



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

ORDENANZA 013

“LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA.”

2020

Donde nace la vida...



ANTECEDENTES

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera cuenta con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Mera, mismo que debe ser actualizado al inicio de cada administración de acuerdo a la ley. Cuenta además con un Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera mismo que complementará al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Mera. Para la elaboración de dichos documentos, la Dirección de Planificación del GADM del Cantón Mera ha seguido el proceso establecido para cada uno de ellos, mismos que serán mencionados a continuación:

- Conformación del Equipo Técnico Permanente Municipal.
- Conformación de las instancias de Participación Ciudadana y mapeo de actores.
- Elección de representantes al Consejo de Planificación Local.
- Notificación de inicio del proceso de actualización a los GAD cuya circunscripción territorial afecta al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).
- Socialización del inicio del proceso a la ciudadanía.
- Reunión de inicio del proceso con el Concejo de Participación Ciudadana del cantón Mera.
- Talleres de Participación Ciudadana correspondientes a la Fase de Diagnóstico los días 5, 6 , 7 de febrero de 2020; y, 7 de marzo de 2020, y taller con los jefes departamentales del GAD el 7 de febrero de 2020.
- Aplicación de encuestas y entrevistas a la ciudadanía del cantón Mera.
- Socialización del diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) al Equipo Técnico Permanente Municipal.
- Consolidación del documento preliminar (diagnóstico, propuesta, modelo de gestión) que contó con los aportes del Sistema de Participación Ciudadana.
- Documento preliminar del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), socializado y validado en Asamblea Local realizada por medios telemáticos los días 17, 18 y 19 de agosto de 2020.
- Envío de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT); y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador.
- Difusión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) en la página web del GAD.
- Resolución favorable del Consejo de Planificación Local sobre las prioridades estratégicas de desarrollo con firma del Acta No.02-CP-GADMCM-2020 del 17 de diciembre de 2020.

Donde nace la vida...



EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, representado por el señor Alcalde, Arq. Guidmon Tamayo Amores, la señora Vicealcaldesa, y sus Concejales; teniendo como fin mejorar la calidad de vida de la población promoviendo el desarrollo del cantón, y alineándose a la Constitución y las Leyes vigentes, impulsan el desarrollo de los instrumentos de planificación Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mera, mismos que serán las herramientas técnicas y normativas para la toma de decisiones y estrategias que permitan mejorar la calidad de vida, a largo plazo, de la población a quienes representan.

La Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2015-2025, fue aprobada por el Concejo Municipal en Pleno el 29 de diciembre de 2015 y fue puesto a consideración de la población del Cantón Mera. La misma fue alineada al Plan de Desarrollo 2017-2021 el 29 de marzo de 2018, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, fue necesario actualizarla a fin de alcanzar los objetivos previstos en el Plan Nacional de Desarrollo, con el que tiene que guardar armonía, a fin de conseguir los objetivos propuestos en beneficio del cantón.

Este instrumento jurídico prevé la organización político-administrativa del cantón Mera, dentro de su jurisdicción territorial contemplando el régimen establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias previstas en la Constitución y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD). La planificación cantonal constituye una herramienta técnica que garantiza el cumplimiento de los objetivos de desarrollo, así como el ejercicio de los derechos y principios consagrados en la Constitución. Los Planes de Desarrollo, constituyen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio.

Tiene como propósito generar la equidad social y territorial, la participación ciudadana y control social, promoviendo la concertación. Es importante señalar que el cantón Mera, presenta problemas en el Uso y Ocupación del Suelo, lo que hace necesario y urgente fundamentar y normar su complemento mediante el nuevo instrumento con el que contará el cantón, el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, tendrá como complemento al Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera actualizado. La Ordenanza que contiene la Reforma al Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera para el periodo 2015-2025 fue aprobada por Concejo Municipal en 13 de julio de 2018. El Ordenamiento Territorial, constituye el proceso de Organización del Uso de Suelo y Ocupación del Territorio, en función de sus características biofísicas, socioeconómicas, culturales, ambientales y político-institucionales con la finalidad de promover el desarrollo sostenible.

Los Planes de Ordenamiento Territorial, son instrumentos de planificación del desarrollo que tiene por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto a los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas; y el manejo de los recursos naturales

Donde nace la vida...



en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el GAD Municipal.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión de Suelo, constituyen instrumentos técnicos normativos que deben ser aplicados a una determinada unidad territorial; siendo competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, en este sentido para cumplir con el propósito, se ha procedido a realizar con el aporte imprescindible y sustancial del Consejo Cantonal de Planificación y la ciudadanía; para que dentro del marco de planificación nacional expedir: **LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA.**

Donde nace la vida...



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MERA**

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: *“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”*; y, *“Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”*;

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

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

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se 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, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, segundo inciso establece que: *“La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”*;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“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.”*;

Donde nace la vida...



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

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el *“Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”*;

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador, primer inciso establece que: *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...)”*

Que, el artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades*

Donde nace la vida...



administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente. (...)”.

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

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

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al cantón se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos sísmicos con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza.”*

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

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

Donde nace la vida...



de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: *Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Concejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) segundo párrafo: Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*

Que, en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: *“(…) Es obligación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”.*

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: *“(…) Fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;*

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

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos 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.”;*

Donde nace la vida...



Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Concejo Técnico.”*;

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

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que *tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.*; y, para el efecto tendrá la atribución: *“Emisión de 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 Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *“El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del 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 artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”*;

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, la Ordenanza de Reforma y Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2015-2025, fue aprobada por el Concejo Municipal en Pleno el 29 de diciembre de 2015.

Donde nace la vida...



De igual manera se emite la Segunda Ordenanza de Reforma y Actualización del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2015-2020, por el Concejo Municipal en pleno el 29 de marzo del 2018.

Que, la Ordenanza que contiene la Reforma al Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera para el periodo 2015-2025 fue aprobada por Concejo Municipal en Pleno el 13 de julio de 2018.

Que, mediante Resolución RSL-005-GADMM-2019 de fecha 09 de junio de 2019 se expide el **REGLAMENTO ORGANICO DE GESTION ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA**, que en su Art. 8 determina que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera para el cumplimiento de su misión, objetivos y responsabilidades, desarrolla procesos internos y está conformado por: (...); numeral 2, 2.1 Gestión de Planificación; 2.1.1 Unidad de Planificación Estratégica.

Que mediante resolución No. 007-CTUGS-2020 de fecha 12 de mayo de 2020 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, resuelve: Expedir las **DIRECTRICES PARA LA ACTUALIZACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)**, que en su Disposición General Única dice: Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) actualizados de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, serán presentados, ante los entes rectores correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2020.

En uso de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las atribuciones establecidas en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide:

Donde nace la vida...



ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA.

**TÍTULO I
NORMAS GENERALES**

**CAPÍTULO I
PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen urbanístico del cantón Mera, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y espacio aéreo urbano y rural.

Artículo 2.- Aplicación e Interpretación de Normas.-

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará el principio 11.5 Constitucional. Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Dirección de Planificación de la municipalidad en materia de uso de suelo.
2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente título se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:
 - a. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
 - b. Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
 - c. Prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República.
 - d. Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante "PDOT") y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (en adelante "PUGS"); y, prevalecerá el orden jerárquico de las normas

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de las normas son los comprendidos dentro de las categorías de ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo urbano y suelo rural, los polígonos de intervención territorial definidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); y la normativa desarrollada en los planes parciales, delimitados por las respectivas ordenanzas.

Donde nace la vida...



Artículo 4.- Definiciones.-

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, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Estándares urbanísticos.- Determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Sistemas públicos de soporte.- Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Desarrollo urbano.- El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

Artículo 5.- Absolución de consultas y aclaraciones.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a través de la Dirección de Planificación, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la ordenanza, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); y Planes Parciales.

Artículo 6.- Irretroactividad.- La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

Donde nace la vida...



1. Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.
2. Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
3. Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Artículo 7.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por Dirección de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano residente en el cantón Mera tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Artículo 9.- Planificación territorial. -

1. Es el proceso y resultado a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera organiza espacialmente y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio. Tiene por objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio; y la regulación y control de las intervenciones en el suelo urbano y rural.
2. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
3. La planificación territorial en la circunscripción del cantón Mera se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de

Donde nace la vida...



- nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.
4. La planificación cantonal será aprobada por el Pleno del Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico municipal, por la instancia técnica municipal y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera.
 5. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación cantonal, como requisito para obtener los correspondientes permisos

Artículo 10.- Vigencia y actualización de los planes.

1. El Plan de desarrollo y ordenamiento territorial (en adelante PDOT) del cantón Mera tendrá vigencia durante el plazo previsto en el mismo. Podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (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 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 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT); a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
 - c. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.
2. El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tendrá una vigencia de doce años, una vez cumplido el plazo de vigencia y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.
3. Las actualizaciones serán conocidas y aprobadas por el Pleno del Concejo Municipal previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 11.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración cantonal como para los habitantes de la circunscripción del cantón Mera.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PÁRRAFO I DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 12.- Definición.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es:

Donde nace la vida...



1. La directriz principal respecto de las decisiones estratégicas del desarrollo en el territorio, tienen visión de largo plazo y es expedido e implementado de conformidad a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.
2. Una herramienta de planificación que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los procesos sociales y culturales, de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de sus habitantes y de las cualidades territoriales, a través de la definición de los lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo del cantón.
3. Un instrumento que articula las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias correspondientes.
4. Un instrumento que regula la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

Artículo 13.- Finalidad.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales que tienen como finalidad:

1. Planificar el desarrollo del cantón para coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes u servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento y valoración de la vida cultural del cantón y la diversidad.
2. Definir el modelo social, cultural, económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad y el uso y ocupación del suelo en el cantón Mera.
3. Facilitar y fomentar la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

Artículo 14.- Propósitos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-

1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socio – económico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y la utilización racional del territorio.
2. Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
3. Disminuir las inequidades: territorial, intercultural, inter generacional y de género.
4. Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.

Donde nace la vida...



5. Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del cantón.
6. Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
7. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
8. Definir el uso del suelo.
9. Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

Artículo 15.- Ámbito del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera rige para el territorio cantonal. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Artículo 16.- Contenido.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante acto normativo correspondiente. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera será publicado y difundido por parte del GAD Municipal del Cantón Mera, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como en las dependencias municipales responsables de su elaboración.

Artículo 17.- Duración.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera, fue elaborado con proyección hasta el año 2025.

Artículo 18.- Revisión.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión.

Artículo 19.- Seguimiento y evaluación.- El equipo técnico responsable del seguimiento y evaluación realizará el monitoreo y evaluará semestralmente su cumplimiento con el fin de establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación de ser el caso; y remitido al Pleno del Concejo Municipal

Artículo 20.- Interpretación y aplicación.- El Pleno del Concejo Municipal tendrá la potestad privativa y exclusiva para interpretar las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT); y el informe de la Dirección de Planificación.

Donde nace la vida...



**PÁRRAFO II
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y DE LOS INSTRUMENTOS
COMPLEMENTARIOS**

Artículo 21.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.-

1. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es un instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Permite articular la norma urbanística con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contiene:
 - a. Componente estructurante. – Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y las disposiciones correspondientes a otras escalas de 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 el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.
2. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) clasifica y subclasifica el suelo urbano y rural, define los Polígonos de Intervención Territorial (en adelante PIT) sobre los cuales se establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección.
3. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) será elaborado por la instancia técnica municipal y lo remitirá al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 22.- Instrumentos complementarios.- Instrumentos complementarios. - Forman parte del sistema de planificación territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera los siguientes instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS):

- a. Planes maestros sectoriales.
- b. Planes parciales.
- c. Planes especiales.
- d. Código de regulación urbano y rural del cantón Mera.
- e. Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Donde nace la vida...



**PÁRRAFO III
DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES**

Artículo 23.- Planes maestros sectoriales. -

1. Son instrumentos de planeamiento complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).
2. Estos planes se realizarán por iniciativa de la administración municipal a través de la instancia técnica municipal, quien remitirá al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

**PÁRRAFO IV
DE LOS PLANES PARCIALES**

Artículo 24.- Planes parciales. -

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que, sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
2. Serán elaborados por la instancia técnica municipal y lo remitirá al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.
3. Los planes parciales determinarán:
 - a. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
 - b. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
 - c. La sección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
 - d. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

**PÁRRAFO V
DE LOS PLANES ESPECIALES**

Artículo 25.- Planes especiales. -

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Donde nace la vida...



2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del cantón Mera, tales como:
 - a. La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.
 - b. La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.
3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
4. Estos planes se realizarán por iniciativa municipal y lo remitirá al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

PÁRRAFO VI DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA

Artículo 26.- Alcance. - Las disposiciones del Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión e integración de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del cantón, así como los procesos administrativos.

PÁRRAFO VII DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 27.- Normas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo 28.- Normas de Arquitectura y Urbanismo. -

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de "Normas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.
2. El GAD Municipal del Cantón Mera, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Capítulo y en los instrumentos de planificación y Normas de Arquitectura y Urbanismo que se expidan en aplicación del mismo.

TITULO III RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

PÁRRAFO I

Donde nace la vida...



RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO

Artículo 29.- Definición de suelo.-

1. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y otros instrumentos de planificación complementarios

Artículo 30.- Clasificación del Suelo.- Para los fines del ordenamiento territorial del cantón Mera, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural, con sus definiciones de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT); que contemplan un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), la clasificación y asignación de tratamientos urbanísticos es de la siguiente manera:

1. Suelo urbano: Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.¹ Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural; se clasifican en:
 - a. Suelo urbano consolidado.- Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.² Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - i. Conservación.- Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
 - ii. Sostenimiento.- Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
 - iii. Renovación.- Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

¹ Según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

² De acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Donde nace la vida...



- b. Suelo urbano no consolidado.- Es el 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.³ Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
- i. Mejoramiento Integral.- Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
 - ii. Consolidación.- Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
 - iii. Desarrollo.- Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
- c. Suelo urbano de protección.- Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Podrá ser objeto del siguiente tratamiento:
- i. Conservación: Para aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. Suelo rural: Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se clasifican en:
- a. Suelo rural de producción.- Es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.⁴
 - b. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.⁵ En el suelo urbano y rural de protección y de extracción. El suelo rural de

³ De acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

⁴ Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

⁵ Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Donde nace la vida...



producción y rural para aprovechamiento extractivo podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- i. De Mitigación.- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
 - ii. De recuperación.- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
 - iii. De promoción productiva.- Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- c. Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente.⁶ Se le aplicará el siguiente tratamiento:
- i. Desarrollo.- Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- d. Suelo rural de protección.- Es el que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo urbano de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.⁷ Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
- i. Conservación.- Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
 - ii. Recuperación.- Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental

⁶ Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

⁷ Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Donde nace la vida...



**PÁRRAFO II
DEBERES Y DERECHOS**

Artículo 31.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según el Polígono de Intervención Territorial en que se encuentre ubicada.
2. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
3. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Artículo 32.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD); y Ley de Propiedad Horizontal y Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).
2. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
3. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
4. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
5. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo e instrumentos complementarios que para el efecto se apruebe.
6. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
7. Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
8. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
9. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
10. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Artículo 33.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
2. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo a los usos contemplados Plan de Uso y Gestión de Suelo y en el ordenamiento jurídico vigente.

Donde nace la vida...



3. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo y los instrumentos complementarios.

Artículo 34.- Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
2. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
3. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
4. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Artículo 35.- Intervención de profesionales.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera se requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las NEC vigentes.

Artículo 36.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Artículo 37.- Distribución de cargas y beneficios.- Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá

Donde nace la vida...



mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

PÁRRAFO III DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES URBANOS

SUBPÁRRAFO I DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LÍMITES URBANOS.

Artículo 38.- Definición de los límites urbanos.- El componente estructurante define y ajusta con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT), de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), para lo cual define los límites urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales existentes y núcleos urbanos en suelo rural. La clasificación del suelo es independiente a la división político administrativa del cantón.

Artículo 39.- Criterios para la definición de límites urbanos.- La definición del suelo urbano del cantón, como suelo urbano en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, considera de manera obligatoria lo siguiente:

1. La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
2. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
3. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
4. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
5. Topografía y sistemas hidrológicos.
6. Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.
7. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

SUBPÁRRAFO II LÍMITES URBANOS DEL CANTÓN MERA

Artículo 40.- Límites urbano de la parroquia.-

Al Norte, inicia con el punto 1, de coordenadas X: 821032.46 - Y: 9838909.88 que siguiendo el curso del río Chico, por el margen izquierdo aguas abajo, con rumbo S--41,97°-E a una distancia de 319.90 metros se localiza el punto 2, de coordenadas X: 821246.37 - Y: 9838672.02.

Donde nace la vida...



Del punto 2 en línea recta y con rumbo N-63,73°-E a una distancia de 102.13 metros se emplaza el punto 3 de coordenadas X: 821337.94 - Y: 9838717.23. A continuación, con rumbo N-27.51°-E y distancia de 283.70 metros se encuentra el punto 4 de coordenadas X: 821468.96 - Y: 9838968.87, desde donde con un rumbo de S-51.07°-E, y una distancia en línea recta de 409.81 metros se ubica el punto 5 de coordenadas X: 821787.74 - Y: 9838711.33. A partir de este y con rumbo S-41.18°-O a una distancia de 188.89 se localiza el punto 6, de coordenadas X: 821663.37 - Y: 9838569.16. Sigue el punto 7 que se localiza a una distancia de 128.80 metros de este, con rumbo S-82.68°-O y coordenadas X: 821535.63 - Y: 9838552.74.

Del punto 7 con rumbo N-79.98°-O y distancia 79.15 metros se sitúa el punto 8 de coordenadas X: 821457.68 - Y: 9838566.52, luego con rumbo S-6,08°-O y distancia de 37.53 metros, se localiza el punto 9 de coordenadas X: 821453.70 - Y: 9838529.19, a continuación el lindero continúa por el borde del río Chico, en su margen derecho aguas abajo, y rumbo S-47,89°-E y a una distancia de 739.26 metros se sitúa el punto 10 de coordenadas X: 822002.11 - Y: 9838033.46.

Por el Este, a partir del punto 10 con rumbo S-10.27°-O y una distancia de 203.01 metros, se localiza el punto 11 de coordenadas X: 822038,29- Y: 9837833,70, a continuación siguiendo la vía antigua, y con rumbo S-17.63°-O y una distancia 271.85 metros se sitúa el punto 12 de coordenadas X: 821955,96 - Y: 9837574,61, se continúa con rumbo S-1.89°-O y a una distancia de 87.41 metros se localiza el punto 13 de coordenadas X: 821953,09 - Y: 9837487,25.

Al Sur, partiendo del punto 13, a una distancia de 97.45 metros y un rumbo N-73.80°-O se localiza el punto 14 de coordenadas X: 821859,51 - Y: 9837514,44, se continúa con rumbo N-38.58°-O a una distancia de 471.70 metros se sitúa el punto 15 de coordenadas X: 821565,38 - Y: 9837883,21, se continúa con rumbo N-53.46°-O a una distancia de 185.22 metros se sitúa el punto 16 de coordenadas X: 821416.58 - Y: 9837993.50, a continuación, con rumbo N-49.14°-O y una distancia de 165.71 metros, se ubica el punto 17, de coordenadas X: 821291.27 - Y: 9838101.93, se continúa con rumbo N-56.95°-O y a una distancia de 122.91 metros se encuentra el punto 18 de coordenadas X: 821188.26 - Y: 9838168.97, en el mismo margen con un rumbo N-35.15°-O a una distancia de 210.47 metros está el punto 19 de coordenadas X: 821067.11 - Y: 9838341.08, en línea recta a una distancia de 304.16 metros y con rumbo N-55.26°-O se encuentra el punto 20 de coordenadas X: 820817.18 - Y: 9838514.42.

Hacia el Oeste, desde el punto 20, encontramos los siguientes linderos: con rumbo N-32.65°-E y a una distancia de 25.36 metros se ubica el punto 21 de coordenadas X: 820830.86 - Y: 9838535.77, y con rumbo N-56.58°-O, a una distancia de 27.07 metros se sitúa el punto 22 de coordenadas X: 820808.26 - Y: 9838550.69, y finalmente desde este punto con rumbo N-31.98°-E a una distancia de 423.42 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 1.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	821032,46	9838909,88	S-41,97 ⁰ -E	319,90
2	821246,37	9838672,02	N-63,73 ⁰ -E	102,13
3	821337,94	9838717,23	N-27,51 ⁰ -E	283,70
4	821468,96	9838968,87	S-51,07 ⁰ -E	409,81
5	821787,74	9838711,33	S-41,18 ⁰ -O	188,89
6	821663,37	9838569,16	S-82,68 ⁰ -O	128,80

Donde nace la vida...



7	821535,63	9838552,74	N-79,98 ⁰ -O	79,15
8	821457,68	9838566,52	S-6,08 ⁰ -O	37,53
9	821453,70	9838529,19	S-47,89 ⁰ -E	739,26
10	822002,11	9838033,46	S-10,27 ⁰ -E	203,01
11	822038,29	9837833,70	S-17,63 ⁰ -O	271,85
12	821955,96	9837574,61	S-1,89 ⁰ -O	87,41
13	821953,09	9837487,25	N-73,80 ⁰ -O	97,45
14	821859,51	9837514,44	N-38,58 ⁰ -O	471,70
15	821565,38	9837883,21	N-53,46 ⁰ -O	185,22
16	821416,58	9837993,50	N-49,14 ⁰ -O	165,71
17	821291,27	9838101,93	N-56,95 ⁰ -O	122,91
18	821188,26	9838168,97	N-35,15 ⁰ -O	210,47
19	821067,11	9838341,08	N-55,26 ⁰ -O	304,16
20	820817,18	9838514,42	N-32,65 ⁰ -E	25,36
21	820830,86	9838535,77	N-56,58 ⁰ -O	27,07
22	820808,26	9838550,69	N-31,98 ⁰ -E	423,42

Tabla 1 Coordenadas del límite urbano de la parroquia Mera

Artículo 41.- Límite urbano de la parroquia Madre Tierra.-

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 1 de coordenadas X: 829807.12 - Y: 9829222.58, para en línea recta continuar con rumbo N-37.83°-E, y a una distancia de 366.85 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 830032.09 - Y: 9829512.36, a continuación a una distancia de 30.38 metros y rumbo S-46.6°-E se ubica el punto 3 de coordenadas X: 830054.16 - Y: 9829491.49, con rumbo N-40.19°-E a una distancia de 132.37 metros se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 830139.59 - Y: 9829592.60, el punto 5 se encuentra de este último a una distancia de 31.48 metros con rumbo N-47.44°-E, y sus coordenadas son X: 830162.78 - Y: 9829613.90, de donde con rumbo S-50.73°-E a una distancia de 55.77 metros está el punto 6 de coordenadas X: 830205.95 - Y: 9829578.60, luego en línea recta con rumbo S-38.03°-O y una distancia de 82.08 metros se ubica al punto 7 de coordenadas X: 830155.39 - Y: 9829513.95, continuamos en línea recta con una distancia de 125.35 metros y rumbo S-50.26°-E, encontramos el punto 8 de coordenadas X: 830251.78 - Y: 9829433.81, para finalizar este tramo con el punto 9 al que se llega con el rumbo N-40.81°-E a una distancia de 504.20 metros cuyas coordenadas son X: 830581.33 - Y: 9829815.41.

Al este, partimos del punto 9 y con rumbo S-36.35°-E en una distancia de 216.79 metros se ubica el punto 10 de coordenadas X: 830709.82 - Y: 9829640.80.

Al Sur, desde el punto 10 con rumbo S-41.67°-O y una distancia de 1013.08 metros localizamos al punto 11 de coordenadas X: 830036.27 - Y: 9828884.06.

Por el Oeste iniciamos en el punto 11 y con rumbo N-44.28°-O a una distancia de 316.13 metros se localiza el punto 12 de coordenadas X: 829815.56 - Y: 9829110.39, para continuar con rumbo N-50.87°-E, y una distancia de 60.9 metros hasta llegar al punto 13 de coordenadas X: 829862.80 - Y: 9829148.82, finalmente se vuelve al punto 1 el cual se localiza desde este último punto a una distancia de 92.42 metros con un rumbo N-37.04°-O.

Donde nace la vida...



Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	829807.12	9829222.58	N-37.83°-E	366.85
2	830032.09	9829512.36	S-46.6°-E	30.38
3	830054.16	9829491.49	N-40.19°-E	132.37
4	830139.59	9829592.60	N-47.44°-E	31.48
5	830162.78	9829613.90	S-50.73°-E	55.77
6	830205.95	9829578.60	S-38.03°-O	82.08
7	830155.39	9829513.95	S-50.26°-E	125.35
8	830251.78	9829433.81	N-40.81°-E	504.2
9	830581.33	9829815.41	S-36.35°-E	216.79
10	830709.82	9829640.80	S-41.67°-O	1013.08
11	830036.27	9828884.06	N-44.28°-O	316.13
12	829815.56	9829110.39	N-50.87°-E	60.9
13	829862.80	9829148.82	N-37.04°-O	92.42

Tabla 2 Coordenadas del límite urbano de la parroquia Madre Tierra

Artículo 42.- Límite urbano de la parroquia Shell.-

Al Norte la urbe de la cabecera parroquial de Shell, inicia con el punto 1 de coordenadas X: 825035.17 - Y: 9835458.13, de donde se continúa por el eje de la vía Mera-Puyo, en donde se localiza el punto 2 ubicado con rumbo S-43.69°-E, y a una distancia de 681.11 metros de distancia donde se localizan las coordenadas X: 825505.69 - Y: 9834965.67. Desde el eje de la vía donde se encuentra el punto 2, con rumbo N-51.91°-E a una distancia de 122.11 metros, se ubica el punto 3 de coordenadas X: 825601.80 - Y: 9835040.99, Se prosigue desde aquí hacia el norte, con rumbo N-0.65°-O a una distancia de 915.01 metros, hasta llegar al punto 4 de coordenadas X: 825591.43 - Y: 9835955.94, y finalmente por este borde en línea recta con un rumbo N-69.68°-E, a una distancia de 536.23 metros se sitúa el punto 5 de coordenadas X: 826094.27 - Y: 9836142.20.

Por el flanco Este, se inicia en el punto 5, en línea recta desde éste punto y rumbo S-27.28°-E, a una distancia de 302.47 metros, se localiza el punto 6 de coordenadas X: 826232.91 - Y: 9835873.37 de coordenadas; se continúa en línea recta con rumbo N-21.6°-E, a una distancia de 67.08 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 826257.61 - Y: 9835935.74; de donde con rumbo S-29.85°-E, y una distancia de 1009.96 metros, siguiendo el margen del Rio Pindo Grande, localizamos al punto 8 de coordenadas X: 826760.28 - Y: 9835059.76; con dirección hacia el norte con un rumbo de N-6.43°-E, y una distancia de 100.09 metros, a la otra orilla del río se ubica el punto 9 de coordenadas X: 826771.48 - Y: 9835159.23; desde donde con rumbo N-1.51°-E, y una distancia de 302.61 metros se localiza el punto 10 de coordenadas X: 826779.49 - Y: 9835461.73; se cambia de rumbo hacia el este con S-56.67°-E, a una distancia de 124.07 metros se ubica el punto 11 de coordenadas X: 826883.14 - Y: 9835393.54, continuamos con rumbo S-51.05°-E y a una distancia de 115.89 metros encontramos al punto 12 de coordenadas X: 826973.27 - Y: 9835320.67; desde aquí en dirección sur con rumbo S-1.4°-O y una distancia de 333.5 metros damos con el punto 13 de coordenadas X: 826965.09 - Y: 9834987.27, que se encuentra a un lado del río Pindo Grande; pasando a la otra orilla del río se localiza

Donde nace la vida...



el punto 14 que se localiza con el rumbo S-2.52°-O a una distancia de 122.1 metros, cuyas coordenadas son X: 826959.73 - Y: 9834865.29; desde aquí continuamos por el borde del Río Pindo Grande aguas abajo, en donde encontraremos al punto 15 situado en la orilla del río con un rumbo S-29.02°-E y una distancia de 1260.09 metros. Del punto 15 con coordenadas X: 827571.14 - Y: 9833763.47; en línea recta hacia el Sur, con rumbo S-3.11°-O, a una distancia de 389.39 metros se ubica el punto 16 de coordenadas X: 827550.03 - Y: 9833374.65; y luego con rumbo S-1.55°-O, a una distancia de 99.24 metros se sitúa el punto 17 de coordenadas X: 827547.35 - Y: 9833275.44; finalmente por este tramo se localiza al punto 18 situado a 124.77 metros del anterior, con un rumbo S-31.04°-E, cuyas coordenadas son X: 827611.68 - Y: 9833168.54.

Hacia el Sur, partiendo del punto 18, con rumbo S-17.01°-O y una distancia de 103.8 metros, se identifica al punto 19 de coordenadas X: 827581.31 - Y: 9833069.28; desde éste con rumbo S-29.79°-O, a una distancia de 131.62 metros se localiza al punto 20 de coordenadas X: 827515.92 - Y: 9832955.05; y con rumbo S-71.32°-O a una distancia de 779.88 metros se localiza el punto 21 de coordenadas X: 826777.11 - Y: 9832705.31; finalmente por este punto cardinal se encuentra el punto 22, partiendo del 21 con rumbo N-75.49°-O a una distancia de 237.89 metros, cuyas coordenadas son X: 826546.80 - Y: 9832764.89.

Por el Oeste, partiendo del punto 22 con rumbo N-23.82°-O, a una distancia de 143.56 metros se ubica el punto 23 de coordenadas X: 826488.81 - Y: 9832896.22; con rumbo N-4.11°-O, a una distancia de 155.05 metros, se localiza el punto 24 de coordenadas X: 826477.69 - Y: 9833050.87; desde éste punto con un rumbo N-26.46°-O y una distancia de 530.39 metros se ubica el punto 25 de coordenadas X: 826241.39 - Y: 9833525.71; a partir del cual con rumbo N-56.17°-E a una distancia de 73.77 metros se sitúa el punto 26 de coordenadas X: 826302.66 - Y: 9833566.79; Para continuar con rumbo N-38.45°-O a 187.47 metros se identifica al punto 27 con las coordenadas X: 826186.08 - Y: 9833713.60. Del punto 27 con rumbo N-7.99°-O a una distancia de 118.97 metros encontramos al punto 28 de coordenadas X: 826169.54 - Y: 9833831.41; desde el cual con rumbo N-5.39°-E y a una distancia de 44.67 metros se ubica el punto 29 de coordenadas X: 826181.39 - Y: 9833874.48; en línea recta con rumbo N-35.77°-O y una distancia de 303.76 metros se sitúa el punto 30 de coordenadas X: 826003.85 - Y: 9834120.96; Para de aquí, con rumbo N-49.58°-E y distancia de 100.84 metros localizar al punto 31 de coordenadas X: 826080.62 - Y: 9834186.34; con rumbo N-43.08°-O a 410.24 metros, se localiza el punto 32 de coordenadas X: 825800.42 - Y: 9834485.98; desde aquí con rumbo N-34.71°-O a 264.83 metros se ubica el punto 33 de coordenadas X: 825649.60 - Y: 9834703.66; y finalmente siguiendo una línea imaginaria paralela al eje de la vía principal, con un rumbo N-45.9°-O, a una distancia de 932.09 metros se encuentra el punto 34 de coordenadas X: 824980.19 - Y: 9835352.27, para cerrar el polígono urbano con el punto de inicio el mismo que se encuentra en el rumbo N-27.44°-E a una distancia de 119.28 metros.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	825035.17	9835458.13	S-43.69°-E	681.11
2	825505.69	9834965.67	N-51.91°-E	122.11
3	825601.80	9835040.99	N-0.65°-O	915.01
4	825591.43	9835955.94	N-69.68°-E	536.23
5	826094.27	9836142.20	S-27.28°-E	302.47

Donde nace la vida...



6	826232.91	9835873.37	N-21.6°-E	67.08
7	826257.61	9835935.74	S-29.85°-E	1009.96
8	826760.28	9835059.76	N-6.43°-E	100.09
9	826771.48	9835159.23	N-1.51°-E	302.61
10	826779.49	9835461.73	S-56.67°-E	124.07
11	826883,14	9835393,54	S-51,05°-E	115,89
12	826973.27	9835320.67	S-1.4°-O	333.5
13	826965.09	9834987.27	S-2.52°-O	122.1
14	826959.73	9834865.29	S-29.02°-E	1260.09
15	827571.14	9833763.47	S-3.11°-O	389.39
16	827550.03	9833374.65	S-1.55°-O	99.24
17	827547.35	9833275.44	S-31.04°-E	124.77
18	827611.68	9833168.54	S-17.01°-O	103.8
19	827581.31	9833069.28	S-29.79°-O	131.62
20	827515.92	9832955.05	S-71.32°-O	779.88
21	826777.11	9832705.31	N-75.49°-O	237.89
22	826546.80	9832764.89	N-23.82°-O	143.56
23	826488.81	9832896.22	N-4.11°-O	155.05
24	826477.69	9833050.87	N-26.46°-O	530.39
25	826241.39	9833525.71	N-56.17°-E	73.77
26	826302.66	9833566.79	N-38.45°-O	187.47
27	826186.08	9833713.60	N-7.99°-O	118.97
28	826169.54	9833831.41	N-15.39°-E	44.67
29	826181.39	9833874.48	N-35.77°-O	303.76
30	826003.85	9834120.96	N-49.58°-E	100.84
31	826080.62	9834186.34	N-43.08°-O	410.24
32	825800.42	9834485.98	N-34.71°-O	264.83
33	825649.60	9834703.66	N-45.9°-O	932.09
34	824980.19	9835352.27	N-27.44°-E	119.28

Tabla 3 Límite urbano de la parroquia Shell

Artículo 43.- Límite urbano Luz Adriana

Al Norte, de inicio se localiza al punto 1 de coordenadas X: 824557,11 - Y: 9836343,41, desde donde se parte con rumbo S-71,77°-E, y a 149,43 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 824699,04 - Y: 9836296,66.

Al Este, se parte del punto 2 y con rumbo S-7,72°-O a una distancia de 498,74 metros se ubica el punto 3 de coordenadas X: 824632,01 - Y: 9835802,44; con rumbo S-75,23°-E a 50,49 metros de distancia en línea recta se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 824680,83 - Y: 9835789,57; para finalizar con el punto 5, en este tramo el mismo que se localiza con rumbo S-7,88°-O, a una distancia de 209,43 metros, cuyas coordenadas son X: 824652,10 - Y: 9835582,12.

Donde nace la vida...



Por el Sur, se parte del punto 5 y siguiendo la curvatura de la margen de la vía Shell a Mera, con rumbo N-65,93°-O, a una distancia de 290,46 metros se localiza el punto 6 con las coordenadas X: 824386,91 - Y: 9835700,62.

Por el lado Oeste, se parte del punto 6 con rumbo N-9,69°-E, a una distancia de 204,17 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 824421,29 - Y: 9835901,88; y el punto 8 se sitúa con rumbo S-88,87°-E, a una distancia de 75,35 metros, con las coordenadas X: 824496,62 - Y: 9835900,39. De este último punto se cierra el polígono de nuevo al punto 1 de inicio, al cual se llega con el rumbo N-7,78°-E a una distancia de 447,13 metros.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	824557,11	9836343,41	S-71,77°-E	149,43
2	824699,04	9836296,66	S-7,72°-O	498,74
3	824632,01	9835802,44	S-75,23°-E	50,49
4	824680,83	9835789,57	S-7,88°-O	209,43
5	824652,10	9835582,12	N-65,93°-O	290,46
6	824386,91	9835700,62	N-9,69°-E	204,17
7	824421,29	9835901,88	S-88,87°-E	75,35
8	824496,62	9835900,39	N-7,78°-E	447,13

Tabla 4 Limite urbano Luz Adriana

PÁRRAFO IV SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

SUBPÁRRAFO I DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 44.- Suelo Rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Artículo 45.- Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana.- Para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana se considera los siguientes criterios:

Donde nace la vida...



1. Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento;
2. La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
3. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
4. La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
5. El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
6. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
7. El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
8. Topografía y sistemas hidrológicos.
9. La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
10. Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, se deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

SUBPÁRRAFO II LÍMITES DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 46.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 1 de la parroquia Mera.-

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 23 de coordenadas X: 820819,63 - Y: 9838960,06, que siguiendo el curso del río Chico, por el margen izquierdo aguas abajo, con rumbo S--76,74°-E a una distancia de 218.66 metros se localiza el punto 1, de coordenadas X: 821032,46 - Y: 9838909,88.

Al este, partimos del punto 1 y con rumbo S-31.98°-O en una distancia de 423.42 metros se ubica el punto 22 de coordenadas X: 820808,26 - Y: 9838550,69.

Al Sur, desde el punto 22 con rumbo N-56.58°-O y una distancia de 200.62 metros localizamos al punto 24 de coordenadas X: 820640,84 - Y: 9838661,21.

Finalmente, por el Oeste, desde en el punto 24 y con rumbo N-30.90°-E a una distancia de 348.26 metros se vuelve al punto 23.

Donde nace la vida...



Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
23	820819,63	9838960,06	S-76,74 ⁰ -E	218,66
1	821032,46	9838909,88	S-31,98 ⁰ -O	423,42
22	820808,26	9838550,69	N-56,58 ⁰ -O	200,62
24	820640,84	9838661,21	N-30,90 ⁰ -E	348,26

Tabla 5. Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 1. de la parroquia Mera

Artículo 47.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 2 de la parroquia Mera.-

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 25 de coordenadas X: 821654,41 - Y: 9839294,61, que siguiendo el curso del río Alpayacu, por el margen derecho aguas abajo, con rumbo S--44,00⁰-E a una distancia de 556.58 metros se localiza el punto 26, de coordenadas X: 822041,02 - Y: 9838894,21.

Al este, partimos del punto 26 y con rumbo S-21.19⁰-O en una distancia de 567.18 metros se ubica el punto 27 de coordenadas X: 821836,02 - Y: 9838365,38.

Al Sur, desde el punto 27, siguiendo el curso del río Chico, por el margen derecho aguas arriba, con rumbo N-66.81⁰-O y una distancia de 415.93 metros localizamos al punto 9 de coordenadas X: 821453,70 - Y: 9838529,19, se continúa con rumbo N-6.08⁰-E a una distancia de 37.53 metros se localiza el punto 8 de coordenadas X: 821457,68 - Y: 9838566,52, a continuación, con rumbo S-79,98⁰-E a una distancia de 79.15 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 821535,63 - Y: 9838552,74, se continúa con rumbo N-82,68⁰-E, a una distancia de 128.80 metros se encuentra el punto 6 con coordenadas X: 821663,37 - Y: 9838569,16, continuando con rumbo N-41,18⁰-E a una distancia de 188.89 metros se encuentra el punto 5 con coordenadas X: 821787,74 - Y: 9838711,33, se continúa con rumbo N-51,07⁰-O, a una distancia de 409.81 metros se encuentra el punto 4 con coordenadas X: 821468,96 - Y: 9838968,87, se continúa con rumbo S-27,51⁰-O a una distancia de 283.70 metros se encuentra el punto 3 de coordenadas X: 821337,94 - Y: 9838717,23, continuando con rumbo S-63,73⁰-O a una distancia de 102.13 metros se localiza el punto 2 con coordenadas X: 821246,37 - Y: 9838672,02 y en línea recta se continúa con rumbo N-30,93⁰-O a una distancia de 41.49 metros se localiza el punto 28 de coordenadas X: 821225,04 - Y: 9838707,61.

Finalmente, por el Oeste, desde en el punto 28 y con rumbo N-36,19⁰-E en línea recta y a una distancia de 727.27 metros se vuelve al punto 25.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
25	821654,41	9839294,61	S-44,00 ⁰ -E	556,58
26	822041,02	9838894,21	S-21,19 ⁰ -O	567,18
27	821836,02	9838365,38	N-66,81 ⁰ -O	415,93
9	821453,70	9838529,19	N-6,08 ⁰ -E	37,53
8	821457,68	9838566,52	S-79,98 ⁰ -E	79,15
7	821535,63	9838552,74	N-82,68 ⁰ -E	128,80
6	821663,37	9838569,16	N-41,18 ⁰ -E	188,89
5	821787,74	9838711,33	N-51,07 ⁰ -O	409,81
4	821468,96	9838968,87	S-27,51 ⁰ -O	283,70

Donde nace la vida...



3	821337,94	9838717,23	S-63,73 ⁰ -O	102,13
2	821246,37	9838672,02	N-30,93 ⁰ -O	41,49
28	821225,04	9838707,61	N-36,19 ⁰ -E	727,27

Tabla 6 Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 2. de la parroquia Mera

Artículo 48.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 1 de la parroquia Shell.-

Al Norte, inicia con el punto 35, de coordenadas X: 824041,60 - Y: 9836540,47 que siguiendo la red de alta tensión, con rumbo S-52,23⁰-E a una distancia de 96.22 metros se localiza el punto 36, de coordenadas X: 824117,65 - Y: 9836481,52. Del punto 36 en línea recta y con rumbo N-41,6⁰-E a una distancia de 723,00 metros se emplaza el punto 37 de coordenadas X: 824597,59 - Y: 9837022,25. A continuación, con rumbo S-38,81⁰-E y distancia de 695,69 metros se encuentra el punto 38 de coordenadas X: 825033,52 - Y: 9836480,08.

Por el Este, desde el punto 38 con rumbo S-5,24⁰-O y una distancia de 647,81 metros se sitúa el punto 39 de coordenadas X: 824974,39 - Y: 9835834,98, luego con rumbo S-51,2⁰-E y distancia de 800,90 metros, se localiza el punto 40. Se continúa con rumbo S-0,65⁰-E a una distancia de 292,07 metros se encuentra el punto 3 de coordenadas X: 825601,80 - Y: 9835040,99, y con rumbo S-51,92⁰-O en línea recta a una distancia de 122.11 metros se encuentra el punto 2 de coordenadas X: 825505,69 - Y: 9834965,67.

Al Sur, partiendo del punto 2, de coordenadas X: 825505,69 - Y: 9834965,67, siguiendo por el eje de la vía Puyo - Mera, con rumbo N-43,7⁰-O a una distancia de 681,11 metros se localiza el punto 1, de coordenadas X: 825035,17 - Y: 9835458,13. Se continúa con rumbo S-27,45⁰-O a una distancia de 76,05 metros se localiza el punto 61 de coordenadas X: 825000,12 - Y: 9835390,64. Se continúa de forma paralela en 120 metros al eje de la vía Puyo - Mera hasta el punto 62 de coordenadas X: 824366,84 - Y: 9835617,88. Del punto 62 se continúa con rumbo N-22,86⁰-O a una distancia de 202,40 metros se localiza el punto 63 de coordenadas X: 824288,22 - Y: 9835804,39. Desde el punto 63 se continúa por el eje de la vía s/n hasta intersectar nuevamente con el eje de la vía Puyo - Mera en el punto 64 de coordenadas X: 824094,75 - Y: 9836045,11. Se continúa desde el punto 64 por el eje de la vía Puyo - Mera con rumbo N-35,88⁰-O a una distancia de 378,46 metros hasta el punto 41, ubicado en las coordenadas X: 823872,99 - Y: 9836351,79.

Hacia el Oeste, desde el punto 41, con rumbo N-41,79⁰-E, a una distancia de 253,04 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 35.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
35	824041,60	9836540,47	S-52,23 ⁰ -E	96,22
36	824117,65	9836481,52	N-41,6 ⁰ -E	723,00
37	824597,59	9837022,25	S-38,81 ⁰ -E	695,69
38	825033,52	9836480,08	S-5,24 ⁰ -O	647,81
39	824974,39	9835834,98	S-51,2 ⁰ -E	800,90
40	825598,49	9835333,04	S-0,65 ⁰ -E	292,07
3	825601,80	9835040,99	S-51,92 ⁰ -O	122,11
2	825505,69	9834965,67	N-43,7 ⁰ -O	681,11

Donde nace la vida...



1	825035,17	9835458,13	S-27,45 ⁰ -O	76,05
61	825000,12	9835390,64	N-70,27 ⁰ -O	672,82
62	824366,84	9835617,88	N-22,86 ⁰ -O	202,40
63	824288,22	9835804,39	N-38,79 ⁰ -O	308,83
64	824094,75	9836045,11	N-35,88 ⁰ -O	378,46
41	823872,99	9836351,79	N-41,79 ⁰ -E	253,04

Tabla 7 Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 1. de la parroquia Shell

Artículo 49.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 2 de la parroquia Shell.-

Al Norte, inicia con el punto 42, de coordenadas X: 825828,22 - Y: 9836760,21, desde este punto, en línea recta con rumbo N-88,44⁰-E a una distancia de 300.14 metros se localiza el punto 43, de coordenadas X: 826128,25 - Y: 9836768,42. Desde este punto se continúa de forma paralela con una distancia de 400 metros al margen izquierdo río abajo del río Pindo Grande, rumbo S-33,27⁰-E a una distancia de 1399.18 metros se ubica el punto 44 de coordenadas X: 826895,70 – Y: 9835598,50.

Por el Este, desde el punto 44 con rumbo S-3,51⁰-O y una distancia de 205,35 metros se sitúa el punto 11 de coordenadas X: 826883,14 - Y: 9835393,54, luego con rumbo N-56,67⁰-O y distancia de 124,07 metros, se localiza el punto 10 de coordenadas X: 826779,49 – Y: 9835461,73, desde este punto con rumbo S-1,52⁰-O a una distancia de 302,61 metros se encuentra el punto 9 de coordenadas X: 826771,48 - Y: 9835159,23, y con rumbo S-6,43⁰-O en línea recta a una distancia de 100,09 metros se encuentra el punto 8 de coordenadas X: 826760,28 - Y: 9835059,76.

Al Sur, partiendo del punto 8, siguiendo el curso del río Pindo Grande, por el margen izquierdo aguas arriba, con rumbo N-29,85⁰-O a una distancia de 1009.96 metros se ubica el punto 7 en las coordenadas X: 826257,61 - Y: 9835935,74, se continúa con rumbo S-21,61⁰-O a una distancia de 67.08 metros se ubica el punto 6 con coordenadas X: 826232,91 – Y: 9835873,37, continuando con rumbo N-27,29⁰-O a una distancia de 302.47 metros se ubica el punto 5 con coordenadas X: 826094,27 – Y: 9836142,20 y con rumbo S-69,68⁰-O a una distancia de 262.83 metros se ubica el punto 45 con coordenadas X: 826094,27 – Y: 9836142,20.

Hacia el Oeste, desde el punto 45, con rumbo N-1,59⁰-O, a una distancia de 709,57 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 42.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
42	825828,22	9836760,21	N-88,44 ⁰ -E	300,14
43	826128,25	9836768,42	S-33,27 ⁰ -E	1399,18
44	826895,70	9835598,50	S-3,51 ⁰ -O	205,35
11	826883,14	9835393,54	N-56,67 ⁰ -O	124,07
10	826779,49	9835461,73	S-1,52 ⁰ -O	302,61
9	826771,48	9835159,23	S-6,43 ⁰ -O	100,09
8	826760,28	9835059,76	N-29,85 ⁰ -O	1009,96
7	826257,61	9835935,74	S-21,61 ⁰ -O	67,08
6	826232,91	9835873,37	N-27,29 ⁰ -O	302,47

Donde nace la vida...



5	826094,27	9836142,20	S-69,68 ⁰ -O	262,83
45	825847,81	9836050,91	N-1,59 ⁰ -O	709,57

Tabla 8 Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 2. de la parroquia Shell

Artículo 50.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 3 de la parroquia Shell.-

Al Norte, inicia con el punto 46, de coordenadas X: 826970,05 - Y: 9835189,44, desde este punto, en línea recta con rumbo S-52,32⁰-E a una distancia de 485.28 metros se localiza el punto 47, de coordenadas X: 827354,11 - Y: 9834892,80. Desde este punto se continúa con rumbo N-28,34⁰-E a una distancia de 122,06 metros se ubica el punto 48 de coordenadas X: 827412,04 – Y: 9835000,24.

Por el Este, desde el punto 48 con rumbo S-13,53⁰-E y una distancia de 313,46 metros se sitúa el punto 49 de coordenadas X: 827485,36- Y: 9834695,48, luego con rumbo S-8,83⁰-O y distancia de 317,41 metros, se localiza el punto 50 de coordenadas X: 827436,68 – Y: 9834381,83.

Al Sur, partiendo del punto 50, siguiendo el curso del río Pindo Grande, por el margen izquierdo aguas arriba, con rumbo N-44,62⁰-O a una distancia de 679,13 metros se ubica el punto 14 en las coordenadas X: 826959,73 - Y: 9834865,29.

Hacia el Oeste, desde el punto 14, con rumbo N-2,52⁰-E, a una distancia de 122,10 metros se ubica el punto 13 con coordenadas X: 826965,09 – Y: 9834987,27. Desde este punto con rumbo N-1,41⁰-E a una distancia de 202.23 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 46.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
46	826970,05	9835189,44	S-52,32 ⁰ -E	485,28
47	827354,11	9834892,80	N-28,34 ⁰ -E	122,06
48	827412,04	9835000,24	S-13,53 ⁰ -E	313,46
49	827485,36	9834695,48	S-8,83 ⁰ -O	317,41
50	827436,68	9834381,83	N-44,62 ⁰ -O	679,13
14	826959,73	9834865,29	N-2,52 ⁰ -E	122,10
13	826965,09	9834987,27	N-1,41 ⁰ -E	202,23

Tabla 9 Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 3. de la parroquia Shell

Artículo 51.- Suelo rural de expansión urbana Nro. 4 de la parroquia Shell.-

Al Norte, inicia con el punto 19, de coordenadas X: 827581,31 - Y: 9833069,28, desde este punto se continúa por el eje de la vía Puyo - Mera, con rumbo S-57,34⁰-E a una distancia de 185.94 metros se localiza el punto 51, de coordenadas X: 827737,84 - Y: 9832968,92.

Por el Este, desde el punto 51 con rumbo S-12,95⁰-O y una distancia de 21,82 metros se sitúa el punto 52 de coordenadas X: 827732,95 - Y: 9832947,65, luego con rumbo S-3,17⁰-O y distancia de 502,81 metros, se localiza el punto 53 de coordenadas X: 827705,17 – Y: 9832445,61, se continúa con rumbo N-85,6⁰-O a una distancia de 266,70 metros se encuentra el punto 54 con coordenadas X: 827439,26 – Y: 9832466,11, luego con rumbo S-1,74⁰-O a una distancia de 459,92 metros se localiza el punto 55 con coordenadas X: 827425,37 – Y: 9832006,40, desde este punto con rumbo S-85,17⁰-E y una distancia de 166,96 metros se ubica el punto 56 con coordenadas X: 827591,74 – Y: 9831992,32, desde este punto con rumbo S-14,55⁰-O y una distancia de 575,12 metros se localiza el punto 57 con coordenadas X: 826781,00 – Y: 9831435,64.

Donde nace la vida...



Al Sur, desde el punto 57, con rumbo N-52,54⁰-O a una distancia de 839,42 metros se ubica el punto 58 en las coordenadas X: 826959,73 - Y: 9831946,22.

Hacia el Oeste, desde el punto 58, con rumbo N-36,06⁰-E, a una distancia de 912,43 metros se ubica el punto 59 con coordenadas X: 827318,08 – Y: 9832683,83. Desde aquí, se continúa por el perímetro de la Tola aislada perteneciente al complejo arqueológico T Zulay, hasta el punto 60 con coordenadas X: 827337,00 – Y: 9832714,63, se continúa con rumbo N-36,66⁰-E a una distancia de 299,69 metros se encuentra el punto 20 con coordenadas X: 827515,92- Y: 9832955,05 y se continúa con rumbo N-29,8⁰-E a una distancia de 131,62 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 19.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
19	827581,31	9833069,28	S-57,34 ⁰ -E	185,94
51	827737,84	9832968,92	S-12,95 ⁰ -O	21,82
52	827732,95	9832947,65	S-3,17 ⁰ -O	502,81
53	827705,17	9832445,61	N-85,6 ⁰ -O	266,70
54	827439,26	9832466,11	S-1,74 ⁰ -O	459,92
55	827425,37	9832006,40	S-85,17 ⁰ -E	166,96
56	827591,74	9831992,32	S-14,55 ⁰ -O	575,12
57	827447,28	9831435,64	N-52,54 ⁰ -O	839,42
58	826781,00	9831946,22	N-36,06 ⁰ -E	912,43
59	827318,08	9832683,83	N-31,57 ⁰ -E	36,15
60	827337,00	9832714,63	N-36,66 ⁰ -E	299,69
20	827515,92	9832955,05	N-29,8 ⁰ -E	131,62

Tabla 10 Coordenadas del suelo rural de expansión urbana Nro 4. de la parroquia Shell

PÁRRAFO V SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Artículo 52.- Categorías de ordenamiento territorial pertenecientes a suelo rural de producción.- Corresponden al suelo rural de producción las siguientes categorías de ordenamiento territorial:

1. Asentamientos en área comunitaria de producción sostenible con riesgo a inundación.- Corresponde a los asentamientos de la comuna San Jacinto en la parroquia Madre Tierra, que presentan una conformación de equipamiento público, a partir de esta propuesta se puede desarrollar planes urbanísticos en cada una de estas áreas, modificándolas de acuerdo a la capacidad de acogida necesaria para cada comunidad.
2. Manejo forestal sustentable.- Áreas en las cuales se puede realizar pastoreo mediante la técnica silvopastoril, debido a las limitaciones que tiene el suelo, y los problemas que desencadenaría el uso ganadero tradicional. Además, se prevé un uso agroforestal, que genere una protección al suelo.
3. Promoción de sistemas productivos sostenibles.- Áreas en las que se pueden desarrollar actividades productivas considerando como premisa el buen uso y manejo del suelo, con criterios de sostenibilidad, considera predios de superficies mayores destinados a la producción

Donde nace la vida...



con la intención de mantener la ruralidad de la zona y evitar la expansión y el deterioro de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas aledaños, así como de los recursos naturales allí presentes.

4. Promoción de sistemas productivos sostenibles en área comunitaria con riesgo a inundación.- Áreas pertenecientes a la comuna San Jacinto en las que se pueden desarrollar actividades productivas considerando acciones para reducir la vulnerabilidad a inundaciones, además del buen uso y manejo del suelo, con criterios de sostenibilidad. Considera predios de superficies mayores destinados a la producción con la intención de mantener la ruralidad de la zona y evitar la expansión y el deterioro de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas aledaños, así como de los recursos naturales allí presentes.

PÁRRAFO VI SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Artículo 53.- Categorías de ordenamiento territorial pertenecientes a suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Corresponden al suelo rural para aprovechamiento extractivo las siguientes categorías de ordenamiento territorial:

1. Mitigación.- Comprende las zonas o canteras donde actualmente se desarrollan distintas actividades mineras. Se prioriza esta actividad con severas limitaciones y bajo un estricto cumplimiento de las normas ambientales vigentes para estas actividades.

PÁRRAFO VII SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Artículo 54.- Categorías de ordenamiento territorial pertenecientes a suelo rural de protección.- Corresponden al suelo rural de protección las siguientes categorías de ordenamiento territorial:

1. Conservación.- Son áreas que por su estado de conservación y su vocación deben ser mantenidas, tal como están actualmente, para garantizar los derechos de la naturaleza, la sustentabilidad de los recursos que en ésta se genera la disminución de riesgos asociados.
2. Conservación de área arqueológica.- Corresponde a la Zona de protección del Complejo Arqueológico Te Zulay, delimitada mediante acuerdo ministerial No. DM-2017-075 el 22 de septiembre del 2017.
3. Conservación de bosques protectores.- Áreas de los bosques protectores: Habitagua, Moravia y Jawa Jee que se encuentran en buen estado, que se deben mantener y conservar.
4. Conservación hídrica.-
5. Área de zona de protección hídrica corresponde a 100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción.
6. Conservación PN Llanganates.- Zonas pertenecientes al Parque Nacional Llanganates en buen estado de conservación.
7. Conservación proyecto socio bosque.- Área de bosques nativos, páramos u otra vegetación nativa destinado a la conservación y protección a través del proyecto socio bosque (colectivo e individual).

Donde nace la vida...



8. Conservación y protección de cuerpos de agua.- Áreas de conservación de Cauces de ríos, quebrada o cualquier curso de agua.
9. Conservación y protección de zonas de recarga hídrica.- Son áreas productoras de agua para consumo humano, cuyo estado de conservación es muy adecuado.
10. Mitigación de zona de riesgo por inundación.- Zonas vulnerable a inundaciones ubicada en la parroquia Madre Tierra.
11. Mitigación de zona de riesgo por fenómeno de remoción en masa.- Zona vulnerable a fenómeno de remoción en masa, comprendido a lo largo del margen del río Pastaza.
12. Zonas de riesgo por fenómeno de remoción en masa.- Zona de riesgo conformada por la franja del talud de Mera.
13. Asentamientos en áreas de importancia ecológica.- Corresponde a los asentamientos de Jatari y Nueva Vida. El asentamiento Jatari se encuentra en el bosque protector Jawa Jee y Nueva Vida en una zona de recuperación para su posterior conservación. Para estos dos casos se ha delimitado un anillo máximo de crecimiento para que sea ocupado con ciertas restricciones.
14. Recuperación.- Son áreas del territorio con vocación para la conservación, sin embargo, por el uso actual del suelo son espacios que se deben recuperar o realizar programas de rehabilitación para su posterior conservación.
15. Recuperación de bosques protectores.- Áreas de los bosques protectores: Habitagua, Moravia y Jawa Jee que han sufrido intervención humana muy alta y se deben recuperar para su conservación.
16. Recuperación de zonas de recarga hídrica.- Son áreas del territorio de recarga hídrica para las captaciones de agua para el consumo humano de la población del cantón y cantones circunvecinos, que por su uso actual del suelo deben ser recuperados.
17. Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por deslizamiento.- Son áreas del territorio con vocación para la conservación y que se encuentran en zonas de riesgo por deslizamiento, sin embargo, por el uso actual del suelo son espacios que se deben recuperar o realizar programas de rehabilitación para su posterior conservación.
18. Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por inundación.- Son áreas del territorio con vocación para la conservación y que se encuentran en zonas de riesgo por inundación, sin embargo, por el uso actual del suelo son espacios que se deben recuperar o realizar programas de rehabilitación para su posterior conservación.
19. Recuperación de zonas de conservación hídrica.- Son áreas del territorio con vocación para la conservación y que se encuentran en zonas de recarga hídrica, sin embargo, por el uso actual del suelo son espacios que se deben recuperar o realizar programas de rehabilitación para su posterior conservación.
20. Recuperación del Parque Nacional Llanganates.- Áreas pertenecientes al Parque Nacional Llanganates (PNLL), que han sufrido degradación por intervención humana, que deben tener un proceso de recuperación para su posterior conservación estricta.

Donde nace la vida...



TÍTULO IV COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 55.- Del componente urbanístico.- Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado (MDT) del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

Artículo 56.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT.- Responden a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 57.- Del aprovechamiento urbanístico.- De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se definen los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Artículo 58.- De los usos del suelo⁸.- Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) detallar un único uso general y define como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

Artículo 59.- Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento.- Es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y sub clasificación en:

1. Uso general.- Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.
2. Uso Específico.- Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:
 - a. Uso Principal.- Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
 - b. Uso Complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
 - c. Uso Restringido.- Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

⁸ Definición de uso del suelo.- Es la destinación asignada al suelo, vinculado a las actividades desarrolladas en él, conforme a lo que técnicamente le asigne el Plan de Uso y Gestión de suelo.

Donde nace la vida...



- d. **Uso Prohibido.**- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

Artículo 60.- De los destinos de los usos del suelo.- Dentro de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT); distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), los usos del suelo tienen los siguientes destinos:

1. **Uso residencial.**- Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
 - a. **Residencial de baja densidad.**- son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
 - b. **Residencial de mediana densidad.**- son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
 - c. **Residencial de alta densidad.**- son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
2. **Uso comercial y de servicios.**- Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
3. **Uso mixto o múltiple.**- Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
4. **Uso industrial.**- Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
 - a. **Industrial de bajo impacto.**- Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
 - b. **Industrial de mediano impacto.**- Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
 - c. **Industrial del alto impacto.**- Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

Donde nace la vida...



- d. Industrial de Alto Riesgo.- Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)
5. Uso Equipamiento.- Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
 6. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.- Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
 7. Uso Agropecuario.- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
 8. Uso Forestal.- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
 9. Uso Acuícola.- Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
 10. Uso de Protección Ecológica.- Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión

Donde nace la vida...



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

11. Uso de Aprovechamiento Extractivo.- Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
12. Uso de protección de Riesgos.- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 61.- De la compatibilidad de usos de suelo.- Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Artículo 62.- De la ocupación del suelo.- Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traduce con la definición de los siguientes parámetros para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT):

1. Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
2. Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
3. Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
4. Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
5. Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
6. Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima;
7. Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT);
8. Densidad Bruta y Neta, y
9. Afectaciones.

Artículo 63.- Estándares urbanísticos.- En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), establece los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

1. Dotación de espacios públicos;
2. Equipamiento;
3. Previsión del suelo para vivienda de interés social;
4. Protección y aprovechamiento del paisaje;

Donde nace la vida...



5. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
6. Protección y mitigación de riesgos; y,
7. Accesibilidad al medio físico y espacio público.

TÍTULO V GESTIÓN DEL SUELO

PÁRRAFO I GENERALIDADES

Artículo 64.- Gestión del suelo.- La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (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.

Artículo 65.- 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 GAD cantonal 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.

Artículo 66.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus instrumentos complementarios.

Artículo 67.- Instrumentos de gestión del suelo.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y los planes complementarios que los desarrollen.

Donde nace la vida...



PÁRRAFO II
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SUBPÁRRAFO I
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS

Artículo 68.- 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. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 69.- Unidades de actuación urbanística.- Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

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

Artículo 70.- 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:

1. Ceder gratuitamente al GAD Municipal del Cantón Mera, 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 en el Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD). El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

Donde nace la vida...



3. 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, el distrito o municipio 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 cantonal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD cantonal reciba la urbanización terminada.

Artículo 71.- 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. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 72.- 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 cantonal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

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

En 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 de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Artículo 73.- Iniciativa de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

Donde nace la vida...



1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
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 cantonal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

SUBPÁRRAFO II INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 74.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Son aquellos que permiten 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.

Artículo 75.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 76.- 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 de planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD). Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD cantonal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Artículo 77.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se

Donde nace la vida...



aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD).

Artículo 78.- 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.

Artículo 79.- Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.- Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD), salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

SUBPÁRRAFO III INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 80.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Estos 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 81.- Derecho de adquisición preferente.- Es la facultad reconocida a favor del GAD cantonal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

Donde nace la vida...



Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El GAD cantonal inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD cantonal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD). En este caso el GAD cantonal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 82.- Efecto de compra sin notificación.- La perfección de la compra-venta 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. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD cantonal a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Artículo 83.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- El GAD cantonal en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados 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.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD cantonal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD cantonal en el registro de la propiedad.

Artículo 84.- Declaración de zonas especiales de interés social.- El GAD cantonal, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se

Donde nace la vida...



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

Artículo 85.- Anuncio del proyecto.- Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD cantonal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la unidad de avalúos y catastros del GAD cantonal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 86.- Afectaciones.- Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

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

Artículo 87.- Enajenación de predios afectados.- El que enajene los 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 resolver 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.

Donde nace la vida...



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

Artículo 88.- 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 constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (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.

Artículo 89.- Bancos de suelo.- 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 GAD Municipal del Cantón Mera podrá constituir un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal del Cantón Mera 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.

Artículo 90.- 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 91.- Concesión onerosa de derechos.- El GAD Municipal del Cantón Mera para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Donde nace la vida...



Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal del Cantón Mera exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el GAD Municipal del Cantón Mera determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal del Cantón Mera podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Artículo 92.- Pagos por concepto de concesión onerosa de derechos.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal del Cantón Mera 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, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

SUBPÁRRAFO IV INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 93.- Asentamiento 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, pero que respeta el patrimonio cultural, natural y arqueológico.

Artículo 94.- Obligatoriedad del levantamiento de información.- El GAD cantonal realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Donde nace la vida...



Artículo 95.- Declaratoria de regularización prioritaria.- El GAD cantonal, en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural, cultural y arqueológico de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se la realiza en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD cantonal no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD); para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD cantonal gestionara de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD cantonal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, a excepción de aquellos asentamientos que transgredan al patrimonio natural, cultural y arqueológico.

El GAD cantonal como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Artículo 96.- Plazo de regularización.- El GAD Municipal del cantón Mera en un plazo de dos años de la vigencia de la presente Ordenanza; finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), que no se encuentren en áreas protegidas, de patrimonio cultural, natural y arqueológico o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, el GAD cantonal deberá finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 97.- Intervención del Gobierno Central.- En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial,

Donde nace la vida...



Autonomía, Descentralización (COOTAD), con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Concejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD cantonal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Artículo 98.- Zonas a declararse de regularización prioritaria en el Cantón Mera.- De acuerdo a lo señalado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal, se define y delimita como zona de declaratoria de regularización prioritaria, al territorio conformado por los asentamientos humanos de: La Florida, Lotización El Porvenir, Asociación de vivienda Monte Sinaí, Pueblo Nuevo, Sol de Oriente y Asumeñull.

Artículo 99.- Redefinición predial y excedentes.- Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes. Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Artículo 100.- Dotación de servicios públicos.- La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); deberán ser construidos por el GAD cantonal en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD), con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente. De autorizarse la intervención el Concejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD cantonal, precautelando su sostenibilidad financiera."

SUBPÁRRAFO V HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Artículo 101.-Habilitación del suelo para la edificación.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

EL GAD cantonal podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial,

Donde nace la vida...



además de los otros instrumentos que de conformidad con la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) sean obligatorios. Pero si lo hace, establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Artículo 102.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.- El GAD cantonal determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD cantonal. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los Planes de Uso y Gestión de Suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 103.- Permiso de edificación.- Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno cantonal. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo 104.- Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el GAD cantonal deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Donde nace la vida...



Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Artículo 105.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.- Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD cantonal.

Artículo 106.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, para resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD cantonal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD cantonal el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo 107.- Usos preexistentes y provisionales.- Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD cantonal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD cantonal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento

Donde nace la vida...



territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

Artículo 108.- Delegación de informes.- El GAD cantonal podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanza.

En ningún momento el GAD cantonal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

SUBPÁRRAFO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 109.- Vivienda de interés social.- La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Donde nace la vida...



Artículo 110.- Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social.- El GAD cantonal expedirá ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Artículo 111.- Acceso al suelo para vivienda de interés social.- El GAD cantonal gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Artículo 112.- Producción social del hábitat.- La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y el GAD cantonal, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Artículo 113.- Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.- En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicará metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

TITULO VI ANEXO CARTOGRAFICO

Artículo 114.- Forman parte de la presente ordenanza los siguientes mapas que se anexan;

- Mapa 1: Ajuste de límite urbano de la parroquia Mera.
- Mapa 2: Ajuste de límite urbano de la parroquia Shell
- Mapa 3: Ajuste de límite urbano de la parroquia Madre Tierra
- Mapa 4: Suelo urbano y rural del cantón Mera.
- Mapa 5: Categorías de Ordenamiento Territorial
- Mapa 6: Sub clasificación del suelo urbano de la parroquia Mera
- Mapa 7: Sub clasificación de suelo urbano de la parroquia Shell
- Mapa 8: Sub clasificación del suelo urbano de la parroquia Madre Tierra
- Mapa 9: Ubicación de planes parciales
- Mapa 10: PIT de suelo urbano de la parroquia Mera
- Mapa 11: PIT de suelo urbano de la parroquia Shell
- Mapa 12: PIT de suelo urbano de la parroquia Madre Tierra
- Mapa 13: PIT de suelo rural del cantón Mera

Donde nace la vida...



Mapa 14: Modelo territorial deseado.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En todo lo no establecido en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Primera.- En el plazo de 30 días, el GAD Municipal del Cantón Mera notificará a la Autoridad Agraria Nacional las definiciones del límite urbano y áreas de expansión urbana.

Segunda.- Las planificaciones territoriales aprobadas con la ordenanza anterior y que no pueda cumplir lo establecido en las presentes ordenanzas, podrán desarrollarse con la normativa establecida con anterioridad hasta 180 días posterior a la vigencia de la presente ordenanza.

Tercera.- En el plazo de 30 días, el Pleno del Concejo Municipal emitirá la ordenanza de Reforma al Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

Primera. - Deróguese todas las ordenanzas que contienen la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, todas sus reformas aprobadas por el Pleno del Concejo Municipal, y demás normas jurídicas del mismo tenor o valor.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta oficial de la municipalidad, el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veinte.

Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera de conformidad al literal a) del artículo 57 y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates llevados a efecto

Donde nace la vida...



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
ADMINISTRACIÓN 2019-2023**



SECRETARÍA GENERAL

en sesión Extraordinaria de fecha 24 de diciembre de 2020 y sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de diciembre de 2020, tal y como consta en **RESOLUCIÓN N° 335-CMM-2020** y **RESOLUCIÓN N° 338-CMM-2020**., respectivamente.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 30 de diciembre de 2020.

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA.- Que mediante **RESOLUCIÓN 74-A-GADMCM-2020** de fecha 30 de diciembre de 2020, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, sanciono **LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA**, ordenando su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 30 de diciembre de 2020.

Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

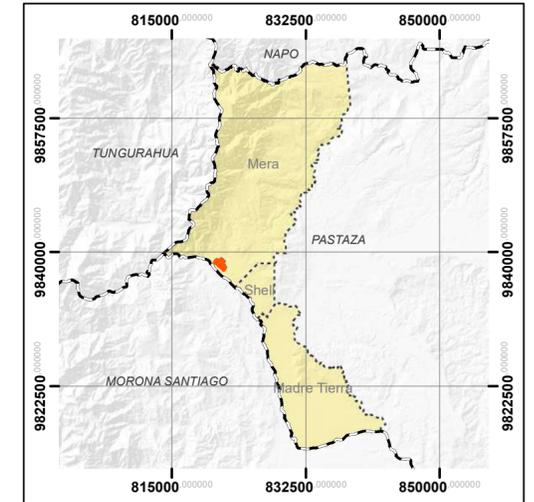
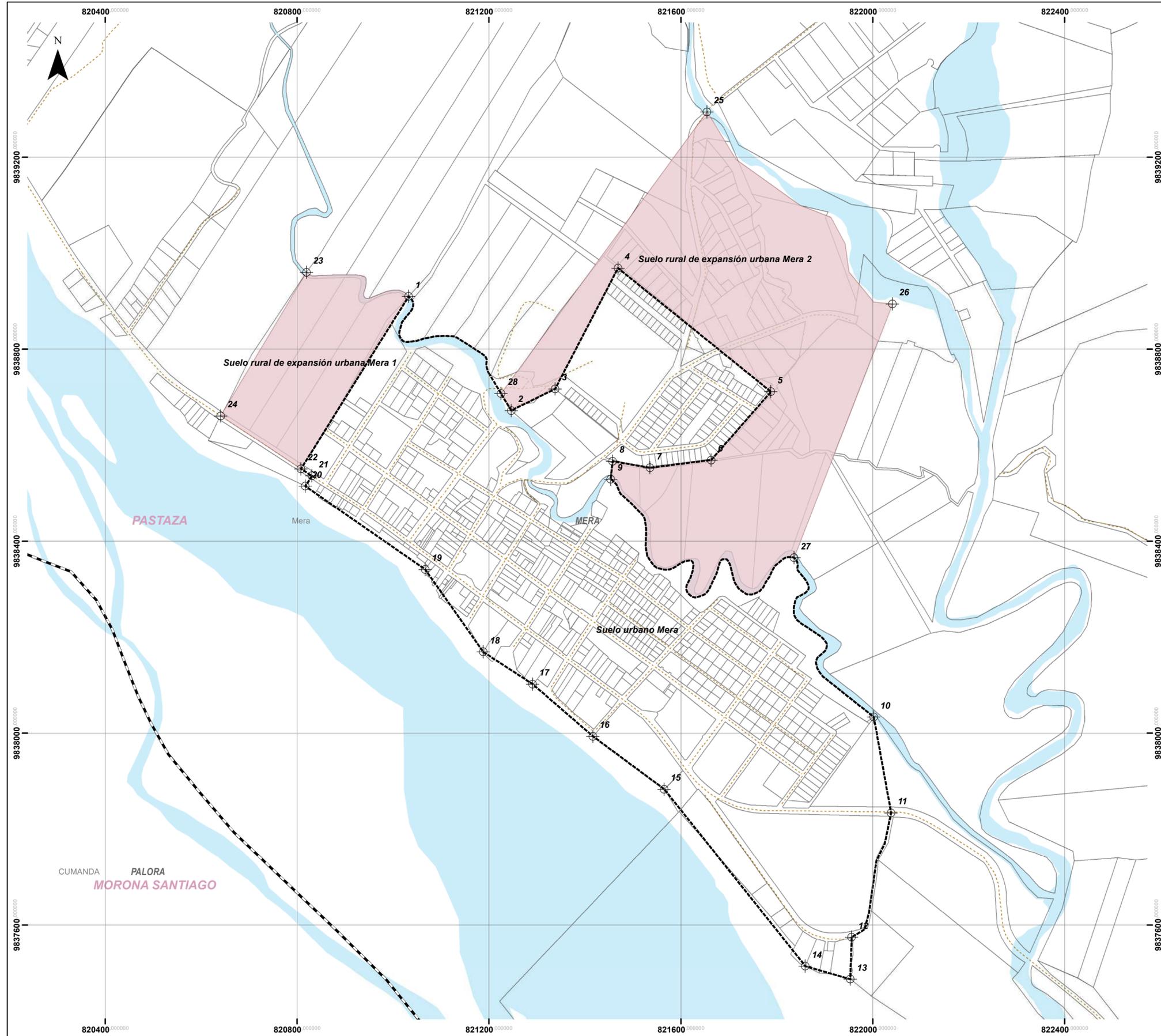
CERTIFICACIÓN.- Que mediante **RESOLUCIÓN 74-A-GADMCM-2020** de fecha 30 de diciembre de 2020, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera Arq. Guidmon Tamayo Amores, sancionó la **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA** y dispuso su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 30 de diciembre de 2020.

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

Donde nace la vida...

MAPA 1: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MERA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

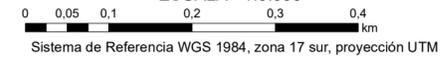


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Red vial
	Límite cantonal		Predios
	Límite parroquial		Hidrografía

ESCALA 1:6.000



Simbología

	Hitos Urbanos
	Suelo Urbano
	Suelo Rural de expansión urbana

Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Mera.

Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:6.000

Escala de información: 1:5.000

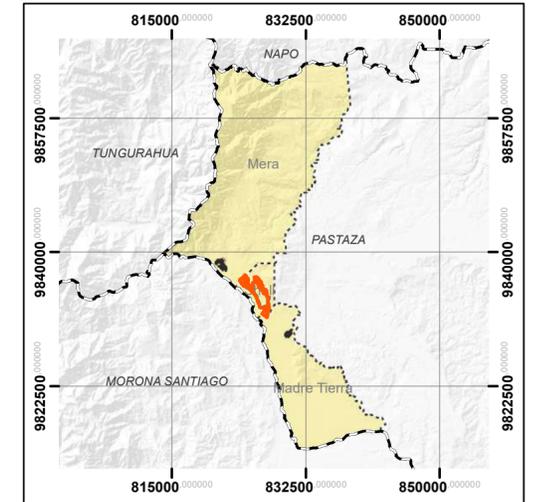
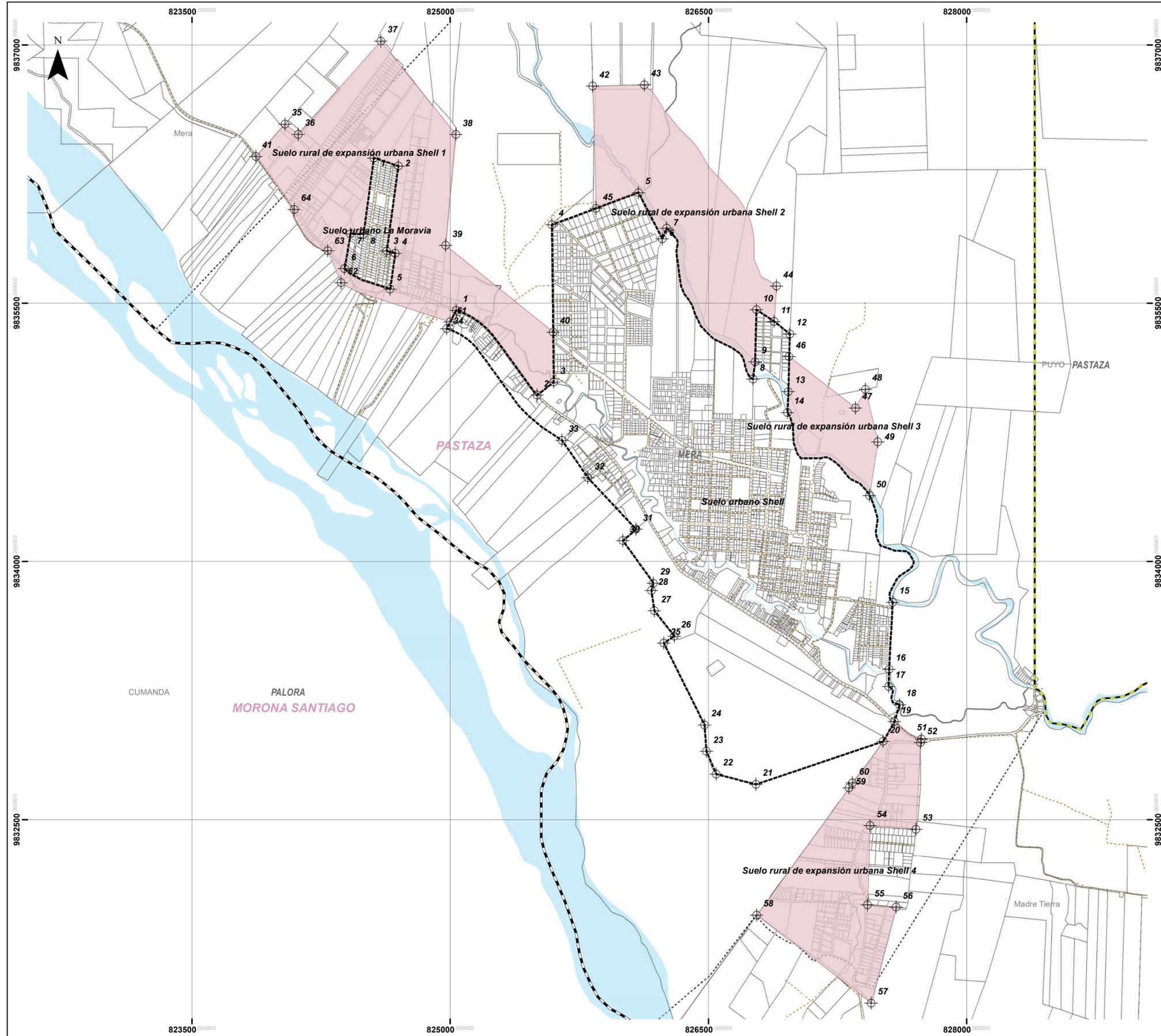
Fecha: Noviembre 2020

Lámina: 1

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 2: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA SHELL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

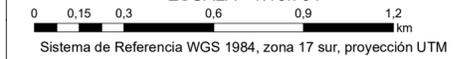


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Red vial
	Límite cantonal		Predios
	Límite parroquial		Hidrografía

ESCALA 1:16.704



Simbología

	Hitos Urbanos
	Suelo Urbano
	Suelo Rural de expansión urbana

Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Shell.

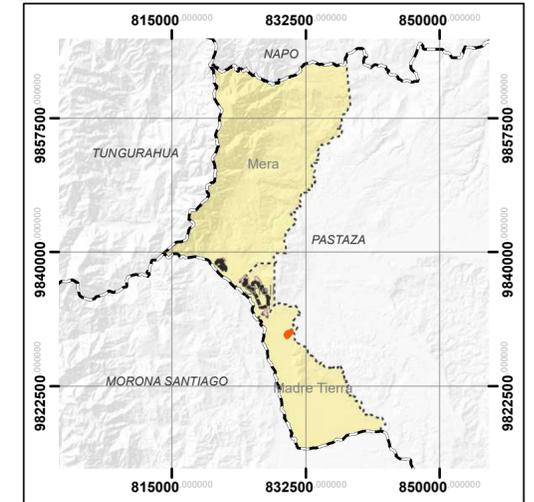
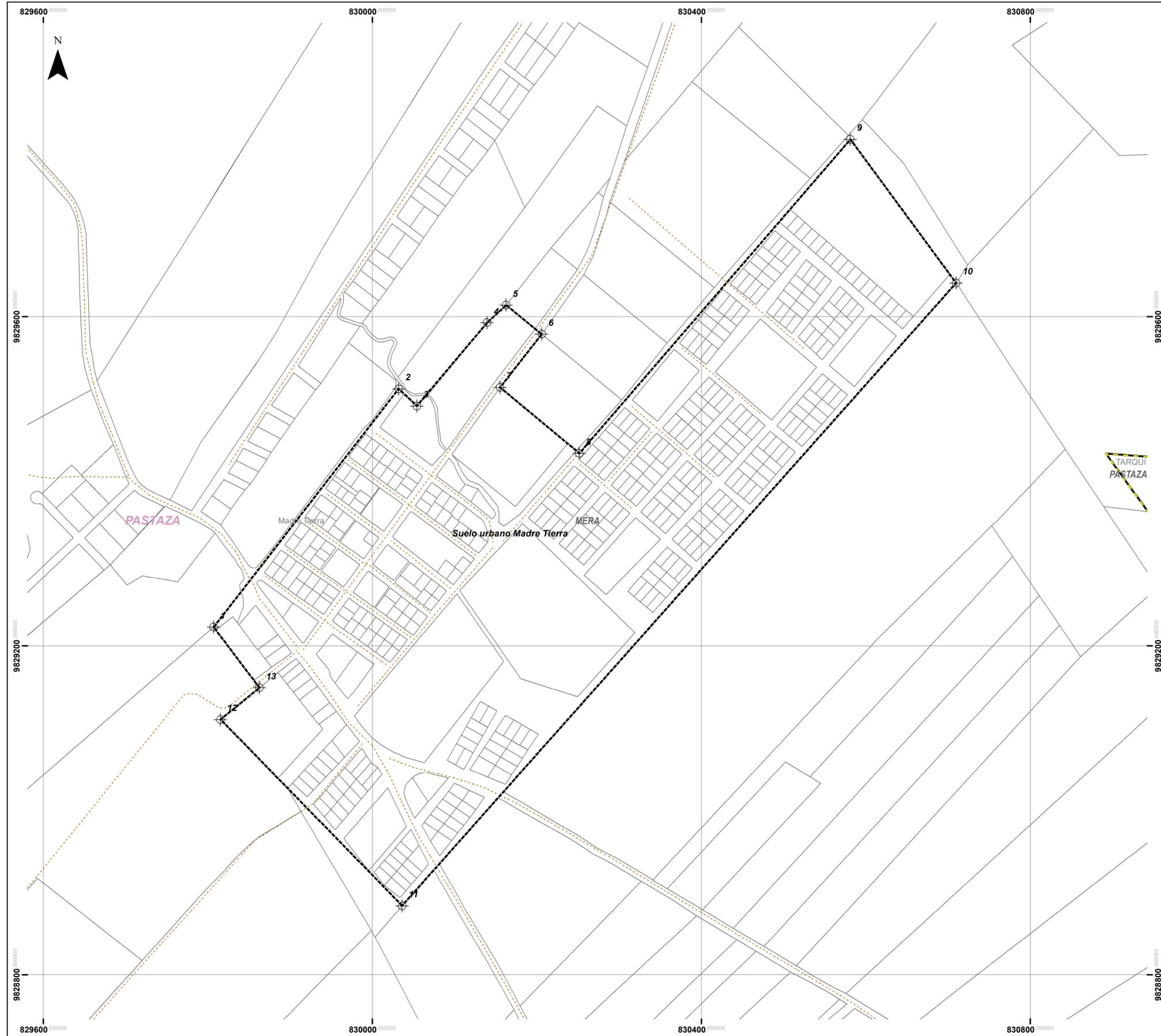
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:16.704
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 2

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 3: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Red vial
	Límite cantonal		Predios
	Límite parroquial		Hidrografía

ESCALA 1:3.500

0 0.035 0.07 0.14 0.21 0.28 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Simbología

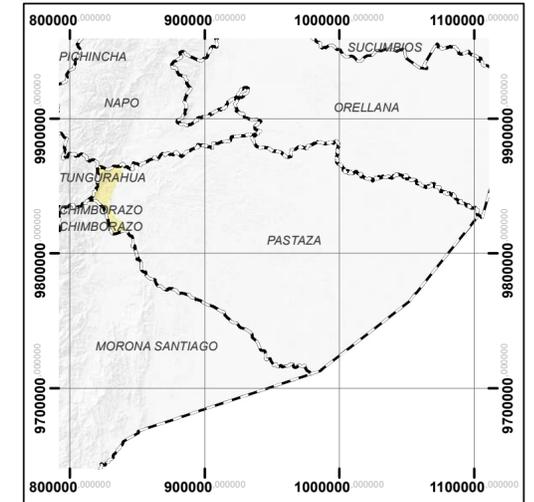
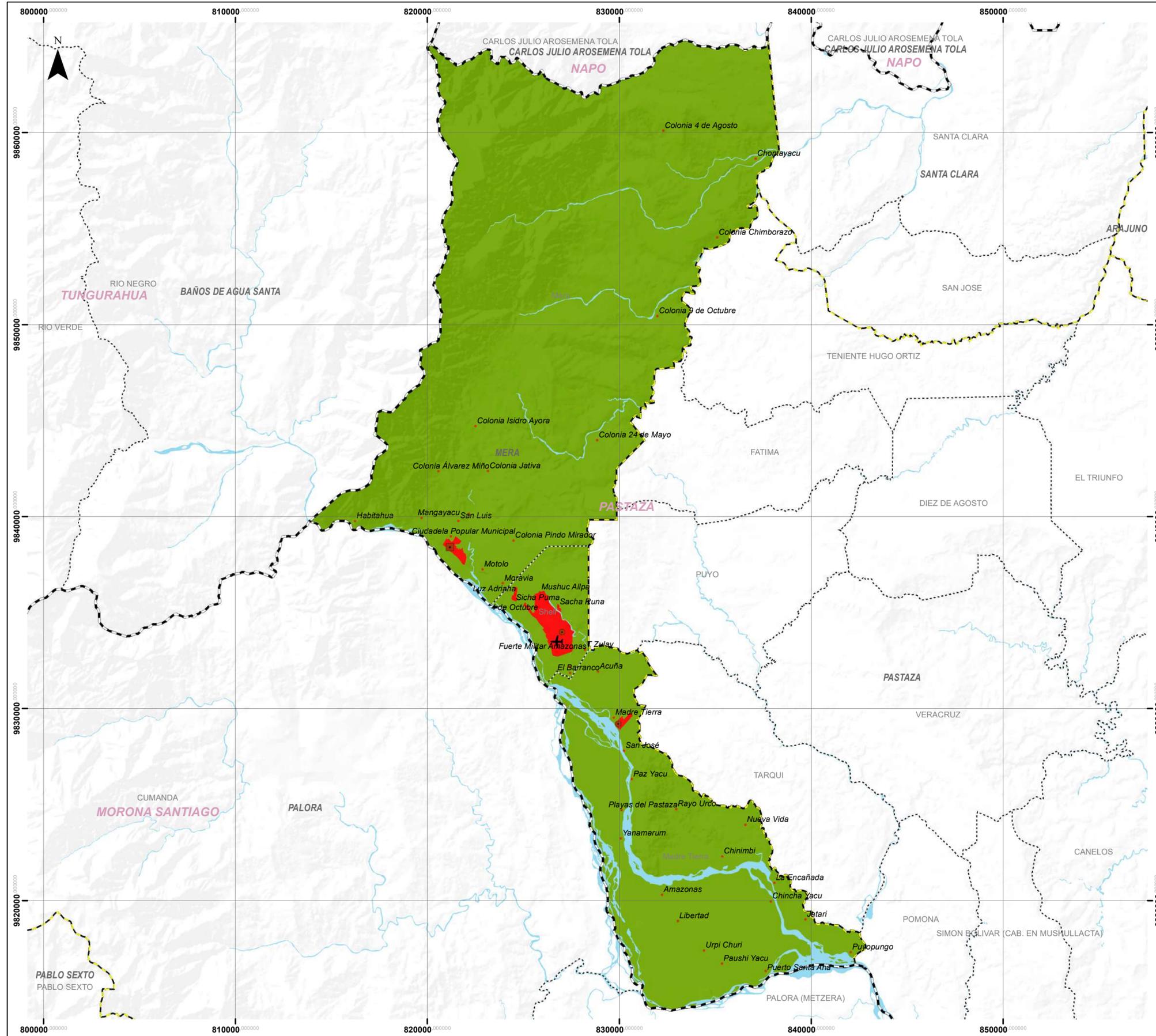
	Hitos Urbanos
	Suelo Urbano
	Suelo Rural de expansión urbana

Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Madre Tierra.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:3.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 3

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

MAPA 4: SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MERA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Río doble

ESCALA 1:150.000



Simbología

Clasificación

- Rural
- Urbano

Contiene: Suelo urbano y rural del cantón Mera.

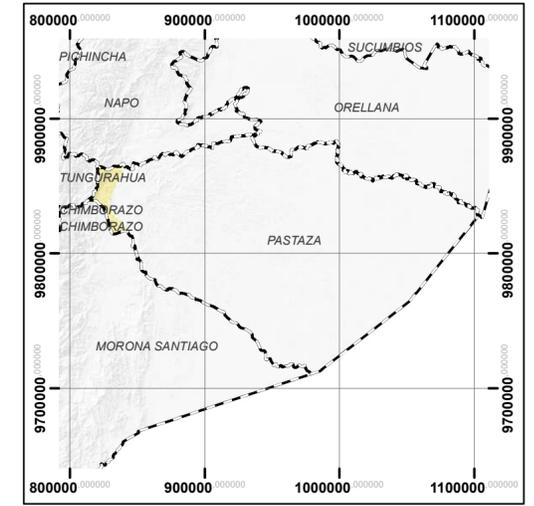
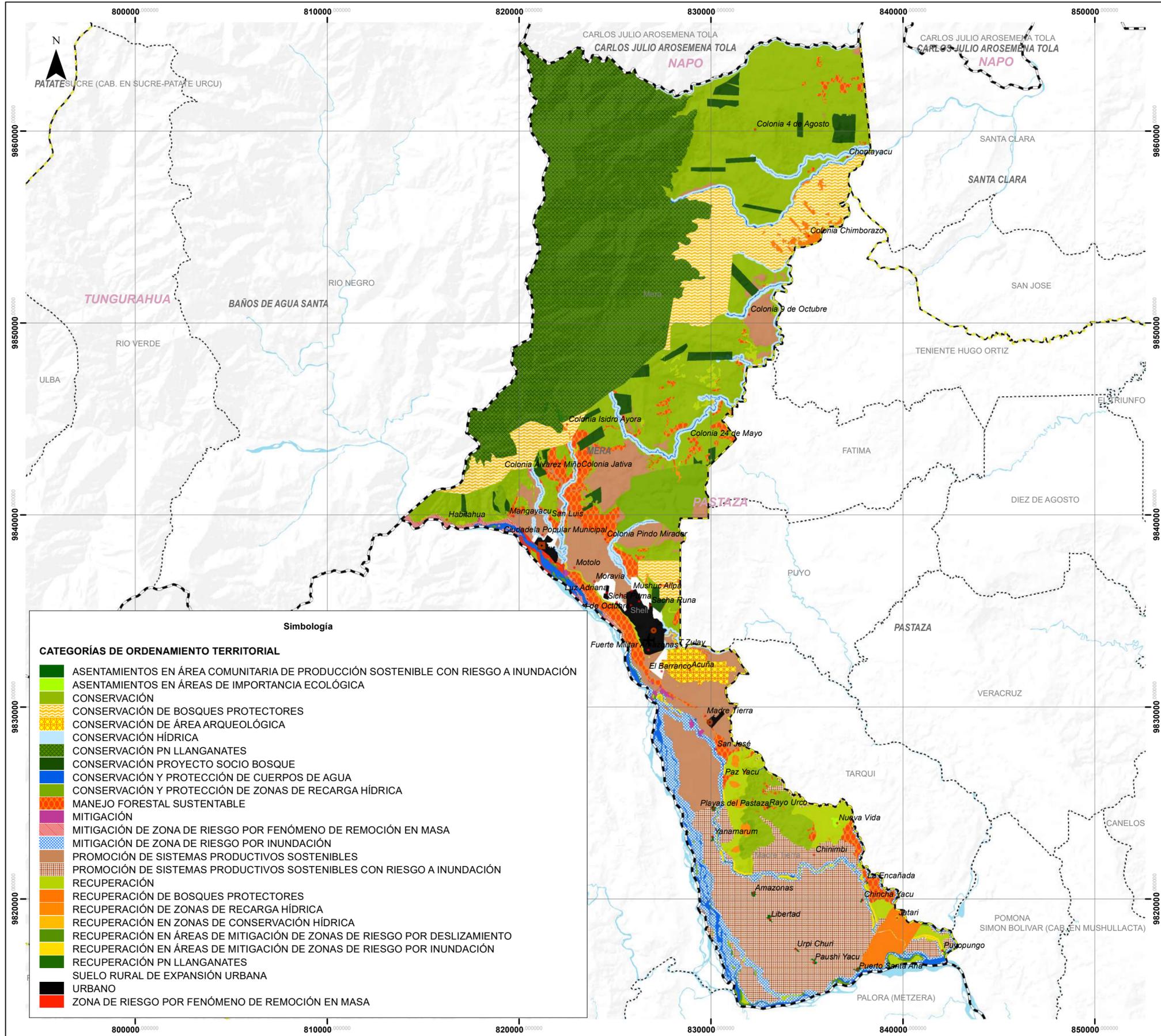
Fuente: IGM
MTOP
CONALIS
MINISTERIO DEL AMBIENTE

Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 4

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 5: CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



Simbología

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

	ASENTAMIENTOS EN ÁREA COMUNITARIA DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE CON RIESGO A INUNDACIÓN
	ASENTAMIENTOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ECOLÓGICA
	CONSERVACIÓN
	CONSERVACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES
	CONSERVACIÓN DE ÁREA ARQUEOLÓGICA
	CONSERVACIÓN HÍDRICA
	CONSERVACIÓN PN LLANGANATES
	CONSERVACIÓN PROYECTO SOCIO BOSQUE
	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA
	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA
	MANEJO FORESTAL SUSTENTABLE
	MITIGACIÓN
	MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA
	MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR INUNDACIÓN
	PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES
	PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES CON RIESGO A INUNDACIÓN
	RECUPERACIÓN
	RECUPERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES
	RECUPERACIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA
	RECUPERACIÓN EN ZONAS DE CONSERVACIÓN HÍDRICA
	RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO
	RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN
	RECUPERACIÓN PN LLANGANATES
	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
	URBANO
	ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Cabecera cantonal
	Límite cantonal		Cabecera parroquial
	Límite parroquial		Aeropuerto
	Centro poblado		Río doble

ESCALA 1:150.000

0 1,5 3 6 9 12 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

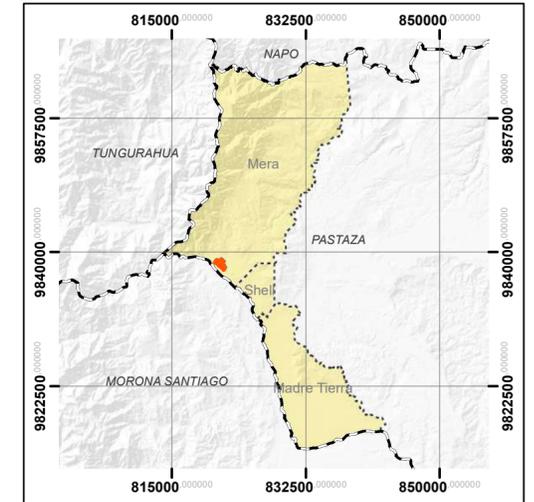
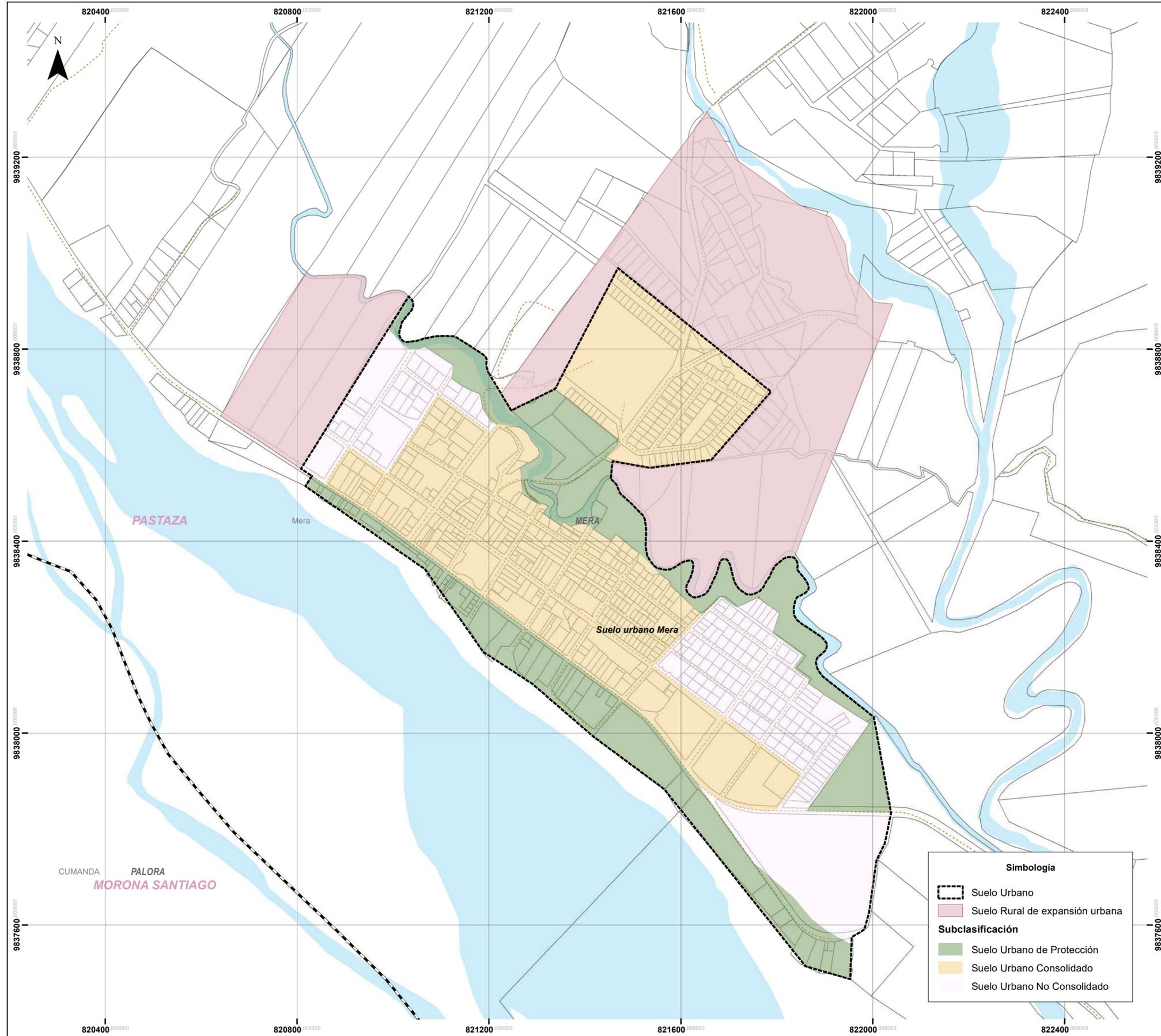
Contiene: Categorías de ordenamiento territorial del cantón Mera

Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTO
CONALIS

Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 5

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

MAPA 6: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA**

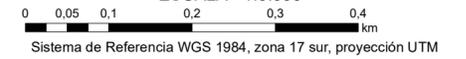


**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.**

Signos convencionales

- | | | | |
|--|-------------------|--|-------------|
| | Límite provincial | | Red vial |
| | Límite cantonal | | Predios |
| | Límite parroquial | | Hidrografía |

ESCALA 1:6.000



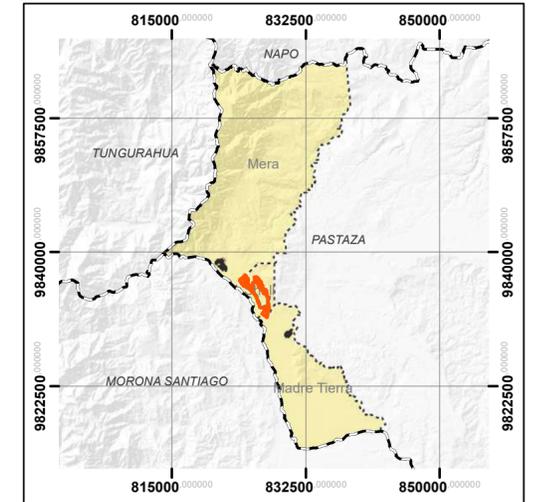
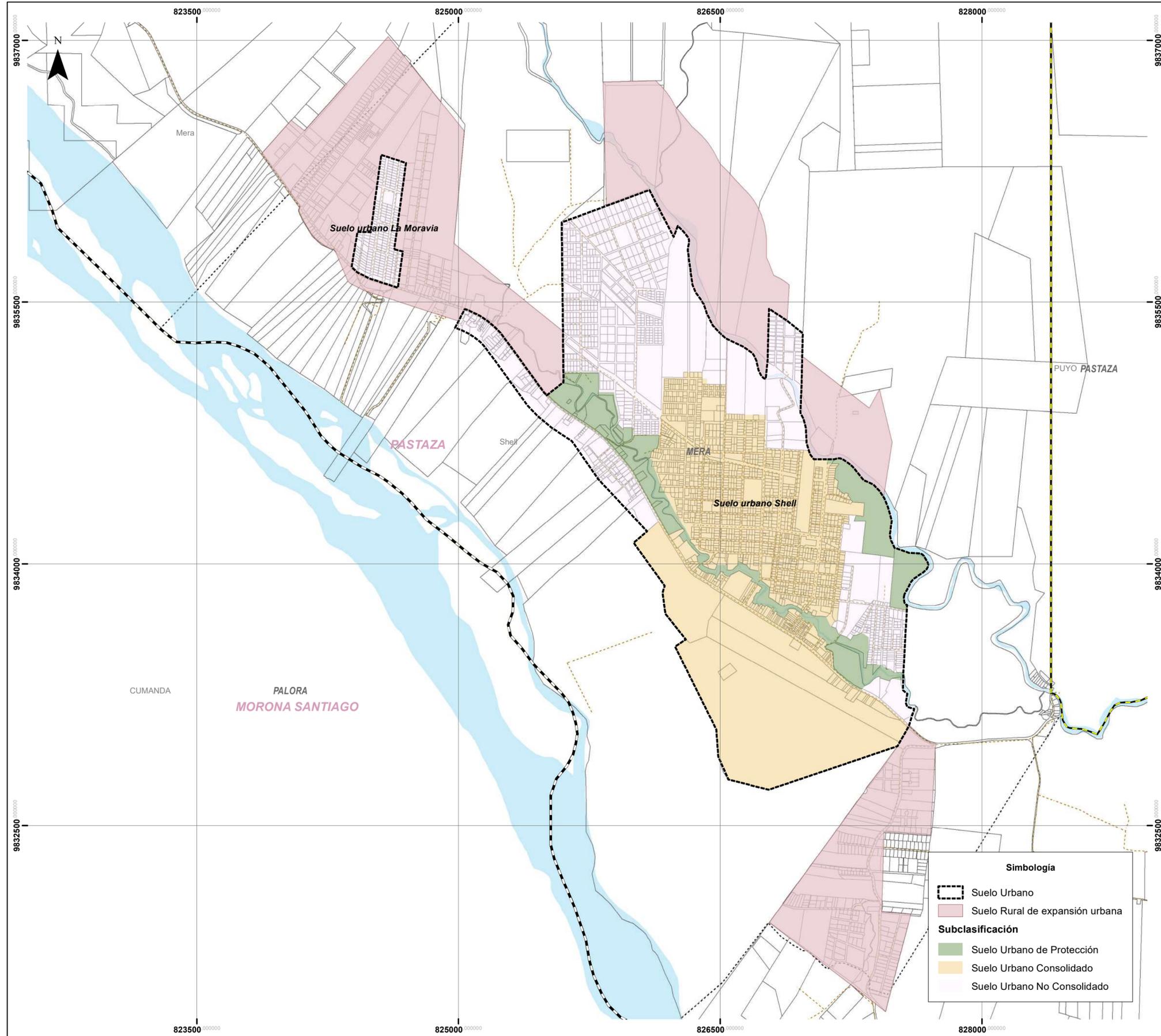
- Simbología**
- Suelo Urbano
 - Suelo Rural de expansión urbana
- Subclasificación**
- Suelo Urbano de Protección
 - Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado

Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Mera.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:6.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 6

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

MAPA 7: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

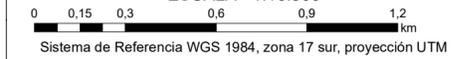


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:16.500



- Simbología**
- Suelo Urbano
 - Suelo Rural de expansión urbana
- Subclasificación**
- Suelo Urbano de Protección
 - Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado

Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Shell.

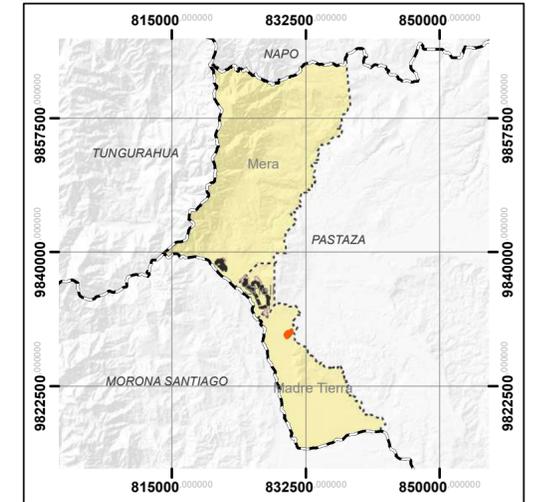
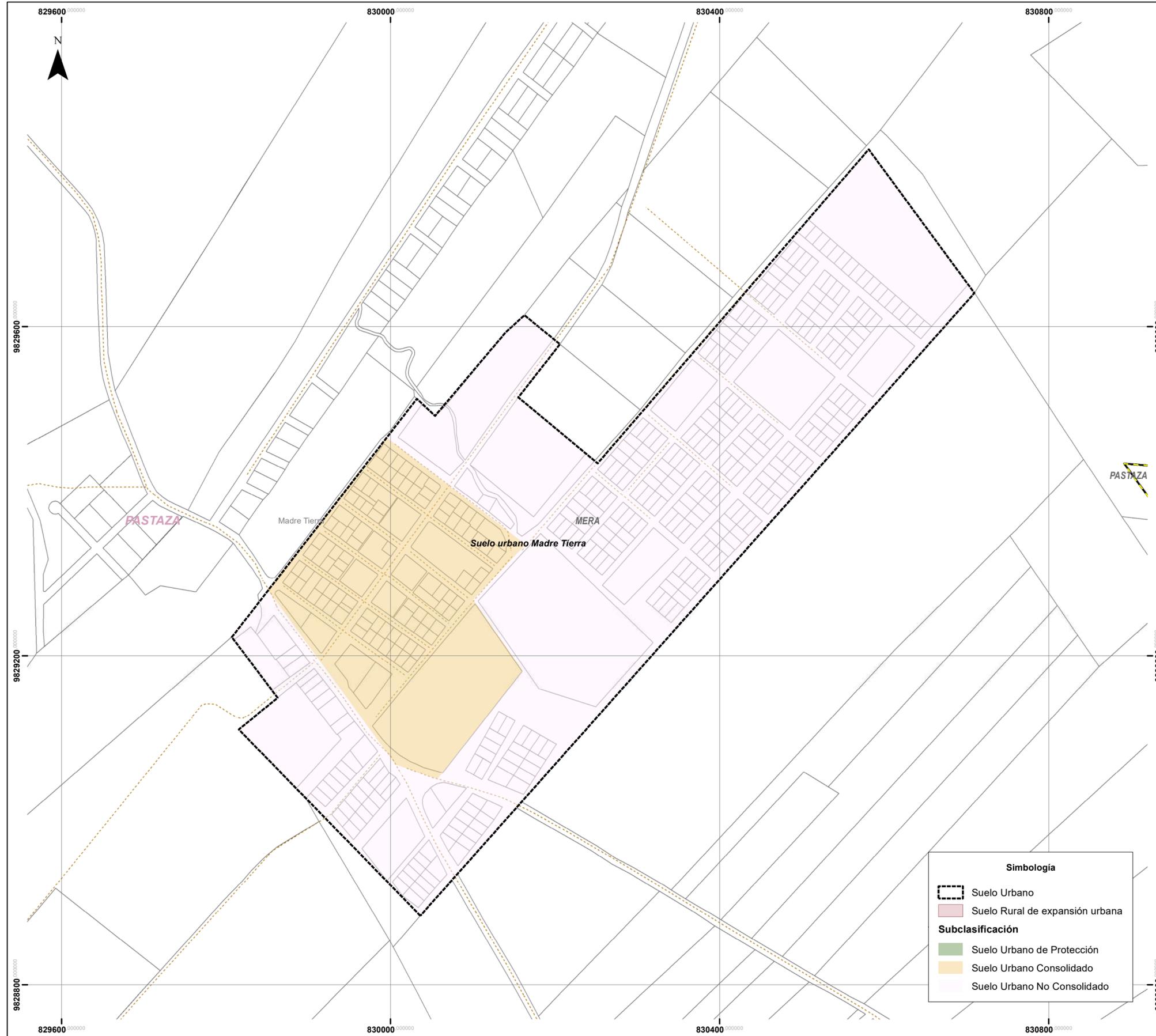
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:16.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 7

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 8: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA**

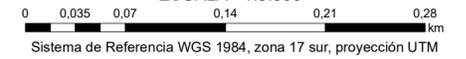


**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.**

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:3.500



Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Madre Tierra.

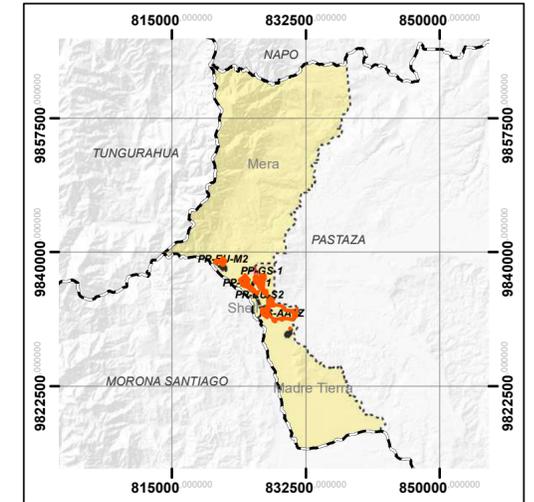
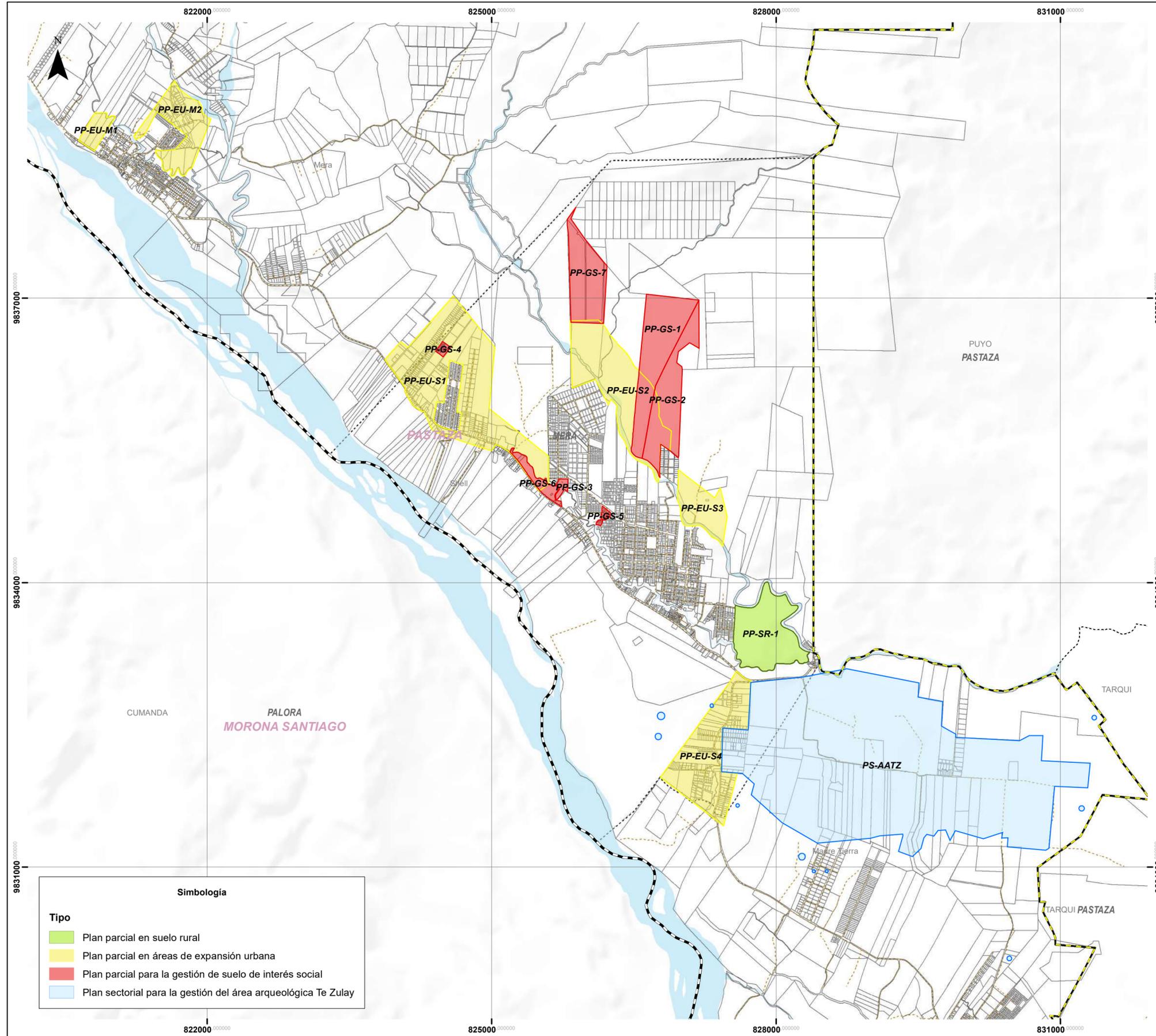
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:3.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 8

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 9: UBICACIÓN DE PLANES PARCIALES



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

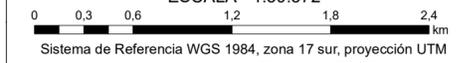


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Red vial
	Límite cantonal		Predios
	Límite parroquial		Hidrografía

ESCALA 1:30.372



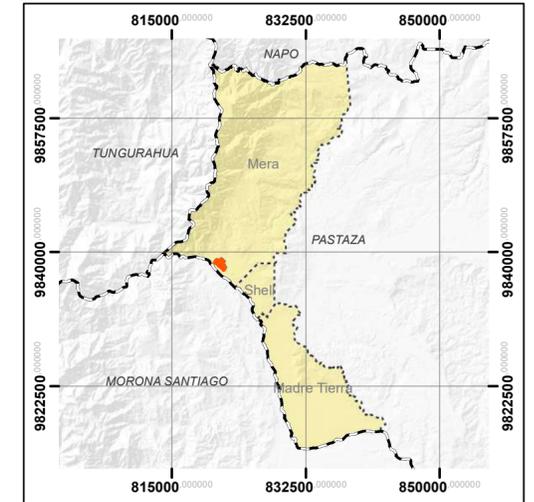
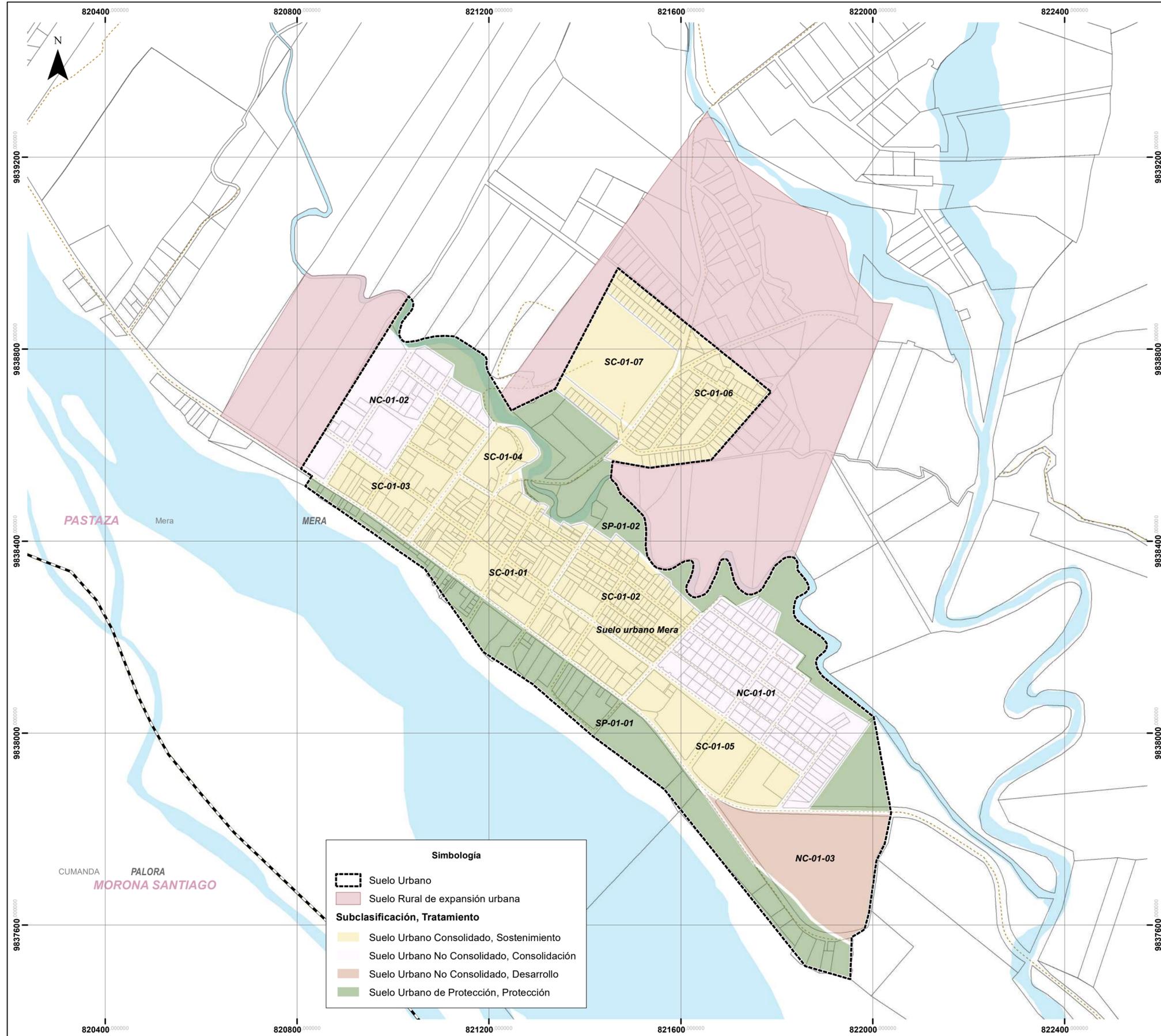
Contiene: Ubicación de planes parciales.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:30.372
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 9

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 10: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

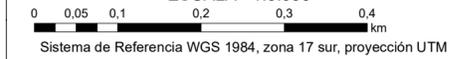


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

	Límite provincial		Red vial
	Límite cantonal		Predios
	Límite parroquial		Hidrografía

ESCALA 1:6.000



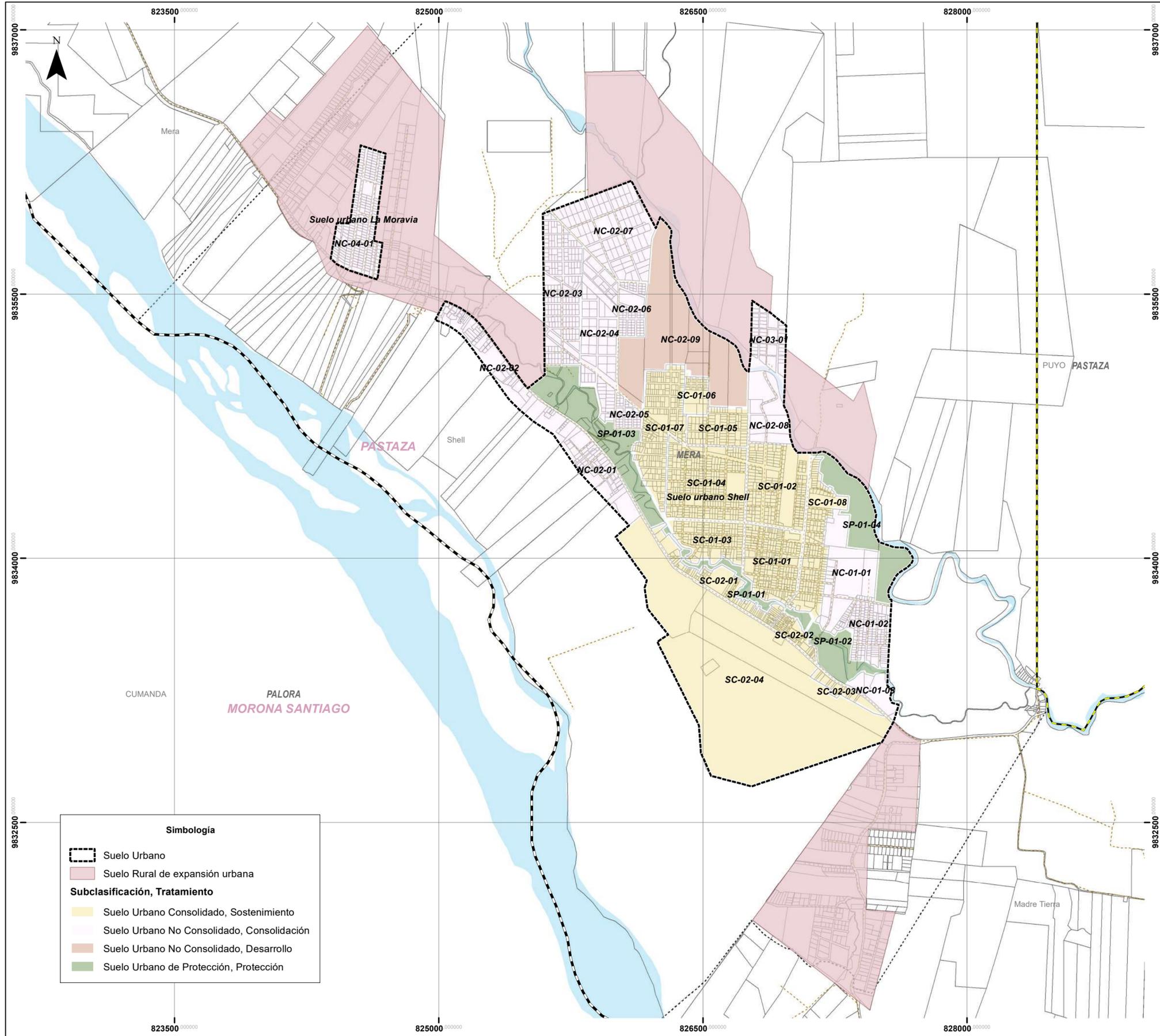
Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Mera.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:6.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 10

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 11: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL

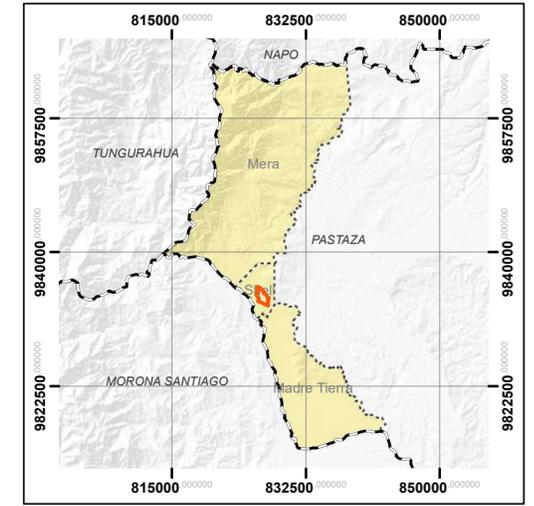


Simbología

- Suelo Urbano
- Suelo Rural de expansión urbana

Subclasificación, Tratamiento

- Suelo Urbano Consolidado, Sostenimiento
- Suelo Urbano No Consolidado, Consolidación
- Suelo Urbano No Consolidado, Desarrollo
- Suelo Urbano de Protección, Protección



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:16.317

0 0,15 0,3 0,6 0,9 1,2 km

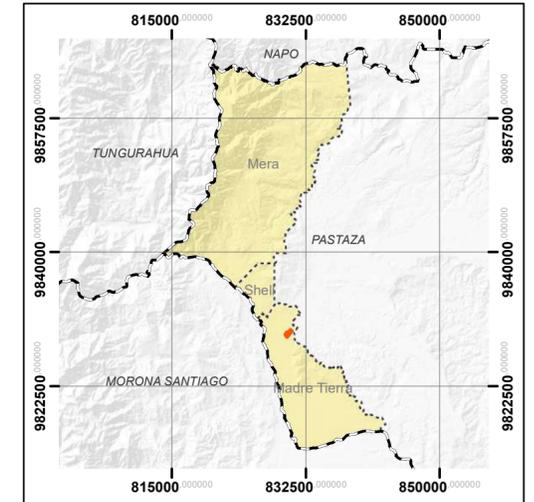
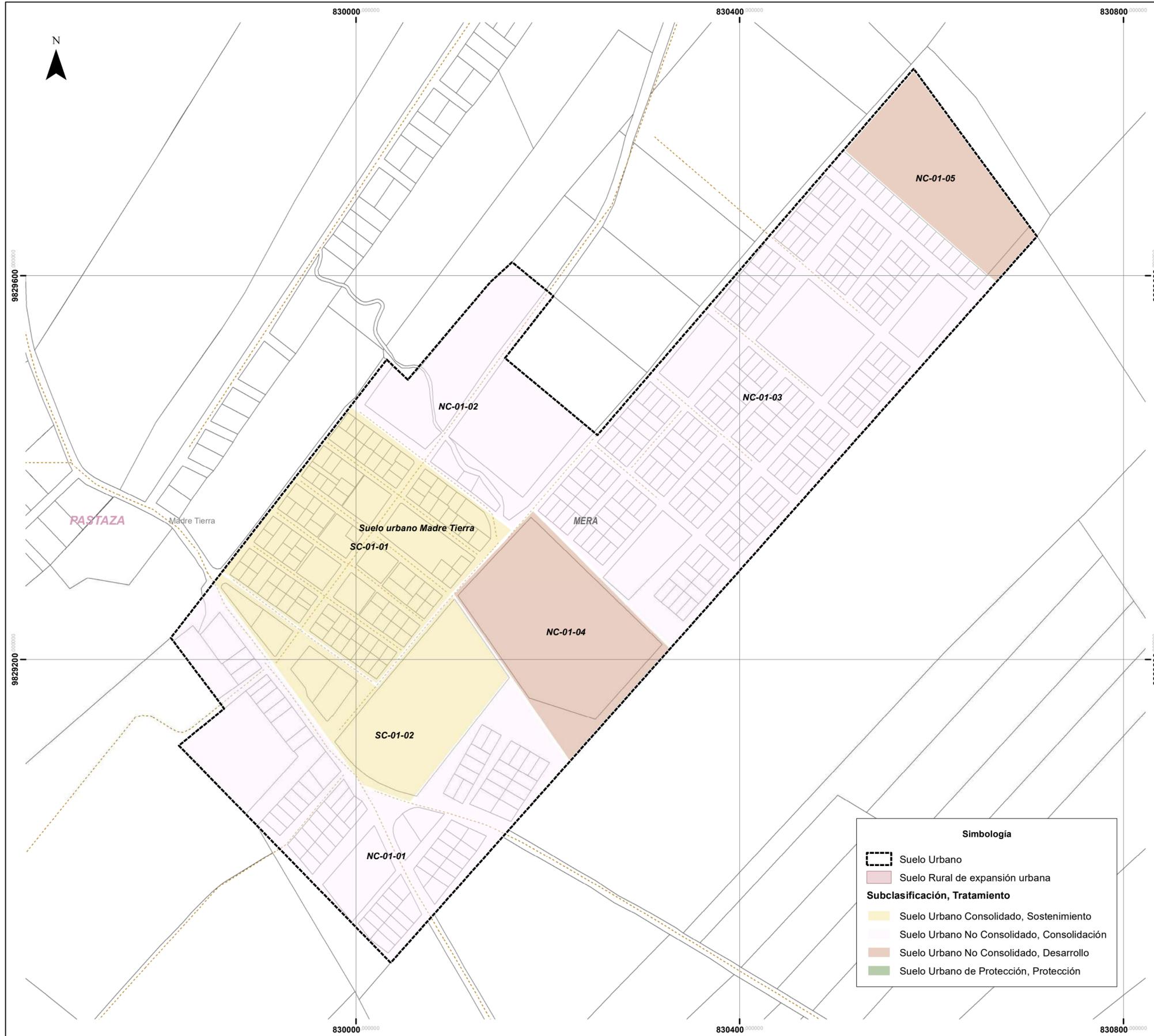
Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Shell.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:16.317
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 11

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

MAPA 12: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

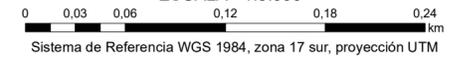


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales



ESCALA 1:3.000



Simbología

- Suelo Urbano
- Suelo Rural de expansión urbana
- Subclasificación, Tratamiento**
- Suelo Urbano Consolidado, Sostenimiento
- Suelo Urbano No Consolidado, Consolidación
- Suelo Urbano No Consolidado, Desarrollo
- Suelo Urbano de Protección, Protección

Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Madre Tierra.

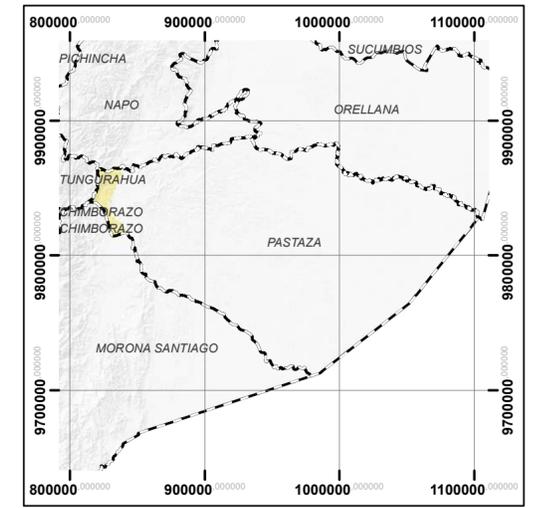
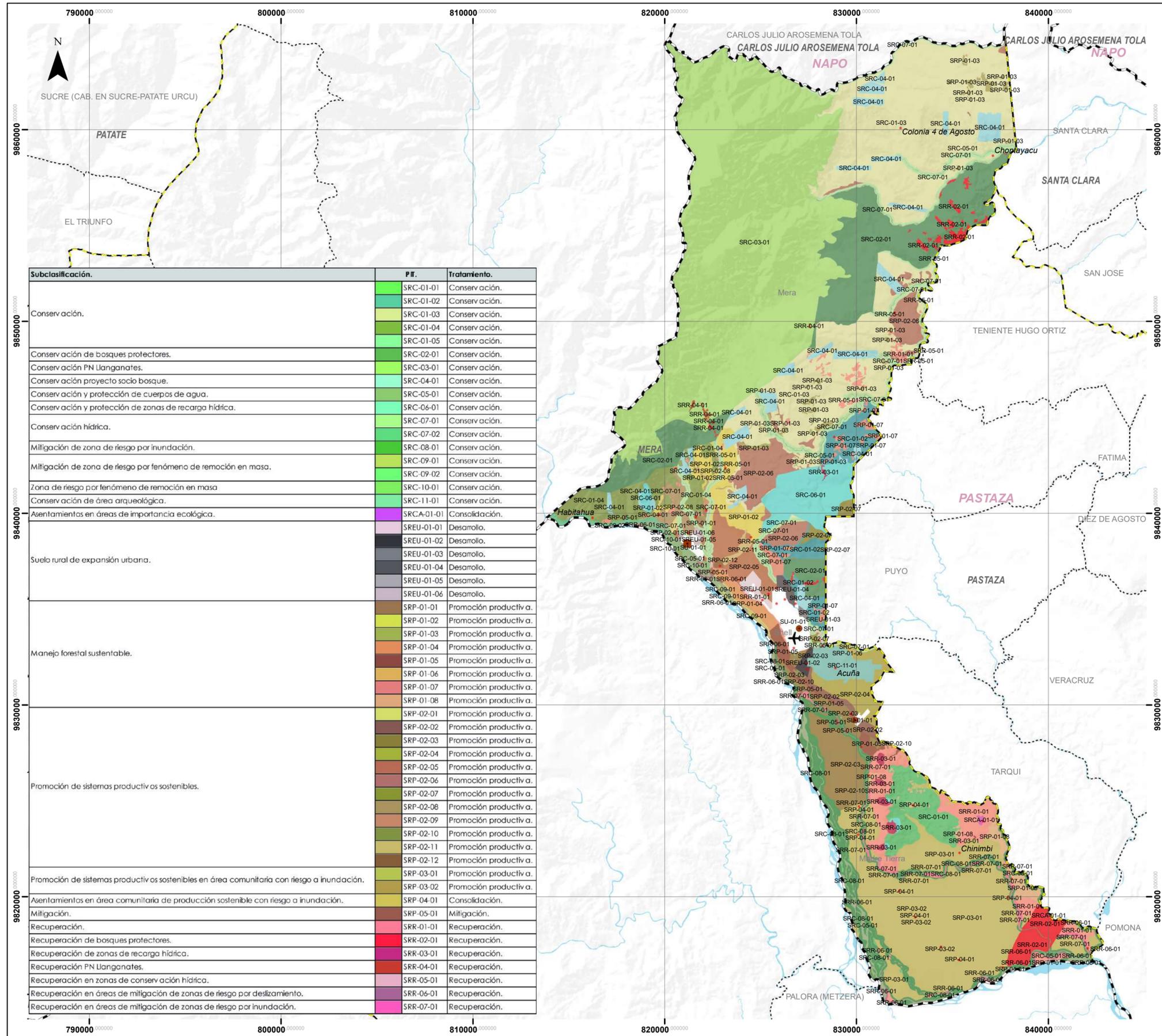
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:3.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 12

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.



MAPA 13: PIT DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MERA

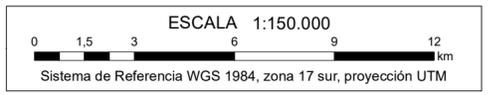


GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

- Signos convencionales**
- Límite provincial
 - Límite cantonal
 - Límite parroquial
 - Cabecera cantonal
 - Cabecera parroquial
 - Aeropuerto
 - Río doble
 - Centro poblado

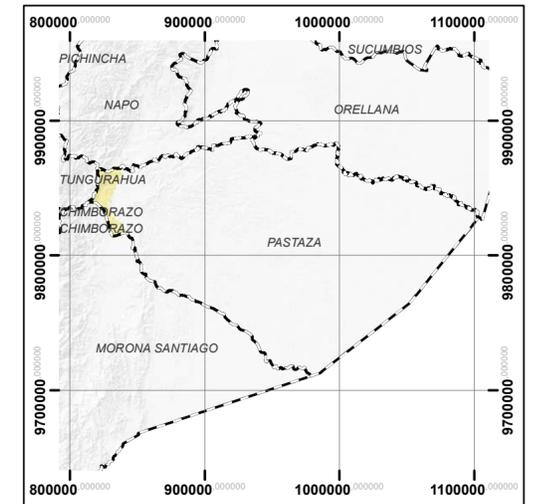
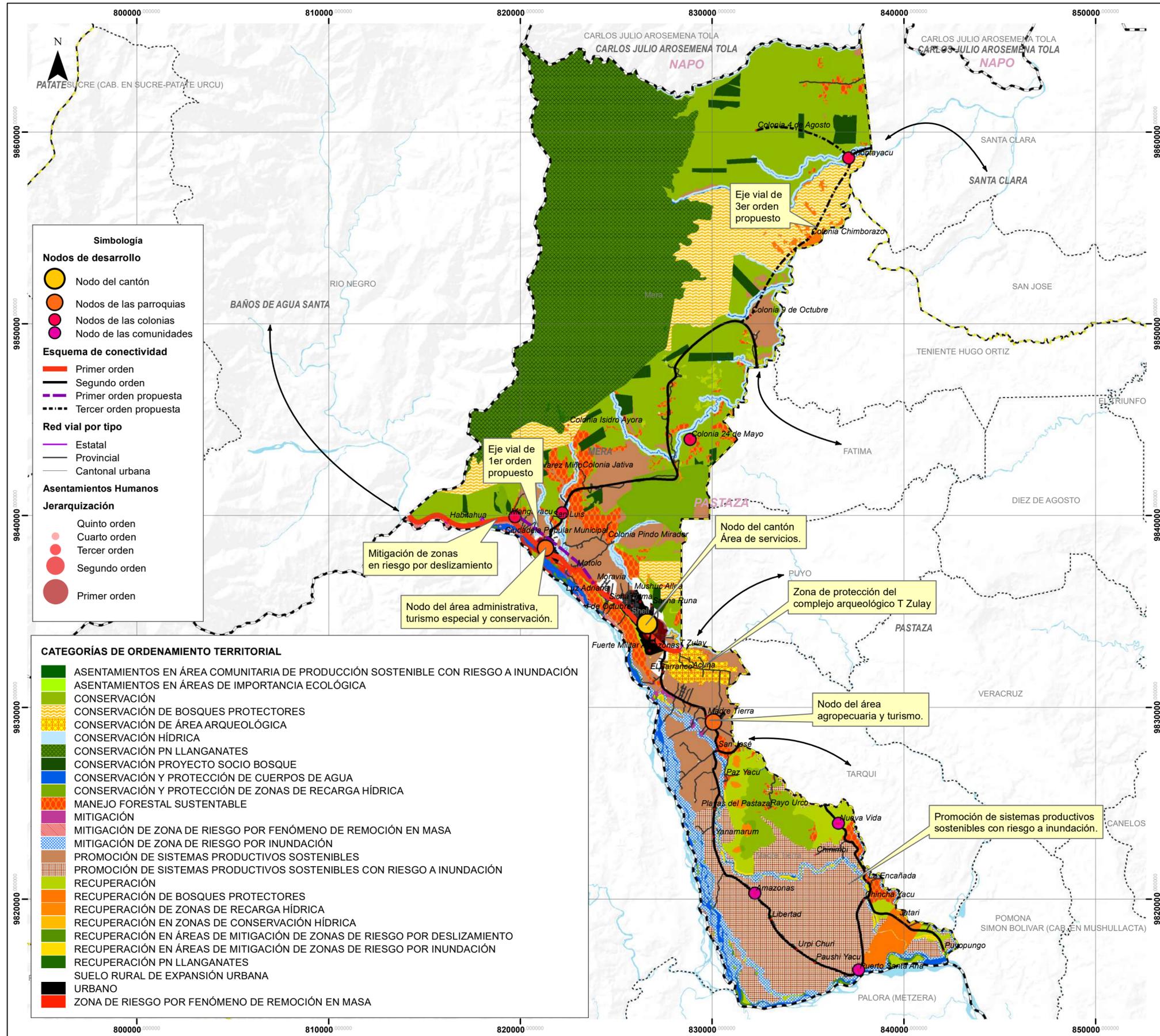


Contiene: PIT del suelo rural del cantón Mera
Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTO
CONALIS
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 13

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

Subclasificación.	P.II.	Tratamiento.
Conservación.	SRC-01-01	Conservación.
	SRC-01-02	Conservación.
	SRC-01-03	Conservación.
	SRC-01-04	Conservación.
	SRC-01-05	Conservación.
Conservación de bosques protectores.	SRC-02-01	Conservación.
Conservación PN Llanganates.	SRC-03-01	Conservación.
Conservación proyecto socio bosque.	SRC-04-01	Conservación.
Conservación y protección de cuerpos de agua.	SRC-05-01	Conservación.
Conservación y protección de zonas de recarga hídrica.	SRC-06-01	Conservación.
Conservación hídrica.	SRC-07-01	Conservación.
Mitigación de zona de riesgo por inundación.	SRC-08-01	Conservación.
Mitigación de zona de riesgo por fenómeno de remoción en masa.	SRC-09-01	Conservación.
Zona de riesgo por fenómeno de remoción en masa	SRC-09-02	Conservación.
Conservación de área arqueológica.	SRC-10-01	Conservación.
Asentamientos en áreas de importancia ecológica.	SRC-11-01	Consolidación.
Suelo rural de expansión urbana.	SREU-01-01	Desarrollo.
	SREU-01-02	Desarrollo.
	SREU-01-03	Desarrollo.
	SREU-01-04	Desarrollo.
	SREU-01-05	Desarrollo.
	SREU-01-06	Desarrollo.
Manejo forestal sustentable.	SRP-01-01	Promoción productiva.
	SRP-01-02	Promoción productiva.
	SRP-01-03	Promoción productiva.
	SRP-01-04	Promoción productiva.
	SRP-01-05	Promoción productiva.
	SRP-01-06	Promoción productiva.
	SRP-01-07	Promoción productiva.
	SRP-01-08	Promoción productiva.
Promoción de sistemas productivos sostenibles.	SRP-02-01	Promoción productiva.
	SRP-02-02	Promoción productiva.
	SRP-02-03	Promoción productiva.
	SRP-02-04	Promoción productiva.
	SRP-02-05	Promoción productiva.
	SRP-02-06	Promoción productiva.
	SRP-02-07	Promoción productiva.
	SRP-02-08	Promoción productiva.
	SRP-02-09	Promoción productiva.
	SRP-02-10	Promoción productiva.
	SRP-02-11	Promoción productiva.
	SRP-02-12	Promoción productiva.
Promoción de sistemas productivos sostenibles en área comunitaria con riesgo a inundación.	SRP-03-01	Promoción productiva.
Asentamientos en área comunitaria de producción sostenible con riesgo a inundación.	SRP-03-02	Promoción productiva.
Mitigación.	SRP-04-01	Consolidación.
Recuperación.	SRR-05-01	Mitigación.
Recuperación de bosques protectores.	SRR-01-01	Recuperación.
Recuperación de zonas de recarga hídrica.	SRR-02-01	Recuperación.
Recuperación PN Llanganates.	SRR-03-01	Recuperación.
Recuperación en zonas de conservación hídrica.	SRR-04-01	Recuperación.
Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por deslizamiento.	SRR-05-01	Recuperación.
Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por inundación.	SRR-06-01	Recuperación.

MAPA 14: MODELO TERRITORIAL DESEADO



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025,
INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Río doble

ESCALA 1:150.000



Contiene: Modelo territorial deseado
Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTO
CONALIS
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 14

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

