renovación, y Sosténimiento, y que estén con un nivel de ocupación y un estado de complementación según lo determinado en el PUGS.
- **Suelo urbano no consolidado.** - Con tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, consolidación y/o desarrollo.
- **Suelo rural de expansión urbana.** - Con tratamiento urbanístico de desarrollo, determinado dentro del PUGS o de un Plan Parcial.

Las Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU) 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 del suelo, a través de procesos de reajuste de terreno, la integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y permitirá la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística y la gestión de suelo.

La conformación y delimitación de dichas Unidades estarán de acuerdo al interés público, privado o público-privados; y bajo esta direccionalidad se asigna los tratamientos urbanísticos y de aprovechamiento de suelo, las densidades poblacionales proyectadas y de vivienda para cada unidad de actuación, las normas de habilitación de suelo y edificabilidad, a fin de mantener a corto, mediano y largo plazo una planificación coherente con reparto equitativo de cargas y beneficios, en función de un cronograma de gestión, inversión y ejecución de obras.

Las UAU definidas dentro del área urbana y rural de expansión urbana, y las que se conforme por necesidad de planificación, para su conformación y delimitación, acogerá la siguiente categorización por nivel de estructuración territorial o estado y por nivel de ocupación territorial que permite la agrupación de piezas urbanas por homogeneidad, lo siguiente:

ESTADO	NIVEL DE OCUPACIÓN
Formación	Tipo I (0 - 15%)
	Tipo II (16 - 25%)
Conformación	26 - 50%
Complementación	51 - 75%
Consolidación	76 - 100%

En las zonas de planeamiento y/o UAU que sobrepasen el nivel de ocupación territorial mayor al 100% será considerado como un estado de sobre ocupación y podrá acceder a tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento y renovación.

Artículo 40. Infraestructuras y Equipamientos Públicos. - Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios en concordancia con lo determinado en las unidades de actuación urbanística por tipología asignada en el PUGS o Plan Parcial que lo desarrolle.

Artículo 41. Obligaciones de los Propietarios de Suelo de una Unidad de Actuación Urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- a) Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías de conformidad al Art. 424 del COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
- b) Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
- c) Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, la Municipalidad puede imponer, además, el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal de Tisaleo.

Artículo 42. Derechos de los Propietarios de Suelo de una Unidad de Actuación Urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Será compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 43. Instrumentos Técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal de Tisaleo que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en Ley y en la presente Ordenanza.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

El suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto o memoria técnica de acuerdo al caso, en el cual se identifique el reparto de cargas y beneficios de ser necesario.

La resolución de aprobación de estos instrumentos técnicos será notificada e inscrita en los tiempos establecidos en la resolución.

Artículo 44. Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

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

Artículo 45. Instrumentos para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial. - Son aquellos instrumentos, planteados para respaldar la conformación de unidades prediales que permitan intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes; para cumplir con la situación social de la propiedad.

Artículo 46. Herramientas para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial. -

1. **Reajuste de Terrenos.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos, englobarse y subdividirse 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. De conformidad con el artículo 55 de la LOOTUS.

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.

Aplicación:

- a. Suelo urbano, y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiere de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial y/o estudio específico.
- b. Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados con un nivel de ocupación y estado de Formación, Conformación y Complementación emplazados en el suelo rural de producción.
- c. No se puede hacer reajustes de suelos en zonas de protección y conservación.
- d. El proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación Urbanística definida en un plan parcial o en el PUGS.
- e. Para efectos de aplicabilidad cada propietario cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vías, áreas verdes o lotes de reserva según la necesidad de planificación en el sector o área de intervención establecida por las UAU.

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

- a. Cuando existan trazados viales ineficientes,
- b. Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción.
- c. Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo,
- d. Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público o lotes de reserva de suelo para equipamiento urbano,
- e. Para realizar procesos de revalorización de suelo y valor de propiedades de interés público o privada,
- f. Para proyectos de renovación urbana y para el desarrollo de zonas con potencial urbano que se pretendan incorporar de suelo rural de expansión urbana a urbano, o rural a rural de expansión urbana según grado de consolidación.

Consideración Técnica: El reajuste de terrenos se realizará cumpliendo lo siguiente:

- a. El mejoramiento de un trazado vial integral dependerá de su forma de conectividad y según su jerarquización vial, definida por la planificación establecida por la municipalidad, la vialidad priorizará al peatón sobre el vehículo.
- b. La configuración espacial de una manzana será de 80 x 80 metros con un área promedio de 6500 m² de área útil, el 35% restante estará distribuida para áreas verdes, comunales, equipamientos y vías.
- c. En caso de configuración de manzanas irregulares por condiciones viales, accidentes geográficos, afectaciones, zonas de riesgo e infraestructura de soporte; el reajuste de terrenos garantizará de forma equitativa y proporcional a cada uno de los copropietarios, la distribución del área en función de cada propiedad y en lo posible deberá mantener una ortogonalidad y la proporción promedio de frente y fondo establecido para cada zona de planeamiento preferentemente, para lo cual previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual de posesión y propiedad.
- d. Cuando la distribución espacial, no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención o de forma equitativa, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad y habilitación de suelo en el porcentaje admisible establecido en el presente artículo.
- e. Como caso excepcional los lotes o predios que apliquen al proceso de reajuste de terrenos puede tener dimensiones menores hasta un 10% a lo establecido en la norma asignada tanto en superficie como en frente; siempre y cuando se produzca una mejora en la conformación de los lotes resultantes del reajuste.
- f. Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación (transformación de un espacio urbanístico físico deteriorado).

- g. 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.
- h. El reajuste de terrenos garantizará el beneficio de todos los copropietarios tanto en la dotación de infraestructura básica de soporte como de áreas comunes y equipamientos generales.
- i. 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:
 - La transferencia de dominio a la administración o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos, que hayan sido propuestos en el proyecto.
 - El reparto entre los propietarios de los 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.

- 2. Integración Inmobiliaria.** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración inmobiliaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios, con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento. La cual se puede hacer en todo el suelo urbano y rural.

Aplicación:

- a. No podrá realizar la integración inmobiliaria en suelo rural con fines de Urbanización, ni en suelo de conservación y protección, ni en áreas de riesgos no mitigables.
- b. Para que la integración surja efecto deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación.
- c. La iniciativa podrá ser pública o privada y su motivación será:
 - Para mejorar e incrementar un mejor aprovechamiento urbanístico (habilitación de suelo y edificabilidad) de lotes o predios.
 - Unificar o englobar con el fin de consolidar dos o más lotes en uno de mayor extensión.
 - Para realizar correcciones y rectificaciones de linderos y dimensiones en parcelas defectuosas y reordenar el suelo para el cumplimiento de las normas urbanísticas e instrumentos técnicos establecidos dentro de la planificación territorial.
 - En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido.
 - Cuando la integración sea público privada, realizará los trámites de declaratoria de utilidad pública, ocupación inmediata y trámite expropiatorio y procederá con la nueva configuración espacial unificando el área y lo inscribirá en el registro de la propiedad

Consideración técnica: La integración inmobiliaria se realizará cumpliendo lo siguiente:

- a) Los lotes o predios para englobar deberán contar con escrituras individuales sea del mismo propietario u otros, libre de gravamen; donde se determine la superficie general, linderos y dimensiones. Debe verificarse que los predios a ser unificados estén actualizados y/o regularizados de ser el caso.
- b) Los lotes o predios deberán ser colindantes entre sí (continuos, y/o posterior) y por lo menos uno de ellos con frente a una vía pública para proceder con la integración.
- c) Se podrá aplicar esta herramienta en casos de lotes o predios que requieran separar fracciones de terreno para acrecentar lotes de colindantes con fines de planificación y edificabilidad, siempre que el lote cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en la norma asignada. Para lo cual realizará el trámite de fraccionamiento de suelo y justificará en legal y debida forma esta intención de cesión.
- d) Como caso excepcional el lote cedente puede tener dimensiones menores hasta un 10% a lo establecido en la norma asignada tanto en superficie como en frente; siempre y cuando se produzca una mejora en la conformación de los lotes resultantes.
- e) Los lotes englobados o unificados con fines de carácter inmobiliario respetarán la normativa asignada en la zona de planeamiento y podrán optar como incentivo el incrementar el aprovechamiento de suelo (Habilitación y Edificabilidad).
- f) En los polígonos patrimoniales en todos los predios siempre y cuando no afecten a bienes patrimoniales inventariados.

- 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.

El objetivo de la cooperación entre partícipes es el de 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, ni modificación de la morfología predial existente.

Aplicación: Podrá darse en casos de:

- a. 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.
- b. Integración de bloques constructivos (con un área edificada de ocupación máximo del 75% de la normativa planteada del sector, de permitirse la integración constructiva podrá variar el COS PB hasta un 10%.

La Cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso, tanto en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

- 4. Fraccionamiento, Partición o Subdivisión.** Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada.

Los fraccionamientos, particiones o subdivisiones, se podrán realizar en áreas urbanas y rurales y se acogerán a lo determinado por la normativa y regulación urbanística asignada en el PUGS y a las condiciones especiales constantes en el presente Título. Se aplicarán las

reglas generales que establece la normativa nacional y deberá tener frente a una vía pública certificada por el ente competente o con una propuesta aprobada por el ente competente.

Para el fraccionamiento de suelo se acogerá lo determinado por cada Polígono de Intervención Territorial o Zona de Planeamiento.

Artículo 47. Instrumentos para Regular el Mercado del Suelo. - Estos Instrumentos 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 el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 48. Herramientas para Regular el Mercado del Suelo. -

- 1. Derecho de Adquisición Preferente.** Es la facultad reconocida a favor del GADM de Tisaleo, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico establecido en el PDOT y PUGS; con el objeto de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte (infraestructura, dotación de equipamientos), Proyectos de desarrollo y construcción de vivienda de interés social, Proyectos con fines turísticos y en predios que no puedan ser adquiridos mediante procesos de expropiación. En el suelo rural el propósito será propiciar la protección y conservación del suelo rural.

Si un inmueble fuese afectado con esta herramienta de gestión, el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente. Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores.

Aplicación: Se aplicará en Suelo Urbano y Rural y será de iniciativa pública.

Consideraciones Técnicas:

- En los sectores del área urbana y rural donde el PDOT y PUGS establecieron reservas de suelo de interés público para equipamiento urbano mayor y obras de infraestructura, vivienda de interés social y urbanización social progresiva; la Jefatura de Avalúos y Catastros levantará la información catastral y procederá a realizar un inventario de bienes dentro del área definida, como parte de esta herramienta, y notificará dicha afectación al Registro de la Propiedad, para que en la compra-venta de bienes inmuebles urbanos y rurales entre particulares, se inscriba esta intención de adquisición preferente por parte de la municipalidad.
- La municipalidad iniciará con los trámites respectivos y en función a lo que determina la ley, iniciará con los procesos y declaratoria de utilidad pública, ocupación inmediata y trámite expropiatorio según la Planificación establecida en el cronograma plurianual (POA y PAC)
- La intención de derecho de adquisición preferente tendrá una temporalidad de acuerdo a la normativa vigente una vez realizado el anuncio del proyecto.
- 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 a lo establecido en la ley.

La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato.

- 2. Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.** El GADM de Tisaleo 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, en concordancia con el art. 64 del LOOTUGS.

Aplicación: Esta herramienta procede cuando existan propietarios con predios en los que no se han desarrollado procesos de edificación, en áreas urbanas y urbanizables definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

- a. Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado y no consolidado.
- b. El Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario de acuerdo con lo establecido en la ley.
- c. 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.
- d. 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.
- e. En concordancia con el ejercicio de derecho de adquisición preferente, la municipalidad podrá priorizar esta adquisición para los fines de planificación establecidos en el PDOT y PUGS.

Consideraciones Técnicas:

- a. La Jefatura de Avalúos y Catastros, determinará en el catastro municipal los predios de propiedad privada en los que no existen construcción tanto en zonas urbanizadas como urbanizables y realizará el informe técnico del inventario y la Jefatura de Planificación procederá con la planificación y determinación de las zonas que requieren declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Se deberá realizar la justificación técnica que corresponda para su declaratoria.
- b. La Jefatura de Avalúos y Catastros una vez resuelto por parte del Concejo Municipal declarar los predios de desarrollo y construcción prioritaria procederá con la notificación a los propietarios, estableciendo los plazos y sanciones en caso de no cumplimiento.
- c. Para la ejecución de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, el Concejo Municipal mediante Ordenanza establecerá el procedimiento de subasta pública.

- 3. Declaración de Zonas Especiales de Interés Social.** - El GADM de Tialeo, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas, de expansión urbana o polígonos de interés social, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que la municipalidad proceda a su expropiación a favor de públicos y privados beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Aplicación: Esta herramienta procede cuando a interés público, varios sectores o predios de gran extensión urbanizados o urbanizables ubicados en el perímetro urbano o en áreas declaradas como rural de expansión urbana identificados por UAU, con posibilidad de conexión de infraestructura básica de soporte, y que estén subutilizados, vacantes o libres sin

edificar; puedan proyectarse programas habitacionales de vivienda de interés social y urbanización social progresiva reservando el suelo para este fin.

- a. Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo rural de expansión urbana, en lotes igual o mayor a 1000 m².
- b. El Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de zonas especiales de interés social con los instrumentos que detalla la Ley; y las directrices para desarrollo de proyectos de vivienda de interés social establecidas por el ente rector del hábitat y la vivienda (MIDUVI), una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al o los propietarios de los lotes afectados de acuerdo a lo establecido en la ley.
- c. Todos los proyectos inmobiliarios con temas de interés social serán puestos a consideración y aprobación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- d. En concordancia con el Ejercicio de Derecho de adquisición preferente, la municipalidad podrá priorizar esta adquisición a los predios y sectores declarados para los fines de planificación establecidos en el PDOT y PUGS destinados a Vivienda de Interés Social (VIS).
- e. Las zonas especiales de interés social determinadas en el PUGS o en sus planes complementarios, podrán utilizar las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

Consideraciones Técnicas:

- a. La Dirección de Obras Públicas a través de las Jefaturas de Planificación y Avalúos y Catastros, determinarán e identificarán tanto en el catastro municipal, como en la base de datos, los sectores y predios de propiedad pública y privada en zonas urbanizadas como urbanizables con extensiones superiores a 1000 m² establecidas en el PUGS y a los que a criterio técnico sean factibles, y realizarán un informe técnico de inventario y procederá con la planificación y determinación de las zonas que requieren la declaración de zonas especiales de interés social. Y realizará la justificación técnica legal que corresponda para su declaratoria.
 - b. Para la declaratoria de zonas especiales de interés social, se realizará a través de un Plan Parcial y/o estudio específico de la zona a intervenir, e identificará los siguientes aspectos mínimos: delimitación y características del área de la actuación social urbana, condiciones sociales y económicas del sector de estudio, capacidad receptiva de población, densidades, infraestructura y disponibilidad de servicios, superficie óptima y estructura predial existente, delimitación de predios público y vacantes con previsión de equipamientos, condiciones de amenazas y riesgo.
 - c. La Jefatura de Avalúos y Catastros una vez resuelto por parte del Concejo Municipal declarar los predios o sectores de zonas especiales de interés social, procederá con la notificación a los propietarios, estableciendo los plazos según la Ley, para el procedimiento de declaración, adquisición y su correspondiente inscripción en el registro de la propiedad.
- 4. Anuncio del Proyecto.** - Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio de proyecto será obligatorio y se realizará conforme lo establece la Ley.
- 5. Afectaciones.** - Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo; y serán determinadas en el PUGS o en los instrumentos de planeamiento urbanístico territorial que lo desarrollen y su normativa complementaria. Se podrán determinar afectaciones por:
- a. Obra o interés público e iniciativas de interés social,

- b. Afectaciones por protección y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PUGS y sus instrumentos complementarios.

Las afectaciones relacionadas a la protección de la vida, ecosistemas frágiles, mitigación de riesgos, la protección de infraestructura pública y los que determine la Ley, deberán desarrollarse mediante estudios específicos de riesgos y de protección.

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

- 6. Enajenación de Predios Afectados.** - El que enajene terrenos o edificios afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad.

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

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

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

- 7. Derecho de Superficie.** - Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato consta 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 suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social y en suelo rural con fines de producción o turismo, en este caso los interesados deberán proponer una actividad económica regularizada en el Servicio de Rentas Internas y un plan de la actividad.

En casos definidos por la LOOTUGS y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

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

- 8. Bancos de Suelos.** - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad

pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. El GADM de Tisaleo podrá constituir un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. La Municipalidad puede 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 la conformación del Banco de Suelos el GADM de Tisaleo identificará los predios que considere necesario dentro de la planificación establecida en el PUGS a través de enajenación voluntaria o forzosa o extinción de dominio, para los siguientes fines:

- a. Ejecución de planes de VIS y Urbanización de Interés Social progresiva.
- b. Preservación del patrimonio cultural, arquitectónico e histórico.
- c. Constituir zonas de reserva urbana para equipamiento urbano Mayor, Zonal y/o Barrial.
- d. Constituir zonas de reserva ambiental (Para la protección del medio ambiente y el recurso hídrico).
- e. Provisión de espacios públicos urbanos.
- f. Legalización de títulos en Asentamientos de hecho o irregulares e informales.
- g. Ejecución del proyecto de integración o reestructuración parcelaria, compensación, permutas.

Procedimiento:

- a. El GADM de Tisaleo 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 cuya área responda a la magnitud del equipamiento a implantar.
- b. El GADM de Tisaleo deberá generar reservas de suelo para la futura provisión de vivienda de Interés social y para equipamiento urbano mayor tanto en el área urbano como rural de expansión urbana determinadas en el PUGS, para lo cual la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará la actualización catastral de la zonas identificadas y procederá con el inventario y valoración de suelo para su respectiva declaratoria de utilidad pública, la administración deberá identificar los fondos necesarios para dicha adquisición.
- c. El Banco de Suelo estará constituido por:
 - Los inmuebles urbanos y de expansión Urbana que se adquiera a cualquier título;
 - Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción y que la municipalidad los declare para VIS y Urbanización de Interés Social progresiva.
 - Los bienes declarados mostrencos y legalizados a favor de la Municipalidad,
 - Las donaciones, aportes, expropiaciones y traslados que la Municipalidad reciba a título público o privado.
 - El rendimiento y/o utilidad de sus propias inversiones.
 - Las afectaciones a predios que se produjeran por planificación vial de manera priorizada y jerarquizada.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán acogerse a las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico de los PUGS, a más de las afectaciones que limiten los derechos a su utilidad y vulnerabilidad de riesgos, tanto en uso como ocupación.

Artículo 49. Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 50. Herramientas de Financiamiento del Desarrollo Urbano. -

Concesión Onerosa de Derechos. - El GADM de Tisaleo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, podrá utilizar la concesión onerosa de derechos por la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GADM de Tisaleo exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos, una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan, siendo estos recursos invertidos en obra pública.

a) Modificación de Uso de Suelo. - Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

1. El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad de demanda que no cause incompatibilidad de suelo o que no sea actividades prohibidas; o se presente una saturación del uso determinado.
2. No se puede modificar en sectores que presente un grado de consolidación mayor al 70% y sea determinado como Suelo Consolidado según la Sub clasificación asignada, estado y nivel de uso; ni tampoco podrá cambiar el uso en suelo de protección y de conservación.
3. El procedimiento para Cambio de Uso de Suelo se lo podrá realizar con el respectivo informe técnico emitido por la Dirección de Obras Públicas, Equipo de Gestión de Riesgos y Dirección Ambiental de ser el caso, y resueltos por la Comisión de Planificación y Presupuesto, y su posterior aprobación del Concejo Municipal.
4. Los usos que son factibles de modificación en el suelo urbano son: de Residencial 1 (R1) a Residencial 2 (R2) siempre y cuando exista una sobre ocupación superior al 80%; de Uso Residencial 1 y 2 a Uso Mixto, entre Uso de Comercio y Servicio por tipología siempre y cuando no altere aspectos socio económicos, Sociales y Ambientales, y de Equipamiento Barrial a Zonal o Cantonal y de Industrial de Mediano impacto a Bajo Impacto según la naturaleza de la actividad industrial.
5. Aquellos usos consolidados y que se consideren como preexistentes por más de 5 años con autorización municipal por norma anterior o por los diferentes instrumentos de planificación que son determinados como Uso Restringido o Condicionado; deberán presentar de forma obligatoria un Plan de Regulación y se acogerán a la concesión onerosa de derechos por aprovechamiento de suelo, el mismo que determinará las acciones de mitigación de impactos ambientales tales como ruidos y vibraciones, residuos sólidos, olores y emisiones, los cuales deberán estar definidos con el acompañamiento del informe técnico ambiental y de gestión de riesgos para su incorporación como un uso condicionado Y no podrán ampliarse por fuera del predio.
6. Las actividades y usos de suelo que no podrán optar o acogerse a esta herramienta de financiamiento para el desarrollo por beneficio de cambio de uso de suelo bajo ningún concepto, son los catalogados como Centros de Diversión Nocturna; Comercio restringido e Industrial de Mediano y Alto Impacto y Peligrosos, y Usos en Zonas declaradas de Riesgo no mitigable.
7. Aquellos usos o actividades preexistentes y provisionales antes de la normativa vigente y la constante en el PUGS, que sean incompatibles con los usos asignados o causen

algún tipo de impacto físico, ambiental o sociocultural nocivo y estén prohibidos, tendrá un proceso de cierre y reubicación progresiva hasta un periodo no mayor a dos años previa notificación de la Jefatura de Planificación y no se podrá emitir factibilidades provisionales pasado ese periodo de tiempo.

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

Se podrá beneficiar de este instrumento en el área urbana y rural siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

1. En caso, de que el propietario, promotor inmobiliario o inversionista público o privado requiera contar con pisos adicionales sobre lo permitido dentro de la edificabilidad específica máxima podrá presentar su anteproyecto para calificación como proyecto Urbano Arquitectónico Especial.
2. Cuando se aplique las Herramientas para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial, en los casos excepcionales en los que se permiten tamaños de lotes resultantes con dimensiones menores hasta un 10% a lo establecido en la norma asignada tanto en superficie como en frente.
3. El Concejo Cantonal mediante acto resolutorio con la finalidad de promover la inversión privada, pública o mixta; y la reactivación económica a través de la Construcción, podrá establecer incentivos tributarios, exoneraciones, y rebajas y demás concesiones como política pública de desarrollo local.
4. Este Incremento de Número de pisos también se podrá aplicar siempre y cuando no se altere el Coeficiente de ocupación de Suelo en Planta Baja (COS P.B.) asignada a la Zona y respete lo determinado en las normas de Arquitectura y Urbanismo.
5. Esta mayor autorización aplicará también para los proyectos calificados como turísticos que sobrepasen el COS PB y COS TOTAL en zonas rurales asignadas.

Este instrumento de reparto de cargas y beneficios tiene como finalidad el establecer procesos de densificación y redensificación, mejor aprovechamiento de suelo y legalización de titularidad de dominio en casos especiales, dentro de la jurisdicción del Cantón Tisaleo.

Artículo 51. Pagos por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GADM de Tisaleo se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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

Artículo 52. Instrumentos para la 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 el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 53. Declaratoria de Regularización Prioritaria. - Son zonas denominadas como asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación constituidos de forma previa al 28 de diciembre del 2010, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria.

SECCIÓN SEGUNDA

HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 54. Habilitación de Suelo. - La habilitación de suelo es el proceso técnico ordenado para lograr a través de la acción material la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos (subdivisiones y urbanizaciones), integraciones parcelarias y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio y/o edificación.

Todo fraccionamiento y reestructuraciones parcelarias que se realicen en el Cantón Tisaleo deben sujetarse a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 55. Edificabilidad. - La edificabilidad es el volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 56. Informes Necesarios para la Habilitación de Suelo y la Edificación. - La información básica necesaria para la habilitación del suelo y la edificación se encuentran en los siguientes informes:

- a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).
- b) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

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

Artículo 57. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS). –

1. El informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del PUGS a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y del uso del suelo a las que está sujetas un predio en particular. Este Informe es un documento habilitante previo el inicio y como requisito de los procedimientos administrativos de Habilitación de Suelo y Edificación dentro de la jurisdicción del Cantón Tisaleo.

Este informe tiene como finalidad validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo y sus entidades adscritas.

El informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), contendrá la siguiente información validada:

- a) Datos del titular de dominio,
- b) Datos del predio (número del predio, clave catastral, situación legal (uni propiedad o derechos y acciones), ubicación, superficie según escritura y según levantamiento predial planimétrico o topográfico, área gráfica, lote y frente, tipología vial ancho de acera y calzada).
- c) Regulaciones Municipales (Zonificación, clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, restricciones generales e índices de habilitación de suelo y edificación definidos en el PUGS).

- d) Bordes de quebradas, canales de aguas, servidumbre que se establezca para mantenimiento, preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
 - e) Determinación de excedente o diferencia de área si lo hubiere, estableciendo si se encuentra o no dentro del error técnico aceptable de medición.
 - f) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
 - g) La actual existencia de infraestructura básica instalada.
 - h) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
 - i) Observaciones si las hubiera.
2. Para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS, de se deberá presentar los siguientes requisitos:
- a. Solicitud suscrita por el o los propietarios, de acuerdo con el formato establecido por el GADM de Tisaleo;
 - b. Original de la cédula y papeleta de votación del o los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del o los propietarios y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
 - c. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Tisaleo por parte del o los propietarios del predio;
 - d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado, y de ser el caso copia del acta de posesión efectiva;
 - e. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del predio, en formato UTM WGS84 Zona 17 Latitud sur identificando claramente la superficie, dimensiones de linderos, colindantes y áreas construidas, y centroide. Suscrito por el profesional responsable habilitado; y, el o los propietarios o representantes. Con un respaldo digital en formato .dxf o .shp, más las coordenadas geográficas en formato Excel;
 - f. Pago de tasa administrativa;
 - g. Copia del pago de impuesto predial del año en curso;
 - h. En caso de copropiedad la comparecencia de todos los copropietarios, o la designación de un representante común, mediante autorización con reconocimiento de firma y rúbrica o poder;

Con la finalidad de verificar que la información del predio esté conforme a la base de datos del GAD Municipal de Tisaleo, un técnico realizará la inspección respectiva y procederá a actualizar dicha información.

3. El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no existiere variación en la situación física o jurídica del inmueble. De ser necesario podrá solicitarse una copia certificada.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), no es transferible; y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

4. El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), será emitido por la Jefatura de Planificación, dependencia que coordinará con las demás entidades municipales la provisión de información y la entrega.
5. En predios ubicados en el Área Rural en general, Zona Industrial y Agroindustrial, para la emisión del IPRUS en cuanto a afectaciones viales, se regirá a lo establecido en la ORDENANZA PROVINCIAL QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL EN LA PROVINCIA DE TUNGURAHUA sancionada el 01 de junio de 2018.

6. Los anteproyectos y proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el IPRUS, y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe.
7. Para transferencias de dominio de bienes inmuebles que se realicen dentro de la jurisdicción del Cantón Tisaleo, como requisito previo se solicitará el IPRUS.
8. Por su naturaleza, este informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 58. Informe de Compatibilidad de Usos del Suelo (ICUS). - Contiene la información básica sobre los usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del GADM de Tisaleo. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Para la obtención del Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en formulario normalizado suscrito por el propietario o representante legal del establecimiento;
- b) Copia de documento de identidad del propietario o representante legal del establecimiento;
- c) Copia del RUC o RIMPE en caso de locales preexistentes, los emprendimientos o intención de negocio no requiere de este documento.
- d) Pago de la Tasa Administrativa;
- e) En caso de actividades restringidas se requerirá de: Informe favorable de la Unidad de Control Ambiental, de la Jefatura de Gestión de Riesgos, el Permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos, para nuevos establecimientos no se requerirá del permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos;
- f) Copia de pago del impuesto predial.
- g) Ubicación georreferenciada.

El informe de compatibilidad de uso del suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los instrumentos de planificación que se expidan y será otorgado por la Jefatura de Planificación. En usos principales y complementarios deberá obtenerse de manera obligatoria previo a su implantación y deberá ser renovado al inicio de cada año, en usos restringidos deberá obtenerse de manera obligatoria dentro del primer trimestre del año y ser renovado al inicio de cada año. De requerir un documento actualizado se emitirá una copia certificada; y en caso de cambio de razón social y/o ubicación se deberá obtener un nuevo informe.

TITULO III DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA Clasificación Del Suelo

Artículo 59. Clases de Suelo. - El suelo del Cantón Tisaleo se clasifica en urbano y rural, independientemente de su asignación político-administrativa.

Artículo 60. Suelo Urbano. - El suelo urbano es el soporte físico, ocupado por asentamientos humanos concentrados emplazados dentro de un límite de territorio, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y con ordenamiento urbanístico definido y otros instrumentos de planificación, constituyendo un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas.

Artículo 61. Suelo Rural. - El suelo rural es una extensión territorial fuera del límite urbano, que, por su condición natural o ambiental, es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, por su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior, o el que por sus especiales características biofísicas y/o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

SECCIÓN SEGUNDA

Subclasificación del Suelo

Artículo 62. Subclasificación del Suelo Urbano. - El suelo urbano se subclasifica en:

- 1. Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Presenta un porcentaje de ocupación superior al 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 50 Hab/has.
- 2. Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo 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. Presenta un porcentaje de ocupación entre 30% y 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 35 Hab/has. Esta Subclasificación también es aplicable al suelo que por historia ha adquirido usos y vocaciones urbanas pese a estar inserto en parroquias rurales y/o comunidades.
- 3. Suelo urbano de protección.** - Es el suelo que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, arqueológicas o paleontológicas 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 que un suelo urbano de protección sea considerado como tal deberá incorporarlo dentro de los planes y mecanismos que establece la norma nacional y urbana del cantón en los ejes: ambiental, patrimonial y de riesgos y demás norma pertinente.

Artículo 63. Subclasificación del Suelo Rural. - El suelo rural se subclasifica en:

- 1. Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
- 2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.
- 3. Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el PUGS, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley, y lo que determina el Acuerdo Ministerial 214 que establece el procedimiento de la gestión del Cambio de Uso de Suelo. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta subclasificación a urbano.

- 4. Suelo rural de protección.** - Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en el Sistema Nacional de áreas protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del Cantón. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción, el fraccionamiento en lotes menores a lo observado por la zonificación o la urbanización masiva. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO II

USOS DE SUELO Y SUS COMPATIBILIDADES

SECCIÓN PRIMERA

Usos de Suelo

Artículo 64. Definición. - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el PUGS, y sus instrumentos complementarios, para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio.

Los usos de suelo son los siguientes: Residencial, Mixto, Industrial, Equipamiento, Patrimonio Cultural, Protección, Conservación y Reserva, Producción Agropecuaria, Aprovechamiento Extractivo; y, Comercial y de Servicios.

Artículo 65. Uso Residencial. - Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Artículo 66. Clasificación del Uso Residencial. - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan los siguientes tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS.

- a) **Residencial 1 (R1)**, son zonas de uso residencial consolidado de baja y mediana densidad en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.
- b) **Residencial 2 (R2)**, son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo de mediana densidad en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

- c) **Residencial Rural (RR)**, Son Zonas de uso Residencial con Asentamientos humanos agrupados, localizados en suelo rural, alejados o próximos de los límites urbanos, que presentan procesos parciales o totales de urbanización (agua, alcantarillado, energía eléctrica y vías), y mezcla de uso con agricultura de consumo, y se sub clasifican según el grado de consolidación y la asignación de Unidades de Actuación Urbanística por tipología y de baja densidad, en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial y zonal previo autorización de entidades competentes o acto administrativo.
- d) **Residencial de uso prioritario (R VIS)**. Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda en programas habitacionales o individuales, infraestructura educativa y equipamiento comunitario social.

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍAS
Residencial Urbano	R1	Residencial Consolidado
	R2	Residencial en Consolidación y nuevo desarrollo
Residencial Rural	RR I	Residencial en Proceso de Complementación y nuevo desarrollo
	RR II	Residencial en Proceso de Conformación y nuevo desarrollo
	RR III	Residencial en Proceso de Formación y nuevo desarrollo
	RR IV	Residencial con Producción agrícola de baja intensidad
Residencial de Uso Prioritario	R VIS	Residencial de Desarrollo de primera vivienda y equipamiento de interés social o reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

Artículo 67. Condiciones de Implantación del Uso Residencial. - La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad del PUGS, otros instrumentos de planificación, y excepcionalmente en proyectos urbanos arquitectónicos especiales se necesitará la autorización del Concejo Municipal.

En las zonas de uso residencial se prohíbe el almacenaje de productos clasificados como peligrosos, combustibles, tóxicos, explosivos o radiactivos, que no cuenten con los permisos de las entidades competentes.

Artículo 68. Uso Mixto. - Son zonas de uso residencial combinado y/o mixto consolidado de alta densidad, corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto controlado, servicios y equipamientos compatibles.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍAS	ACTIVIDADES
Mixto	M	Mixto	Usos diversos de carácter zonal y cantonal compatibles.

Artículo 69. Uso Industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

- 1. De Bajo Impacto.** - Se consideran a aquellas industrias que elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, que pueden generar impactos ambientales mitigables o no los genera, y no deteriora el entorno; además genera bajos niveles de demanda en infraestructura, en las que se incluyen a las manufacturas, y pueden coexistir con usos residenciales y comerciales.

2. **De Mediano Impacto.**- Son aquellas que elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, que genera impacto ambiental mitigable y que no deteriora el entorno, pero que por su operación tiene restricciones de localización de acuerdo al impacto que ocasione, se ubicará en la zona que corresponda luego de los informes ambientales y de riesgos cuando lo amerite; en su mayoría generan demandas de aparcamientos, demanda de transporte colectivo, instalaciones y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del entorno y a las características tipológicas de la edificación. Y no es compatible con el uso residencial.

3. **De Alto Impacto.** - Son industrias que generan impactos ambientales que contaminan y deterioran el área de influencia, afectando la vida humana, animal y vegetal, porque el volumen de efluentes, emisiones, ruidos y residuos sobre el medio ambiente no puede ser mitigado para llevarlos a niveles permisibles, y desbordan la capacidad que tiene los ecosistemas naturales de asimilarlos y recuperarse; además generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales, y no es compatible con el uso residencial.

4. **Peligrosos.** - Son aquellas que generan impactos ambientales difícilmente mitigables, que requieren de un tratamiento especial.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍAS	ACTIVIDADES
Industrial (I)	II	Bajo Impacto	MANUFACTURAS: Elaboración de Confites y dulces, mermeladas-conservas, salsas a menor escala; Molinos artesanales; Talleres de costura y bordados en general; Talleres de cerámica y decoración, hojalatería de pequeña escala; Talleres de elaboración de artículos deportivos: pelotas, guantes, raquetas, talleres de construcción de artículos de música, instrumentos de precisión: Joyerías, ópticos, relojes a menor escala; Reparación de Libros, Elaboración de alfombras y tapetes de menor escala y artesanal, y toda aquella clasificación definida dentro de la Junta del Artesano. Establecimientos Semi Industriales: Cerrajerías, ensamblaje de puertas, mallas, fabricación de persianas, toldos.
			Industria panificadora
			Taller de alfombras (artesanal).
			Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
			Ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia
			Carpinterías, reparación y elaboración de muebles - ebanistería
			Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).
			Cerámica en pequeña escala (venta)
			Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares (carpas)
			Ensamblaje de bicicletas, motocicletas y repuestos
			Talleres de orfebrería y joyería
			Instrumentos musicales (artesanal).
			Productos de cal (venta)
			Productos de yeso (venta)
			Productos de porcelana (venta)
			Muebles y accesorios metálicos (venta)
			Elaboración artículos deportivos
			Venta de paraguas, persianas, toldos
			Fabricación de coches (de niño o similares).
	Productos de vidrio (comercialización)		
	Bloquera artesanal		
	Depósito de madera a menor escala		
	I2	Mediano Impacto	Fabricación de confites mayor escala
Fabricación de alimentos para animales			
Plantas procesadoras de alimentos (molinos)			
Fabricación de bebidas alcohólicas (cerveza artesanal)			

			Embotellado agua purificada
			Venta de hielo seco (dióxido de carbono) o natural
			Fabricación de telas sin tinturado
			Proceso tratamiento de cuero (curtiembre)
			Fabricación de guantes de caucho
			Fabricación de puntales, andamios
			Aserradero (tratamiento de madera)
			Comercialización de fertilizantes y abonos
			Fabricación de papel, cartón y artículos
			Producción de artefactos eléctricos
			Elaboración de productos de plásticos
			Fabricación de vidrio
			Fabricación de tanques de PVC
			Plantas frigoríficas
			Fabricación de electrodomésticos y línea blanca
			Producción de conductores eléctricos
			Fabricación de productos de grafito
			Producción de instrumentos y suministros de odontología
			Producción de aparatos ortopédicos, prótesis
			Fabricación de colchones
			Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)
			Laboratorios de análisis de sustancias diversas
			Elaboración de bebidas no alcohólicas
			Ladrillera
			Caleras
			Bloqueras
			Hormigonera
			Fabricación y ensamblaje de carrocerías
			Formulación a pequeña escala de plaguicidas
			Tinturado de textiles
			Procesamiento de madera para carbón
			Fabricación de cemento
			Faenamiento de animales — mataderos
			Fabricación de cosméticos — industrial
			Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos
			Fabricación de vidrio
			Fabricación de muebles de madera — industrial gran escala
			Industria metalmecánica
			Tubos de cemento
			Fabricación de láminas asfálticas
			Fabricación de cerámica y porcelanato
			Fabricación de productos de cerámica
			Fabricación de losetas de recubrimiento
			Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
			Procesamiento de gelatinas
			Industria tabacalera
			Procesamiento de productos de fibras artificiales.
			Fabricación de caucho natural o sintético
			Producción de plaguicidas, desinfectantes.
			Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas.
			Fabricación de tinta
			Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación
			Fabricación de detergentes — general
			Proceso con reacción química
			Fabricación de productos de plástico - con polarización y tinturado
			Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
			Fabricación de productos primarios de hierro y acero.
			Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
			Fabricación de productos metálicos
			Fabricación de maquinaria agrícola
	13	Alto Impacto	

			Fabricación de maquinaria para especies mayores
			Fabricación de maquinaria para la construcción
			Fabricación y montaje de camiones
			Fabricación de pirotecnia artesanal
			Bodega de chatarra o recicladora con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos. Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligroso.
	I4	Peligroso	Fabricación y recuperación de baterías de automotores.
			Manejo y almacenamiento de desechos radiactivos - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades
			Incineración de residuos
			Fabricación de pirotecnia gran escala
			Manejo y almacenamiento de desechos peligrosos
			Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado).
			Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado).
			Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico.
			Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).

Artículo 70. Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- a) Para las Industrias de tipología I1, que comprende las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales, para la emisión del ICUS, no se requerirá de informes técnicos adicionales a los emitidos por la Jefatura de Planificación.
- b) Para industrias de Tipología I2, se deberá presentar como documento habilitante el Informe Favorable de la Unidad de Control Ambiental, para nuevas actividades y/o renovación, y no será necesario la construcción de infraestructura para el otorgamiento del Informe de Compatibilidad de Uso.
- c) Queda prohibida la implantación de nuevas Industrias de tipología I3, I4; no obstante, si hubiere la necesidad de implementación de este tipo de industrias, el propietario o promotor obligatoriamente deberá presentar a la Municipalidad el plan urbanístico complementario correspondiente, observando lo que determina el Acuerdo Ministerial 214 que establece el procedimiento de la gestión del Cambio de Uso de Suelo; dicho plan será aprobado por el Concejo Municipal e incorporado al PUGS.
- d) Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Unidad de Control Ambiental, la Jefatura de Gestión de Riesgos y el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Artículo 71. Uso Equipamiento. - Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado en todo el cantón.

En forma general se clasifican en: equipamientos de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo y deporte, religioso, seguridad, administración pública, funerarios, transporte, infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o Cantonal.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Educación EE	EE1	Barrial	Escolar (nivel básico) y preescolar, centros de desarrollo y aprendizaje infantil
			EE2
	Unidades educativas (niveles básico y bachillerato), escuelas taller		
	Institutos de educación especial		
	Centros e institutos tecnológicos superiores		
	Centros de investigación y experimentación-forma parte de una institución pública o privada		
	Centros artesanales y ocupacionales		
	Institutos de idiomas		
	Cursos y capacitación		
	Academia de artes marciales, baile y danza, ciencias - tecnología y todo lo vinculado a educación especializada.		
	Agencia de modelos,		
	Centros de enseñanza para conductores profesionales		
	Centro de nivelación académica, sedes gremiales de profesionalización y capacitación gremial.		
EE3	Cantonal	Universidades y escuelas politécnicas	
		Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información. Y centros de investigación y experimentación.	
Cultural EC	EC1	Barrial	Plazas, plazoletas,
			Casas comunales
			Bibliotecas, Info centros, barriales
	EC2	Zonal	Teatros, auditorios y cines (proyecciones cinematográficas en espacios cerrados y/o abiertos)
			Bibliotecas a gran escala y centros de documentación
			Museos de artes populares, hemiciclos, galerías públicas de arte y expresión, auditorios
			Centros de promoción popular nuevos y existentes
			Centros culturales
	EC3	Cantonal	Centros de convenciones y exposiciones
			Casas de la cultura, museos
Salud ES	ES1	Barrial	Subcentros de salud
			ES2
	Hospital del día		
	Hospital básico		
	Centros de rehabilitación física integral y reposo con asistencia médica.		
	clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento		
	ES3	Cantonal	Hospital provincial
			Hospital regional- especialización -docente
			Infraestructura cantonal de salud
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana.
	EB2	Zonal	Centros de reposo Albergues de asistencia social, casas de acogida, centros de formación juvenil y familiar, orfanatos, asilos

	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de menores, centros de rehabilitación social
Recreativo y Deporte ED	ED1	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva. Canchas deportivas barrial
			Canchas deportivas múltiples.
	ED2	Zonal	Alquiler de canchas de vóley
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos) - crossfit
			Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)
			Estadios (hasta 2500 personas)
			Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético
			Piscinas
			Centro de espectáculos deportivos
			Parque zonal
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados, centro de recreación turística
			Galleras, hipódromos, pistas de rodeo
			ED3
	Termas y balnearios		
	Karting, pista de motocross, pista de vehículos de carrera		
	Parques temáticos y contemplativos		
	Parques de diversión, parques de atracciones estables		
	Jardín botánico,		
	Parque de ciudad / parque urbano		
Parque de fauna y flora silvestre zoológicos			
Teleférico			
Estadios (más de 2500 personas)			
Plaza de toros (más de 1000 personas)			
Religioso ER	ER1	Barrial	Centros de culto hasta 200 puestos
			Capillas
	ER2	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos
			Templos
	ER3	Cantonal	Catedral
			Centro de culto religioso más de 500 puestos
Seguridad EG	EG1	Zonal	Unidad de vigilancia de policía (UPC)
			DINAPEN
			Unidad de control del medio ambiente
			Estación de bomberos
			Cuartel de policía
	EG2	Cantonal	Centros de detención provisional
			Instalaciones militares
			Cuarteles
			Penitenciarias
			Cárceles
Centros de rehabilitación social			
Administración Pública EA	EA1	Zonal	Correos
			Agencias municipales
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos
			Sedes de gremios y federaciones de profesionales
	EA2	Cantonal	Oficinas gubernamentales

			Sedes principales de entidades públicas	
			Centros administrativos provinciales y nacionales	
			Plataforma de servicios públicos	
			Organismos internacionales públicos o privados	
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes Tanatopraxia	
			Tanatopraxia	
			Funerarias y salas de velación sin crematorio	
	EF2	Zonal	Centro de ciencias forenses	
			Criptas, cementerios en iglesias y/o catedrales	
			Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (área mínima 2 ha.)	
	EF3	Cantonal	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)	
	Transporte ET	ET1	Zonal	Terminales locales: 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.				
ET2		Cantonal	Aeropuertos civiles y militares	
			Estaciones de ferrocarril de pasajeros	
			Terminal terrestre cantonal y regional	
Infraestructura EI	EI1	Barrial	Baterías sanitarias	
			Lavanderías públicas	
	EI2	Zonal	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua / distribución de aguas / sistemas de Alcantarillado	
			Actividades de gestión de desechos y saneamiento	
			Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica / suministro de electricidad.	
			Estaciones radioeléctricas	
			Centrales termoeléctricas	
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.	
			Subestaciones eléctricas	
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones	
	Planta de tratamiento de agua			
	EI3	Cantonal	Mercados zonales y barriales	
			Plantas potabilizadoras	
Planta de tratamiento y energía eléctrica				
Especial EP	EPZ	Zonal	Camal	
			Talleres de maquinaria pesada-bodegaje	
			Centro de gestión animal	
			Hospitales veterinarios	
			Hospedaje para mascotas	
	EPC	Cantonal	Centro de adiestramiento	
			Mercado cantonal	
			Plaza de rastro	
			Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos).	

			Almacenamiento temporal externo.
--	--	--	----------------------------------

Artículo 72. Uso Patrimonio Cultural. - Se refiere al suelo urbano o rural ocupado por áreas, sitios, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PATRIMONIO CULTURAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Áreas Históricas	H	Áreas Históricas, Hitos	Patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.
			Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección y excavaciones autorizadas e identificación y puesta en valor de sitios o territorios que sefalan la posible presencia de bienes arqueológicos y/o paleontológicos (en áreas urbanas y rurales).

Artículo 73. Uso Protección y Reserva. - Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural y del medio ambiente, bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas de conservación ecológica, recursos hídricos y zonas de riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos.

Esta clasificación está dada en función a las categorías de Ordenamiento Territorial, sub clasificación y niveles de uso determinados en el PDOT y PUGS respectivamente.

Para su gestión y tratamiento se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del medio ambiente.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PROTECCIÓN Y RESERVA

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Protección y Reserva	ZR-CE1	CONSERVACION ECOLOGICA	<ul style="list-style-type: none"> • Reforestación. • Sustitución de especies exóticas por especies nativas (bosques y vegetación protectora). • Actividades autorizadas por el ente regulador descritas en los manuales de manejo de áreas protegidas. • Actividades de turismo comunitario: convivencia comunitaria, aprovechamiento de camélidos andinos, textilería artesanal en fibras de alpaca, llama y borrego, alojamiento, alimentación tradicional andina artesanal controlada. • Actividades turísticas terrestres: excursionismo, mirador, cabalgata, ciclo turismo condicionado, camping, pesca deportiva / recreativa. • Turismo comunitario condicionado: deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel, senderismo, montañismo, canyoning. • Actividades turísticas de agua: turismo de salud como: termas naturales, complejo lacustre, práctica de kayak lacustre. • Actividades científico-culturales: utilización del

			<p>medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actividades turísticas aéreas parapente, alas delta. • Actividad turística de salud: medicina ancestral. • Todas las actividades autorizadas por el ente regulador (MAATE) descritas en los manuales de manejo de áreas protegidas. • Santuarios de vida silvestre y restauración ecosistémica. <p>Áreas de conservación y uso sustentable (acus)</p> <p>Áreas de recuperación</p> <p>Áreas del SNAP</p> <p>Bosque y vegetación protectora, cuerpos de agua, quebradas y laderas</p> <p>Servicios de hotel y alojamiento comunitario</p> <p>Hostería, Refugio, Campamento Turístico, Hacienda Turística, Lodge Y Resort.</p>
	ZR-CE2	<p>PROTECCION DE PARAMOS, HUMEDALES, VEGETACION NATURAL Y ELEVACIONES MENORES.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reforestación • Sustitución de especies exóticas por especies nativas (bosques y vegetación protectora en áreas de protección de humedales, elevaciones menores) • Reintroducción y manejo sostenible de biodiversidad. • Actividades turísticas terrestres: excursionismo, mirador, cabalgata, ciclo turismo condicionado, camping, pesca deportiva / recreativa. • Turismo comunitario condicionado: deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel, senderismo, montañismo, Canyoning. • Actividades turísticas de agua.: termas naturales., complejo lacustre, práctica de kayak lacustre. • Actividades científico-culturales: utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras. • Actividad turística de salud: medicina ancestral • Actividades autorizadas por el ente regulador (MAATE-AGUA) descritas en el manual de manejo de áreas protegidas.
	ZR-CE3	<p>PROTECCIÓN Y CONSERVACION DE DOMINIO HÍDRICO PÚBLICO: CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS O CUALQUIER CURSO DE AGUA Y LAGUNAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de espacios de interés hídrico (áreas de protección de humedales, vertientes y cauces de ríos de consumo y de riego) Re Encauzamiento de cauce hídrico. • Reforestación reintroducción y manejo sostenible de biodiversidad • Recuperación de las riberas, lechos y márgenes degradados de ríos y quebradas y protección y recuperación de fluentes de agua. • Implementación de abrevaderos para uso de los animales. • Reforestación de bosques y recuperación natural de páramos para frenar procesos erosivos de la tierra y la sedimentación de las aguas. • Actividades de turismo comunitario: convivencia comunitaria, aprovechamiento de camélidos andinos, textilería artesanal en fibras de alpaca, llama y borrego, alojamiento, alimentación tradicional andina • Actividades turísticas terrestres: excursionismo, mirador, cabalgata, ciclo turismo condicionado, camping, pesca deportiva / recreativa • Turismo comunitario condicionado: deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel, senderismo, montañismo, canyoning

			<ul style="list-style-type: none"> • Actividades turísticas de agua: termas naturales, y balnearios, práctica de kayak lacustre. • Actividad turística de salud: medicina ancestral • Actividades científico-culturales: utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras. • Implementación de infraestructura (tanques de almacenamiento de agua, conducción, captación, reservas y distribución) actividades previo informe de MAATE, y áreas competentes.
	PR	PROTECCIÓN POR RIESGO	Mantenimiento de usos existentes controlados zonas seguras franjas de protección, zonas de recreación, albergues. (Esta tipología se encuentra inmersa en toda la jurisdicción cantonal).

Artículo 74. Uso de Producción Agropecuaria. - Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola, tanto de autoabastecimiento y comercialización, con uso y explotación intensiva o extensiva. El uso recursos naturales se clasifica en: Agrícola Pecuario uso destinado a actividades agroproductivas, zootécnicas, agroindustriales, forestales y de aprovechamiento turístico; y, Agrícola Residencial que corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas que permitan la vivienda en baja densidad.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Producción Agropecuaria (PA)	PAP	Agrícola Pecuario	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
			Granja de producción controlada
			Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
			Huertos hortícolas, frutícolas
			Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
			Almacenamiento de abonos vegetales
			Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
			Granjas de producción pecuaria
			Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			Pesca exclusivamente deportiva
	PAR	Agrícola Residencial	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
	PAI	Agrícola Industrial	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
			Procesamiento de frutas
			Producción y comercialización de productos lácteos
Fabricación de chocolate			
Fabricación de café molido			
		Fabricación de productos de yute y cáñamo	
		Elaboración de aceites y grasas vegetales	
		Procesamiento de madera	

Artículo 75. Uso Aprovechamiento Extractivo. - Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

Son suelos en los que predomina la presencia de recursos naturales no renovables (metálicos, no metálicos; y, materiales áridos y pétreos), que pueden ser aprovechados de manera sustentable y

sostenible, previo el otorgamiento del derecho minero y la aprobación de estudios específicos técnicos mineros y ambientales, por parte de las autoridades competentes.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO APROVECHAMIENTO EXTRAKTIVO

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Aprovechamiento Extractivo (PA)	AM	Minería	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como Insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

Artículo 76. Uso Comercial y de Servicios. - Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Comercio Barrial (CB)	CB1	Comercio Básico	Panadería, pastelería, delicatessen.
			Bazares
			Tienda de abarrotes
			Carnicerías, tercenas
			Venta de pollo pelado
			Frigoríficos con venta de embutidos
			Fruterías
			Confiterías
			Venta de colorantes y aditivos alimenticios
			Farmacias
			Boticas
			Ferreterías (venta al por menor)
			Venta de revistas y periódicos
			Venta al por menor de partes y piezas eléctricas
			Floristería
			Heladerías
			Venta de comida rápida
			Bar institucional
			Micro mercados
			Venta al por menor de jugos
Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas			
Kioscos			
Picanterías/ comidas típicas			
CB2	Servicios Básicos	Teñido de prendas (comercio barrial)	
		Actividades de serigrafía	
		Costureras	
		Servicio de bordado	
		Confección de varias prendas	
		Sastrerías	
		Venta de muebles	
		Servicio de limpieza y mantenimiento	
		Lavado de alfombras y tapices	
		Salones de belleza	
Peluquerías			
CB3	Oficinas Administrativas	Oficinas privadas o públicas individuales y corporativas	
		Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas	
CB4	Alojamiento Domestico	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones	
		Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones	
		Posadas con menos de 6 habitaciones, arrendamiento y/o alquiler de unidades de vivienda unifamiliar.	
Comercio Zonal (CZ)	CZ1	Comercio Especializado	Tapicería automotriz
			Tienda de artículos de decoración.
			Mueblerías
			Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin

		taller)
		Venta de llantas
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
		Venta de artefactos y equipos de iluminación
		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Ferreterías (venta al por mayor)
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Ópticas
		Laboratorio dental - insumos
		Venta de insumos médicos
		Librerías
		Venta de artículos de oficina
		Venta de artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Distribuidora de flores
		Venta de artículos de jardinería
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Joyerías, relojerías
		Venta al por menor de materiales de reciclaje
		Venta de antigüedades y regalos
		Catering
		Cabinas telefónicas
		Internet (centro de cómputo)
		Copiadora de llaves
		Centro de copiado
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa), salón de bronceado, baños turcos y sauna
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Venta de artesanías
		Sex shop
		Venta de velas
		Comercialización de productos de vidrio (vidrierías)
		Reparación de electrodomésticos
		Reparación, venta de celulares y accesorios
		Radiotécnico
		Sucursales bancarias
		Cajas de ahorro
		Cooperativas, financieras
		Agencias de turismo
		Casa de empeño
		Alquiler de disfraces
		Renta de artículos en general
		Renta de vehículos
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
		Servicio de diseño gráfico e impresión (gigantografías)
		Talleres fotográficos
		Consultorios médicos
		Consultorios psicológicos
		Prótesis dentales
	CZ2	Servicios

			Consultorios odontológicos
			Tatuajes y/o piercing
			Fisioterapia
			Consultorios veterinarios
			Clínicas veterinarias
			Estéticas para mascotas
			Salas de baile y danza académico
			Organización de fiestas infantiles
			Centro de lavado de ropa
			Peluquería canina
			Salón de recepciones (banquetes y recepciones)
			Estacionamientos privados (servicio de parqueo)
			Comisionistas
			Laboratorio clínico
	CZ3	Servicios Especializados	Mecánica de precisión (tornos, rectificadora, etc.) mediana escala
			Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases
			Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras
			Mecánica de motos
			Gasolineras y estaciones de servicio
			Depósito de distribución de gas (glp) desde 100 hasta 1000 cilindros 15 kg
			Hornos (para preparación de alimentos)
			Patio de venta de vehículos livianos
			Mecánica de bicicletas
			Mecánica liviana
			Mecánica general
			Mecánica automotriz
			Vulcanizadora
			Cerrajería
CZ4	Comercio de Menor Escala	Mecánicas semipesados	
		Taller mecánico pesados	
		Electricidad automotriz	
		Pintura automotriz	
		Centros comerciales	
		Almacenes por departamentos	
		Venta al por menor de balanceados	
		Venta de artículos y accesorios para animales	
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano (prótesis)	
		Venta al por menor de químicos (limpieza)	
		Venta al por menor de productos agropecuarios	
		Patio de comidas	
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción.	
		Acopio, clasificación y comercialización de áridos y pétreos.	
Venta de muebles y accesorios de baño			
Encomiendas únicamente en terminales o no ocupan vía pública			
CZ5	Comercio Temporal	Supermercados	
		Food truck	
		Ferias temporales	
		Espectáculos teatrales recreativos	
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo	
CZ6	Alojamiento	Espectáculos deportivos	
		Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos	
		Hotel, resort, camping	
		Residencial	
		Hostal.	
		Motel	
CZ7	Centros de Juego	Paradero turístico	
		Hostería / hacienda turística	
		Pensión / casa de huéspedes.	
		Juegos de salón	
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios	

			Salas de bolos
			Juegos infantiles
			Billares sin venta de licor
			Sala de ping-pong
	CZ8	Centros de Diversión	Bar, cantinas, karaokes, billares con venta de bebidas alcohólicas
			Discoteca, peñas, salas de baile
	CZ9	Venta de Vehículos y Maquinaria	Concesionario de vehículos livianos (con taller en local cerrado)
			Venta de maquinaria liviana en general
			Venta de maquinaria pesada
	CZ10	Almacenes, Bodegas y Distribuidoras	Bodega de productos perecibles
			Bodega de productos no perecibles
			Distribuidora de bebidas alcohólicas al por mayor
			Bodega de bebidas no alcohólicas
			Venta de plásticos
			Bodega de medicamentos
			Distribuidora de insumos alimenticios
	Distribuidora de insumos agropecuarios		
	CZ11	Centros de Comercio	Centros de comercio popular
			Establecimientos de carga y encomiendas — no pueden ocupar vía pública
Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil			
Central de abastos			
Comercio mayorista			
Comercio Cantonal (CC)	CC1	Comercio Restringido	Casas de citas, prostíbulos, cabarés, masaje erótico. Night club - centro o complejo de tolerancia
	CC2	Comercio Especializado	Centros de acopio de más de 3000 cilindros de 15 kg. Venta de gas (glp) de 1001 a 3000 cilindros 15 kg. Envasadora de(glp) Almacenamiento y comercialización de pirotecnia

Condiciones Generales de Implantación de Usos de Comercio y Servicios:

- Las distancias para la implementación de distribuidoras de bebidas alcohólicas al por mayor y licorerías, serán medidas de forma lineal, en una longitud de 200 metros a través de las vías desde los puntos de ingresos y salida principales de instituciones de educación, salud, administración, culto y todas aquellas con las que no son compatibles según la asignación establecida en las condiciones especiales de uso y compatibilidad.
- Las actividades comerciales con carácter temporal que se desarrollen en el espacio y vía pública no requerirán de informe de compatibilidad de uso de suelo, su autorización se regirá a la Ordenanza Municipal vigente sobre ocupación del espacio y vía pública.

SECCIÓN SEGUNDA

Compatibilidad de los Usos de Suelo

Artículo 77. Categorías de Usos. - Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en la anterior sección y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean las siguientes categorías de usos:

- Principal:** Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter obligatorio, y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- Complementario:** Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogeneizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

- c. **Restringido:** Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.
- d. **Prohibido:** Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal, en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos.

El ejercicio de toda actividad dentro de la jurisdicción del Cantón Tisaleo, observará que el uso de suelo sea compatible con los previstos en el PUGS para la zona donde se encuentra implantada o se pretenda implantar, cuyo control le corresponde a la Dirección de Obras Públicas. Aquella actividad cuyo uso de suelo no sea compatible, incurrirá en infracción y se sujetará al régimen sancionador.

CAPÍTULO III

ZONIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

Definición y Componentes de la Zonificación

Artículo 78. Definición. - Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento, para el efecto se considera la división del suelo urbano y rural en grupos territoriales que presentan condiciones homogéneas en cuanto a su morfología y estructura predial a las cuales se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Área urbana:

- a) Polígonos de Intervención Territorial o Zonas de planeamiento (PIT)

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	SECTOR
Z1, Z2, Z3	Cabecera Cantonal
Z4, Z5, Z6	Cabecera Parroquial
Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19	Centralidades Urbanas

- b) Ejes estructurantes y/o centralidad lineal.

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	SECTOR
EJE-AL1, EJE-AL2	Corredor Alobamaba
EJE-EC1, EJE-EC2, EJE-EC3, EJE-EC4	Corredor El Calvario
EJE-CLE1, EJE-CLE2, EJE-CLE3	Corredor Chilco la Esperanza
EJE-SD1, EJE-SD2	Corredor San Diego
EJE-SF1, EJE-SF2, EJE-SF3, EJE-SF4	Corredor San Francisco
EJE-SJ1, EJE-SJ2	Corredor San Juan
EJE-SL	Corredor San Luis
EJE-SLA1, EJE-SLA2, EJE-SLA3	Corredor Santa Lucía Arriba
EJE-SLC1, EJE-SLC2, EJE-SLC3	Corredor Santa Lucía Centro
EJE-SLL1, EJE-SLL2	Corredor Santa Lucía la Libertad
EJE-SM	Corredor Santa Marianita
EJE-QA	Corredor Quinchicoto Alto
EJE-HC1	Corredor Histórico Cultural 1 (Camino Real o del Inca)
EJE-HC2	Corredor Histórico Cultural 2 (Camino Real o del Inca)
EJE-HC3	Corredor Histórico Cultural 3 (Camino Real o del Inca)

- c) Espacios Públicos y Sistema Vial Urbano

- d) Tejido urbano (Manzaneros, lotes, áreas mínimas, coeficientes de ocupación, retiros, edificabilidad)

Área Rural:

- a) Zonas de Planeamiento Rural que contiene las Zonas de: Protección y Conservación (ZPC); Zona de Amortiguamiento (ZA), de Producción Agrícola Productiva (ZAP) e Industrial,

ZONA DE PLANEAMIENTO	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	COBERTURA
Protección y Conservación	ZPC	> 3800 msnm
Amortiguamiento	ZA	3600 a 3800 msnm
Producción Agrícola Productiva	ZAP	< 3600 msnm
Industrial	Industrial 1	-
	Agroindustrial	-

- b) Sistema Vial Rural,
c) Cuerpos Hídricos, y
d) Sistemas de Distribución Eléctrica.

Artículo 79. Componentes para Habilitación del Suelo y Edificación. - Los componentes para habilitación del suelo comprenden: El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

El lote Mínimo será la unidad básica territorial de habilitación de suelo como superficie mínima para el desarrollo urbanístico y arquitectónico general de una zona de planeamiento y/o eje estructurante, y sobre esta área se normará los procesos de habilitación de suelo y edificabilidad, el cual respetará las asignaciones determinadas en el estudio del PUGS.

La zonificación para edificación del suelo comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales, y estará siempre relacionada con el lote mínimo asignado.

Artículo 80. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean fraccionamientos (subdivisión o urbanización) o reestructuración parcelaria observarán: las dimensiones, superficies mínimas de los lotes, perpendicularidad a las vías y frentes mínimos establecidos en el PUGS.

Artículo 81. Uso del Suelo. - Se entenderá por usos del suelo al destino asignado a los predios en relación con las compatibilidades entre actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en los cuadros de compatibilidades del presente Título, y por lo determinado en el PDOT, en zonas de planeamiento o sectores específicos determinados en el territorio del GADM de Tisaleo.

Artículo 82. Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en el PUGS y en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

Artículo 83. Retiros. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en el PUGS, así como en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

En edificaciones catalogadas como patrimoniales podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

Artículo 84. Altura y Dimensiones de Edificaciones. - Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en este Título y en todos los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo 85. Altura de Edificabilidad. - La edificabilidad para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos asignada para cada zona de planeamiento y será considerada como edificabilidad general máxima, según lo especificado en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de tenazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El Mezanine no se contabiliza como piso.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Artículo 86. Altura de Local. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural más bajo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10 m.

Artículo 87. Edificaciones en Bloques. - En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente normas de iluminación y ventilación.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en los instrumentos de la planificación territorial.

SECCIÓN SEGUNDA

Aplicación de la Zonificación

Artículo 88. Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación con relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes estructurantes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada zona de planeamiento o eje estructurante, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b. En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c. Si el lote está ubicado en las Zonas de Planeamiento Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 y Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, así como en los Ejes Estructurantes y supera los dos mil metros cuadrados podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- d. En predios esquineros dentro de las Zonas de Planeamiento Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 y Z6 que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- e. En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación que le corresponda según su ubicación geográfica o del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial según lo indique los estudios del PUGS.

Artículo 89. Tipologías de Implantación o Formas de Ocupación para Edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a. Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- b. Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c. Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Excepcionalmente se permitirá la ocupación del retiro frontal solo en planta baja.
- f. Continúa sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.
- g. Zona de Riesgo no mitigable: Con base a las definiciones de ciudades resilientes de Naciones Unidas y al principio de precaución, se prohíbe en estas zonas construcciones por áreas de afectaciones por lahares, pendientes superiores al 20%, quebradas y movimientos en masa y antrópicos entre otros.

Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del Cantón Tisaleo.

Artículo 90. Consideraciones de Implantación o Formas de Ocupación de Edificación. - En caso de existir distintas formas de ocupación o implantación dentro de una zona de planeamiento que no corresponde a la asignada en la norma o que por aprobación anterior se estableció una característica

especial, y que por su estado morfológico predominante dentro de un conjunto urbano edificado deba ser modificado para consolidar la imagen urbana. La Jefatura de Planificación, asignará la forma de implantación del proyecto específico, en función de la dominante por frente de manzana o por manzana según sea el caso, para lo cual se tomará en cuenta el grado de consolidación $\geq 60\%$ en las dos opciones, debiendo justificar esta modificación mediante un análisis morfológico. Esta modificación servirá de referencia para tratamiento en otros lotes en la misma manzana.

Artículo 91. Modificación Permisible de Adosamientos y Retiros cuando la Normativa Establecida en las Zonas de Planeamiento no Corresponde a la Morfología del Sector Consolidado. - Cuando la normativa establecida en las zonas de planeamiento no corresponde a la morfología del sector consolidado se permitirá modificar a través de un análisis morfológico los retiros establecidos en las zonas de planeamiento, en los siguientes casos:

- a) En predios ubicados dentro de manzanas con una consolidación mayor o igual al 60%, en los que sus colindantes se tomaron los retiros, frontales, posteriores o laterales; por su condición morfológica actual estos podrán adosarse al colindante adquiriendo los mismos derechos en altura, en el mismo porcentaje y longitud de adosamiento del lado tomado;
- b) En predios donde la toma de retiros posteriores, el colindante no supere el un piso o altura no mayor a 3 metros; estos podrán adosarse hasta la altura tomada y a partir de esta altura obligatoriamente deberá respetar la distancia establecida entre bloques (6.00 m) en caso de ampliaciones u obra nueva, manteniendo los retiros establecidos en la norma general de zonificación en pisos superiores.
- c) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- d) En zonas de uso industrial y agroindustrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes.
- e) En predios en los que su relación frente-fondo sean mayores 1:2, podrá tomarse el retiro posterior para la implantación de edificaciones, dejando siempre un retiro entre bloques de mínimo 6 m.

La modificación permisible de adosamientos y retiros que trata este artículo aplica solamente para lotes ubicados dentro de una manzana del suelo urbano, industrial y agroindustrial, y, deberá obligatoriamente respetar los coeficientes de ocupación en planta baja y total establecidos.

Artículo 92. Modificación Permisible de Adosamientos y Retiros cuando la Implantación de una Vivienda Mínima posea varias Limitaciones debido a la Superficie del Lote. - Cuando el lote donde se implantará la nueva edificación sea menor a 150 m², se considera necesario incrementar el porcentaje de ocupación del suelo, permitiendo modificar los retiros establecidos en las zonas de planeamiento en función del dominante tanto en frente de manzana o manzana en general, así como los Coeficientes de Ocupación de Suelo en Planta Baja y Total, llegando a un máximo de 80% de COS PB; en este caso se permitirá la modificación del retiro posterior siempre que se cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, el cual se determinará a través de un análisis morfológico.

La modificación permisible de adosamientos y retiros que trata este artículo aplica para lotes ubicados dentro de una manzana del suelo urbano.

SECCIÓN TERCERA

Afectaciones

Artículo 93. Áreas de Protección de Quebradas. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar fraccionamientos ni edificaciones debido a la existencia de quebradas, y se encuentran debidamente delimitadas en el correspondiente polígono de intervención territorial denominado ZPQ.

Las áreas incluidas dentro de los PIT de protección de quebradas se encuentran conformados por vegetación arbustiva propia del ecosistema, en las que se aplicará Tratamientos de Conservación permitiéndose todas las prácticas de conservación, forestales y de reforestación, su uso siempre guardará concordancia con las políticas locales y nacionales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. Se limita totalmente la asignación de uso y ocupación del suelo prohibiendo todo tipo de fraccionamiento y edificación en el área definida como protección de la quebrada, sus propietarios podrán utilizar estos espacios únicamente en labores de planes de manejo, reforestación y regeneración.

Debido a las condiciones específicas de cada quebrada, donde se precise de un análisis más pormenorizado, el área de protección podrá variarse en función de la emisión de los informes respectivos de la Unidad de Control Ambiental y de la Jefatura de Gestión de Riesgos.

En caso de taludes cuyos bordes no están dentro del área de protección delimitadas, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando su pendiente sea mayor a 30 grados, o de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, y se observarán todas las condiciones de seguridad.

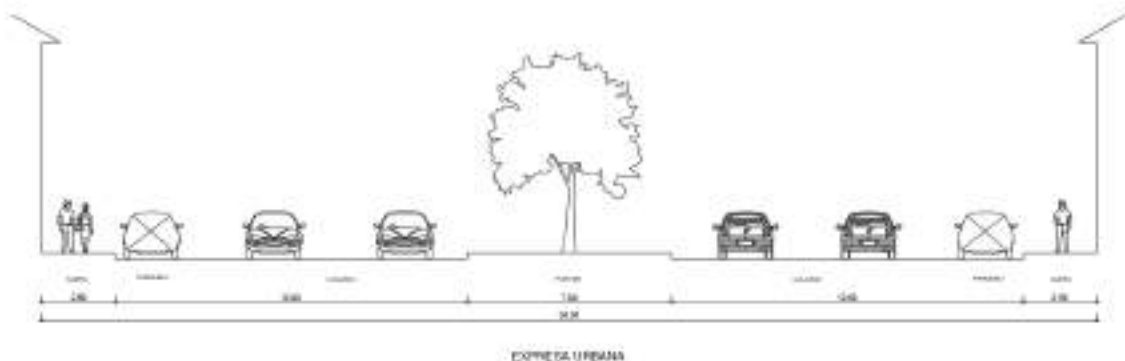
Artículo 94. Áreas de Afectación por Vías. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Para las áreas urbanas las características y especificaciones mínimas de las vías se sujetarán a lo detallado en los siguientes cuadros:

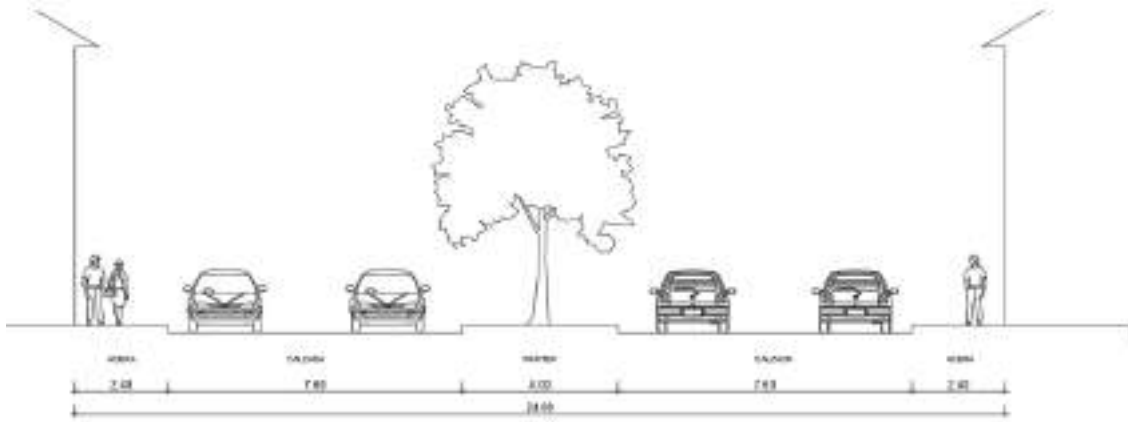
TIPO	Ancho Total de Vía (m)	Distancia Paralela entre ejes viales (m)	Longitud de vía (m)	Velocidad de Proyecto (km/h)	Velocidad máxima de operación (km/h)
Expresa	36	>3001	Variable	90	80
Arterial A	24	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial B	21	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial C	20	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial D	18	1500 - 3000	Variable	70	60
Línea Férrea	> o igual a 18	-	Variable	-	-
Colectora A	15	500 - 1500	>100	70	50
Colectora B	14	400 - 500	500 - 1000	50	40
Local A	12	-	400 - 500	-	30
Local B	11	-	100 - 400	-	30
Local C	10	-	hasta 100	-	-
Peatonal A	9	-	hasta 80	-	-
Peatonal B	6	-	hasta 80	-	-
Ciclovía Micromovilidad 1 sentido	> o igual a 1.2	-	Variable	-	-
Ciclovía Micromovilidad 2 sentidos	> o igual a 2.2	-	Variable	-	-

TIPO	No. Carriles por sentido	Ancho de Carril (m)	Parterre (m)	Acera (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carril Estacionamiento
Expresa	2	3	7	2.5	1	3
Arterial A	2	3.8	4	2.4	-	-
Arterial B	2	3.55	2	2.4	-	-
Arterial C	2	3.10/3.50	2	2.4	-	-
Arterial D	2	3.10/3.50	-	2.4	-	-
Línea Férrea	1	2.75	5.4	1.75	-	-
Colectora A	2	3.20	-	2.1	2	2.2
Colectora B	2	3.70	-	2.1	2	2.2
Local A	2	3.15	-	2.75	1	2.2
Local B	1	4.60	-	Min 2.1	1	2.2
Local C	1	3.60	-	Min 2.1	1	2.2
Peatonal A	2	3	-	1.5	-	-
Peatonal B	1	3.50	-	1.25	-	-
Ciclovia Micromovilidad 1 sentido	1	>o igual a 1.2	-	-	-	-
Ciclovia Micromovilidad 2 sentido	2	>o igual a 2.2	-	-	-	-

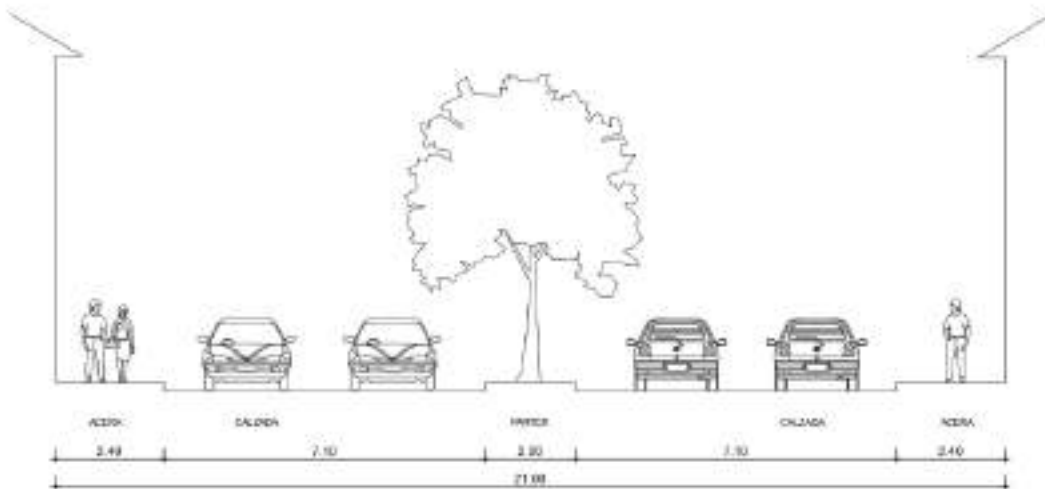
- **Vías Expresas.** - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales, nacionales y son soporte del tráfico de paso.



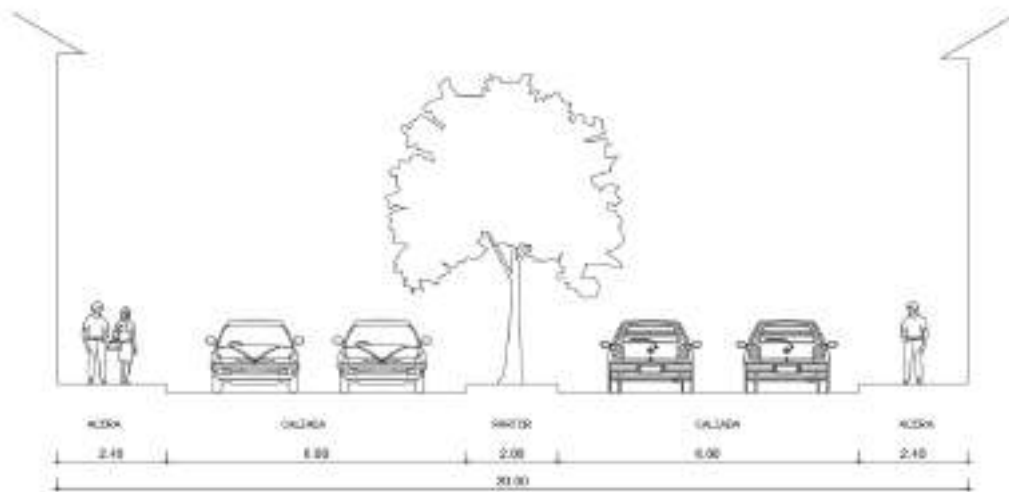
- **Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso



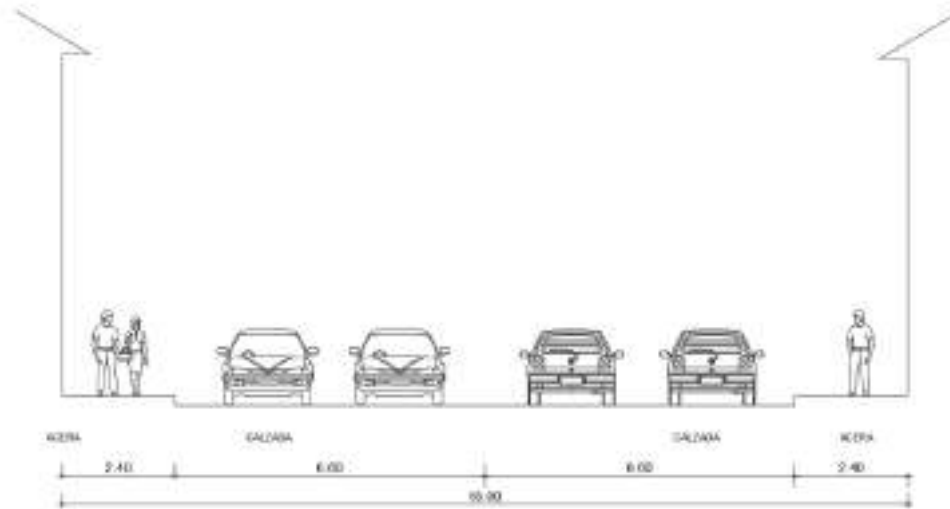
ARTERIAL A



ARTERIAL B

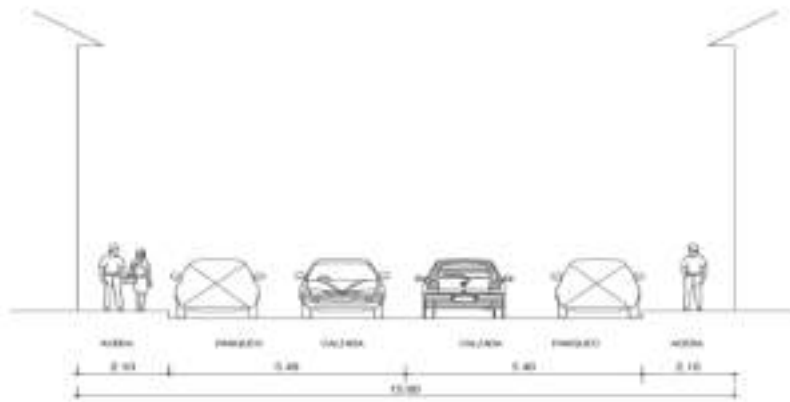


ARTERIAL C

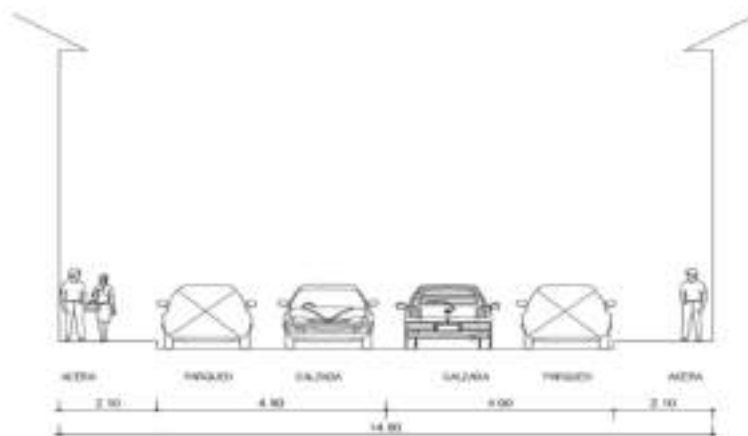


ARTERIAL D

- **Vías Colectoras.** - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).



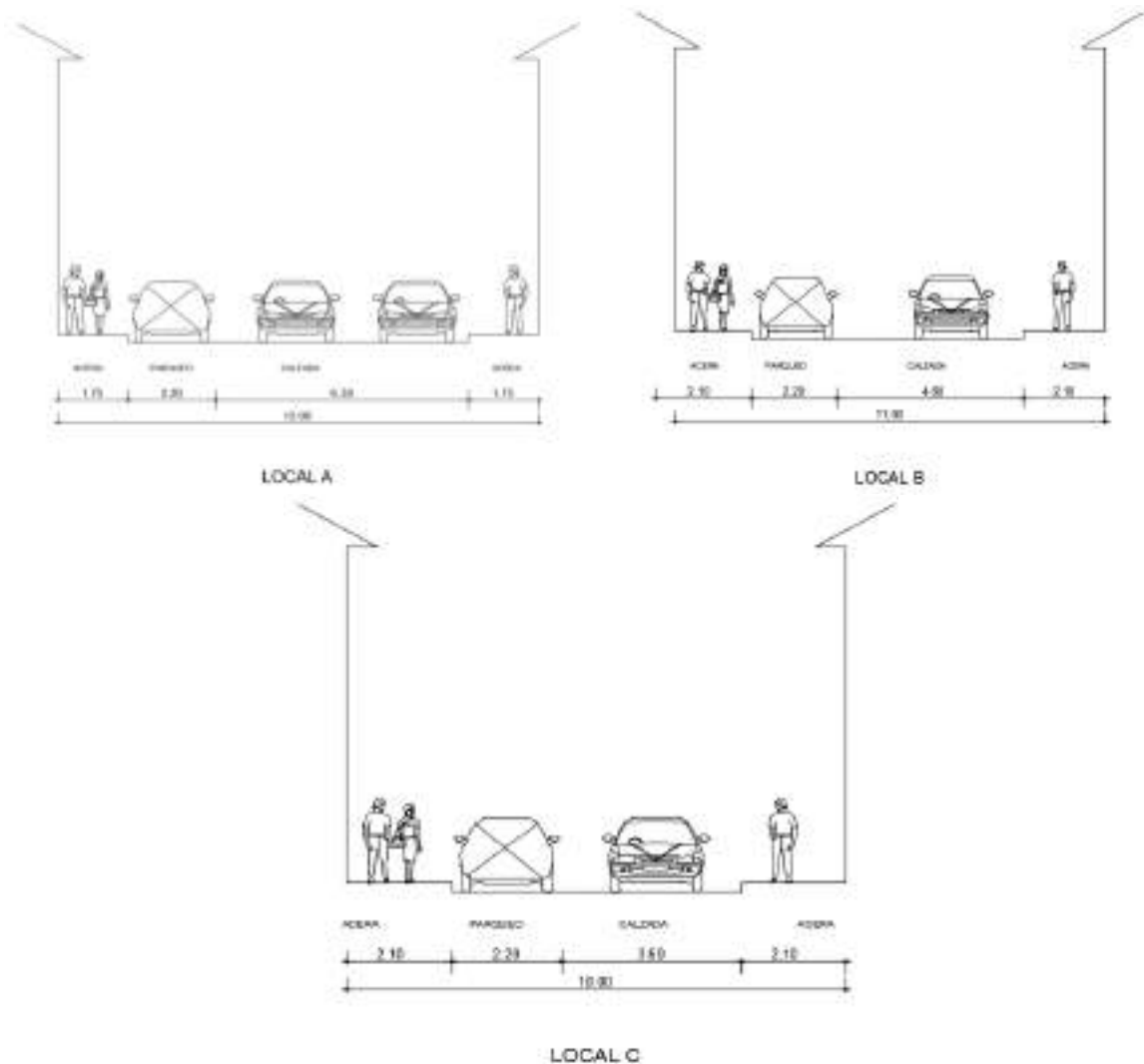
COLECTORA A



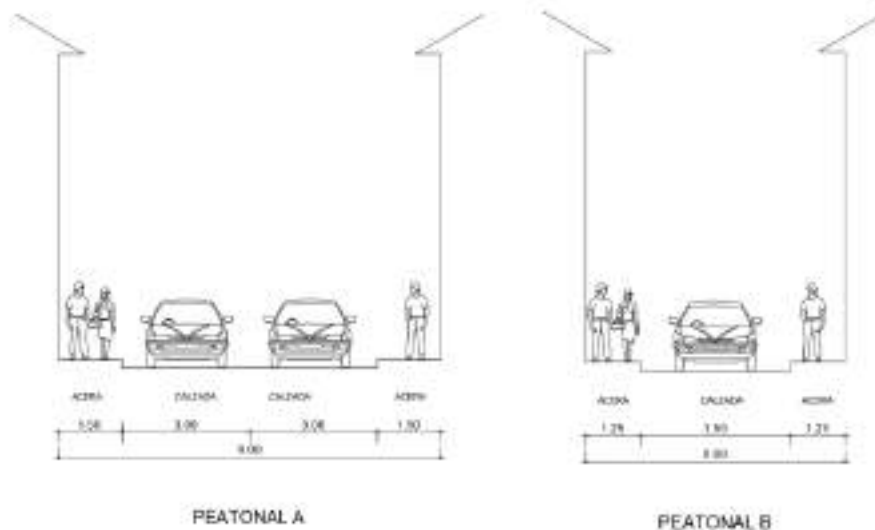
COLECTORA B

- **Vías Locales.** - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten

solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.



- **Vías Peatonales.** - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garantizan su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos.



- **Ciclovías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.20 y de doble sentido 2.20 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional), cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 2.20 m.



La jerarquización de la traza vial urbana del Cantón Tisaleo, es decir las Zonas de Planeamiento Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19 y Ejes Estructurantes se encuentran enmarcados por vías locales y peatonales, cuyas secciones para efectos de emisión del IPRUS se establecerán conforme a lo incisos anteriores del presente artículo.

Para las Zonas de Planeamiento Industrial, Agroindustrial, y el Área Rural en general, para efectos de emisión de IPRUS la jerarquización vial y sus características se regirán a lo establecido en la ORDENANZA PROVINCIAL QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL EN LA PROVINCIA DE TUNGURAHUA sancionada el 01 de junio de 2018.

La Dirección de Obras Públicas del GADM de Tisaleo a través de su Jefatura de Planificación, en función de las competencias atribuidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en cuanto a planificación vial, podrá actualizar la trama vial del Cantón modificándola y/o complementándola, y someterla a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

Artículo 95. Áreas de Afectación por Redes. - Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación.

- 1. Colectores y matrices de agua**
Área de protección: desde el eje 4.00 metros a cada lado.
- 2. Colectores en servidumbre de paso**
Área de protección: desde el eje 3.00 metros a cada lado.
- 3. Conductores eléctricos**
De acuerdo con la normativa emitida por el ente rector.
- 4. Canales de Riego.**
De acuerdo con la normativa emitida por el ente rector

SECCIÓN CUARTA

Polígonos de Intervención Territorial o Zonas de Planeamiento

Artículo 96. Polígonos de Intervención Territorial (PIT). - Son áreas que se definen a partir de su conformación especial homogénea, a las que por su singularidad y morfología se les asigna un tipo de norma de uso y aprovechamiento específico de suelo y de edificabilidad.

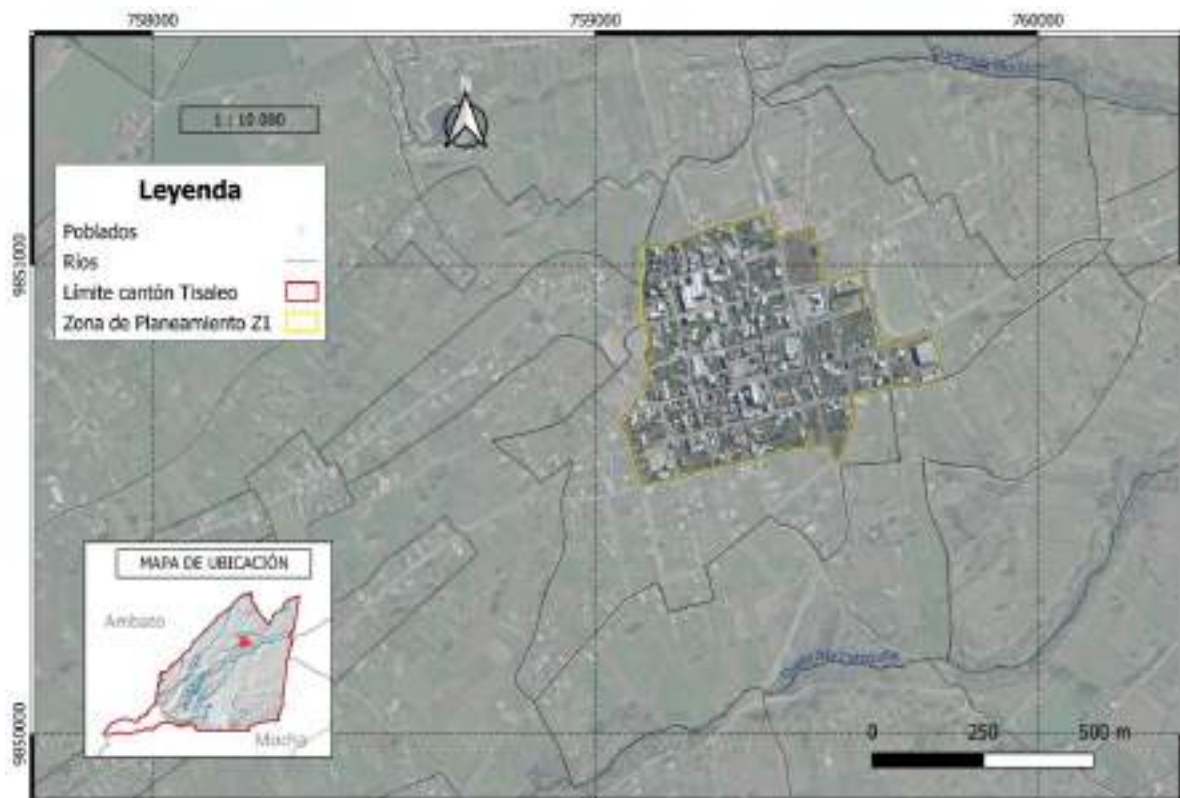
Para efectos de esta Ordenanza se denominan Zonas de Planeamiento a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), y están definidos y delimitados dentro de los estudios integrales del PUGS que forman parte de la presente Ordenanza. Por las características de homogeneidad y por estrategia de planificación se crea subsectores de planeamiento y ejes estructurantes de uso múltiple considerados como centralidades lineales, y son las siguientes:

Zona de Planeamiento Z1

		EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA							LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
Z1	B-150-3	3	9	0	0	3	6	80	240	150	10

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
R2	R1, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS. *EB3 *GALLERAS

		INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*MOTEL, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.
--	--	---	---

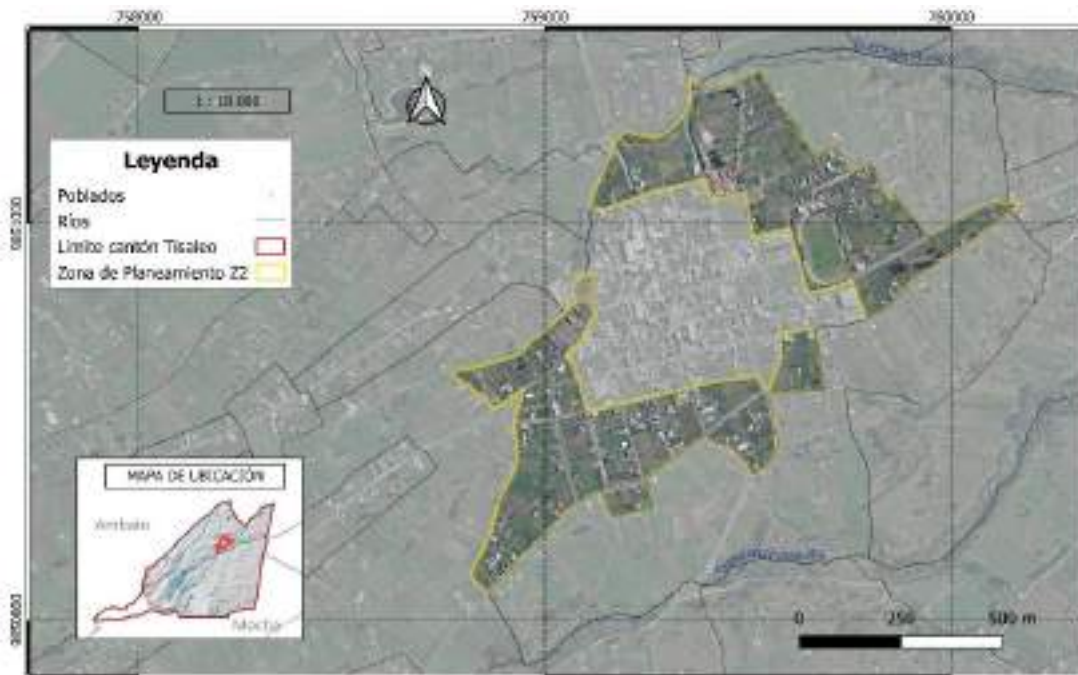


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento Z1.
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IQM, Equipo PUGS

Zona de Planeamiento Z2

		EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA							LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
ZON A	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCI A ENTRE BLOQUES	COS - PB				COS TOTA L
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z2	C-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	12	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
R2	R1, RR IV, II, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS. *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento Z2
SOR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGM, Equipo PLUS

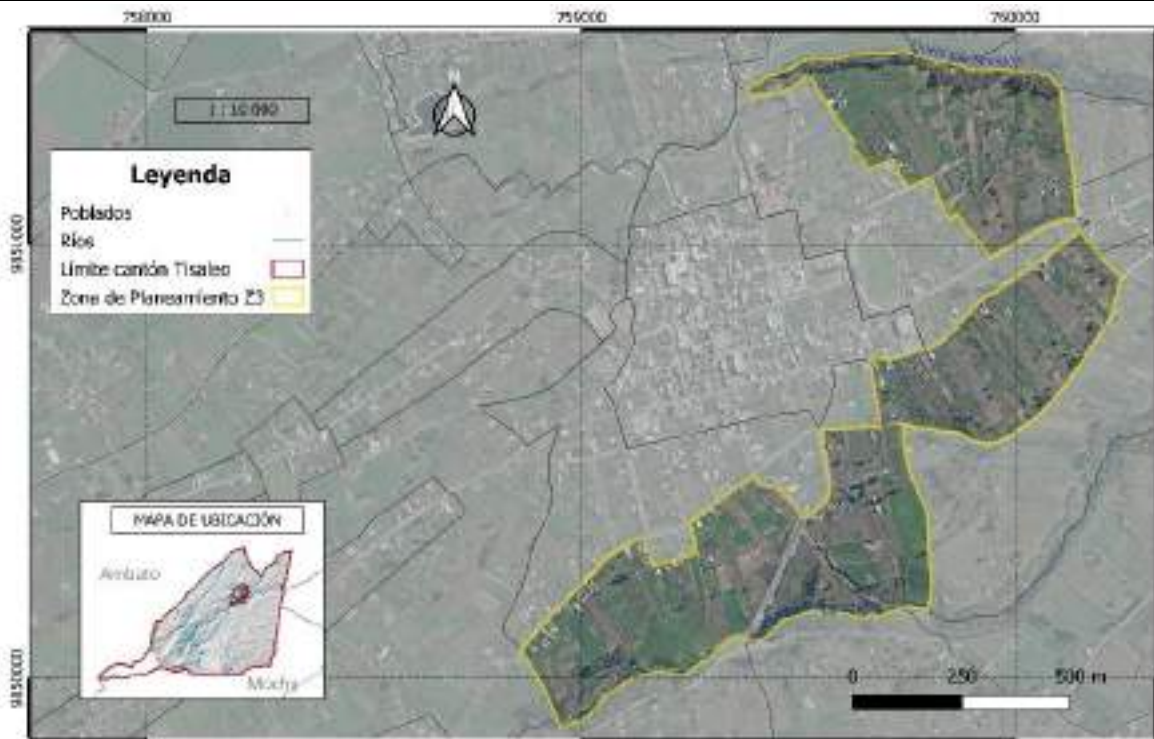
Z01

		EDIFICACIÓN						HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		PAREADA						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB				COS TOTAL
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
Z3	B-300-3	3	9	3	3	3	6	60	180	300	15

*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
---------------	----------------------	-------------------	-----------------

R2	R1, RR IV, II, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS.</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTEL, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
----	--	---	---



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento Z3
ESCALA:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGM, Equipo PUGS

7

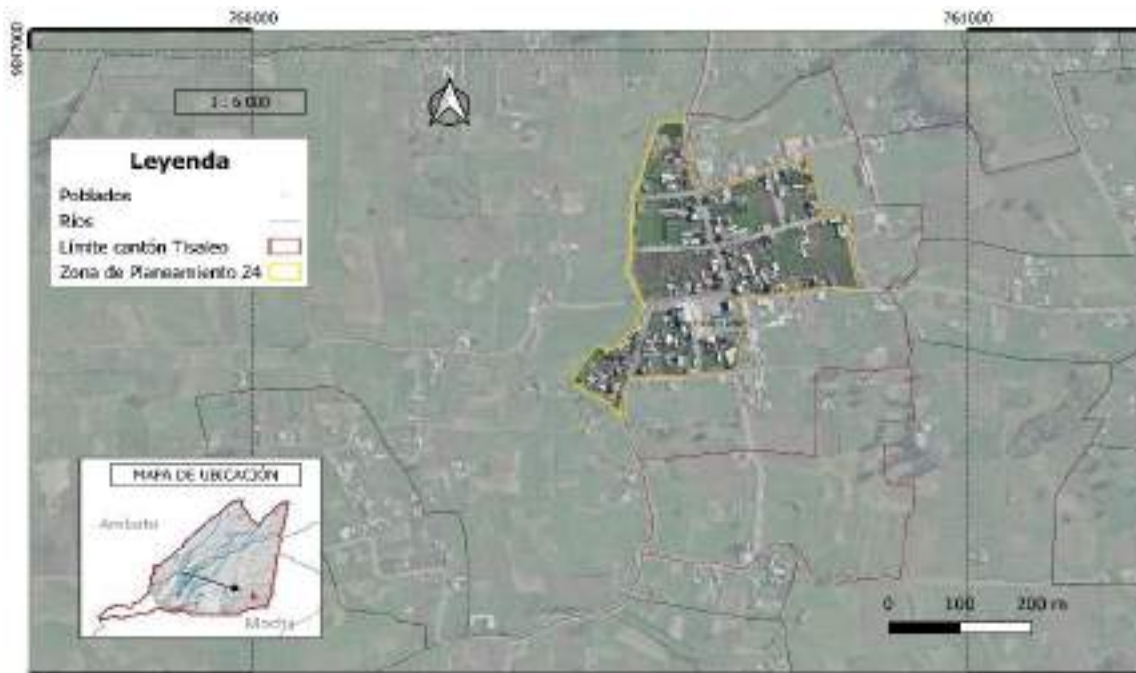
		EDIFICACIÓN						HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN: B		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES			COS PB	COS TOTAL
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
Z4	B-200-3	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10

*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.

*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
---------------	----------------------	-------------------	-----------------

R2	R1, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS.</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
----	--	---	---



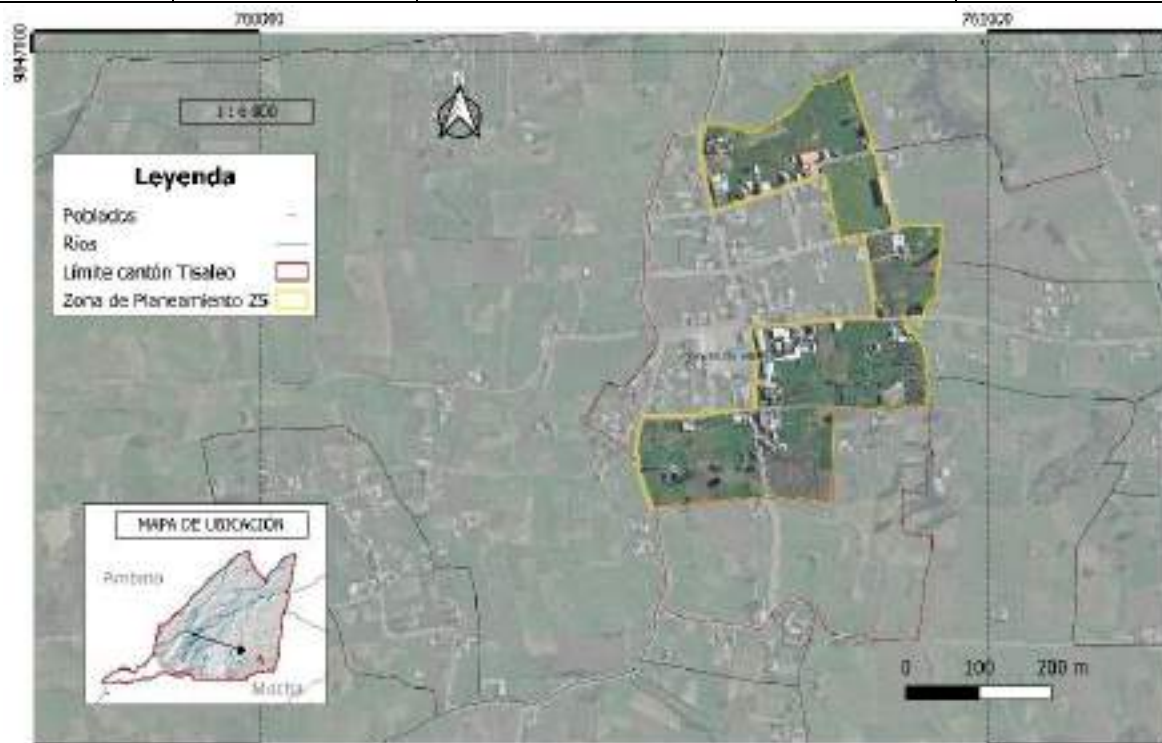
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento 24
SCN:	UTM - WGS 84 ZONAS 17 SUR
FUENTE:	IGN, IGN, EQUINO PROS

2

EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN		
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA					LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO			
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS						DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
Z5	C-240-3	3	9	0	0	3	6	70	210	240	12

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
R2	R1, RR IV, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*ACOPIO,</p>

	<p>Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS.</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
--	--	--



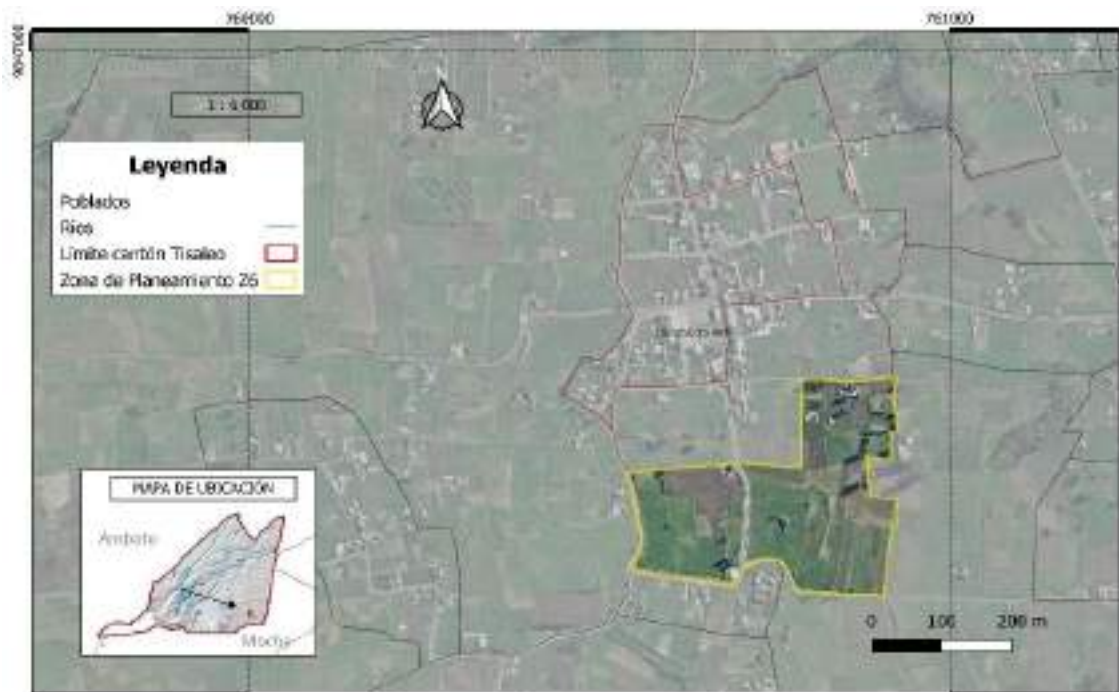
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plano Zona de Planeamiento Z5
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADM, DSM, Equipo PUGS

Z

EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN			
IMPLANTACIÓN:		PAREADA					LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO				
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES			COS - PB	COS TOTAL		
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z6	B-300-3	3	9	3	3	3	6	60	180	300	15	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
R2	R1, RR IV, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS.</p>

		<p>HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
--	--	---	---



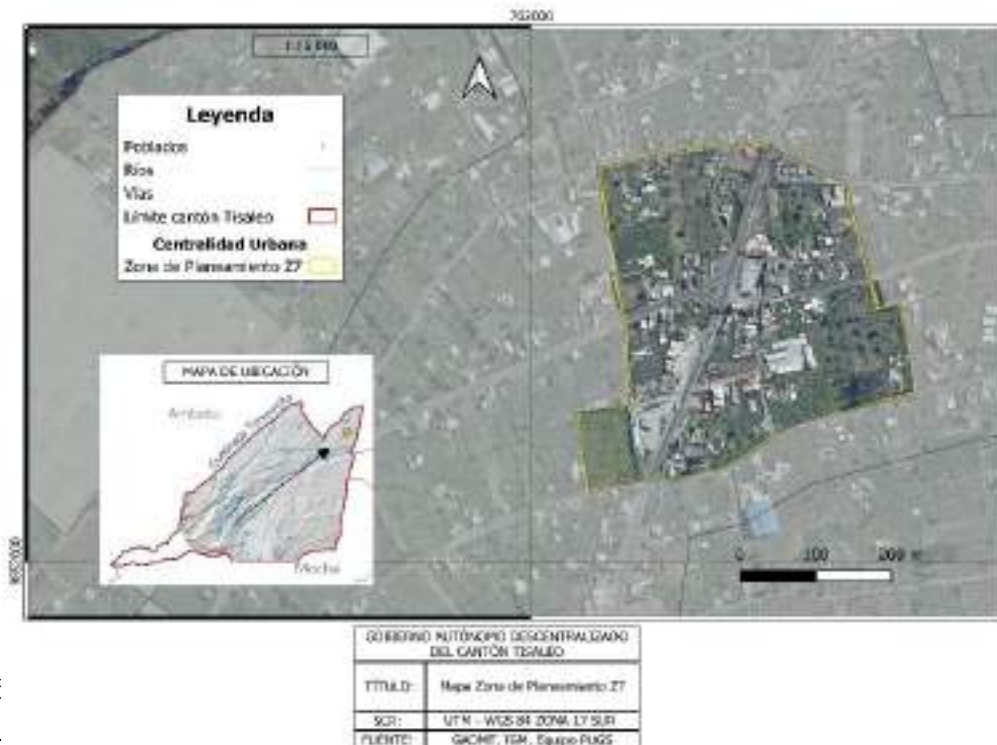
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plan ZONE de Planeamiento Z5
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGN, Equipo PLUGS

Zon

		EDIFICACION							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA							LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL				
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z7	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS,</p>

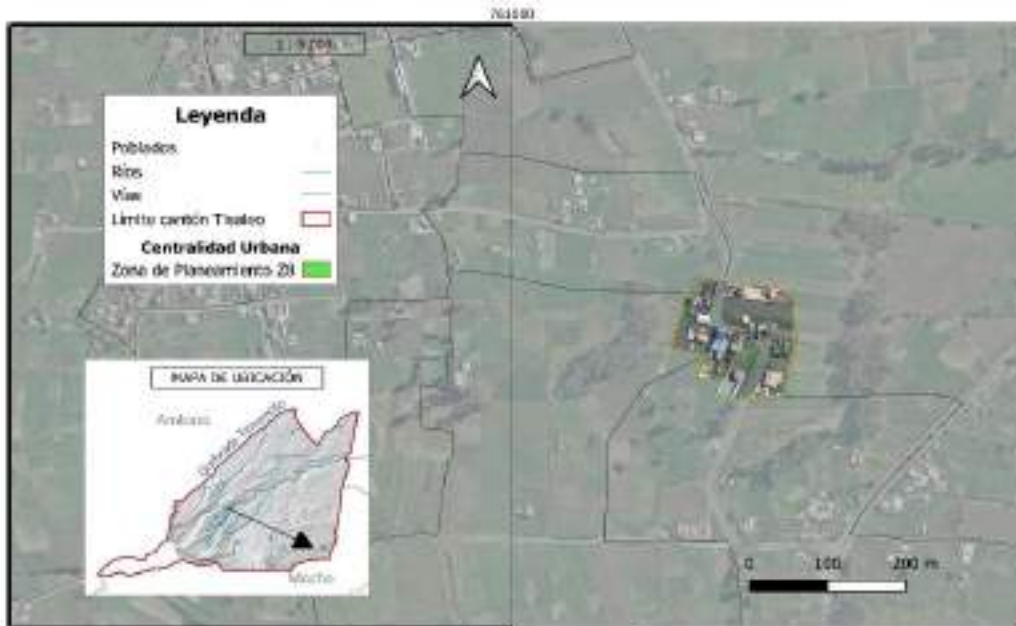
		AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.
--	--	---	---


Zona c

IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO		FRENTE MÍNIMO
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z8	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES

		<p>HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
--	--	---	--------------------------------------



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plano Zona de Planeamiento Z9
SCR:	U/01 - V/05 94 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGM, Equipo RIGG

Zona:

IMPLANTACIÓN: B CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA		SUELO				CONSERVACIÓN						
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	Observación
		Pisos	m	F	L	P						
Z9	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>

		MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	
--	--	---	--



Zona:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento 29
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, DPM, Equipo PLAN

IMPLANTACION:		CONTINUO A LINEA DE FABRICA							DE SUELO		CIÓN	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO		FRENTE MÍNIMO
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z10	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>

		DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	
--	--	--	--

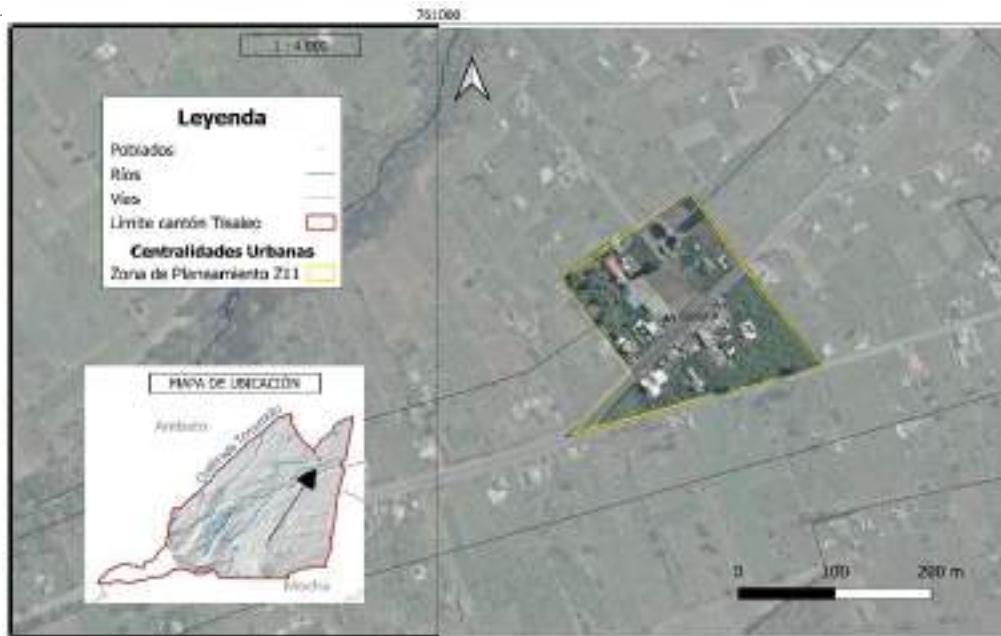


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento Z10
SOL:	UTPI - WGS 84 - ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGN, Equipo POGS

Zona

IMPLANTACION: B		CONTINUO A LINEA DE FABRICA						SUELO		ACIÓN		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z11	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*E12 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plano Zona de Planeamiento Z11
SCALE:	LITM - WGS 84 ZONA L7 SUR
PURANTE:	GADMT, SGM, Equipo: RJGS

Zona

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z12	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>



Zona de Planeamiento Z13 (Centralidad San Juan)

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			m2
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%			
Z13	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



Zona de Planeamiento 14 (Centralidad San Luis)

		EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA										
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z14	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



Zona de Planeamiento Z15 (Centralidad Santa Lucía Arriba)

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z15	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

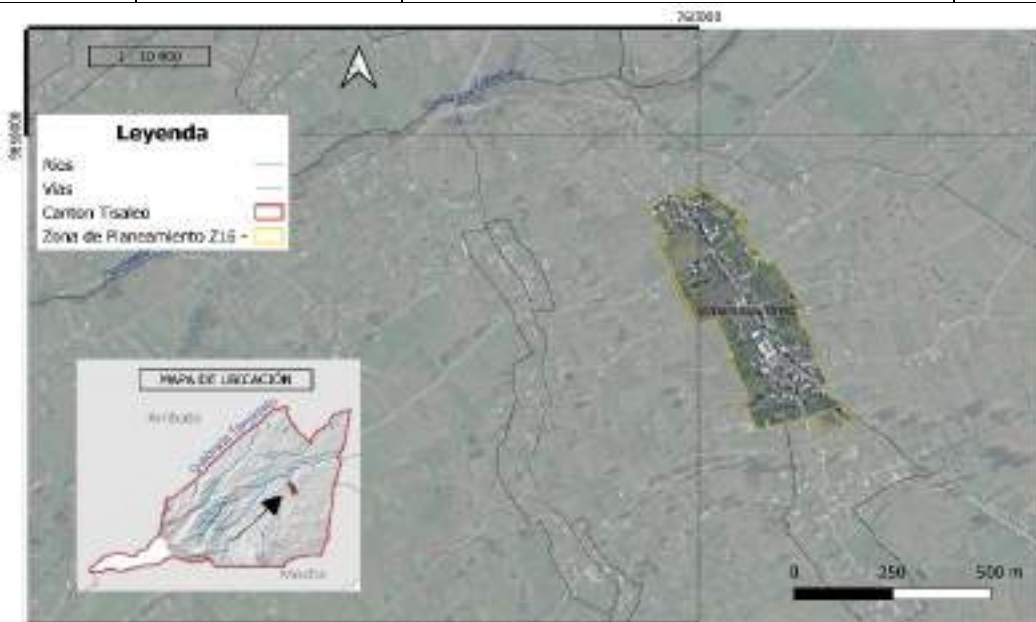
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



Zona de Planeamiento Z16 (Centralidad Santa Lucía Centro)

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			m ²
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%			
Z16	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

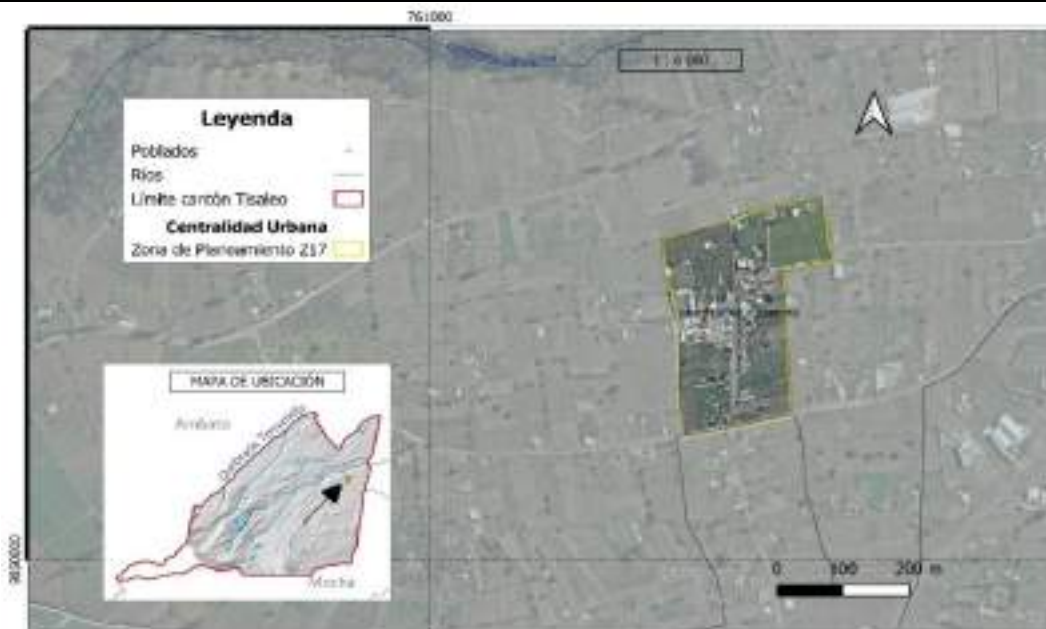
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>



Zona de Planeamiento Z17 (Centralidad Santa Lucía La Libertad)

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTES MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z17	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *E12 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Planeamiento Z17
SCN:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGPI, Equipo PUGS

Zona de Planeamiento Z18 (Centralidad La Unión)

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
Z18	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.


Zona

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		CONTINUO A LÍNEA DE FÁBRICA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL			m2
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%			
Z19	B-200-3	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, PAP, II, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.


EJE-A

IMPLANTACIÓN:		PAREADA		DE SUELO	OBSERVACIÓN
C					

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Zona de Manejamiento Z19
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IGN, Equipo PUGE

ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.
		Pisos	m	F	L	P						
EJE-AL1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-AL2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



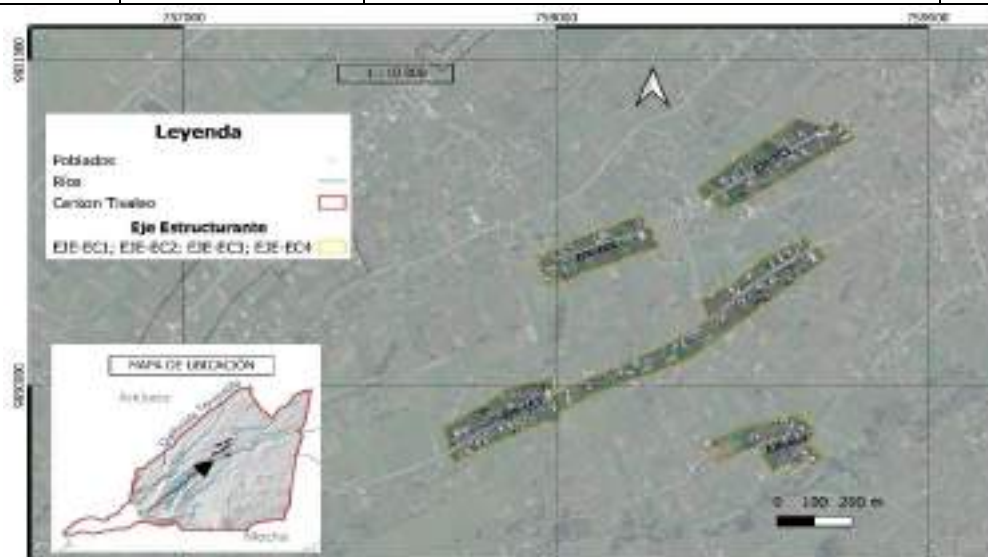
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa Eje Estructurante EJE-AL1, EJE-AL2
SCB:	UTM - 18Q5 04 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, 30M, Escala FIJOS

EJE-]

IMPLANTACIÓN: C							PAREADA		HABILITACION DE SUELO		OBSERVACIÓN
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO			
										*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar	

		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	a un máximo de 1 m.
EJE-EC1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-EC2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	
EJE-EC3	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	
EJE-EC4	C-400-3	3	9	5	0	3	6	60	180	400	15	

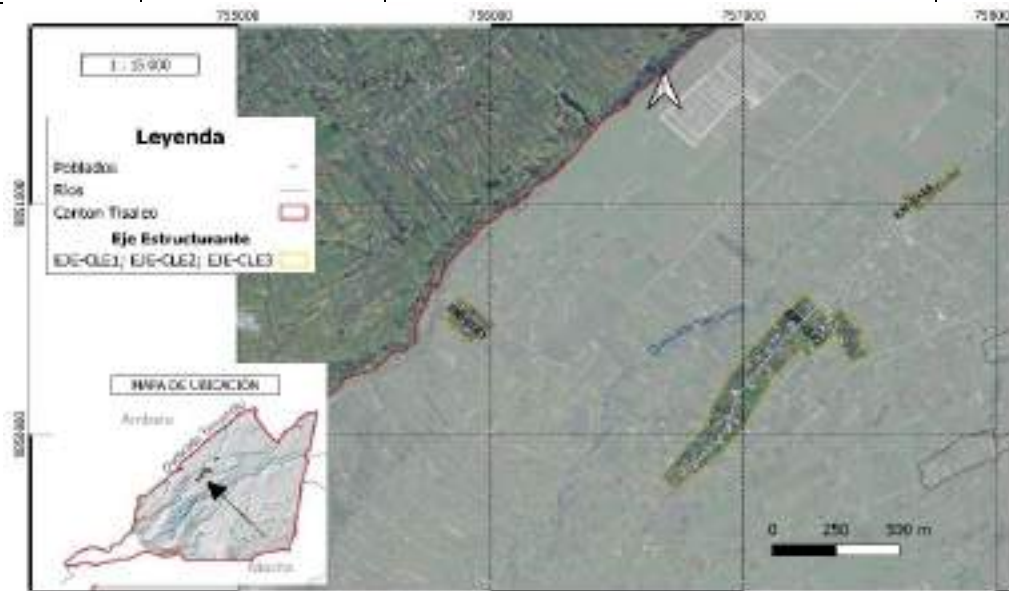
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTEL, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.


EJE-CL

IMPLANTACIÓN:		C						PAREADA			SUELO		OBSERVACIÓN
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m		
EJE-CL1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de	

EJE-CLE2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-CLE3	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



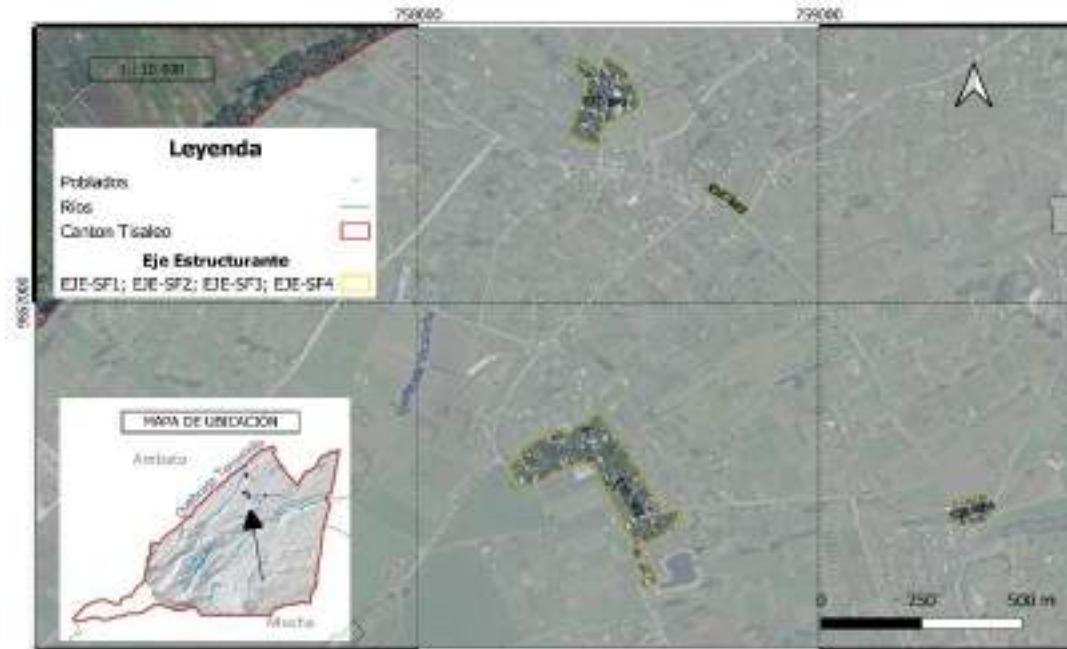
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO

TÍTULO:	Mapa EJE-CLE1; EJE-CLE2; EJE-CLE3
ESCALA:	1:10000
FUENTE:	GADMT, IGN, IGN, IGN, IGN

EJE-SI

EDIFICACION										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:		C PAREADA								LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL				
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
EJE-SD1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como
EJE-SD2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CCI *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.



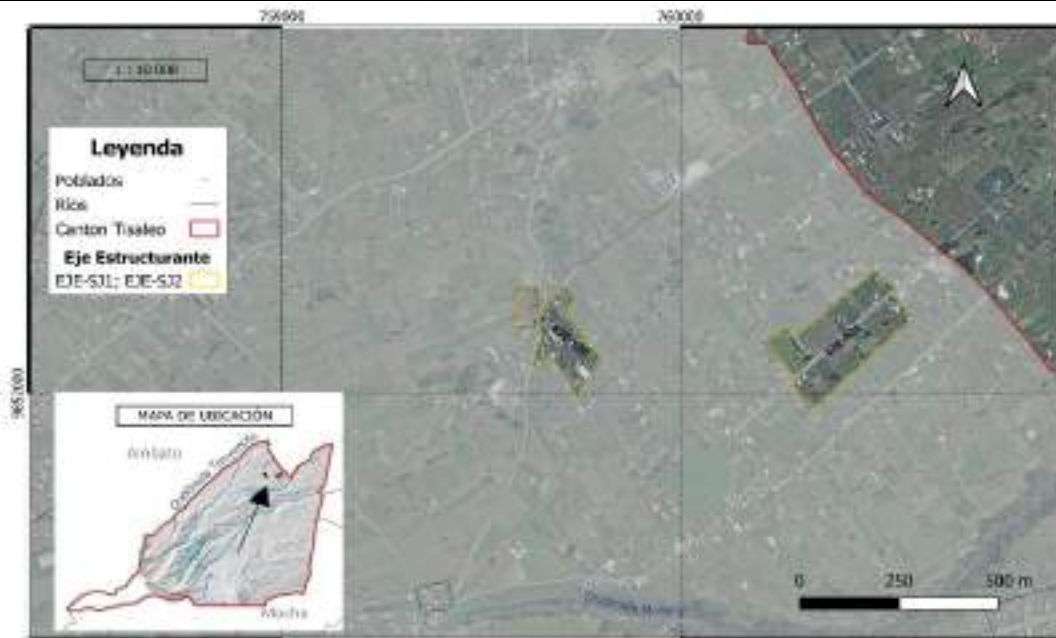
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plano EJE-SF1; EJE-SF2; EJE-SF3; EJE-SF4
ESCALA:	1:1000 - WGS 84 ZONA 37 SUR
FUENTE:	GADMT, 30 M. Equipo PUES

EJI

ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	VACIÓN
		Pisos	m	F	L	P						
EJE-SJ1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-SJ2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1,	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO

	CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
--	--	---	--



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa EJE-S11; EJE-S12
SCB:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	SACM, IGN, Equipo PUES

EJE:

IMPLANTACIÓN:		EDIFICACION							HABILITACION DE SUELO		OBSERVACIÓN	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	PAREADA				DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO		FRENTE MÍNIMO
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²		m
EJE-SL	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	<p>*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.</p> <p>*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.</p>

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1,	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO

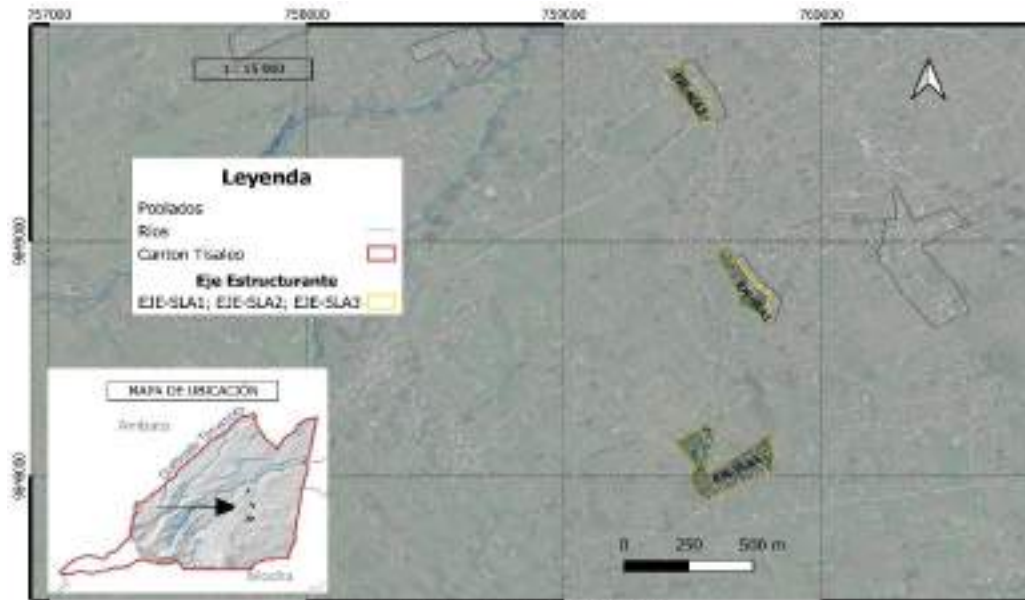
	CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.
--	--	---	--

EJE-SLA1; EJE-SLA2; EJE-SLA3 (Ejes Estructurantes Santa Lucía Arriba)

		EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
		IMPLANTACIÓN:			PAREADA					LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL				
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
EJE-SLA1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-SLA2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	
EJE-SLA3	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3

		<p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>
--	--	---	---



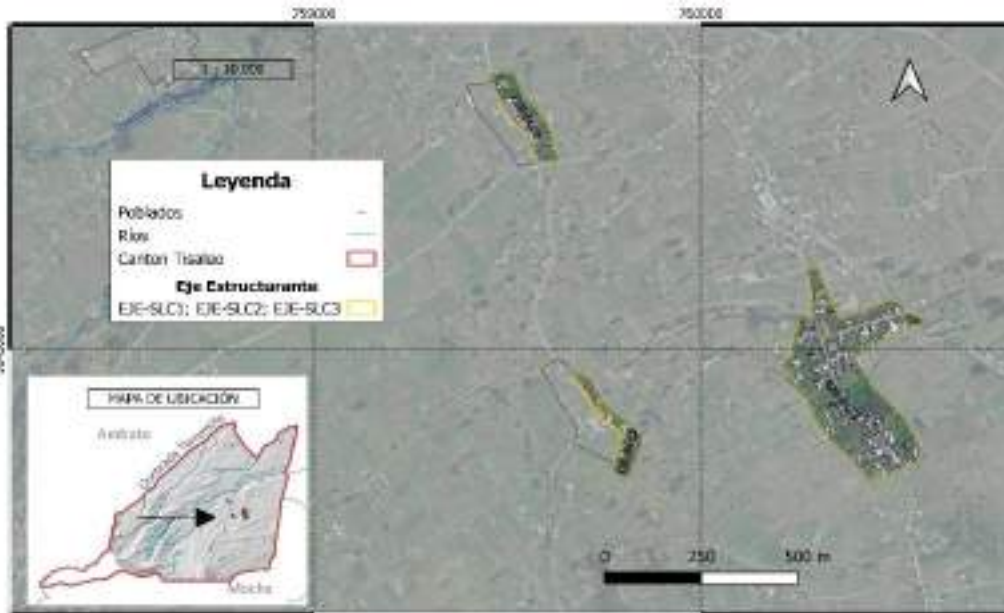
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Plano EJE-SLA1; EJE-SLA2; EJE-SLA3
SOB:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
PLANTE:	GNOMON, 30M, Equipo PLS

EJE-SLC

IMPLANTACIÓN:		C		PAREADA						DE SUELO		OBSERVACIÓN
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO				
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
EJE-SLC1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.
EJE-SLC2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-SLC3	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*E12 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES,</p>

	<p>DEL CUERPO DE BOMBEROS, ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*12, 13, 14.</p>
--	--	---



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO

TÍTULO: Mapa EJE-SLC1; EJE-SLC2; EJE-SLC3

SC1: UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR

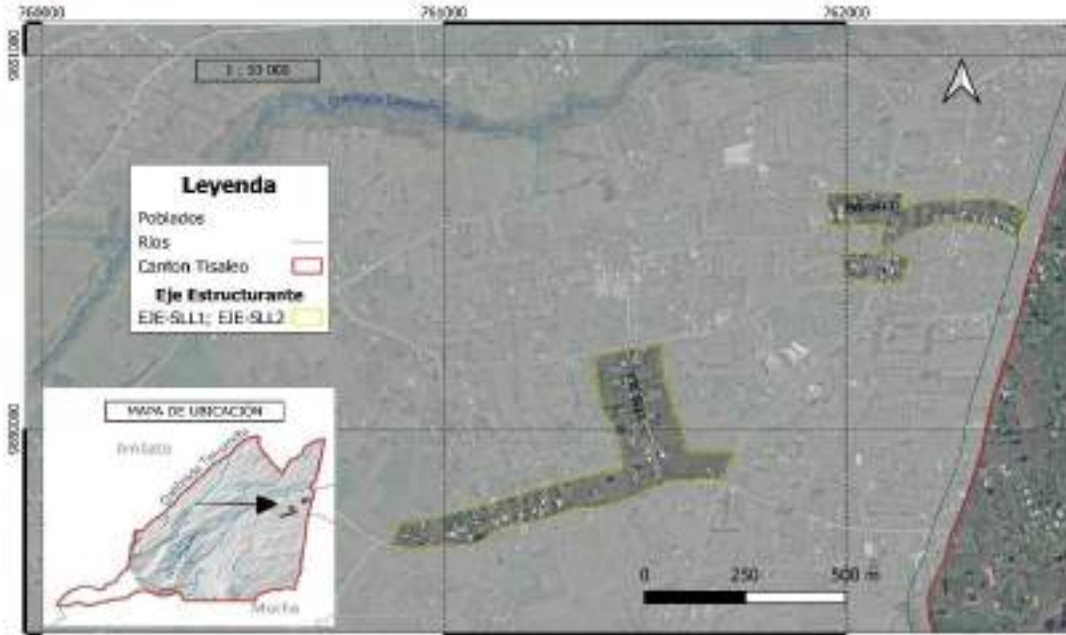
FUENTE: GADMT, INRA, Equipo PING

EJE-S

ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA			RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	VACIÓN
		Pisos	m	F	L	P							
EJE-SLL1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m.	
EJE-SLL2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p>

		*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	*12, 13, 14.
--	--	---	--------------



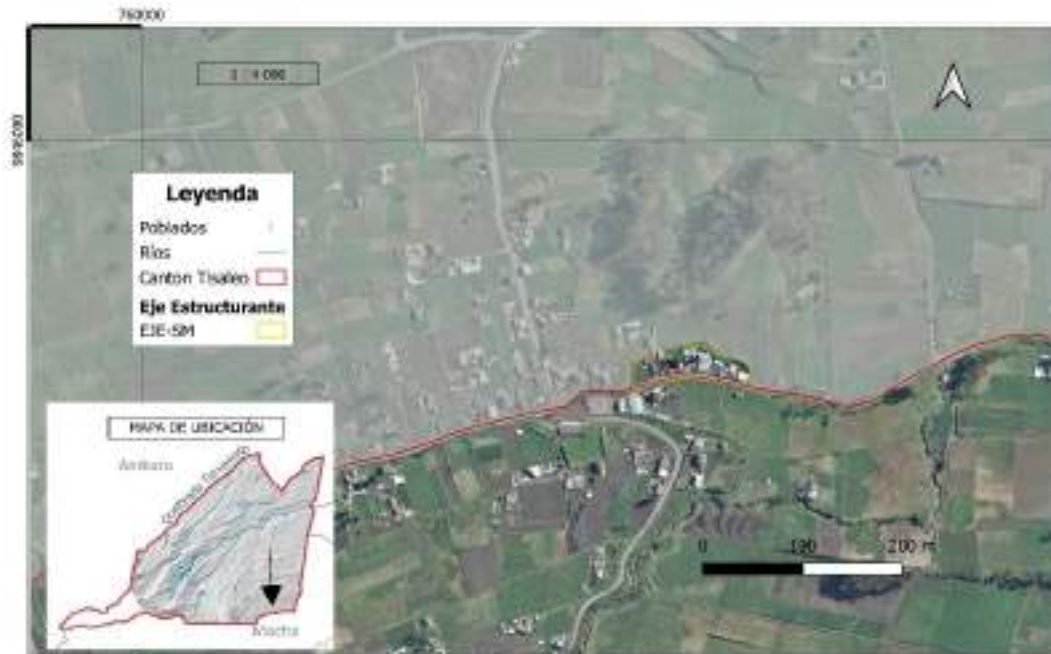
EJE-S

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa EJE SLL1, EJE-SLL2
SCB:	UTM - 8965 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	GADMT, IEP, Equipo PUS

IMPLANTACION		FAREADA						SUELO		CIÓN		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
		Pisos	m	F	L	P						
EJE-SM	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*12, 13, 14.</p>

		EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	
--	--	---	--



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa EJE-5M
SCRS:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	IGNPH, IGN, Google Maps

EJE-

IMPLANTACION: C		PAREADA					DE SUELO			ACCIÓN		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
		Pisos	m	F	L	P						
EJE-QA	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT. *E12 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES,	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *EB3 *GALLERAS *MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *EG2, CC2 *I2, I3, I4.

		BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.	
--	--	--	--



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TISALEO	
TÍTULO:	Mapa CE-QA
SCR:	UTM - WGS 84 ZONA 17 SUR
FUENTE:	SACMT, ISP, Estado PUES

EJE-HC

IMPLANTACIÓN:		C		PAREADA						SUELO		OBSERVACIÓN
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m	
EJE-HC1	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	*En plantas altas el voladizo será igual al 50% del ancho de la acera hasta llegar a un máximo de 1 m. *La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
EJE-HC2	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	
EJE-HC3	C-400-3	3	9	3	0	3	6	60	180	400	15	

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RR IV	R1, R2, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, E12, ZR-CE, PR, PAR, PAP, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11.	<p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*E12 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EG2, CC2</p> <p>*I2, I3, I4.</p>



Zona de Protección y Conservación ZPC

EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN		
IMPLANTACIÓN:											
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
ZPC	P0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PROTECCIÓN Y RESERVA	ZR-CE1, ZR-CE2, ZR-CE3, PR	<p>EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA: CAPTACIÓN DE AGUA POR VERTIENTES / OJOS DE AGUA. CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN CONTROLADA, PASOS Y PUENTES CON MATERIALES DE LA ZONA; HOSTERÍAS ECOTURÍSTICAS, REFUGIOS; CAMPAMENTOS TURÍSTICOS, HACIENDA TURÍSTICA, ESPACIOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO Y DE INVESTIGACIÓN, Y AQUELLAS NECESIDADES QUE REQUIERAN LAS INSTITUCIONES DEL ESTADO CON FINES DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LAS ENTIDADES COMPETENTES.</p>	<p>*PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MENOR Y MAYOR ESCALA, AGROINDUSTRIA, INDUSTRIA.</p> <p>*CACERIA.</p> <p>*EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES</p> <p>*PROHIBICIÓN ESTRICTA DE URBANIZACIÓN.</p> <p>*DEFORESTACIÓN / TALA DE ESPECIES NATIVAS</p> <p>*FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS.</p> <p>*EXTRACCIÓN MINERA</p> <p>*TODOS LOS USOS QUE NO SE ENCUENTRAN CONTEMPLADOS EN LAS DESCRIPCIONES DE USO ANTERIOR Y AQUELLOS QUE CAUSEN UN DETERIORO AMBIENTAL DETERMINADO POR AUTORIDAD COMPETENTE.</p>



Zona de Amortiguamiento ZA

		EDIFICACIÓN						HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		-									
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL		LOTE MÍNIMO
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
ZA	A0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PROTECCIÓN Y RESERVA	ZR-CE1, ZR-CE2, ZR-CE3, PR	<p>EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA: CAPTACIÓN DE AGUA POR VERTIENTES / OJOS DE AGUA. CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN CONTROLADA, PASOS Y PUENTES CON MATERIALES DE LA ZONA; HOSTERÍAS ECOTURÍSTICAS, REFUGIOS; CAMPAMENTOS TURÍSTICOS, HACIENDA TURÍSTICA, ESPACIOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO Y DE INVESTIGACIÓN, Y AQUELLAS NECESIDADES QUE REQUIERAN LAS INSTITUCIONES DEL ESTADO CON FINES DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LAS ENTIDADES COMPETENTES.</p>	<p>*PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MENOR Y MAYOR ESCALA, AGROINDUSTRIA, INDUSTRIA</p> <p>*CACERIA.</p> <p>*EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES</p> <p>*PROHIBICIÓN ESTRICTA DE URBANIZACIÓN.</p> <p>*DEFORESTACIÓN / TALA DE ESPECIES NATIVAS</p> <p>*FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS.</p> <p>*EXTRACCIÓN MINERA</p> <p>*TODOS LOS USOS QUE NO SE ENCUENTRAN CONTEMPLADOS EN LAS DESCRIPCIONES DE USO ANTERIOR Y AQUELLOS QUE CAUSEN UN DETERIORO AMBIENTAL DETERMINADO POR AUTORIDAD COMPETENTE.</p>



Zona de Protección de Quebradas ZPQ

IMPLANTACIÓN:		EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m	
ZPQ	Q0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PROTECCIÓN Y RESERVA	ZR-CE1, ZR-CE2, ZR-CE3, PR	<p>EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA: CAPTACIÓN DE AGUA POR VERTIENTES / OJOS DE AGUA. CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN CONTROLADA, PASOS Y PUENTES CON MATERIALES DE LA ZONA, ESPACIOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO Y DE INVESTIGACIÓN, LABORES DE PLANES DE MANEJO, REFORESTACIÓN Y REGENERACIÓN, PASEOS ECOLÓGICOS, Y AQUELLAS NECESIDADES QUE REQUIERAN LAS INSTITUCIONES DEL ESTADO CON FINES DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LAS ENTIDADES COMPETENTES.</p>	<p>*PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MENOR Y MAYOR ESCALA, AGROINDUSTRIA, INDUSTRIA</p> <p>*CACERIA.</p> <p>*EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES</p> <p>*PROHIBICIÓN ESTRICTA DE URBANIZACIÓN.</p> <p>*DEFORESTACIÓN / TALA DE ESPECIES NATIVAS</p> <p>*FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS.</p> <p>*EXTRACCIÓN MINERA</p> <p>*TODOS LOS USOS QUE NO SE ENCUENTRAN CONTEMPLADOS EN LAS DESCRIPCIONES DE USO ANTERIOR Y AQUELLOS QUE CAUSEN UN DETERIORO AMBIENTAL DETERMINADO POR AUTORIDAD COMPETENTE.</p>



Zona de Producción Agrícola Productiva ZAP

		EDIFICACIÓN						HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		A AISLADA						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO		
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES				COS - PB
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
ZAP	A-750-2	2	6	5	3	3	6	10	20	750	20

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PA	PAP, PAR, PAI, H, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI1, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11, CC2.	<p>*EXTRACCIÓN, ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA EP PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.</p> <p>*PARA EI, PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA I2 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*GALLERAS, PENITENCIARIAS, CÁRCELES, CENTROS CORRECCIONALES Y DE PROTECCIÓN DE MENORES, CENTROS DE REHABILITACIÓN SOCIAL</p> <p>*MOTELERAS, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO I3</p> <p>*INDUSTRIA PELIGROSA I4</p> <p>*PROHIBICIÓN ESTRICTA DE URBANIZACIÓN.</p>

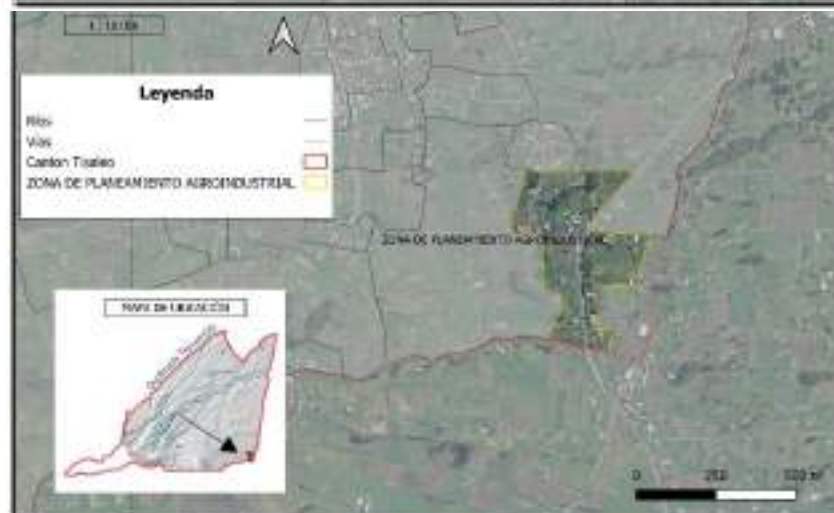
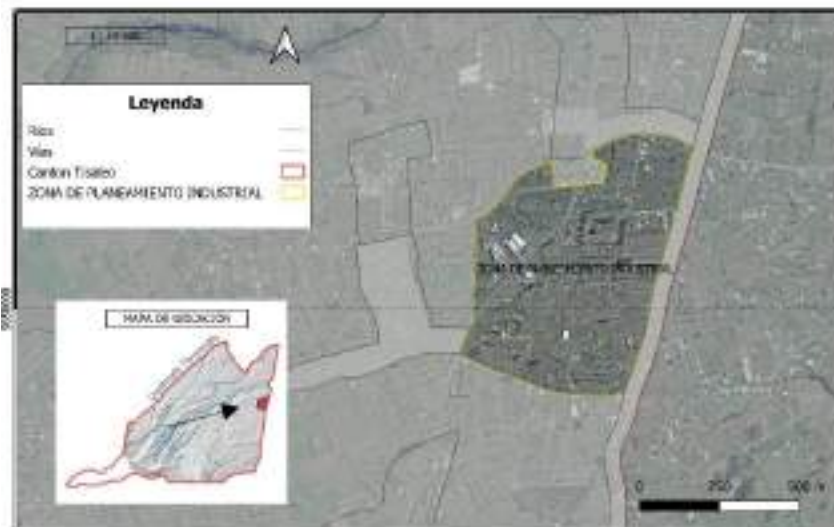


Zonas de Planeamiento Industrial 1 y Agroindustrial

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO		OBSERVACIÓN
IMPLANTACIÓN:			A AISLADA							LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	
ZONA	CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB	COS TOTAL			m ²
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%			
INDUSTRIAL 1	A-750-2	2	6	5	3	5	6	55	110	750	20	*En todos los casos la tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.
	A-400-3	3	9	5	3	3	6	45	135	400	15	*Estas condiciones de edificación y habilitación de suelo se aplicarán si la finalidad del proyecto es industria netamente.
AGRO INDUSTRIAL	A-750-2	2	6	5	3	5	6	55	110	750	20	*Estas condiciones de edificación y habilitación de suelo se aplicarán si la finalidad del proyecto es industria netamente.
	A-400-3	3	9	5	3	3	6	45	135	400	15	*Estas condiciones de edificación y habilitación de suelo se aplicarán si la finalidad del proyecto es vivienda.

ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
INDUSTRIAL 1	II, I2	RRIII, RRIV, PAI, ED, ER, EG, EA, EI, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9, CZ10, CZ11, CC2	*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE. *PARA I2 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.	*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8 *LICORERAS *MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES *COMERCIO RESTRINGIDO CC1 *ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS *PAP *EB3

				<p>*GALLERAS</p> <p>*EG2</p> <p>*I3, I4</p>
AGRO INDUSTRIAL	PAI	<p>RRIII, RRIV, II, PAR, ED, ER, EG, EA, EI, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9, CZ10, CZ11, CC2</p>	<p>*EI2 PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA I2 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS</p> <p>*LICORERAS</p> <p>*MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*EB3</p> <p>*GALLERAS</p> <p>*PAP</p> <p>*EG2</p> <p>*I3, I4</p>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CONTROL REGIONAL	
TÍTULO:	Plan de Zona de Planeamiento Industrial 2
USO:	Urb - usos de zona industrial
PROYECTO:	202007 - 0004 - 0004 - 0004 - 0004

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Para efectos de aprobación de proyectos de Habilitación de Suelo se admitirá una tolerancia de hasta el 10% en el área mínima y hasta el 5% en el frente mínimo, en un lote por cada diez, con excepción de los retiros.

SEGUNDA. - Para efectos de control de las normas aplicables a una edificación en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10% en más o en menos respecto a los valores máximos y mínimos establecidos en la presente Ordenanza. En ningún caso la tolerancia entrará en vigencia cuando afectare a terceros, áreas municipales o de reserva municipal.

TERCERA. - Se prohíbe en todo el territorio del Cantón Tisaleo, la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 20%.

CUARTA. - En todas las intervenciones urbano arquitectónicas que se realizaren dentro del Cantón Tisaleo, se acogerán las disposiciones referidas a la accesibilidad de las personas con capacidades especiales y movilidad reducida al medio físico, que se encuentren en vigencia.

QUINTA. - Se autoriza expresamente a la Dirección de Obras Públicas a complementar y actualizar el sistema vial del Cantón, en función de las competencias atribuidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en cuanto a planificación vial, y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

SEXTA. - En proyectos de edificación aprobados bajo el imperio de una norma anterior a la presente ordenanza que se encuentren construidas o no, se reconocerán las condiciones en la que fueron aprobadas, pudiendo plantear su modificación y/o ampliación manteniendo las condiciones en la que se aprobó, y de ser favorable podrán acogerse a las nuevas condicionantes del PUGS.

SÉPTIMA. - En los diferentes asentamientos ubicados en las centralidades urbanas y ejes estructurantes, se permitirán en calidad de usos compatibles los vinculados a huertos familiares.

OCTAVA. - Se prohíbe la implantación de actividades que tengan relación a la comercialización de bebidas alcohólicas en una distancia inferior a cien (100) metros de distancia desde los ingresos peatonales y vehiculares, de equipamientos o servicios hospitalarios, de educación centros asistenciales, de seguridad, centros de culto, complejos deportivos, centros culturales, bibliotecas, oficinas gubernamentales u otros espacios donde asistan grandes grupos de personas.

NOVENA. - Aquellos usos consolidados y que se consideren como preexistentes por más de 5 años determinados como usos restringidos, y además cuenten con Informe favorable de Uso de Suelo emitido por el GADM de Tisaleo por norma anterior o por los diferentes instrumentos de planificación; deberán presentar de forma obligatoria un Plan de Regulación, el mismo que determinará las acciones de mitigación de impactos ambientales tales como ruidos y vibraciones, residuos sólidos, olores y emisiones, los cuales deberán estar definidos con el acompañamiento del Informe Técnico de la Unidad de Control Ambiental y de la Jefatura de Gestión de Riesgos para su incorporación como un uso restringido, y no podrán ampliarse por fuera del predio

DÉCIMA. - Aquellos usos o actividades preexistentes antes de la vigencia de la presente Ordenanza que sean incompatibles con los usos asignados o causen algún tipo de impacto físico, ambiental o sociocultural nocivo y estén prohibidos, tendrá un proceso de cierre y reubicación progresiva hasta un periodo no mayor a dos años previa notificación de la Jefatura de Planificación y no se podrá emitir factibilidades provisionales pasado ese periodo de tiempo.

DÉCIMA PRIMERA. - Las industrias categorizadas como I2, gasolineras, y estaciones de servicio, preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a la presente Ordenanza, se consideran como usos condicionados en las zonas que se encuentran implantadas, siempre y cuando cuenten con la autorización emitida por el ente rector competente según la naturaleza de la actividad, el Informe

favorable de la Unidad de Control Ambiental o Licencia Ambiental según la naturaleza de la actividad, el respectivo Informe favorable de la Jefatura de Gestión de Riesgos, y del Cuerpo de Bomberos; y, deberán obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) anualmente dentro del primer trimestre.

Las industrias preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a diciembre de 2023, categorizadas como I3 o I4, podrán obtener su uso de suelo, siempre y cuando cuenten con la autorización emitida por el ente rector competente según la naturaleza de la industria, el Informe favorable de la Unidad de Control Ambiental o Licencia Ambiental según la naturaleza de la actividad, el respectivo Informe favorable de la Jefatura de Gestión de Riesgos, y del Cuerpo de Bomberos. Se exceptúan aquellas ubicadas en suelo de Protección o Conservación.

DÉCIMA SEGUNDA. - En lotes producto de expropiaciones cuya superficie sea igual o mayor al lote mínimo establecido en la zona de planeamiento, que por su configuración no se pueda edificar con los parámetros establecidos para la zona, pero si es factible la implantación de una edificación, podrán modificar los parámetros de edificación asignados en función de un análisis técnico de la Jefatura de Planificación del GADM de Tisaleo.

DÉCIMA TERCERA. - En todo lo que no esté previsto en esta Ordenanza en Materia de Gestión Ambiental y de Gestión de Riesgos, se acogerá a la Legislación Ambiental vigente y lo dispuesto por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos respectivamente.

En todo lo que concierne a pasos, canales de agua de regadío y/o servidumbres de las mismas, se acatará lo previsto en la Ley de recursos hídricos usos y aprovechamiento del agua.

DÉCIMA CUARTA. - Para el caso de apertura de vías en el sector urbano, se requerirá la presentación de las firmas del 80% de los condueños de los predios colindantes a la nueva vía que serán beneficiados.

DÉCIMA QUINTA. - Para fraccionamientos agrícolas en el sector rural, la sección mínima para vías de acceso a lotes internos, se sujetarán a la tipología Peatonal B establecido en el artículo 95 de la presente Ordenanza, es decir, su ancho no podrá ser inferior a seis metros, excepto el caso en que el Honorable Gobierno Provincial de Tungurahua como ente rector en la planificación vial rural considere lo contrario.

DÉCIMA SEXTA. - La Dirección de Obras Públicas, realizará los estudios de pre factibilidad y factibilidad para la construcción de los proyectos a implantarse en el suelo definido como Reserva en el estudio técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo, para ello la Jefatura de Avalúos y Catastros identificará los poseionarios y/o propietarios de los predios incluidos en la reserva para que de ser el caso mediante alianzas entre entidades públicas se proceda a la titularización y legalización de los predios coordinando para esto con la subsecretaria de tierras y reforma agraria; notarias y juzgados, así mismo definirá mediante actualización catastral los correspondientes avalúos y procederá con la valoración de propiedad de estos predios para iniciar con los procesos de anuncio del proyecto, declaratoria de utilidad pública y tramite de expropiación.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Los Planes Urbanísticos Complementarios que se apliquen en las áreas definidas en el estudio técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Tisaleo para el efecto, podrán ser presentados por iniciativa pública, privada o mixta, en todo caso, deberán guardar total coherencia con el PDOT y PUGS, y serán aprobados por el Concejo Municipal en estricta observancia de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 que establece la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS".

DÉCIMA OCTAVA. - Todos los proyectos y ejecución de las obras deberán estar bajo la responsabilidad de profesionales cuyos títulos estén registrados en la SENESCYT u organismo competente, y contar con su respectivo Registro Único de Contribuyente (RUC) y Patente.

DÉCIMA NOVENA. - Aquellos predios que se encuentren dentro de la zona agrícola productiva (ZAP) y cuyo frente sea la vía Panamericana E-35, podrán desarrollar proyectos de fraccionamiento agrícola hasta diez predios, siempre que los lotes resultantes respeten los respectivos derechos de vía establecidos por el ente competente y cumpla con las siguientes asignaciones de uso y ocupación de suelo:

EDIFICACIÓN					HABILITACIÓN DE SUELO			OBSERVACIÓN	
IMPLANTACIÓN:		PAREADA			LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO			
ALTURA MÁXIMA		RETIROS						DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS - PB
Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
2	6	3	3	3	6	20	40	500	20

*La tapa grada y de ser el caso el cuarto de máquinas de ascensor no se considerará como piso.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PA	PAP, PAR, PAL, H, I1, EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, E11, EI2, ZR-CE, PR, CB, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ9, CZ10, CZ11, CC2.	<p>*EXTRACCIÓN, ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS, PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL DEL GADMT.</p> <p>*PARA CZ1 (LICORERAS) EN UNA DISTANCIA NO MENOR A CIEN (100) METROS DESDE LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES, DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS HOSPITALARIOS, DE EDUCACIÓN CENTROS ASISTENCIALES, DE SEGURIDAD, CENTROS DE CULTO, COMPLEJOS DEPORTIVOS, CENTROS CULTURALES, BIBLIOTECAS, OFICINAS GUBERNAMENTALES U OTROS ESPACIOS DONDE ASISTAN GRANDES GRUPOS DE PERSONAS.</p> <p>*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE PARA GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; Y, DEPÓSITOS DE GAS EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA EP PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.</p> <p>*PARA EI, PREVIO INFORME FAVORABLE, ACTO ADMINISTRATIVO O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR EL ENTE COMPETENTE.</p> <p>*PARA I2 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLES DE LA UNIDAD DE CONTROL AMBIENTAL, JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS. ADICIONALMENTE EL DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO POR ENTE COMPETENTE SEGUN LA ACTIVIDAD.</p>	<p>*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8</p> <p>*COMERCIO RESTRINGIDO CC1</p> <p>*GALLERAS, PENITENCIARIAS, CÁRCELES, CENTROS CORRECCIONALES Y DE PROTECCIÓN DE MENORES, CENTROS DE REHABILITACIÓN SOCIAL</p> <p>*MOTELES, RESIDENCIALES, HOSTALES, PENSIONES/CASA DE HUÉSPEDES</p> <p>*INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO I3</p> <p>*INDUSTRIA PELIGROSA I4</p> <p>*PROHIBICIÓN ESTRICTA DE URBANIZACIÓN</p>

Se exceptúan de esta disposición aquellos predios que se encuentren en zonas de riesgo, zonas protegidas, o que de conformidad al Plan de Uso y Gestión de Suelo su fraccionamiento se encuentre prohibido.

VIGÉSIMA. - Se prohíbe el fraccionamiento de predios constituidos como comunitarios que hayan sido adjudicados por el Estado para fines netamente agropecuarios, y su uso será destinado específicamente para esta actividad, prohibiéndose de igual manera todo tipo de edificación.

VIGÉSIMA PRIMERA. - Las edificaciones que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza cuenten con planos aprobados y que hubieran sido construidas conforme a los mismos, o aquellas que se acojan a la disposición general sexta de esta misma Ordenanza, podrán someterse al procedimiento de declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro de las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo y de cualquier entidad que realice actividades inherentes, el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Latitud sur.

VIGÉSIMA TERCERA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento de Aplicación, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo, Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Por cuanto en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, con fecha 13 de noviembre de 2020 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 que contiene los "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN", en un plazo no mayor a un año contado a partir de la publicación en Registro Oficial de la presente Ordenanza, la Comisión de Planificación y Presupuesto con apoyo de la Dirección de Obras Públicas, presentará al Concejo Municipal la propuesta de Ordenanza que se adecúe a los lineamientos de la citada Resolución, para su análisis y aprobación.

SEGUNDA. - En el plazo máximo de dos años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del Cantón, la Dirección de Obras Públicas en coordinación con representantes de los Cabildos, analizará y definirá si es o no procedente la inclusión de nuevas áreas a los Ejes Estructurantes definidos en el PUGS, y emprenderá en la formulación de Planes Parciales para dicha inclusión de conformidad a la Resolución No. 005-CTUGS-2020 que establece la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS", así como la Resolución No. 0012-CTUGS-2022 en la se expide "LOS PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE".

TERCERA. – En un plazo no mayor a cuatro años contados a partir de la publicación en Registro Oficial de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas en función de las competencias atribuidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en cuanto a planificación vial, presentará al Alcalde un estudio de trazado y jerarquización vial del área urbana y de las centralidades urbanas, a fin que sea puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

CUARTA. – En tanto se da cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera de esta Ordenanza, se continuará aplicando lo establecido en los Capítulos XI, XII y XIII de la "REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL" publicada en Registro Oficial – Edición Especial No. 543 el miércoles 30 de marzo de 2016.

QUINTA. - En un plazo máximo de dos años contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas en coordinación con la Dependencia Administrativa encargada de gestionar las Tecnologías de la Información, implementará un GEOPORTAL y lo publicará en la página Web oficial del GADM de Tisaleo cumpliendo con los procedimientos y requisitos tanto técnicos como legales para su aplicabilidad. Toda información que se ingrese al GEOPORTAL, deberá contar con el respectivo respaldo, sea este un Acto Administrativo de la máxima Autoridad o su Delegado, o Resoluciones de Concejo Municipal según su competencia.

SEXTA. - Una vez publicada la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dependencia Administrativa encargada de la Comunicación Social con el apoyo de la Dirección de Obras Públicas y la Dependencia Administrativa encargada de gestionar las Tecnologías de la Información, en un término no mayor a 90 días socializará a través de medios físicos y/o digitales el contenido de esta Ordenanza, con especial énfasis a las condicionantes de habilitación de suelo y edificación, a la ciudadanía del Cantón Tisaleo.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese la “REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL” publicada en Registro Oficial – Edición Especial No. 543 el miércoles 30 de marzo de 2016.

SEGUNDA. - Deróguese todas las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales o Normas de inferior categoría jurídica que se contrapongan a las prescritas en esta Ordenanza.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para el propósito de esta Ordenanza, deben aplicarse las siguientes definiciones:

Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social. Delimitación del área de protección natural y/o reservas de suelo para ejecución de obras de carácter público.

Alícuota: Que es proporcional.

Acuícola: Dicho de un animal o de un vegetal: Que vive en el agua.

Área urbana: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y se encuentra delimitado mediante el plan de uso y gestión de suelo (PUGS).

Área verde: Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Área de lote: Es la superficie de un predio comprendida entre sus linderos y dimensiones.

Bien mostrenco: Es un bien inmueble que se encuentra, sin dueño aparente o conocido.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil de construcción o área computable en planta baja y el área total del lote.

$$\text{AUPB/AL*100= COS PB}$$

AUPB= área útil planta baja.

AL= área total de lote.

COS PB= Coeficiente de ocupación del suelo en Planta Baja.

Coeficiente de ocupación total del suelo (COS TOTAL): Es la relación entre el Área útil de construcción o área computable total y el área del lote.

$$\text{AUT/AL*100= COSTOTAL}$$

AUT= área útil total

AL= área total de lote.

COS TOTAL= Coeficiente de ocupación del suelo total.

CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial.

Concesión Onerosa de Derechos: Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Cripta: Lugar subterráneo en que se acostumbraba enterrar a los muertos.

Crematorio: Pertenece o relativo a la cremación de los cadáveres y materias deletéreas.

Columbario: En los cementerios de los antiguos romanos, conjunto de nichos donde colocaban las urnas cinerarias.

Densidad bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de habitantes por hectárea.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Equipamiento: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios complementarios.

Ente: Organismo, institución o empresa, generalmente de carácter público.

Expropiación: Cuando una administración pública priva a una persona de la titularidad de un bien inmueble, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes.

GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Geo Data Base: Almacenamiento digital de la información geográfica georreferenciada.

Geoportal: Es una puerta de enlace a recursos geoespaciales basados en web, que le permite descubrir, visualizar y acceder a información y servicios espaciales disponibles gracias a las organizaciones que los ofrecen.

Hábitat: Lugar de condiciones apropiadas para que viva un organismo, especie o comunidad animal o vegetal.

Hotel: Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.

ICUS: Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

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

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote de doble frente: Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

Lote en esquina: Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

Lote interior: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

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

Lacustre: Perteneciente o relativo a los lagos.

Municipio: Entidad local formada por los vecinos de un determinado territorio para gestionar autónomamente sus intereses comunes.

MAATE: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

MIDUVI. – Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

Ornato: Adorno o conjunto de adornos que embellecen algo.

Osario: En las iglesias o en los cementerios, lugar destinado para reunir los huesos que se sacan de las sepulturas a fin de volver a enterrar en ellas.

Plano topográfico: Representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

Predio: Lote de terreno con o sin edificaciones.

PDOT: Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Patrimonio: Conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos, que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación.

Policéntrico: Que se origina o se manifiesta en varios centros.

Pormenorizar: Describir o enumerar minuciosamente.

PIT: Polígonos de Intervención Territorial.

Preexistir: Existir con anterioridad, o realmente, o con antelación de naturaleza u origen.

PAP: Producción Agrícola Pecuaria.

PAR: Producción Agrícola Residencial.

PAI: Producción Agrícola Industrial.

Reestructuración: Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Regulaciones de zonificación: Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la Autoridad Municipal.

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

Rural: Perteneciente o relativo a la vida del campo, a sus labores y a sus habitantes.

RUC: Registro Único de Contribuyente.

RIMPE: Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares.

R1: Residencial 1.

R2: Residencial 2.

RR: Residencial Rural.

R VIS: Residencial de uso prioritario.

SNAP: Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Serigrafía: Procedimiento de estampación mediante estarcido a través de un tejido, originariamente seda.

Sostenible: Especialmente en ecología y economía, que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente.

Territorio: Porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región, provincia, etc.

Taller: Espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

Tienda: Local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y domésticos, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Urbano: Perteneciente o relativo a la ciudad y, a otros núcleos de población.

UAU: Unidades de Actuación Urbanística.

Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.

VIS: Vivienda de Interés Social.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda: Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial, que puede complementarse por actividades económicas afines.

Vivienda multifamiliar: Una edificación diseñada para uso de dos o más familias., de uso principal Residencial, que puede complementarse por actividades económicas afines y cumpla con lo estipulado en la ley de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal.

Vivienda unifamiliar: Edificación diseñado para uso privado de una sola familia, de uso principal Residencial, que puede complementarse por actividades económicas afines.

Zona de Planeamiento: Son Polígonos de Intervención Territorial que consisten en la división de un área territorial en sub-áreas o zonas características por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

Z1: Zona de Planeamiento 1

ZPC: Zona de Protección y Conservación.

ZA: Zona de Amortiguamiento.

ZAP: Zona de Producción Agrícola Productiva.

ZPQ: Zona de Protección de Quebradas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y aprobación promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, a los 28 días del mes de diciembre del 2023.

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Tisaleo, Diciembre 28 del 2023. **CERTIFICO: Que, “ LA REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL”,** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo en sesiones, Ordinaria realizada el lunes 18 de Diciembre del 2023 en primera, y en sesión Extraordinaria el jueves 28 de Diciembre del 2023, en segundo y definitivo debate respectivamente.- Lo certifico.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 28 días del mes de diciembre del 2023, a las 12H00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente “Reforma A la Ordenanza de Implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, Determinaciones Para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural” , ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 29 días del mes de Diciembre del 2023, a las 14H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente la “Reforma a la Ordenanza de Implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, Determinaciones Para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural”, está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en la gaceta oficial y el dominio web de la Institución. Así como en el Registro Oficial.

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó LA REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL”, el Ing. Milton Ramírez Naranjo, Alcalde del Cantón Tisaleo.

Tisaleo, Diciembre 29 del 2023.
Lo certifico.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO