

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
LIMÓN INDANZA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 3, numerales 1, 5 ,7 y 8, de la Constitución de la República del Ecuador establece que entre los deberes primordiales del Estado, se encuentra el de: “1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en articular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. 5 “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”, 7. “Proteger el patrimonio natural y cultural del país”. 8. “Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;

Que el Artículo 11 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”;

Que el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”;

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que el artículo 57 y sus numerales de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos”;

Que el artículo 85 de la Constitución, dispone: “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución (...) En la formulación, ejecución y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”.

Que el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la

ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”;

Que el artículo 238 de la Carta Magna establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

Que el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “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 en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 281 en sus numerales 3, 10,11 establece: “Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria. Fortalecer el desarrollo de organizaciones y redes de productores y de consumidores, así como las de comercialización y distribución de alimentos que promueva la equidad entre espacios rurales y urbanos. Generar sistemas justos y solidarios de distribución y comercialización de alimentos. Impedir prácticas monopólicas y cualquier tipo de especulación con productos alimenticios”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 283, señala que: “El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.”;

Que el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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. (...)”;

Que el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.”;

Que el artículo 404 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El patrimonio natural del Ecuador único e invaluable comprende, entre otras, las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor desde el punto de vista ambiental, científico, cultural o paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción. Su gestión se sujetará a los principios y garantías consagrados en la Constitución y se llevarán a cabo de acuerdo al ordenamiento territorial y una zonificación ecológica, de acuerdo con la ley”;

Que el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria”;

Que el artículo 4, literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”;

Que el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

Que el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía descentralización, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, en su literal m): “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;” y en su literal o): Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literales a) y b) respectivamente: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 56 establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejales elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejales se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a), e) y g) respectivamente señala: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, “Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”; y “Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 140, determina: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y

de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 215, señala: “El presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía (...);

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 249, expresa: “No se aprobará el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado si en el mismo no se asigna, por lo menos, el diez por ciento (10%) de sus ingresos no tributarios para el financiamiento de la planificación y ejecución de programas sociales para la atención a grupos de atención prioritaria”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de Ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;

Que el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...);

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...);

Que el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala: “La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la

planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad”;

Que el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas expresa: “Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: 1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria 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 el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;

Que el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo. - “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.
4. El derecho a la participación ciudadana.
5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”;

Que el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La

planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, numeral 3 establece 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 y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que el artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, numeral 3 establece que: Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

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

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”;

Que artículo 44, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo 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”;

Que artículo 6, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”;

Que en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 7 dispone el procedimiento para la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 8 expresa que: Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Que la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 - 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.”;

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la normativa vigente, para la elaboración de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Limón Indanza, conforme lo establecido en las guías metodológicas y normas técnicas vigentes.

Que acorde a lo dispuesto en el artículo 300 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Consejo Cantonal de Planificación de Limón Indanza, mediante ACTA DE RESOLUCIÓN No. 01-2024-CCP-GADMLI, con fecha treinta (30) de octubre del 2024 resolvió: “Emitir informe favorable al documento que contienen la propuesta para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2036 y su posterior envío para conocimiento y resolución del Consejo Cantonal Municipal”.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento a la LOOTUGS y su normativa complementaria, mediante RESOLUCIÓN CCP-GADMLI No. 001-2025, con fecha 30 de abril de 2025 se instaló la sesión del Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, que resolvió: “Artículo 1. - Dar por conocida la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para el cantón Limón Indanza, su proceso de formulación y construcción participativa y el contenido del Informe técnico - jurídico”; Artículo 2.- Emitir resolución favorable al expediente que contiene el proceso de formulación y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo

*(PUGS) del cantón Limón Indanza 2024-2033 con los aportes y recomendaciones realizadas por sus miembros y recomendar su envío al Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación."*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55, 56, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.**

## **TÍTULO I: GENERALIDADES**

### **CAPÍTULO I: Objeto, Ámbito y Fines**

**Artículo 1. - Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normativas que regulan el uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón Limón Indanza, tanto en áreas urbanas como rurales, conforme a los principios establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y demás normativa vigente.

Esta normativa tiene como finalidad garantizar un desarrollo territorial sostenible y equitativo, promoviendo el respeto al derecho de las personas a un hábitat seguro, saludable y funcional, y la protección del patrimonio natural y cultural del cantón. Además, regula los instrumentos de planificación y gestión del suelo, asegurando que las actuaciones territoriales se enmarquen en el interés público y en la sostenibilidad ambiental.

**Artículo 2. - Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad.** - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria y vinculante en todo el territorio del cantón Limón Indanza, tanto para las áreas urbanas como rurales. Su observancia es de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas, sean estas públicas, privadas o mixtas, que realicen actividades relacionadas con el uso, ocupación, aprovechamiento, planificación, control y gestión del suelo dentro de la jurisdicción cantonal.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y sus planes complementarios, se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza y a la normativa nacional vigente en la materia. Dichos instrumentos estarán orientados a garantizar el interés general, la sostenibilidad del desarrollo territorial y la función social y ambiental de la propiedad, prevaleciendo sobre intereses particulares.

Cualquier acto administrativo, resolución o autorización que contravenga lo dispuesto en esta ordenanza será nulo de pleno derecho, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal en la que puedan incurrir los servidores públicos o particulares que vulneren la normativa vigente.

**Artículo 3. - Fines.** - La presente ordenanza tiene como fines principales:

**Ordenamiento territorial sostenible:** Promover un desarrollo territorial equilibrado y sustentable, que articule las actividades humanas con las capacidades y limitaciones del territorio, respetando los derechos de la naturaleza y asegurando el bienestar de las presentes y futuras generaciones.

**Garantizar el acceso equitativo:** Facilitar el acceso justo y equitativo a suelo urbanizado, vivienda digna, infraestructura y servicios básicos para todos los habitantes del cantón Limón Indanza, priorizando a los sectores vulnerables.

**Preservación y protección ambiental:** Regular el uso del suelo para preservar y recuperar los ecosistemas estratégicos, las áreas protegidas, los recursos naturales y el patrimonio ambiental del cantón.

**Control de la expansión urbana:** Prevenir y regular la expansión descontrolada del área urbana, promoviendo un desarrollo compacto y eficiente, que optimice el uso de la infraestructura y reduzca la especulación del suelo.

**Fomento del desarrollo económico:** Estimular actividades económicas sostenibles que generen empleo y contribuyan al bienestar de la población, en armonía con el ordenamiento territorial y los recursos naturales.

**Participación ciudadana:** Garantizar la inclusión activa de la ciudadanía en los procesos de planificación, gestión y control del uso y ocupación del suelo, promoviendo el fortalecimiento del tejido social y comunitario.

**Artículo 4. - Principios Rectores.** - La presente ordenanza se rige por los siguientes principios rectores, enmarcados en los objetivos del desarrollo territorial y del uso y gestión del suelo:

**Sustentabilidad:** Garantizar que el uso y la ocupación del suelo se realicen en equilibrio con la protección del medio ambiente, el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales y la reducción del impacto ambiental.

**Función social y ambiental de la propiedad:** Reconocer que el suelo debe cumplir una función social y ambiental, priorizando el interés colectivo sobre el particular, en armonía con los derechos de la naturaleza y los derechos humanos.

**Equidad territorial:** Promover una distribución justa y equilibrada de los beneficios y cargas del desarrollo territorial entre los habitantes del cantón, atendiendo especialmente a las necesidades de los sectores vulnerables.

**Prevención:** Adoptar medidas de prevención para evitar impactos negativos en el territorio, anticipando y mitigando riesgos asociados a fenómenos naturales o actividades humanas.

**Participación ciudadana:** Asegurar la integración activa de la ciudadanía en los procesos de planificación, gestión y control territorial, fomentando la corresponsabilidad y la transparencia.

**Eficiencia:** Optimizar el uso de recursos financieros, técnicos y humanos en la gestión del suelo y en la ejecución de los planes de desarrollo territorial.

**Resiliencia:** Fomentar la capacidad del territorio para adaptarse y recuperarse ante cambios climáticos, riesgos naturales y presiones urbanísticas, garantizando un desarrollo seguro y sostenible.

**Articulación interinstitucional:** Coordinar acciones entre los diferentes niveles de gobierno, instituciones públicas y privadas, y actores sociales, garantizando la coherencia en la gestión del suelo.

**Artículo 5. - Definiciones.** - Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el “Anexo 8 GLOSARIO”, que formará parte como documento habilitante de la presente ordenanza.

## **TÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

### **CAPÍTULO I: Instrumentos para el Ordenamiento Territorial**

**Artículo 6. - Del Ordenamiento Territorial.** - El ordenamiento territorial en el cantón Limón Indanza se ejecutará conforme a los instrumentos de planificación territorial supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales, en estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento, las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada y demás normativa aplicable.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) constituye el principal instrumento de planificación territorial del cantón, estructurado con base en los lineamientos estratégicos definidos en la normativa nacional y local. Su aplicación se complementa con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y demás instrumentos técnicos y jurídicos que garantizan la correcta implementación del modelo territorial.

El ordenamiento territorial busca promover un desarrollo sostenible y equilibrado, garantizando el acceso justo y equitativo a los recursos del territorio, la protección de los ecosistemas estratégicos, la prevención de riesgos naturales y la promoción de actividades económicas en armonía con el medio ambiente y el bienestar social.

**Artículo 7. - Instrumentos de Ordenamiento a Nivel Local.** - El ordenamiento territorial a nivel local en el cantón Limón Indanza se realiza mediante la implementación de los siguientes instrumentos:

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus planes complementarios, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus planes urbanísticos complementarios.

### **CAPÍTULO II: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial**

**Artículo 8. - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Limón Indanza es el principal instrumento de planificación estratégica y gestión territorial a nivel cantonal. Su formulación, implementación, evaluación y actualización estarán sujetas a las disposiciones establecidas en las leyes nacionales en materia, así como, a las directrices nacionales de planificación territorial.

El PDOT tiene como finalidad orientar el desarrollo integral y sustentable del cantón Limón Indanza, articulando políticas de desarrollo económico, social, ambiental y territorial y su elaboración tiene una visión hasta el año 2034.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Limón Indanza y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el “Anexo 1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 9. - Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Limón Indanza se estructura en función de los siguientes ejes estratégicos, los cuales orientan las políticas, programas y proyectos para garantizar un desarrollo territorial sostenible y equilibrado:

**Eje de Sostenibilidad Ambiental:** Orientado a la conservación, recuperación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, asegurando la protección de áreas de valor ecológico y reduciendo la vulnerabilidad del territorio ante amenazas naturales y antrópicas.

**Eje de Desarrollo Urbano y Rural:** Establece estrategias para la consolidación de un modelo territorial equilibrado, regulando la expansión urbana, promoviendo la densificación planificada y fortaleciendo la articulación entre las áreas urbanas y rurales del cantón.

**Eje de Movilidad, Infraestructura y Conectividad:** Definir directrices para el desarrollo y mejoramiento de la infraestructura de movilidad, transporte público y redes de conectividad, promoviendo la accesibilidad y la eficiencia en el desplazamiento dentro del territorio.

**Eje de Desarrollo Económico y Productivo:** Propone acciones para fortalecer la actividad económica local, potenciando sectores estratégicos como el turismo, la pesca, la producción agroproductiva y las actividades comerciales e industriales sostenibles.

**Eje de Gestión de Riesgos y Resiliencia Territorial:** Contempla para la reducción y mitigación de riesgos asociados a desastres naturales y efectos del cambio climático medidas, incorporando la planificación de asentamientos en zonas seguras y la implementación de estrategias de adaptación.

**Eje de Equipamiento y Servicios Básicos:** Asegurar la provisión equitativa y eficiente de equipamientos urbanos y rurales, incluyendo infraestructura educativa, sanitaria, cultural, deportiva y recreativa, en función de las necesidades poblacionales y del crecimiento territorial.

**Eje de Gobernanza y Participación Ciudadana:** Fortalece los mecanismos de participación ciudadana, la transparencia en la toma de decisiones y la articulación institucional entre el GAD Municipal y otros niveles de gobierno para la gestión del territorio.

**Artículo 10. - Visión. -** Para el año 2036, Limón Indanza será un cantón innovador, sostenible y seguro que utiliza responsablemente sus recursos naturales, equilibrando el desarrollo económico y tecnológico con la protección ambiental. Se convertirá en un modelo regional con asentamientos humanos planificados, infraestructura de calidad y acceso equitativo a derechos fundamentales. Un sistema geoespacial actualizado permitirá una planificación eficiente. Será un territorio intercultural e inclusivo, donde sus habitantes accederán a servicios básicos, educación y salud de calidad. El GAD municipal incrementará su eficiencia administrativa y liderará en coordinación interinstitucional, atendiendo las necesidades ciudadanas y promoviendo el respeto intergeneracional y de género, fortaleciendo el tejido social y la cohesión comunitaria.

**Artículo 11. - Objetivos de Desarrollo del PDOT. -** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Limón Indanza contiene un total de ocho (8) objetivos de desarrollo para alcanzar la visión de largo plazo, los cuales constituyen las directrices estratégicas y orientadoras para la formulación de políticas públicas, programas, proyectos e instrumentos de gestión, tanto en el ámbito urbano como rural.

Estos objetivos reflejan la visión de desarrollo del cantón hasta el año 2034, y se encuentran alineados con los principios de sostenibilidad, equidad territorial, justicia social, resiliencia climática, participación ciudadana y protección del patrimonio natural y cultural.

Los objetivos de desarrollo constituyen el marco de referencia para la toma de decisiones públicas en todos los niveles del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, y son de cumplimiento obligatorio para la planificación institucional y la programación presupuestaria.

A continuación, se enuncian los objetivos de desarrollo territorial definidos en el PDOT:

- a) Implementar un modelo integral de gestión ambiental sostenible en el cantón que promueva el aprovechamiento responsable de los recursos naturales, garantice la conservación y restauración de los ecosistemas, fortalezca la resiliencia frente riesgos y mejore la calidad de vida de la población, impulsando el desarrollo

económico y social mediante prácticas sostenibles, la participación ciudadana y la educación ambiental, asegurando la protección de la biodiversidad y el uso eficiente del suelo y los recursos hídricos

- b) Fomentar la integración sostenible y resiliente de los asentamientos humanos, promoviendo el desarrollo territorial equilibrado entre zonas urbanas y rurales. Generando una planificación resiliente, ordenada, eficiente y adaptativa a través de la implementación y actualización de los insumos, herramientas y equipo técnico vinculados con la planificación territorial para garantizar una planificación eficiente y adaptativa.
- c) Consolidar una red de infraestructura vial resiliente, servicios básicos y equipamientos sociales que garantice el acceso equitativo, universal y seguro para toda la población con base en la priorización planificada de la inversión y con enfoque en gestión de riesgo.
- d) Impulsar el desarrollo humano integral y sostenible, garantizando la inclusión social, la equidad de género, el acceso universal a servicios básicos de calidad, y la generación de oportunidades económicas para mejorar la calidad de vida de toda la población.
- e) Fortalecer la identidad cultural y la protección del patrimonio, fomentando la participación ciudadana y la cooperación interinstitucional para construir un cantón seguro, resiliente y respetuoso de su diversidad cultural y su entorno natural.
- f) Promover el crecimiento económico sostenible y equitativo mediante el fortalecimiento de capacidades productivas, la mejora genética y sanitaria de cultivos y pecuarios, la diversificación agropecuaria, la regulación de mercados locales y ferias itinerantes, y el desarrollo del turismo local, asegurando la inclusión para garantizar igualdad de oportunidades y empleo digno.
- g) Fortalecer la capacidad política e institucional del GAD municipal para lograr una gestión territorial eficiente y sostenible. Esto se alcanzará consolidando el PDOT como herramienta clave; promoviendo participación ciudadana activa y equidad de género; optimizando el POA; modernizar instalaciones y sistemas informáticos; estableciendo procesos administrativos claros; y diversificando ingresos para reducir la dependencia del Estado Central.
- h) Reducir las brechas de desigualdad en los ámbitos de género, discapacidad, para llegar a disponer de una atención más inclusiva.

**Artículo 12. - Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. -** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza, a través de su Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El informe del monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Consejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

**Artículo 13. - Aprobación Presupuestaria. -** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Limón Indanza deberá contar con la debida planificación presupuestaria para su gestión. La asignación de recursos deberá estar alineada con los objetivos estratégicos

y las políticas de desarrollo territorial, asegurando la viabilidad financiera de las acciones establecidas en dicho instrumento.

De manera obligatoria, la planificación del presupuesto municipal y el Plan Anual y Multianual de Inversiones deberán observar los programas y proyectos establecidos en el PDOT, garantizando la asignación de recursos en cumplimiento de sus objetivos y metas.

Se priorizarán las inversiones orientadas a la reducción de riesgos, la dotación de infraestructura y servicios básicos, la protección del medio ambiente, la regeneración urbana y el fortalecimiento de los sistemas de movilidad y accesibilidad territorial.

**Artículo 14.** - De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes complementarios son instrumentos específicos de planificación que permiten detallar, desarrollar, complementar y ejecutar las estrategias territoriales establecidas en el PDOT. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas y que deben priorizar su intervención.

Deberán estar alineados con las determinaciones del PDOT, sin contradecir sus disposiciones, y serán de carácter obligatorio y vinculante para la planificación territorial del cantón.

### **TÍTULO III: Plan de Uso y Gestión del Suelo**

#### **Capítulo I: DEFINICIÓN**

**Artículo 15.** - Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Es el plan complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se define y estructura el ordenamiento territorial, uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón Limón Indanza, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico, constantes en el “Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo”

#### **Capítulo II: DEFINICION DEL SUELO URBANO**

**Artículo 16.** - Suelo urbano del cantón Limón Indanza. - El suelo urbano del cantón Limón Indanza y su delimitación se encuentra detallada en el “Anexo 3 DELIMITACION DEL SUELO URBANO” de la presente ordenanza.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, capacidad de integración con la malla urbana y otros aspectos.

#### **Capítulo III: CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 17.** - Clasificación del suelo. - El suelo dentro de la circunscripción territorial del cantón Limón Indanza se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Esta clasificación se establece en función de las características actuales del territorio, considerando factores como el grado de consolidación, infraestructura existente y condiciones físicas-ambientales y socioeconómicas, siendo independiente de la división político-administrativa establecida.

La delimitación precisa del suelo urbano y rural del cantón Limón Indanza se encuentra contenida y representada gráficamente en el “Anexo 4.1 CLASIFICACION DEL SUELO”, el cual forma parte integrante y vinculante de la presente Ordenanza.

**Artículo 18. - Subclasificación del Suelo Urbano.** - El suelo urbano del cantón Limón Indanza se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

La subclasificación del suelo urbano se encuentra detallada en el “Anexo 4.2. Subclasificación del Suelo Urbano”, de la presente ordenanza.

**Artículo 19. - Suelo Urbano Consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

**Artículo 20. - Suelo Urbano no Consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

**Artículo 21. - Suelo Urbano de Protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, debe ser protegido, y en los cuales se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

**Artículo 22. - Subclasificación del Suelo Rural.** - El suelo rural en el cantón Limón Indanza se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de expansión urbana y suelo rural de protección”.

La subclasificación del suelo rural del cantón Limón Indanza se encuentra detallado en el “Anexo 4.3. Subclasificación del Suelo Rural”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 23. - Suelo Rural de Producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades artesanales, agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

**Artículo 24. - 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 establecidos en la presente ordenanza y normativa secundaria.

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la ley de la materia.

**Artículo 25. - Suelo Rural de Protección.** - suelo rural de protección es el que, por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, requiere medidas específicas de protección. Este suelo, para el Cantón Limón Indanza, comprende la delimitación de áreas protegidas, los sistemas hídricos, zonas de recarga hídrica, zonas arqueológicas y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

El suelo rural de protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo.

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará lo que dicta la Constitución, la ley y demás normativa técnica aplicable.

#### **Capítulo IV: Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos y Usos de Suelo**

##### **Sección 1a: Polígonos de Intervención Territorial**

**Artículo 26. - Polígonos de Intervención Territorial.** - Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Para la aplicación de la presente ordenanza, serán considerados como Polígonos de intervención territorial los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.

Los polígonos de intervención territorial del cantón Limón Indanza se encuentran detallados en los anexos: "4.6.1. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción; 4.6.2. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana; 4.6.3 Polígonos de intervención territorial del suelo urbano; 4.6.4.1 Ejes de aprovechamiento urbanístico; 4.6.4.2 Corredores Rurales"; de la presente ordenanza".

##### **Sección 2a: Tratamientos para el Suelo Urbano y Rural**

**Artículo 27. - Tratamientos.** - Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico

Con base a la clasificación y subclasificación del suelo cantonal, los tratamientos se encuentran asignados para cada polígono de intervención territorial.

La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural del cantón Limón Indanza se indican en el "Anexo 4.7.1. Tratamientos asignados al suelo rural" y "Anexo 4.7.2. Tratamientos asignados al suelo urbano", de la presente ordenanza.

**Artículo 28. - De los Tratamientos para el Suelo Urbano y Rural.** - Las definiciones orientadoras para la aplicación de los tratamientos urbanísticos son las dispuestas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento y demás normativa aplicable. En el cantón Limón Indanza, la asignación de tratamientos urbanísticos se ha realizado con base en la clasificación y subclasificación del suelo, considerando además las zonas homogéneas y los polígonos de intervención territorial (PIT) delimitados.

Los tratamientos urbanísticos aplicados son los siguientes:

**Tratamientos para el suelo urbano consolidado:** Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

**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. Aplicado en sectores centrales de la cabecera cantonal General Plaza, Indanza y San Miguel de Conchay donde se requiere renovar infraestructura física y mejorar las condiciones de ocupación.

**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.

**Tratamientos para el suelo urbano no consolidado: Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:**

**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 potencial de consolidación. Aplicado a sectores urbanizados parcialmente, con planificación urbanística, con cobertura básica de servicios, pero que requieren fortalecer su estructura urbana.

**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. En sectores de crecimiento proyectado donde es necesaria planificación urbanística, ejecución de nueva infraestructura y servicios públicos de soporte.

**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. Aplicado a barrios y sectores donde se requiere estudios de mitigación de riesgos, así como, con deficiencias estructurales, habitacionales y de servicios que requieren intervención multisectorial.

**Tratamiento para suelo urbano de protección:**

**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.

**Recuperación:** Aplicado a áreas urbanas con riesgos o afectaciones ambientales, pendientes no urbanizables donde se requiere la recuperación ambiental y mitigación.

**Tratamientos para el suelo rural:**

**Suelo rural de expansión urbana:**

**Desarrollo:** Aplicado en polígonos de expansión urbana definidos en sectores como Flor de Limón y Guayaquil Chico, con potencial para integrar nuevo tejido urbano planificado.

**Suelo rural de protección:**

**Conservación:** Aplicado en áreas protegidas (Parque Nacional Río Negro Sopladora y zonas del SNAP (PR01), zonas de conservación como ecosistemas, vegetación nativa, programa socio bosque, territorios ancestrales Tariamita Pujutait Nunka petroglifos y aquellos territorios que por sus características ambientales o culturales necesitan ser protegidos.

**Mitigación:** En zonas con amenazas naturales donde las intervenciones deben ser controladas.

**Recuperación:** Aplicado a zonas degradadas ecológicamente, que requieren restauración activa.

**Suelo rural de producción:**

**Promoción Productiva:** Aplicado a territorios rurales con vocación agroproductiva y forestal, donde se fomente el desarrollo económico sustentable.

### Sección 3a: Usos de Suelo

**Artículo 29. - Uso. -** El uso del suelo en el cantón Limón Indanza se entiende como el destino asignado a cada unidad territorial, de conformidad con su clasificación y subclasificación, con el propósito de regular, ordenar y planificar el desarrollo territorial de manera sostenible, equitativa y funcional.

Los usos del suelo se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente y constituyen directrices de cumplimiento obligatorio en todos los procesos de habilitación del suelo, ocupación, edificación, parcelación y transformación del territorio, tanto en suelo urbano como rural.

El uso se clasifica en uso general y uso específico.

**Artículo 30. - Usos Generales a Nivel de Cantón. -** Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. La determinación de usos generales para el cantón Limón Indanza se basará en:

- La estructura urbana y rural del cantón.
- La clasificación y subclasificación del suelo cantonal
- Las condiciones ambientales y la protección de ecosistemas estratégicos.
- La disponibilidad y capacidad de los sistemas de infraestructura y servicios.
- La actividad económica predominante en cada sector.
- La integración con las dinámicas de movilidad y accesibilidad.

Los usos generales de suelo para el cantón Limón Indanza podrán ser los siguientes:

- a) **Uso Residencial Urbano o Rural:** Es el suelo destinado para vivienda, 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 con la densidad establecida.

**Residencial Rural de baja densidad:** Vivienda unifamiliar rural dispersa y aislada en su tipología, compatible con equipamientos, comercio y servicio de escala barrial.

**Residencial de baja densidad:** Zonas con predominio de viviendas unifamiliares, con escasa presencia de actividades comerciales y equipamientos barriales.

**Residencial de mediana densidad:** Áreas que permiten actividades económicas, comerciales y de equipamientos de escala sectorial, con edificaciones de altura moderada.

**Residencial de alta densidad:** Sectores con mayor ocupación de suelo y edificabilidad, permitiendo actividades comerciales y equipamientos de escala sectorial.

- b) **Uso Equipamiento:** Es el 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.

- c) **Uso Industrial:** Suelos destinados a la actividad productiva, con diferentes niveles de impacto:

**Industrial de bajo impacto:** Talleres y pequeñas industrias compatibles con usos residenciales y comerciales.

**Industrial de mediano impacto:** Industrias que generan ruido, vibraciones u olores moderados, con restricciones en zonas residenciales.

**Industrial de alto impacto:** Actividades con emisiones significativas o requerimientos específicos de localización.

**Industrial de alto riesgo:** Industrias que manejan productos peligrosos con riesgo de incendio, explosión o contaminación.

- d) **Uso Agropecuario:** Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Limón Indanza estos usos coexisten con asentamientos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica.

Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles.

Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia agraria.

- e) **Uso de Protección Ecológica:** Son las actividades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

En el cantón Limón Indanza, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Conservación y a las áreas de interés ambiental y paisajístico u otras áreas que por su valor natural deban ser conservadas y recuperadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- f) **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 del 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.

- g) **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.

- h) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural:** Son áreas ocupadas por bienes muebles, inmuebles y arqueológicos que forman parte del legado histórico o mantienen valor patrimonial, por lo 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.

- i) **Uso Comercial y de Servicios:** Áreas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diversas escalas, ya sea en edificaciones independientes o en combinación con otros usos.
- j) **Uso Mixto:** Es el uso destinado al suelo con combinación de actividades residenciales, comerciales, servicios turísticos compatibles.
- k) **Uso Múltiple:** Es el uso destinado que se le da al suelo con combinación de actividades residenciales, comerciales, artesanales, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.
- l) **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.
- m) **Uso de protección de Riesgos:** Es un suelo urbano o rural en el 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 31. - Asignación de Usos Generales para el Cantón. -** La asignación de usos generales en el cantón Limón Indanza se realiza conforme a la planificación territorial establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), considerando la vocación y capacidad del territorio, la infraestructura existente, la compatibilidad de actividades y el modelo de desarrollo territorial adoptado.

Los usos generales para el cantón Limón Indanza constan en el “Anexo 4.4. Asignación de Usos Generales a Nivel de Cantón”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 32. - Usos de Suelo Específicos.** Los usos específicos del suelo son aquellos que particularizan y detallan el uso general aplicable a un predio. Se determinan según las siguientes categorías:

- a) **Uso principal:** Es aquel permitido de manera prioritaria y dominante dentro del polígono de intervención territorial, en coherencia con la función asignada en el uso general.
- b) **Uso complementario:** Es aquel permitido de forma secundaria, complementaria y compatible con el uso principal asignado, siempre que contribuya al adecuado funcionamiento urbano o rural del sector.
- c) **Uso restringido:** Es aquel cuya implantación o desarrollo queda sujeto al cumplimiento estricto de condiciones especiales, autorizaciones previas o limitaciones específicas establecidas en esta Ordenanza, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los instrumentos normativos complementarios.
- d) **Uso prohibido:** Es aquel que, por incompatibilidad, impacto negativo o restricción normativa expresa, no puede implantarse ni desarrollarse en un predio, siendo su realización objeto de sanciones conforme lo establecido en esta Ordenanza y la normativa vigente.

**Artículo 33. - Asignación de Usos de Suelo Específicos.** - La asignación de usos de suelo específicos deberá realizarse considerando que, en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, será la encargada de dar cumplimiento al porcentaje establecido.

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y rural se encuentran asignados en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, y su detalle consta en el “Anexo 6.1. Fichas Normativas Suelo Rural”, “Anexo 6.2. Fichas Normativas Suelo Rural de Expansión Urbana”, “Anexo 6.3. Fichas Normativas Suelo Urbano”, “Anexo 6.4.1 Fichas Normativas Ejes de Aprovechamiento Urbanístico”, “Anexo 6.4.2 Ficha Normativas Corredores Rurales” y “Anexo 6.5. Mapa de Asignación de usos de suelo restringidos para Aprovechamiento Extractivo”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 34. - Usos prohibidos.** - Los usos de suelo no previstos en un ámbito y/o polígono de intervención territorial del cantón Limón Indanza de la presente Ordenanza se entenderán como prohibidos. Los cambios en la asignación de usos específicos solo podrán realizarse a través de una actualización del PUGS o mediante la aprobación de planes complementarios que justifiquen su modificación.

**Artículo 35. - Asignación de usos de suelo restringidos para Aprovechamiento Extractivo.** – Las actividades de aprovechamiento extractivo, tanto de origen metálico como no metálico, se considerarán como usos restringidos en suelo rural del cantón Limón Indanza. Su implantación y desarrollo deberán observar de manera obligatoria lo dispuesto en el Anexo 6.5 “Mapa de Asignación de Usos de Suelo Restringidos para Aprovechamiento Extractivo” que forma parte integral de la presente ordenanza.

**Artículo 36. - Actividades Incompatibles con los Usos de Suelo en el Área Urbana.** - Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana del cantón Limón Indanza son aquellas que generan impactos negativos en el entorno y en la calidad de vida de la población, afectando la funcionalidad de los usos predominantes en cada zona del territorio. Estas actividades no podrán ser autorizadas dentro de las áreas urbanas y, en caso de preexistencia, deberán sujetarse a procesos de reubicación conforme a la normativa que se expida para el efecto.

Se consideran incompatibles con los usos del suelo urbano las siguientes actividades:

- a) Actividades industriales de alto impacto y riesgo, tales como: Industrias catalogadas como peligrosas que producen, almacenan o utilizan explosivos; todo tipo de fábricas, unidades militares y las actividades que produzcan, almacenen sustancias radiactivas. Industrias que generen emisiones contaminantes, residuos peligrosos, ruido extremo o vibraciones de alta intensidad. Procesamiento de sustancias químicas peligrosas, explosivos o materiales radiactivos. Fundiciones, refinerías y plantas de tratamiento de hidrocarburos.
- b) Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
- c) Bodegas, depósitos de materiales tóxicos altamente inflamables o radiactivos, productoras, envasadoras de gases industriales y de locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo.
- d) Actividades de aprovechamiento extractivo metálicas y no metálicas, de materiales áridos y pétreos, incluidas explotaciones mineras a cielo abierto o subterráneas,

debido a su alto impacto en la infraestructura urbana, calidad del aire y estabilidad del suelo.

- e) Actividades con impacto ambiental severo en cuerpos de agua urbanos, tales como: Descargas industriales sin tratamiento a ríos, esteros o lagunas. Producción o almacenamiento de sustancias tóxicas en cercanías de fuentes de abastecimiento de agua potable.
- f) Actividades que generen conflictos con el uso residencial y de equipamientos urbanos, incluyendo: Terminales de carga pesada y patios de almacenamiento de mercancías peligrosas en zonas residenciales.
- g) Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m<sup>2</sup>.
- h) Fundidoras cuyas instalaciones ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las fundidoras de tipo artesanal.

El GAD Municipal de Limón Indanza, a través de los instrumentos de planificación territorial y de control normativo, establecerá medidas para la erradicación progresiva o mitigación de las actividades incompatibles preexistentes en el área urbana. Se implementarán procesos de reubicación fuera del límite urbano, en sectores apropiados, garantizando la adaptación de las actividades a zonas compatibles conforme al PUGS y los planes urbanísticos complementarios que correspondan. Su construcción y funcionamiento deberán cumplir con las normas de seguridad establecidos por ente correspondiente y se someterán al proceso de evaluación de impacto y medidas de mitigación de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

**Artículo 37. - Actividades Preexistentes.** - Se entenderá por actividades preexistentes aquellas actividades emplazadas en suelo urbano o rural y que cuentan con el respectivo permiso de funcionamiento otorgado por el ente competente en materia con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que se emplacen en polígonos de intervención territorial donde no se encuentre asignado como principal, complementario o restringido, se entenderán como prohibidas y deberán iniciar el proceso de reubicación a suelo donde se permita el emplazamiento de dichas actividades.

Las actividades preexistentes en el cantón Limón Indanza que, conforme a la clasificación y asignación de usos de suelo dispuestos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), hayan sido catalogadas como prohibidas, deberán iniciar un proceso obligatorio de reubicación hacia los PIT donde dichas actividades sean compatibles y permitidas, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la normativa vigente.

El proceso de reubicación deberá ejecutarse en función de la escala y naturaleza de la actividad, pero en ningún caso será mayor a dos (2) años, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, será la encargada de dar cumplimiento a esta disposición y establecerá la programación específica para cada caso, y se encargará de la respectiva notificación que dará inicio al plazo dispuesto en el cronograma que se estructure para el efecto.

Hasta que la reubicación se haga efectiva, las actividades deberán acogerse de manera obligatoria al plan de mitigación de impactos dispuesto por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con las dependencias competentes en materia ambiental, sanitaria, de riesgos y demás áreas pertinentes, con el objetivo de reducir o

eliminar cualquier impacto negativo que la actividad pudiera generar sobre el normal funcionamiento y la integridad del PIT en el que se emplaza.

El incumplimiento de las medidas de mitigación establecidas, así como la inobservancia del cronograma de reubicación, dará lugar a la suspensión inmediata de la actividad, sin perjuicio de la imposición de sanciones administrativas y multas previstas en la normativa cantonal vigente, las cuales serán aplicadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza de conformidad con el debido proceso.

#### Sección 4a: De los Usos de Suelo en Áreas con Restricción por Protección

**Artículo 38. - Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad Muy Alta a Movimientos en Masa. -** En las áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta por movimientos en masa, detallas en el Anexo. 5.2.1 “Amenazas por Movimientos en Masa” y Anexo 5.2.2 “Áreas con amenaza a susceptibilidad muy alta a movimientos en masa: zonas de deslizamientos activos”, estarán asignados los siguientes usos:

| Uso de Suelo                              | Actividades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principal:</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Recuperación (PE-02)                      | Remediación de pasivos ambientales.<br>Manejo de especies introducidas o exóticas<br>Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa<br>Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos. |
| <b>Restringido:</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Uso público, turismo y recreación (PE-03) | Ecoturismo (No implica construcción de infraestructura)<br>Desarrollo de senderos naturales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Artículo 39. - Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad Alta por Movimientos en Masa. -** En las áreas con amenaza de susceptibilidad alta por movimientos en masa, detallas en el “Anexo. 5.2.1 Amenazas por Movimientos en Masa”, estarán asignados los siguientes usos:

| Uso de Suelo         | Actividades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principal:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Recuperación (PE-02) | Remediación de pasivos ambientales.<br>Manejo de especies introducidas o exóticas<br>Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica.<br>Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa.<br>Estabilización de taludes<br>Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <b>Reforestación con especies silvestres nativas propias del área.</b><br><b>Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración.</b><br><b>Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Restringido:</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Uso público, turismo y recreación (PE-03)</b>                                | <b>Ecoturismo (No implica construcción de infraestructura)</b><br><b>Desarrollo de senderos naturales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)</b> | <b>Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.</b> |

**Artículo 40. - Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico en Suelo Urbano. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano, se realiza de la siguiente forma:**

| <b>Uso de Suelo</b>                            | <b>Actividades</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principal:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Protección ecosistémica o hídrica PE-01</b> | <b>Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales.</b><br><b>Manejo de especies introducidas o exóticas</b><br><b>Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Recuperación (PE-02)</b>                    | <b>Remediación de pasivos ambientales.</b><br><b>Manejo de especies introducidas o exóticas</b><br><b>Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica.</b><br><b>Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa.</b><br><b>Estabilización de taludes</b><br><b>Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras</b><br><b>Reforestación con especies silvestres nativas propias del área.</b><br><b>Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración.</b><br><b>Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.</b> |

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso público, turismo y recreación (PE-03)                                                                                                                    | Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento, únicamente conducción.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Restringido: Estas actividades estarán permitidas únicamente en el 50% de la margen de protección, correspondiente a la franja externa (ver art. 106)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Uso público, turismo y recreación (PE-03)                                                                                                                    | Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento.<br>Ecoturismo y turismo vivencial de bajo impacto<br>Desarrollo de senderos naturales<br>Educación, participación y formación ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)</b>                                                                              | Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas. |
| Equipamiento de recreación (EQUI-5)                                                                                                                          | <b>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL:</b><br>Parque Lineal de uso público<br><b>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL:</b> Parques de Recreación Pasiva, de uso público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Comercio en espacios abiertos y/o públicos COM-3B                                                                                                            | <b>CATEGORIA B.-</b> Actividades de carácter itinerante o temporal. Ferias y espectáculos de carácter recreativo, lúdico, eventos tradicionales. Y otras actividades comerciales temporales. Únicamente se permitirá en el 50% de la parte exterior de margen ambiental                                                                                                                                                                                                                                                        |

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano; los lineamientos para su emplazamiento quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

**Artículo 41. - Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público en Suelo Rural. -** La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público del resto del suelo rural, se realizará de la siguiente forma:

| Uso de Suelo                            | Actividades                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principal:</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Protección ecosistémica o hídrica PE-01 | Investigación científica Control y vigilancia<br>Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales.<br>Manejo de especies introducidas o exóticas<br>Control y prevención de incendios<br>Delimitación in situ o física y señalización.<br>Protección física de fuentes y cursos de agua. |
| Recuperación (PE-02)                    | Remediación de pasivos ambientales.                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                              | <p>Manejo de especies introducidas o exóticas</p> <p>Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica.</p> <p>Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa.</p> <p>Estabilización de taludes</p> <p>Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras</p> <p>Reforestación con especies silvestres nativas propias del área.</p> <p>Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración.</p> <p>Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.</p> |
| Uso público, turismo y recreación (PE-03)                                                                                                                    | Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento, únicamente conducción.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Restringido: Estas actividades estarán permitidas únicamente en el 50% de la margen de protección, correspondiente a la franja externa (ver art. 106)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Uso sostenible (PE-04)                                                                                                                                       | <p>Producción agrícola sostenible.</p> <p>Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes</p> <p>Aprovechamiento de plantaciones forestales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Uso público, turismo y recreación (PE-03)                                                                                                                    | <p>Infraestructura pública (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento.</p> <p>Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto</p> <p>Desarrollo de senderos naturales.</p> <p>Educación, participación y formación ambiental.</p> <p>Campamento Turístico.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ACTIVIDADES Y MODALIDADES PARA RECREACIÓN PASIVA AL AIRE LIBRE (SERV-21)</b>                                                                              | <p>Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.</p>                                                       |
| Equipamiento de recreación (EQUI-5)                                                                                                                          | <p><b>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL:</b></p> <p>Parque Lineal de uso público</p> <p><b>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL:</b> Parques de Recreación Pasiva, de uso público.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo rural; los lineamientos para su emplazamiento quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

**Artículo 42. - Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en Líneas del Servicio de Energía Eléctrica. - La asignación de usos de suelo para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, se realizará de la siguiente forma:**

| Uso de Suelo           | Actividades                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principal:</b>      |                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Uso sostenible</b>  | <b>Producción agrícola sostenible.</b><br><b>Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes</b><br><b>Aprovechamiento de plantaciones forestales.</b> |
| <b>Restringido:</b>    |                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Infraestructura</b> | <b>Parqueaderos</b><br><b>Vías</b><br><b>Infraestructura para conducción de servicios básicos que no implique construcción de ningún tipo de edificación.</b>                                                       |

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas, para las cuales las construcciones existentes imposibiliten dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad a edificaciones determinadas en la norma técnica vigente, emitida por el ente competente en la materia.

**Artículo 43. - Asignación de Usos de Suelo para las Franjas por Derecho de Vía. - Las franjas de protección por derecho de vía establecidas en el territorio del cantón Limón Indanza estarán sujetas a las disposiciones de uso del suelo determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y en los respectivos Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en los que se localicen.**

Dentro de estas franjas se permitirá el emplazamiento y desarrollo de los usos del suelo definidos en el PIT correspondiente, con la excepción expresa de que no se permitirá la construcción de edificaciones permanentes ni temporales de ningún tipo, salvo aquellas obras estrictamente vinculadas a la infraestructura vial o pública, tales como señalización, áreas verdes, franjas de seguridad y otros elementos técnicos indispensables para la operación y seguridad vial, conforme a la normativa vigente.

El cumplimiento de esta disposición será controlado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con el ente rector competente de la vía, quienes verificarán que los usos del suelo en las franjas de protección por derecho de vía no contravengan esta prohibición y se adecuen a las disposiciones técnicas y de seguridad establecidas.

El incumplimiento de lo dispuesto dará lugar a la paralización inmediata de la obra o actividad, así como a la imposición de las sanciones y multas previstas en la normativa cantonal y nacional aplicable.

## **Capítulo V: Estándares Urbanísticos**

**Artículo 44. - Estándares Urbanísticos. – Los estándares urbanísticos constituyen parámetros y criterios técnicos de cumplimiento obligatorio para garantizar la calidad del**

planeamiento y las actuaciones urbanísticas en el cantón Limón Indanza. Estos estándares se establecen como lineamientos mínimos aplicables a los planes urbanísticos complementarios, con el objetivo de regular la configuración y funcionalidad del espacio público, la infraestructura, los equipamientos y la provisión de suelo para vivienda de interés social, y establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable.

**Artículo 45. - Estándares Urbanísticos en Planes Urbanísticos Complementarios.** – En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, suelo urbano consolidado y no consolidado, de manera obligatoria se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público, vialidad y vivienda de interés social; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda o en porcentaje por área de suelo, de conformidad al “Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 46. - Modificación de Estándares Urbanísticos.** - Los estándares urbanísticos podrán ser modificados en los siguientes casos:

a) Cuando las entidades sectoriales del gobierno central, de acuerdo con su competencia, formulen políticas públicas y estándares nacionales relativos al ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obras públicas, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

b) En caso de que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo determine nuevos parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanística.

c) Cuando se realice una evaluación de los estándares urbanísticos, y se determine la necesidad de modificarlos de acuerdo con la realidad del cantón y la planificación territorial.

**Artículo 47. - Aprobación para la Modificación de Estándares Urbanísticos.** - Para aprobar la modificación de estándares urbanísticos la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, deberá elaborar un informe técnico que justifique tal modificación. Este informe se sustentará en lo señalado en el artículo precedente.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

**Artículo 48. - Variación del Tamaño del Área Mínima para Equipamiento.** – El tamaño del área mínima para equipamiento definido en el “Anexo 2 Plan de Uso y Gestión del Suelo”, de la presente Ordenanza, podrá variar cuando el GAD Municipal en coordinación con las entidades sectoriales del Gobierno Central, determinen la necesidad de realizar una variación del tamaño del área para emplazar un equipamiento de salud, educación, seguridad y bienestar social; o cuando, el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, justifique la necesidad de establecer la redefinición de un tamaño de área de suelo para el emplazamiento de equipamientos de recreación, aprovisionamiento, cultura, bienestar social, seguridad, transporte, administración y gestión, e infraestructura, en el marco de sus competencias.

**Artículo 49. - Aprobación para la Variación del Área Mínima para Equipamiento.** - Para la aprobación de la variación del tamaño del área mínima para el emplazamiento de un equipamiento, conforme lo establecido en el artículo que antecede, se deberá contar con un informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces que justifique la modificación de la variación de dicha área.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

## Capítulo VI: Ocupación del Suelo

**Artículo 50. - Ocupación del Suelo.** - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas.

La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo y los Planes Parciales, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías, alturas y edificabilidad; conforme a lo establecido en la ley y la presente Ordenanza.

### Sección 1a. Edificabilidad en Suelo Urbano

**Artículo 51. - Edificabilidad para Suelo Urbano.** - La edificabilidad en el suelo urbano del cantón Limón Indanza se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida a cada predio dentro de los polígonos de intervención territorial (PIT), de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y en la normativa urbanística vigente.

La asignación de edificabilidad se realizará considerando los siguientes criterios:

**Densidad y ocupación del suelo:** Los coeficientes de ocupación para el suelo urbano de Limón Indanza será el resultante de aplicar las disposiciones normativas y urbanísticas establecidas en el respectivo Polígono de Intervención territorial. Las densidades están dadas con base al modelo territorial cantonal y constarán en la respectiva ficha normativa.

**Edificabilidad básica:** Corresponde a la capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación por parte del propietario y se aplicará de manera general a todas las áreas urbanas, conforme a las normas del PUGS.

La edificabilidad básica en el cantón Limón Indanza como parte del modelo territorial urbano, se define por el número de pisos, estableciendo una altura de cuatro (4) pisos, como edificabilidad básica, es decir, sin necesidad de aplicar instrumentos de gestión del suelo adicionales, o contraprestación por parte del propietario.

**Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima se aplicará sobre los rangos de predios cuyo aprovechamiento edificatorio sea igual o mayor a los cinco pisos y su cálculo será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

Para edificaciones que superen los cuatro (4) pisos, se aplicarán los instrumentos de gestión del suelo, específicamente la concesión onerosa de derechos, conforme a lo dispuesto en el PUGS y la normativa vigente.

La edificabilidad máxima, cuando sea aplicable, estará determinada en cada Polígono de Intervención Territorial, de acuerdo con los lineamientos urbanísticos, condiciones de infraestructura y movilidad, y el modelo territorial adoptado.

Para la aplicación de la edificabilidad máxima en un predio se estará a lo dispuesto a los siguientes criterios:

- **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- **Edificabilidad máxima específica:** Es la edificabilidad que puede cumplir un predio específico de acuerdo a las condiciones propias de cada predio conforme a las determinantes de ocupación asignadas de acuerdo con sus características,

pudiendo ser superior a la edificabilidad básica; en cuyo caso, para llegar a esta edificabilidad deberá hacerlo bajo la aplicación de diversos instrumentos.

**Altura de las edificaciones:** Se establecerán límites de altura en función del ancho de las vías, la infraestructura disponible y la capacidad del territorio para soportar la densificación.

El GAD Municipal de Limón Indanza será responsable de la regulación, aplicación y control de la edificabilidad, garantizando su coherencia con el modelo territorial del cantón y su cumplimiento en función de los objetivos del PUGS y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). La modificación de los coeficientes o rangos de edificabilidad solo podrá realizarse mediante la actualización del PUGS o la aprobación de un Plan Parcial.

Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo, ni las buhardillas.

#### **Sección 2a. Determinantes Generales de Ocupación**

**Artículo 52. - Tamaño de Lote y Frente Mínimo.** - Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

**Artículo 53. - Relación Frente-Fondo del Lote.** - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo rural, la relación máxima frente-fondo será 1:4.

**Artículo 54. - Retiro Frontal, Lateral y Posterior.** - Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

Los retiros frontales en suelo urbano deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- Se deberá incorporar y conservar obligatoriamente el área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:

a) En todos los predios el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante, podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

2.- Se permitirá excepcionalmente el uso de retiros frontales para los servicios categorizados como turísticos y no turísticos, cuando el PIT lo permita, de alimentos y bebidas; cuando se cumplan de manera concurrente las siguientes condiciones:

a) No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. En forma excepcional, se puede implementar un cerramiento de vidrio o desmontable.

b) Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.

c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retráctiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 50% del retiro frontal.

d) No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 50% del área, la cual deberá ser área verde permeable.

e) Se prohíbe el uso del retiro frontal para la preparación de alimentos.

**Artículo 55. - Cambio o ajuste del Retiro Frontal.** - Los retiros frontales podrán ser ajustado en suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.

**Artículo 56. - Consideraciones Adicionales de Retiros en Suelo Urbano.** - Los retiros en suelo urbano estarán sujetos a las siguientes consideraciones adicionales:

- a) Retiros Posteriores: Se permitirá la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, debiendo cumplir con un pozo de luz para iluminación y ventilación de mínimo 3m por 3m. Se deberá cumplir obligatoriamente con las normas arquitectónicas para habitabilidad. Para el caso de predios preexistentes en suelo urbano cuya superficie sea igual o menor a setenta y dos metros cuadrados (72 m<sup>2</sup>), se permitirá la ocupación del retiro posterior hasta la segunda planta alta. Para ello, será obligatorio incorporar un pozo de iluminación cuyas dimensiones mínimas serán de 3m x 3m para edificaciones en retiro posterior de hasta dos pisos, y de 3m x 4m cuando la edificación en retiro posterior contemple tres pisos de altura.
- b) Retiros Posteriores: Será obligatorio el retiro posterior a partir del segundo piso, con excepción de lo dispuesto en el literal precedente.
- c) Retiros Laterales: En suelo urbano los retiros laterales se acogerán a lo dispuesto en las disposiciones específicas establecidas en los polígonos de intervención territorial.

**Artículo 57. - Retiro frontal hacia vías no planificadas o caminos vecinales. -** Cuando existan vías no planificadas o caminos vecinales en suelo urbano, el retiro frontal para la implantación de la nueva edificación será de nueve (9) metros medidos desde el eje de la vía o camino vecinal.

El cerramiento podrá colocarse a cinco (5) metros medidos desde el eje de la vía o camino vecinal y será obligatoriamente de carácter provisional.

**Artículo 58. - Retiros en Predios Esquineros. -** En los predios esquineros, la implantación de edificaciones deberá observar obligatoriamente la proyección del ochave correspondiente, desde el bordillo existente o planificado hasta la línea de fábrica. Esto significa que, en todos los casos, deberá respetarse el ochave con el radio establecido por la planificación vial vigente.

Asimismo, las edificaciones en predios esquineros deberán incorporar obligatoriamente un pozo de iluminación cuyas dimensiones mínimas serán de tres metros por tres metros (3 m x 3 m), ubicado en correspondencia con la proyección de los retiros posteriores de los predios colindantes, a fin de asegurar la adecuada iluminación natural, ventilación y habitabilidad en las edificaciones.

**Artículo 59. - De la Altura. -** Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estará determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de hasta 3,20 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el siguiente piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,00 metros lineales.

La altura máxima de la edificación será igual a la multiplicación del número de pisos permitido en el PIT por la dimensión establecida en el presente artículo y será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada. Para el caso del suelo rural la medida será realizada desde el nivel natural del terreno, incluido para el caso de terrenos con pendientes.

**Artículo 60. - Buhardilla. -** Para el suelo urbano, en edificaciones de hasta tres pisos, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, entendida como un espacio habitable ubicado en el entretecho o nivel superior de la edificación. La buhardilla podrá tener una superficie máxima de hasta el cincuenta por ciento (50%) del área construida correspondiente al piso inmediatamente inferior.

No se permitirá la construcción de más de un nivel dentro de la buhardilla, y la altura máxima de la cumbrera no podrá exceder los 3,50 metros medidos desde el nivel del alero. En ningún caso se autorizará el levantamiento de las paredes perimetrales del último piso, salvo aquellas necesarias para conformar las culatas estructurales propias de la buhardilla.

Esta disposición será de aplicación para el suelo urbano donde se permita la edificación hasta tres pisos, conforme a lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial y las respectivas fichas normativas.

**Artículo 61. - Construcción de edificaciones contiguas a edificaciones patrimoniales.** - En los predios colindantes a edificaciones declaradas como patrimoniales, se permitirá la construcción de nuevas edificaciones siempre que respeten las condiciones de volumetría, imagen urbana, materiales, y armonía con el entorno inmediato, conforme a los criterios establecidos por la ordenanza específica para la gestión de bienes patrimoniales que se expide para el efecto.

Se podrá autorizar la construcción de hasta un piso adicional respecto de la altura de la edificación patrimonial colindante, siempre que no se generen impactos negativos sobre su integridad visual, estructural o sobre el espacio público adyacente.

La construcción no deberá desvirtuar la jerarquía visual ni el valor cultural de la edificación patrimonial.

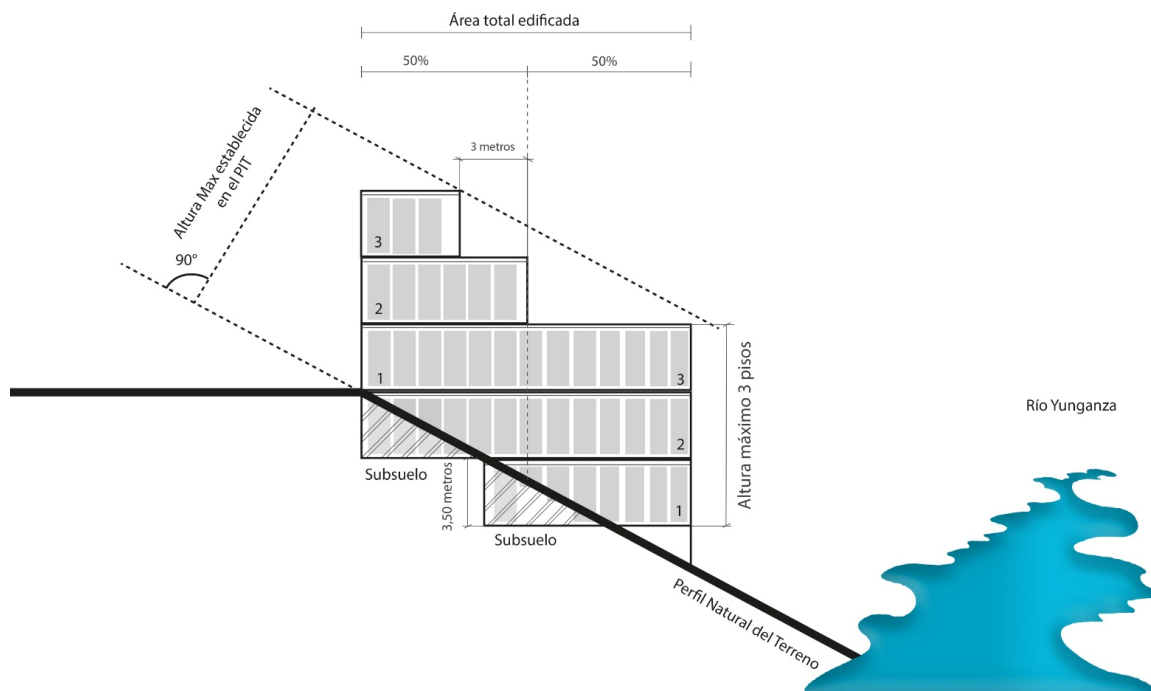
**Artículo 62. - De la Altura en Pendientes.** - Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima permitida en el pit estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles o retranqueos de mínimo tres (3) metros en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno cómo subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Se deberá dar tratamiento obligatorio a los paramentos lateral y posterior, que sean a fines con los terminados de la propia edificación, al igual que sus cerramientos.

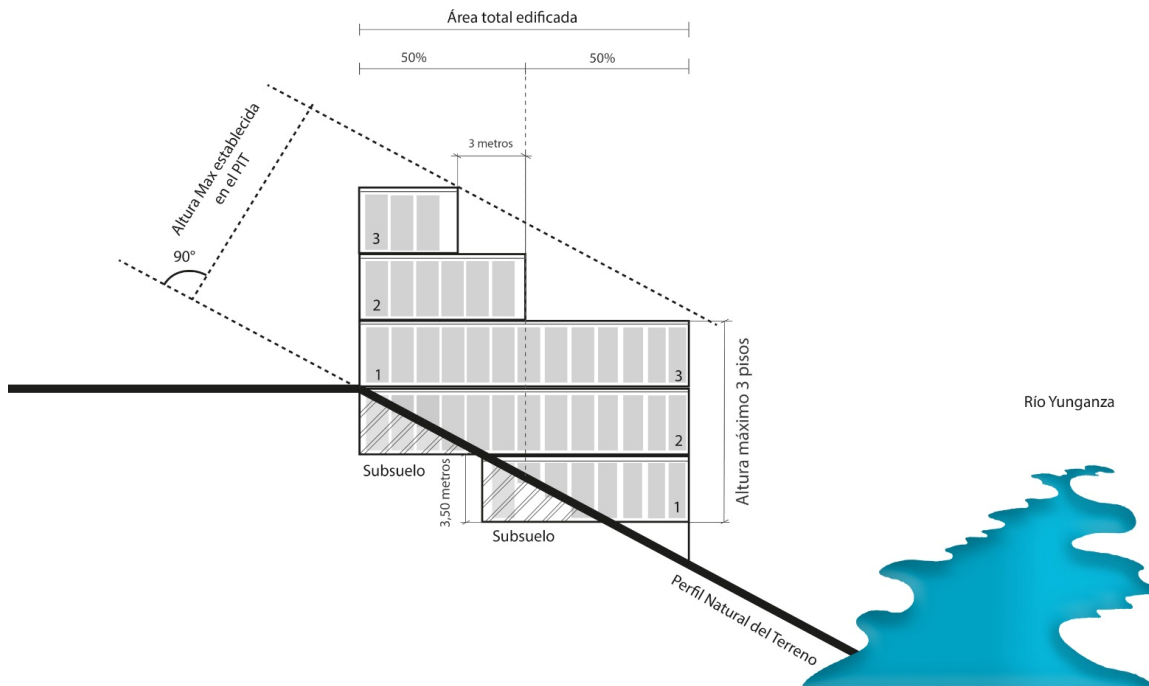
Adicionalmente la edificación o construcción deberá equilibrar en un 50% las alturas, de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y lo determinado en el PIT donde se emplaza el predio. De acuerdo con el siguiente gráfico:



**GRAFICO: Esquema de implantación de edificaciones en pendientes**

**Artículo 63. - De la Altura Máxima frente a Ríos y Quebradas.** – Para el caso de las edificaciones que se emplacen con frente a ríos y quebradas, la altura máxima de la edificación será de tres (3) pisos medidos desde el nivel natural del terreno, cuando el PIT lo permita y deberá considerar lo dispuesto en el artículo precedente cuando este tenga 2 o más frentes y se pretenda alcanzar la altura máxima establecida en el PIT.

Adicionalmente la edificación o construcción deberá equilibrar en un 50% las alturas, de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y lo determinado en el PIT donde se emplaza el predio. De acuerdo con el siguiente gráfico:



**GRAFICO: Esquema de implantación de edificaciones frente a ríos y quebradas**

**Artículo 64. - Normativa para cerramientos en Ríos y Quebradas.** – Para el emplazamiento de cerramientos, en los tramos de suelo urbano colindantes con ríos y quebradas, los cerramientos deberán ser transparentes a partir de 0.80 metros de altura, utilizando setos vivos o rejas que permitan la integración visual entre los espacios públicos y privados. La altura máxima de los cerramientos será de 2.70 metros. Su ubicación deberá respetar las distancias de retranqueo establecidas en el Anexo 5.3.2 “Franjas de protección de ríos y quebradas en suelo urbano”, evitando cualquier obra rígida o impermeable que obstruya la conectividad ecológica o altere las condiciones naturales del cauce y sus márgenes de protección.

**Artículo 65. - De la Altura para Otros Elementos Constructivos e Instalaciones.** – A partir del cuarto piso, en los polígonos de intervención territorial del suelo urbano donde se permita alcanzar 4 o más pisos; sobre el piso final de la edificación; se podrá colocar instalaciones de gas centralizado, tanques de agua, cabina de ascensor, paneles solares, antenas, equipos mecánicos y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismas que no podrán superar los 9m2 de construcción y la altura máxima será de 3 metros. Se exceptúan de lo dispuesto en el presente artículo los paneles solares.

Estos elementos deberán retranquearse de manera que no generen impactos negativos en la imagen urbana, la seguridad estructural, la iluminación o las líneas de visión. Para el emplazamiento de dichas estructuras, se deberá mantener un retranqueo mínimo de tres (3) metros desde el borde del perímetro de la construcción sobre el último piso permitido en el PIT. Se deberá evitar la exposición de estos elementos, con el objetivo de mejorar la imagen urbana de la ciudad.

**Artículo 66. - Sección de Vía Mínima para Altura Máxima.** - Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) En vías de sección menor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos.
- b) Para las vías de sección igual o mayor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones hasta cuatro pisos.
- c) Para las vías de sección igual o mayor a 8 metros, se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos.
- d) Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección; cuyo acceso deberá ser por una calzada de sección no menor a 6 metros, y garantizarse las condiciones de accesibilidad.

**Artículo 67. - Subsuelos y Sótanos.** - Los subsuelos y sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los subsuelos y sótanos podrán sobresalir como máximo un (1) metro del nivel de la vereda o del perfil natural del terreno, para lo cual, se deberá garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel.

Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo de la edificabilidad.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías colindantes se encuentren construidas en su totalidad; caso contrario, no se podrá ocupar el retiro.

La altura mínima de los subsuelos será de 2,20 metros, medidos de piso a cielo raso.

**Artículo 68. - De los Adosamientos y Culatas.** - Los adosamientos se permitirán de acuerdo con lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos podrán ser accesibles para lo cual deberán de manera obligatoria incorporar vegetación y/o zonas de áreas verdes permeables en mínimo el 50% del área, adicionalmente deberán cumplir con lo dispuesto en las normas de arquitectura y urbanismo.

En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura y revestimiento, asegurando la calidad de una buena imagen urbana.

Se prohíbe los adosamientos en suelo rural, el emplazamiento de las edificaciones será de tipo aislado, observando los retiros establecidos en el respectivo polígono de intervención territorial, se exceptúan de la presente disposición las que consten como expresas en los respectivos PIT de asentamientos rurales y asentamientos rurales concentrados.

En caso de predios que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

**Artículo 69. - Implantación.** - Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial, dispuestas para cada rango de edificabilidad.

Los tipos de implantación podrán ser continua con o sin retiro frontal, con portal, pareada o aislada.

Para las edificaciones de cinco (5) o más pisos, serán aisladas pudiendo adosarse en sus primeras plantas de acuerdo con lo establecido en cada PIT.

**Artículo 70. - Condiciones para el Cambio del Tipo de Implantación. - Las condiciones para el cambio del tipo de implantación son las siguientes:**

- a) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas.
- b) La edificación se podrá adaptar a la implantación predominante en el tramo, cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes con dos o más frentes, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los tramos de la manzana, y la edificación podrá acogerse a la implantación predominante en el tramo correspondiente.

**Artículo 71. - Predios Interiores. - En el suelo urbano para predios interiores preexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros de ancho, o para aquellos que no sea posible la entrada y salida vehicular en doble sentido, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:**

- a) Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más buhardilla
- d) Se deberá cumplir con un retiro mínimo de 3 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Los demás retiros serán de mínimo 3 metros en caso de que corresponda.
- e) No se podrá fraccionar.

**Artículo 72. - Predios Urbanos con Forma Irregular. - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para un respectivo rango de altura establecido en el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del rango del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.**

En caso de predios con dimensiones o formas que dificulten su aprovechamiento, los propietarios deberán acogerse a procesos de regularización o reestructuración parcelaria, de acuerdo con los mecanismos definidos en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Se garantizará que los predios irregulares mantengan una accesibilidad adecuada, evitando el bloqueo de servidumbres de paso, áreas de cesión pública o elementos estructurantes de la movilidad.

### **Sección 3a. Determinantes Adicionales de Ocupación en Suelo Rural**

**Artículo 73. - Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural. - Los retiros frontal, lateral y posterior en suelo rural del cantón Limón Indanza son de cumplimiento obligatorio y se establecen en función de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), garantizando la adecuada planificación del territorio y la armonización con el entorno rural.**

**Artículo 74. - Retiro frontal. - Los retiros frontales en suelo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:**

- a) Para edificaciones en vías planificadas, el retiro frontal mínimo será de 5 metros, medidos a partir de la línea de fábrica o derecho de vía en los casos que correspondan.
- b) Para edificaciones en vías no planificadas, el retiro frontal mínimo será de 11 metros desde el eje de la vía, y el cerramiento se podrá colocar a 6 metros desde el eje de la vía no planificada y será obligatoriamente de carácter provisional.
- c) El área del retiro frontal deberá conservarse como zona verde para contribuir al paisaje rural. En el caso de predios con frentes iguales o mayores a 12 metros, se podrá destinar hasta máximo 6 metros del frente para estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
- d) En predios con frentes inferiores a 12 metros, al menos el 50% del frente deberá ser destinado a área verde, y el resto podrá utilizarse para accesos y estacionamientos.
- e) Se deberá respetar los derechos de vía establecidos por la autoridad competente en materia de vialidad y aquellos determinados en esta ordenanza.
- f) Toda construcción deberá observar las restricciones de uso y ocupación en suelos afectados por infraestructura vial u obra pública, riesgos naturales, protección ambiental o servidumbres de utilidad pública.

**Artículo 75. - Retiro laterales y posteriores.** - En suelo rural, el retiro lateral y posterior será de al menos 5 metros, con excepción de los PIT denominados como “*Asentamientos Rurales*” y “*Asentamientos Rurales Concentrados*”, para estos casos las disposiciones estarán consideradas en el respectivo PIT.

**Artículo 76. - Normativa para cerramientos.** -

- a) En predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura, utilizando setos vivos o rejas que permitan la integración visual entre los espacios públicos y privados. La altura máxima de los cerramientos será de 3 metros.
- b) En predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos serán de carácter provisional y deberán estar conformados por elementos vegetales o materiales que se integren visualmente al paisaje, y se colocarán a la distancia dispuesta en la presente ordenanza.
- c) Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura, incorporando elementos vegetales o materiales que permitan la integración con el entorno.

**Artículo 77. - Determinantes de Uso y Ocupación de Suelo en Predios Emplazados en Múltiples Polígonos de Intervención Territorial.** - En los casos en que un predio o parcela se encuentre emplazado en más de un Polígono de Intervención Territorial (PIT), las determinantes de uso y ocupación del suelo se aplicarán para cada porción del predio o parcela en función de las determinantes de aprovechamiento del respectivo PIT.

El cálculo del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se realizará de manera independiente para cada porción del predio correspondiente a cada PIT, en función de las disposiciones normativas y los parámetros urbanísticos, aplicable a cada zona. El coeficiente resultante para cada porción no podrá ser trasladado, acumulado ni redistribuido en otras áreas del predio que pertenezcan a un PIT distinto.

Para el caso de fraccionamiento de predios o parcelas que se emplacen en suelo rural de producción y que intercepten con PITs subclasificados como de protección, las parcelas resultantes dentro del suelo rural de protección y que no cumplan con el tamaño de parcela mínima establecida en el respectivo PIT, podrán ser fraccionados en una superficie igual o

superior a la mitad de la superficie mínima establecida en el respectivo PIT subclasificado como de protección.

**Artículo 78. - Autorización para Construcción en Suelo Rural. -** La autorización para construcciones en suelo rural estará condicionada a los estudios de riesgos existentes en la jurisdicción. En ausencia de estudios específicos, se deberá utilizar la cartografía oficial en materia de riesgos emitida por la autoridad competente a nivel nacional.

Se permitirá la edificación únicamente en zonas categorizadas como de nivel sin amenaza o de bajo riesgo. Para el resto de niveles de riesgo, se aplicarán las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

La ejecución de obras y procesos de fraccionamiento en suelo rural estará sujeta al cumplimiento de los determinantes de uso y ocupación del suelo, así como de las afectaciones definidas en la normativa vigente, debiendo obtener la autorización expresa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza.

**Artículo 79. - Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural. –** La implantación de equipamientos e infraestructuras públicas en suelo rural observará las siguientes consideraciones:

**1) Autorización de proyectos de gran escala**

La implantación de equipamientos e infraestructuras públicas de escala nacional, zonal, regional o cantonal, así como toda intervención futura que conlleve un cambio sustancial en la dinámica de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras en suelo rural, requerirá la presentación de un plan complementario por parte de la entidad responsable del proyecto. Dicho plan deberá justificar la compatibilidad de la propuesta con el PDOT y PUGS y, de ser el caso, los planes urbanísticos complementarios vigentes.

Todos los equipamientos de carácter zonal, distrital, regional pasaran por un proceso de macro y micro localización realizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces previo a su emplazamiento en el territorio cantonal.

**2) Informe de factibilidad para escalas barriales o comunales**

En los predios destinados a equipamientos o infraestructuras públicas de escala barrial o comunal que no cumplan los determinantes de ocupación establecidos para el polígono de intervención territorial correspondiente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, emitirá un informe de factibilidad de implantación. Este informe será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución y, de aprobarse, viabilizará la ejecución del proyecto conforme a los parámetros técnicos, ambientales y urbanísticos aplicables.

**Artículo 80. - Altura Máxima en suelo rural. –** En suelo rural de producción, para la edificación destinada a usos de equipamiento, usos de apoyo a la producción y usos restringidos, se permitirá una altura máxima de doce (12) metros, medidos desde el nivel natural del suelo hasta la parte más alta de la estructura.

**Artículo 81. - Incremento de Altura para Usos de Apoyo a la Producción y Usos Restringidos. -** En caso de requerir una altura superior a la establecida en el artículo anterior, el propietario o promotor del proyecto podrá presentar una solicitud de incremento de altura únicamente para el equipamiento o maquinaria vinculada a los procesos productivos propios de la actividad a emplazarse, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, acompañada de la siguiente documentación mínima:

a) **Justificación Técnica:** Explicación detallada sobre la naturaleza del proyecto, su funcionalidad y la necesidad de una altura mayor.

b) Diagrama de Producción o Actividad: Representación de las etapas o procesos productivos que fundamentan la altura propuesta.

c) Distribución en Planta: Planos que evidencien la localización y la organización espacial de las instalaciones o procesos dentro de la edificación.

d) Estudio de Integración Paisajística: Análisis del impacto visual y ambiental de la edificación, que incluye propuestas de mitigación o medidas de recuperación paisajística cuando fuere necesario.

#### Emisión del Informe de Factibilidad

Una vez revisada la solicitud, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces emitirá el respectivo informe de factibilidad, en el cual podrá:

a) Recomendar la aprobación de la altura requerida para los procesos productivos.

b) Establecer medidas de mitigación y/o compensación socioambiental o paisajística, en caso de ser necesario.

c) Disponer la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, esta ordenanza y demás normativa aplicable.

#### Coordinación Interinstitucional

De considerar pertinente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces requerirá los informes o autorizaciones de otras entidades competentes en materia ambiental, de gestión de riesgos, entre otras, a fin de asegurar la coherencia con los lineamientos sectoriales y la normativa nacional y local vigente.

#### Responsabilidades y Sanciones

El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo o de los condicionamientos establecidos en el informe de factibilidad, acarreará la clausura de la actividad y las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones legales que, por la vía civil, penal o de otra índole puedan ejercerse en atención a la gravedad de la infracción.

**Artículo 82.** - De los Planes Urbanísticos Complementarios en los Polígonos de Intervención Territorial Denominados "Asentamiento Rural", "Asentamiento Rural Concentrado". - En los Polígonos de Intervención Territorial denominados "Asentamiento Rural" y "Asentamiento Rural Concentrado"; para la aplicación del lote mínimo establecido en el primer rango de las fichas normativas, se deberá contar con los planes especiales: "*Esquemas de Ordenación Territorial para los Asentamientos Rurales Concentrados*" previstos en el Anexo 2 "Plan de Uso y Gestión del Suelo".

Hasta que se cuente con los Esquemas de Ordenación Territorial para los PIT denominados "Asentamiento Rural" y "Asentamiento Rural Concentrado" aplicarán el tamaño mínimo del lote dispuesto en el segundo rango de las determinantes de aprovechamiento urbanístico del respectivo PIT, sin perjuicio de las demás disposiciones de esta ordenanza.

### **Sección 4a. Determinantes Especiales**

**Artículo 83.** - Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Urbano que no Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial. - Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes ubicados en suelo urbano que, debido a su conformación o dimensiones, no cumplan con los mínimos establecidos en el

polígono de intervención territorial aplicable, bajo las siguientes determinantes y condiciones especiales:

a) Altura de la Edificación: La altura máxima será de dos (2) pisos, admitiéndose buhardillas en los términos definidos en esta Ordenanza.

Cuando los predios colindantes presenten edificaciones superiores a dos pisos, el propietario podrá solicitar una mayor altura, para lo cual deberá presentar un análisis de integración con el tramo edificado, que justifique la coherencia volumétrica y morfológica con el entorno inmediato.

b) Culatas: Las culatas visibles desde el espacio público deberán tener un tratamiento estético y constructivo adecuado para evitar el deterioro visual o paisajístico del entorno.

c) Retiros Mínimos: Serán obligatorios los retiros mínimos establecidos para el tipo de implantación definido en el polígono de intervención territorial correspondiente.

d) Tipología predominante: Dependiendo de la tipología constructiva predominante en el tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología para armonizar con las edificaciones preexistentes.

e) Normas de Arquitectura: Las áreas mínimas y las condiciones de iluminación y ventilación natural de los espacios habitables y no habitables deberán cumplir la normativa arquitectónica y urbanística vigente.

f) Frente a Vía Pública: El predio debe tener frente a una vía pública apertura debidamente o existente, sin que se considere como tales las vías planificadas, pero aún no ejecutadas.

g) Servicios Básicos: El predio deberá contar, al menos, con la factibilidad de dotación de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios básicos determinados por la normativa local.

h) Estudio de Aprovechamiento e Integración: El interesado presentará un estudio técnico que justifique las alternativas de aprovechamiento del predio, asegurando la integración de la futura edificación al tramo construido circundante y garantizando adecuadas condiciones de habitabilidad.

Bajo ningún concepto se permitirá el fraccionamiento o división de estos predios.

Cuando los predios no cumplan con las condiciones descritas en este artículo, podrán aplicarse los instrumentos de gestión y de intervención de la morfología urbana previstas en la presente ordenanza y en la ley en materia, a fin de obtener la superficie o características mínimas requeridas en el correspondiente polígono de intervención territorial.

Quedan excluidos de los efectos de este artículo los predios ubicados en suelo urbano de protección o en zonas con condiciones especiales de ocupación por riesgo no mitigable, los cuales se regirán por las disposiciones específicas de la presente Ordenanza.

**Artículo 84. - Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Polígonos de Intervención Territorial denominados "Asentamiento Rural" y "Asentamiento Rural Concentrado" que no Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial. - Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes ubicados en PIT denominados "Asentamiento Rural" y "Asentamiento Rural Concentrado" que, debido a su conformación o dimensiones, no cumplan con los mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial aplicable, bajo las siguientes determinantes y condiciones especiales:**

- a) Se podrá construir en predios preexistentes, que cuenten al menos con el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial.

- b) Altura de la Edificación: La altura máxima de la edificación será la que determine el polígono de intervención territorial.
- c) Solo se permitirá el emplazamiento de vivienda unifamiliar.
- d) Culatas: Las culatas visibles desde el espacio público deberán tener un tratamiento estético y constructivo adecuado para evitar el deterioro visual o paisajístico del entorno.
- e) Retiros Mínimos: Serán obligatorios los retiros mínimos establecidos para el tipo de implantación definido en el polígono de intervención territorial correspondiente.
- f) Tipología predominante: Dependiendo de la tipología constructiva predominante en el tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología para armonizar con las edificaciones preexistentes.
- g) Normas de Arquitectura: Las áreas mínimas y las condiciones de iluminación y ventilación natural de los espacios habitables y no habitables deberán cumplir la normativa arquitectónica y urbanística vigente.
- h) Frente a Vía Pública: El predio debe tener frente a una vía pública apertura debidamente o existente, sin que se considere como tales las vías planificadas, pero aún no ejecutadas.
- i) Servicios Básicos: El predio deberá contar, al menos, con la factibilidad de dotación de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios básicos determinados por la normativa local.

Bajo ningún concepto se permitirá el fraccionamiento o división de estos predios.

Cuando los predios no cumplan con las condiciones descritas en este artículo, podrán aplicarse los instrumentos de gestión y de intervención de la morfología urbana previstas en la presente ordenanza y en la ley en materia, a fin de obtener la superficie o características mínimas requeridas en el correspondiente polígono de intervención territorial.

Quedan excluidos de los efectos de este artículo los predios ubicados en suelo urbano de protección o en zonas con condiciones especiales de ocupación por riesgo no mitigable, los cuales se regirán por las disposiciones específicas de la presente Ordenanza.

**Artículo 85. - Predios en Suelo Rural que No Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial. -** Se prohíbe toda construcción o edificación en los predios que no cumplan con la superficie mínima o el frente mínimo establecidos en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable. En tales casos, los propietarios deberán regularizar la situación del predio mediante los instrumentos de gestión del suelo correspondientes, antes de proceder con cualquier actuación constructiva.

**Artículo 86. - Vías no Planificadas y caminos vecinales en suelo urbano. -** Cuando exista interés de los propietarios frentistas en transformar en vía planificada una vía no planificada o camino vecinal en suelo urbano, dichos propietarios, de común acuerdo, podrán presentar una propuesta de trazado vial ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la dependencia que ejerza sus funciones. La Dirección evaluará la viabilidad técnica, ambiental y de movilidad de la propuesta y, de encontrarla procedente, la remitirá al Concejo Municipal para su aprobación.

Las obras de infraestructura necesarias para la adecuación y construcción de la nueva vía deberán ser ejecutadas y financiadas íntegramente por los propietarios frentistas y demás beneficiarios de la vía, de conformidad con el proyecto aprobado y bajo la fiscalización del GAD municipal de Limón Indanza.

## **Sección 5a. Condiciones generales para la edificación de predios con pendientes**

**Artículo 87. - Pendientes Topográficas. –** Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes topográficas Tipo A menores al 30% en suelo urbano y rural.
- b) Pendientes topográficas Tipo B mayores al del 30% en suelo urbano.
- c) Pendientes topográficas Tipo D mayores al 30% en suelo rural.

El detalle de las pendientes topográficas urbanizables y no urbanizables para el suelo urbano y rural del cantón Limón Indanza se indican en el “Anexo 5.4. Restricciones por Pendientes No Urbanizables”, de la presente ordenanza.

**Artículo 88. - Rectificación de información topográfica. -** En caso de que la información municipal sobre el porcentaje de pendiente presente errores, el propietario podrá solicitar su rectificación. Para ello deberá presentar el respectivo levantamiento topográfico, firmado por el profesional responsable, a fin de sustentar de forma técnica la modificación de los registros correspondientes. No podrán acogerse al presente artículo los levantamientos realizados posterior a un desbanque o movimiento de tierra no autorizado por la municipalidad. Para este caso aplicará las sanciones administrativas que correspondan en normativa aplicable, sin perjuicio de su remediación.

El detalle de las pendientes topográficas urbanizables y no urbanizables para el suelo urbano y rural del cantón Limón Indanza se indican en el “Anexo 5.4. Restricciones por Pendientes No Urbanizables”, de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces podrá solicitar el levantamiento topográfico actualizado previo a la revisión y emisión de cualquier trámite de actuación urbanística.

**Artículo 89. - Solicitud para Movimientos de Tierra. -** Queda prohibido ejecutar cualquier tipo de movimiento de tierras en suelo urbano o rural sin la previa y expresa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza.

En predios con pendientes se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará la respectiva autorización a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha intervención con el respectivo proyecto; se podrán realizar movimientos de tierra en las siguientes pendientes topográficas:

- a) En predios con pendientes Tipo A es decir inferiores al 30%, en suelo urbano y rural.
- b) En predios con pendientes topográficas (Tipo B) es decir mayores al 30% en suelo urbano, siempre y cuando cuenten con el respectivo informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

No se podrá realizar movimientos de tierra en los predios afectados por cualquier tipo de afectación o restricción dispuesto en la presente ordenanza y sus anexos.

La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes, edificaciones y causen el menor impacto en el medio. Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y

la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Para ello, los propietarios o promotores deberán presentar un estudio técnico que justifique la estabilidad del terreno, la seguridad de las obras y la protección de las infraestructuras públicas.

Se exceptúan del presente artículo aquellas intervenciones que cuenten con aprobación municipal de un proyecto arquitectónico que dentro del movimiento de tierras los cortes o taludes que se generen no superen el 1.5 metros de altura.

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

**Artículo 90. - Pendientes Topográficas Tipo B y Tipo C, (mayores al 30%) en suelo Urbano y Rural. -** Por regla general, se prohíbe la urbanización, edificación y movimientos de tierra en suelo urbano y rural con pendientes superiores al treinta por ciento (30%).

Se exceptúan las intervenciones específicas destinadas exclusivamente a la mitigación o estabilización de riesgos geológicos y aquellas contempladas como excepciones en la presente ordenanza.

**Artículo 91. - Excepción para Movimientos de Tierra en Pendientes Tipo B, (mayores al 30%) en Suelo Urbano. -** De manera excepcional, se podrá autorizar la ejecución de movimientos de tierra y construcciones en predios ubicados en suelo urbano con pendientes mayores al 30%, para lo que deberá cumplir con los siguientes criterios y procedimientos:

- a) Se requerirá contar con informe de prefactibilidad técnica emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, conforme a la normativa aplicable.
- b) En caso de contar con el informe de prefactibilidad técnica, el interesado deberá cumplir con los estudios que la Unidad de Gestión de Riesgos disponga para la habilitación del suelo ya sea para movimientos de tierra y/o edificaciones.
- c) Previo a la emisión del informe de factibilidad, la Unidad de Gestión de Riesgos una vez presentados los estudios, revisará la procedencia o no de emitir el informe de factibilidad técnica, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, informe que contendrá entre otras las recomendaciones de cumplimiento obligatorio con las obras de mitigación que el propietario deberá realizar previo al emplazamiento de cualquier tipo de edificación.
- d) La construcción de subsuelos en cualquier zona se sujetará a los mismos requisitos y procedimientos descritos en este artículo, exigiéndose un estudio técnico que garantice la estabilidad de las estructuras y la protección de las infraestructuras públicas.

Los propietarios y profesionales que diseñan supervisan o ejecutan los proyectos serán responsables administrativa, civil y penalmente por los daños o perjuicios derivados del incumplimiento de los requisitos técnicos o de las condiciones impuestas por la autoridad competente.

**Artículo 92. - Zonas de Alta o Muy Alta Susceptibilidad a Movimientos en Masa. -** No se permitirá la realización de movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masa, o cuando la intervención ponga en riesgo la vida de las personas o bienes materiales. Se exceptúan aquellas intervenciones destinadas exclusivamente a la mitigación o estabilización de dichos riesgos, conforme lo determine la autoridad competente.

**Artículo 93. - Condiciones Generales para la Edificación en Pendientes Topográficas. – Toda edificación en suelo urbano con pendiente topográfica donde se permita la edificación deberá sujetarse a los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, especialmente en lo relativo a estudios geotécnicos y estructurales que garantizan la estabilidad de la edificación y la seguridad de sus ocupantes, y observar las siguientes condiciones:**

- a) Queda prohibida toda excavación o corte que modifique la topografía original del terreno sin haber obtenido previamente las autorizaciones establecidas en la normativa local y las disposiciones del artículo 85 de la presente ordenanza.
- b) Cuando la edificación requiera la construcción de obras de infraestructura de saneamiento o accesibilidad que atraviesen áreas con amenazas por fenómenos de remoción en masa, ajenas al propio proyecto, se deberán elaborar estudios técnicos adicionales que demuestren la estabilidad de las nuevas obras. El costo de dichas intervenciones no se imputará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- c) En ningún caso se permitirán obras que reduzcan el margen de protección o provoquen el taponamiento o relleno de ríos, esteros, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, así como la modificación del cauce natural, embaulamientos o alteraciones de afloramientos de agua. Se prohíbe la construcción sobre embaulamientos, para lo cual se deberá respetar el margen de protección establecido en la presente ordenanza.

Los propietarios, profesionales que elaboran los estudios y los ejecutores de la obra serán solidariamente responsables en el ámbito administrativo, civil y penal por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, de conformidad con las leyes vigentes.

#### **Sección 6a. Emplazamiento del Uso Industrial**

**Artículo 94. - Condiciones Generales para el Emplazamiento de Actividades Industriales de Mediano y Alto Impacto. - Para el emplazamiento de actividades industriales de mediano y alto impacto, que se emplacen en el suelo urbano o rural calificado con uso industrial, se atenderán las siguientes condiciones generales:**

- a) Toda iniciativa industrial de mediano y alto impacto que se pretenda implantar en suelo calificado para uso industrial deberá, antes de su ejecución, realizar un proceso de socialización con los habitantes del área de influencia directa. Este proceso se llevará a cabo de forma participativa, transparente y con la adecuada convocatoria, a fin de informar y recabar observaciones y sugerencias de la comunidad.
- b) En el proyecto industrial, el perímetro o polígono destinado a la actividad deberá contar con un área de amortiguamiento arborizada de al menos quince (15) metros de ancho a lo largo de su límite. En ningún caso la superficie destinada a esta franja de protección podrá ser inferior al quince por ciento (15%) del área total del predio. Esta área cumplirá la función de mitigar posibles efectos negativos sobre el paisaje, el entorno y la comunidad vecina.
- c) El promotor del proyecto deberá garantizar los accesos necesarios, conforme determinen los estudios de movilidad y tráfico requeridos para el tipo específico de actividad industrial. En caso de no contar con estos accesos, el titular estará obligado a incorporar las obras de infraestructura a su cargo, de modo que la actividad cuente con vías y servicios adecuados.

- d) El titular de la actividad industrial presentará un plan de mitigación y compensación que detalle las medidas necesarias para minimizar y/o resarcir los impactos sociales, económicos y ambientales derivados de la operación industrial. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal supervisará el cumplimiento de estas medidas, promoviendo procesos participativos que permitan conciliar los requerimientos de las partes durante toda la etapa de implantación y funcionamiento de la industria.
- e) El titular del proyecto presentará además los informes y estudios adicionales que, de manera motivada, determine la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces para cada caso, incluyendo la documentación de tipo ambiental, urbanístico, de gestión de riesgos y demás que se establezca en la normativa vigente y en la presente Ordenanza.

**Artículo 95. - Determinantes Adicionales de Uso y Ocupación para Suelo Calificado con Uso de Producción Industrial. –** Para el uso y ocupación de suelo calificado con uso industrial, se deberán cumplir con las siguientes determinantes adicionales:

- a) En el caso de actividades industriales de mediano y alto impacto, las edificaciones deberán ubicarse de forma aislada dentro de su respectivo terreno.
- b) Para las actividades industriales de bajo impacto o de carácter artesanal se podrá permitir la implantación continua o adosada, de acuerdo con lo dispuesto en el PIT; sin embargo, cuando dichas actividades impliquen cualquier tipo de riesgo — incluyendo la manipulación de sustancias químicas, riesgo de explosión, generación de vibraciones u otras condiciones peligrosas— deberá optarse por un emplazamiento aislado independiente de lo dispuesto en el PIT donde se emplee.
- c) Cada polígono, área industrial o empresa específica deberá conducir sus efluentes o descargas al sistema público de alcantarillado, cumpliendo con las condiciones de pretratamiento que establezcan los estudios técnicos y la normativa ambiental vigente. Los costos derivados del diseño, construcción e implementación de la infraestructura necesaria para el tratamiento y conducción de dichos efluentes serán asumidos en su totalidad por el promotor o titular de la actividad industrial.

**Artículo 96. - Industria derivada de la minería metálica y no metálica de mediana y gran escala. -** Para la instalación y operación de proyectos de industria derivada de la minería metálica y no metálica de mediana y gran escala, en sus fases de factibilidad, construcción de mina y explotación, se deberán cumplir de manera obligatoria los siguientes requisitos, previo a la habilitación del suelo:

- a) Previo al inicio de cualquier actividad extractiva, se observará estrictamente lo dispuesto en la Ley de Minería, la normativa ambiental aplicable y demás disposiciones legales vigentes, incluyendo licencias, permisos y registros que exijan las autoridades competentes.
- b) De acuerdo con la competencia de uso y ocupación del suelo, se dará estricto cumplimiento a los requisitos y condiciones vigentes que emita el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza (GADMLI) para la instalación, habilitación y funcionamiento de instalaciones minero-industriales.
- c) Previo a la habilitación del suelo para la fase de construcción de mina o de explotación, el promotor deberá elaborar y someter para la aprobación del Concejo Municipal un Plan Urbanístico Complementario que determine la distribución de cargas y beneficios, así como su fuente de financiamiento, en función de la magnitud y características de la actividad proyectada. Se deberá proceder de acuerdo a lo dispuesto en el ANEXO 2 “Plan de Uso y Gestión del Suelo”, lo dispuesto en la LOOTUGS y demás normativa aplicable.

- d) Observar el régimen tributario que para estas actividades expida el GADMLI, cumpliendo con todas las obligaciones fiscales municipales que resulten de la explotación y de la cadena de industrialización derivada de la minería metálica y no metálica, incluyendo los procesos logísticos.
- e) Queda prohibida la construcción o implantación de cualquier tipo de infraestructura en suelo rural de protección; toda intervención en dichas áreas será considerada infracción grave y dará lugar a las sanciones previstas en la ordenanza de sanciones que se emita para el efecto y en la normativa ambiental correspondiente.

## **Capítulo VII: Afectaciones y Restricciones**

**Artículo 97. - Afectaciones.** - Las afectaciones constituyen limitaciones o restricciones que inciden en la autorización de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, motivadas por las condiciones propias del predio, incluida su vocación productiva, ambiental o de protección. Su determinación se basará en la normativa vigente y los instrumentos de planificación territorial que, en cada caso, definan los usos y la ocupación permitidos.

**Artículo 98. - Tipos de Afectaciones.** - Para la ocupación del suelo se contemplan dos clases de afectaciones:

- a) Afectaciones por obra o interés público
- b) Restricciones por protección.

**Artículo 99. - Afectaciones por Obra o Interés Público.** - Se consideran afectaciones por obra o interés público aquellas que implican la destinación de suelo para proyectos de equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras actuaciones de interés social, las cuales generan una restricción en el uso y edificabilidad del predio.

Dichas afectaciones serán indemnizables y deberán sujetarse a la declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de aplicar los instrumentos de gestión del suelo o mecanismos de financiamiento establecidos en la normativa vigente. Este proceso se llevará a cabo conforme a la planificación y evaluación realizadas por el GAD Municipal de Limón Indanza. Se prohíbe toda forma de confiscación.

El detalle de las Afectaciones por obra o interés público del cantón Limón Indanza se indican en el “Anexo 5.1. “Afectaciones por Obra o Interés Público”, de la presente ordenanza.

**Artículo 100. - Restricciones por Protección.** - Las afectaciones o restricciones por protección limitan el uso y la ocupación del suelo con el fin de salvaguardar la vida humana, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, y preservar el funcionamiento adecuado de infraestructuras públicas como canales o líneas de transmisión eléctrica, entre otros. Su delimitación se fundamenta en la normativa vigente, en la presente Ordenanza y en los estudios realizados por el GAD Municipal de Limón Indanza.

**Artículo 101. - Subclasificación de las Restricciones por Protección.** – Las Afectaciones o Restricciones por protección se clasifican en:

- a) Amenazas por Movimientos en Masa. Anexo 5.2.1, Anexo 5.2.2.
- b) Franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. Anexo 5.3.1; Anexo 5.3.2
- c) Restricciones por Pendientes No Urbanizables. Anexo 5.4
- d) Franjas de protección por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.

- e) Derecho de vía. Anexo 5.5
- f) Franjas de servidumbre en líneas de transmisión de energía eléctrica.
- g) Área de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura.
- h) Restricción por zona de seguridad Hidroeléctrica Santiago. Anexo 5.6
- i) Reestructuración parcelaria. Anexo 5.7

La imposición de estas afectaciones o restricciones no conlleva la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado, ni supone la declaratoria de utilidad pública ni indemnización, dado que el propietario conserva la titularidad de su predio, sujeto a las limitaciones de uso que impongan las circunstancias de protección, conforme a la presente ordenanza.

**Artículo 102. - Restricción para las Áreas con Amenazas por Movimientos en Masa. -** En las áreas cuyo nivel de susceptibilidad por amenazas por movimientos en masa sea clasificado como alto, muy alto o riesgo no mitigable, queda prohibido el emplazamiento de asentamientos humanos. En consecuencia, únicamente estarán permitidas las actividades establecidas en los artículos 37 y 38 de esta Ordenanza, o aquellas destinadas a mitigación y estabilización de riesgos, según la normativa aplicable.

**Artículo 103. - Criterios de Manejo para las Áreas con Amenazas por Movimientos en Masa. -** Las intervenciones en predios y obras ubicadas en áreas con amenazas por movimientos en masa se sujetarán a lo dispuesto en el régimen general y transitorio de la presente Ordenanza, observando las siguientes disposiciones:

**Obras de infraestructura pública existentes (susceptibilidad muy alta y alta)**

- a) Cuando una obra de infraestructura pública se ubique en zona clasificada con susceptibilidad muy alta o alta y presente problemas de inestabilidad del terreno, la entidad responsable de dicha infraestructura deberá elaborar los estudios y ejecutar las acciones necesarias para salvaguardarla.

**Edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad alta y muy alta**

- b) En zonas con susceptibilidad alta, se admiten únicamente obras menores de mantenimiento en edificaciones existentes que cuenten con permiso de construcción y no presenten patologías que comprometan su seguridad estructural.
- c) En zonas con susceptibilidad muy alta se prohíbe toda intervención constructiva en edificaciones existentes.

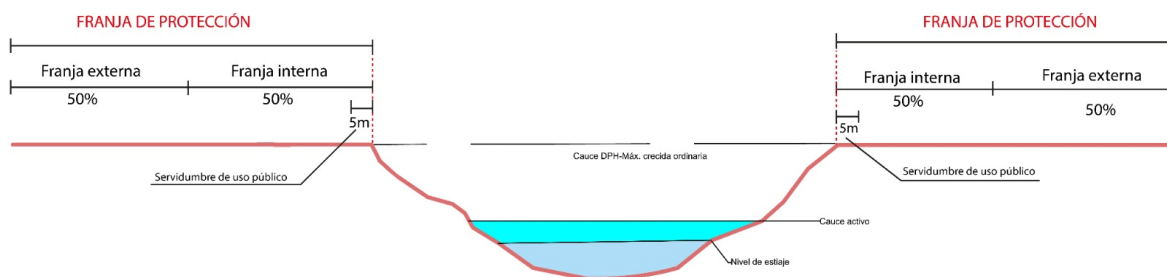
**Zonas de susceptibilidad media (ocupación condicionada)**

- d) Se considerarán las normas de ocupación fijadas en cada Polígono de Intervención Territorial, en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes.
- e) Todo interesado deberá elaborar estudios geotécnicos puntuales, cuyos lineamientos serán determinados por la Unidad de Gestión de Riesgos, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y en base a las recomendaciones de los estudios técnicos previos.

**Zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza**

- f) Para obra nueva o ampliaciones, se exigirá el cumplimiento de los estudios requeridos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, según corresponda.

**Artículo 104. - Actualización y recategorización de áreas. -** Las áreas restringidas por amenazas por movimientos en masa pueden ser actualizadas o recategorizadas mediante



#### GRAFICO: Cause DPH-MAX Crecida Ordinaria

Para las márgenes de protección de cuerpos hídricos iguales o menores a cinco (5) metros serán considerados en su totalidad como “*Franja Interna*” para la aplicación de las determinantes establecidas en la presente ordenanza.

**Artículo 108. - Dimensiones de las Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público. –** Los márgenes de protección en cuerpos hídricos que no cuentan con estudios hidrológicos y que no tengan establecidas las áreas inundables; se establecerá a partir del borde del cauce de Dominio Público Hidráulico (DPH) de máxima crecida ordinaria, de acuerdo con el siguiente grafico:

| Tipo de Cuerpo Hídrico                   | Margen de Protección Suelo Urbano (m) | Margen de Protección Suelo Rural (m) |
|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Río Principal                            | No aplica                             | 100                                  |
| Río Secundario                           | 15                                    | 50                                   |
| Quebradas principales (canalizadas o no) | 15                                    | 15                                   |
| Quebradas secundarias (canalizadas o no) | 5                                     | 15                                   |
| Lagunas naturales                        | No aplica                             | 100                                  |
| Reservorios de agua                      | 15                                    | 15                                   |

Las intervenciones dentro de estas franjas quedarán sujetas a las limitaciones y procedimientos establecidos en la normativa nacional y local aplicable.

**Artículo 109. - Dimensiones de las Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas en el suelo urbano de la parroquia General Plaza. –** Las dimensiones establecidas para las márgenes de protección de los ríos y quebradas para el suelo urbano de la parroquia General Plaza está definido en el Anexo 5.3.2 “*Franjas de protección de ríos y quebradas en suelo urbano*”,

Las intervenciones dentro de estas franjas quedarán sujetas a las limitaciones y procedimientos establecidos en la presente ordenanza, normativa nacional y local aplicable en material ambiental.

**Artículo 110. - Reconsideración de las dimensiones de las márgenes de protección de ríos y quebradas. -** La Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza podrá proponer el incremento de las dimensiones de las márgenes de protección de ríos y quebradas en aquellos casos en que, se determine que los periodos de retorno de 2, 20 o 50 años correspondientes a eventos hidrometeorológicos/inundación superan las franjas actualmente establecidas como márgenes de protección.

La finalidad de esta reconsideración será garantizar una adecuada gestión y mitigación del riesgo por inundación, así como la protección de vidas humanas, infraestructura y bienes materiales. Para tal efecto, la Unidad de Gestión de Riesgos elaborará el informe técnico correspondiente, el cual deberá ser presentado al Concejo Cantonal para su conocimiento y aprobación mediante resolución, previo dictamen favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Las nuevas dimensiones aprobadas tendrán carácter vinculante y serán incorporadas en los instrumentos de planificación y control territorial pertinentes, prevaleciendo sobre cualquier norma previa que disponga un margen inferior.

**Artículo 111. - Restricciones para Franjas de Afectación por Canales de Captación de Agua, Canales de Conducción de Agua para Consumo Humano, Canales de Riego y Acequias. - Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica son aquellas en las que se limitan el uso y la ocupación del suelo para preservar la integridad, el mantenimiento y la seguridad de canales de captación y conducción de agua para consumo humano o de riego, canales de riego y acequias naturales.**

Para las franjas de afectación, para los diferentes canales de captación y conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación y se establece una margen de tres (3) metros medidos desde el eje.

**Artículo 112. - Afectaciones o Restricciones por Franjas de Servidumbre en Líneas del Servicio de Energía Eléctrica. - Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo que dispone la Agencia de Regulación y Control de Electricidad en la Resolución ARCONEL N°018-2018, “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”, tal como se detalla a continuación:**

| Voltaje     | Ancho total de la franja | Distancia desde el eje |
|-------------|--------------------------|------------------------|
| Hasta 69 KV | 16 m                     | 8 m                    |
| 138 KV      | 20 m                     | 10 m                   |
| 230 KV      | 30 m                     | 15 m                   |
| 500 KV      | 60 m                     | 30                     |

Dentro de la franja de protección está prohibido el emplazamiento de edificaciones de cualquier tipo.

Para el despacho de trámites en predios con restricción por estas franjas, deberá presentarse el levantamiento topográfico donde conste el eje de la línea eléctrica y la proyección de las franjas.

Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, en donde las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de protección establecida, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad a edificaciones, que dispone la entidad competente.

**Artículo 113. - Afectaciones o restricción por Derecho de Vía. – El derecho de vía es una franja de terreno destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de carreteras determinada por la autoridad competente. Esta área asegura que las obras necesarias para el desarrollo de infraestructuras puedan ejecutarse y mantenerse sin interferencias, garantizando el beneficio colectivo.**

Para el cantón Limón Indanza, se establece el derecho de vía, considerando el Reglamento de la Ley Orgánica de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, en donde en su Art. 44 dispone: *“De manera general el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. En casos particulares de vías de mayor importancia o tipo de vías establecidas en el Capítulo II del Título I de este reglamento, se emitirá el acto administrativo que determine el derecho de vía según las especificaciones técnicas y la necesidad de la obra”.*

Para las vías de segundo orden establecidas en el PDOT-PUGS, se establece un derecho de vía de 10 metros a partir del eje de la vía hacia cada uno de los costados, debiendo para la construcción mantener un retiro adicional de 5 metros.

El derecho de vía en red vial estatal, provincial y local se encuentran definidas en el Anexo 5.5 “Derecho de vía” de la presente Ordenanza.

**Artículo 114. - Restricciones para Áreas de amortiguamiento para equipamiento de infraestructura.** - Las restricciones para las franjas de protección o amortiguamiento para equipamiento se encuentran definidas en el “Anexo 2 “Plan de Uso y Gestión del Suelo” de la presente ordenanza.

Se prohíbe el fraccionamiento de estas áreas.

**Artículo 115. - Restricciones en la Zona de Seguridad Hidroeléctrica Santiago.** - En la zona delimitada como “Zona de Seguridad Hidroeléctrica Santiago” queda prohibida la construcción, implantación o funcionamiento de cualquier asentamiento humano, edificación o infraestructura de carácter residencial, comercial o industrial. Solo se autorizarán las obras e instalaciones estrictamente necesarias para la construcción, funcionamiento, operación y mantenimiento de la propia central hidroeléctrica, tal como se definen en el Plan Nacional de Electrificación y sus estudios complementarios.

Las restricciones de la Zona de Seguridad Hidroeléctrica Santiago se encuentran definidas en el “Anexo 5.6 “Restricción por zona de seguridad Hidroeléctrica Santiago” de la presente ordenanza.

**Artículo 116. - Polígonos de Reestructuración Parcelaria.** - Los polígonos definidos por el GAD Municipal de Limón Indanza sujetos al proceso de reestructuración parcelaria de carácter obligatorio, conforme al procedimiento previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se encuentran definidos en el “Anexo 5.7 “Polígonos de Reestructuración parcelaria” de la presente ordenanza.

Dicho proceso deberá ser elaborado en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, garantizando el ordenamiento de los nuevos lotes que reemplazarán a los antiguos lotes, la configuración eficiente de los lotes y la delimitación de nuevos ejes viales y espacios públicos, de acuerdo con los criterios de sostenibilidad, equidad y viabilidad técnica.

El plan de reestructuración parcelaria incluirá la propuesta de nuevos lotes y las servidumbres necesarias para asegurar la distribución equitativa de cargas y beneficios, así como el acceso a los sistemas públicos de soporte. Una vez formulado, el expediente será puesto a conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución en sesión plenaria, sin lo cual no podrá autorizarse ninguna actuación constructiva o subdivisión al interior de los polígonos señalados.

## **Capítulo VIII: De la Habilitación del Suelo**

### **Sección 1a. Habilitación**

**Artículo 117. - Habilitación.** - La habilitación consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y posterior edificación. Tal proceso conlleva el cumplimiento obligatorio de las cargas y determinaciones impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo que resulten aplicables. En todo caso, la habilitación constituirá un requisito previo e indispensable para la obtención de los permisos o autorizaciones de construcción.

**Artículo 118. - Determinantes para la Habilitación del Suelo para la Edificación.** - Las determinantes urbanísticas que rigen la habilitación del suelo para fines de edificación se

encuentran definidas, de manera específica, en el correspondiente polígono de intervención territorial, en los planes parciales y en la normativa vigente aplicable.

La autorización para edificar se otorgará únicamente sobre aquellos suelos que hayan cumplido de forma plena con los procedimientos y condiciones de habilitación establecidos en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios. Cualquier actuación urbanística que incumpla esta disposición será objeto de las sanciones administrativas o legales que correspondan, sin perjuicio de otras responsabilidades.

Las determinantes de uso y ocupación de suelo para cada PIT se encuentra definidos en el ANEXO 6.1 "Fichas Normativas Suelo Rural", ANEXO 6.2 "Fichas Normativas Suelo Rural de Expansión Urbana", ANEXO 6.3 "Fichas Normativas Suelo Urbano", ANEXO 6.4.1 "Fichas Normativas Ejes de Aprovechamiento Urbanístico", ANEXO 6.4.2 "Fichas Normativas Corredores Rurales" y ANEXO 6.5 "Mapa de Asignación de Usos de Suelo Restringidos para Aprovechamiento Extractivo"

Artículo 119. - Jerarquía para la Aplicación Normativa de las Determinantes de Aprovechamiento Urbanístico. - Para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) y la aplicación de los determinantes de uso y ocupación del suelo, se deberá observar la siguiente jerarquía normativa:

1. Afectaciones por obra o interés público: Tendrán prioridad absoluta. En los predios afectados por este tipo de determinación, se restringirá el aprovechamiento urbanístico exclusivamente en el porcentaje de suelo que esté afectado por dicha afectación.
2. Afectaciones por protección: Se deberá verificar de forma integral todas las restricciones derivadas de factores ambientales, de riesgo o infraestructura pública, que condicionen o limiten el uso y ocupación del suelo conforme a lo establecido en la presente ordenanza, previo a la emisión de las determinantes urbanísticas dispuestas en el correspondiente PIT.
3. Ejes de aprovechamiento urbanístico: Una vez consideradas las afectaciones anteriores, prevalecerá y se aplicarán los determinantes generales establecidos en los ejes de aprovechamiento urbanístico para la emisión del IPRUS.
4. Determinantes de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT): Finalmente, se aplicarán las normas específicas contenidas en cada PIT, que regulan la ocupación, edificabilidad, implantación y demás parámetros urbanísticos prediales.

El orden aquí establecido es de aplicación obligatoria y secuencial para asegurar la correcta asignación normativa de los derechos de edificación y uso del suelo.

Artículo 120. - Régimen de Aplicación del Aprovechamiento Urbanístico en Territorios Globales y ancestrales. - En los territorios globales y ancestrales del cantón limón Indanza, las disposiciones normativas referentes al aprovechamiento urbanístico establecido en la presente ordenanza, particularmente aquel contenido en las fichas normativas respecto al lote mínimo tendrá carácter referencial.

La aplicación de dicha normativa será observada por las asambleas de las organizaciones de pueblos y nacionalidades indígenas, quienes, en el marco de su autonomía colectiva reconocida constitucionalmente, serán las responsables de definir el uso y usufructo del suelo global, observando lo citado en el párrafo Anterior, garantizando que las decisiones adoptadas se enmarquen en principios de equidad, sustentabilidad, respeto al entorno y armonía con el modelo territorial del cantón.

Artículo 121. - De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación. - La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y los informes sobre las determinantes de cada predio en suelo urbano y rural, corresponderá al Ejecutivo del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza. La aprobación de fraccionamientos del suelo se efectuará de conformidad con la legislación aplicable.

**Artículo 122. - Autorización para Habilitación por Fases.** - Cuando la construcción de edificaciones requiera la ejecución de obras específicas, según lo dispuesto en los artículos 85 y 87 de esta Ordenanza, la habilitación del suelo se realizará en fases, atendiendo al siguiente procedimiento:

- a) El titular de la obra deberá ejecutar primero las obras requeridas de infraestructura y/o mitigación que hayan sido determinadas en los estudios técnicos.
- b) Una vez concluidas dichas obras, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, verificarán y certificarán el cumplimiento de las mismas.
- c) Acreditado el cumplimiento de la fase anterior, se podrá solicitar el permiso de construcción y la autorización para continuar con la construcción de la edificación, de conformidad con la normativa y los instrumentos de planificación vigentes.
- d) El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo o la ejecución de obras en contravención a las determinantes previstas será objeto de sanciones administrativas y responsabilidades que correspondan, de acuerdo con la normativa vigente.

**Artículo 123. - Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.** - El “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo” o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística” constituye el instrumento de información fundamental para la habilitación del suelo y la posterior edificación. Es el resultado de aplicar las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial, reuniendo las regulaciones urbanísticas mínimas y los usos del suelo permitidos o restringidos para un predio en particular.

#### **Sección 2a. De los Fraccionamientos y Reestructuraciones**

**Artículo 124. - Habilitación y/o Fraccionamientos del Suelo.** - En el cantón Limón Indanza, se permitirá la ejecución de obras civiles, de infraestructura y la aprobación de fraccionamientos del suelo únicamente cuando se cumplan plenamente las determinantes de uso y ocupación del suelo establecidos en los polígonos de intervención territorial, así como las afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable en materia.

**Artículo 125. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos en el cantón.** - Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los notarios y el registrador de la propiedad, para la suscripción e inscripción de escrituras de fraccionamiento, deberán exigir las autorizaciones del GAD municipal de Limón Indanza.
- b) En los procesos de partición judicial de inmuebles, notificada la municipalidad con la demanda, el Concejo Cantonal emitirá el respectivo informe favorable o no favorable. Si no existiera tal informe al momento de efectuarse la partición, esta será nula.
- c) En la partición extrajudicial, los interesados deberán solicitar la autorización a la municipalidad por medio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, sin la cual no podrá otorgarse la partición. Este procedimiento observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como los procedimientos de contribución o cesión previstos en la normativa vigente.

- d) Para realizar fraccionamientos o constituir bajo el régimen de propiedad horizontal, se requerirá el acceso por una vía pública de al menos ocho (8) metros de ancho, o vías planificadas de seis (6) metros, conforme la normativa aplicable.
- e) No serán susceptibles de fraccionamiento, partición o subdivisión, bosques, humedales u otras áreas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley y la presente ordenanza.
- f) Se prohíbe el fraccionamiento en áreas que presenten un riesgo o susceptibilidad alto no mitigable a fenómenos de inestabilidad, movimientos en masa o que formen parte de zonas de dominio hídrico público o captaciones de agua.
- g) No serán susceptibles de fraccionamiento, partición o subdivisión, los sitios arqueológicos y paleontológicos determinados tanto en suelo urbano como rural por parte de la entidad competente.
- h) No serán susceptibles de fraccionamiento, partición o subdivisión, los predios que contengan edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente literal, los predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT en el que se emplacen, para realizar el fraccionamiento.
- i) Cuando la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial tome conocimiento de presuntos fraccionamientos irregulares mediante la comercialización de lotes o parcelas, deberán, sin perjuicio de emprender las acciones civiles o administrativas que correspondan, poner el caso en conocimiento de la Fiscalía General del Estado a efectos de iniciar las acciones penales pertinentes.
- j) En todo caso, la ejecución de fraccionamientos en suelo urbano o rural deberá ajustarse a las determinantes establecidas en los respectivos polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico, así como cumplir con los parámetros exigidos en la normativa urbanística y ambiental vigente.
- k) En los casos en que, debido a motivos debidamente justificados de planificación territorial aprobada por el GAD Municipal de Limón Indanza o el ente competente respectivo, se pretenda entregar gratuitamente mediante donación, por parte del propietario de un inmueble, las áreas necesarias para la ejecución de dicha planificación, se permitirá efectuar un fraccionamiento o subdivisión predial con carácter no comercial, siempre que se demuestre que dicha acción responde a razones de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente, bienestar colectivo y sea declarada formalmente de utilidad pública o interés social por parte del GAD Municipal. Para la ejecución de este fraccionamiento o subdivisión será requisito previo contar con el informe técnico favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. De ser favorable dicho informe, se procederá a individualizar tanto las áreas donadas como las áreas restantes del inmueble, eximiéndose en este caso específico de la entrega obligatoria de cesiones prevista en el artículo 424 del COOTAD. No obstante, si posteriormente el propietario del inmueble plantea un nuevo fraccionamiento, subdivisión o partición sobre las áreas restantes del predio, deberá asumir o completar las cesiones y cargas correspondientes previstas en el COOTAD, la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

**Artículo 126. - Reestructuración voluntaria e impositiva de lotes o parcelas. -** En el cantón Limón Indanza se podrán realizar procesos de reestructuración parcelaria de conformidad con los procedimientos establecidos en la normativa legal vigente. Dichas reestructuraciones podrán ser voluntarias o impositivas. Serán voluntarias cuando exista una

solicitud expresa, dirigida al Alcalde o su delegado, suscrita por la totalidad de los propietarios de los bienes inmuebles involucrados. Serán impositivas cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza determine la necesidad de llevar a cabo este proceso en beneficio del interés colectivo, siendo indispensable contar con la aprobación expresa de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios de los predios a reestructurar.

En suelo urbano, la reestructuración parcelaria deberá seguir los procedimientos señalados en los artículos 470 y 474 del COOTAD. En suelo rural, la reestructuración parcelaria se realizará exclusivamente con fines productivos, siguiendo el procedimiento definido en la normativa vigente y garantizando la preservación del suelo agrícola, la sustentabilidad productiva y el desarrollo económico y social del territorio.

**Artículo 127. - Fraccionamientos en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana. –** Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá considerar lo siguiente:

- a) En los procesos de fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, el propietario o promotor deberá garantizar el acceso a los nuevos predios resultantes, así como la dotación de infraestructura básica como red vial, agua potable, alcantarillado, entre otros.
- b) Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza, en los términos que establece la ley.
- c) Si el predio cuenta con acceso por una vía planificada y aprobada, pero aún no abierta conforme a los procesos legales, además de cumplir con la obligación mencionada en los literales a) y b) del presente artículo, el propietario asumirá las cargas y contribuciones establecidas en la planificación urbana para la apertura de dicha vía. La apertura vial, en todo caso, deberá sujetarse a los requisitos y procedimientos dispuestos por la normativa correspondiente.
- d) Cuando el fraccionamiento contemple la apertura de vías adicionales, el propietario estará obligado a costear y ejecutar las obras de infraestructura (movimiento de tierras, pavimentación, dotación de servicios básicos) asociadas a la nueva vía. Para ello, deberá presentar los estudios a las empresas o entidades competentes en la prestación de servicios públicos y obtener su aprobación, así como constituir las garantías necesarias que respalden la correcta ejecución de los trabajos.
- e) Si los predios resultantes del fraccionamiento colindan con vías públicas ya consolidadas, las entidades prestadoras de servicios públicos determinarán la forma en que los propietarios deberán contribuir para las obras existentes o pendientes de ejecución, en conformidad con la normativa vigente.
- f) Será posible reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento previamente aprobado, de acuerdo con el procedimiento establecido por el GAD municipal de Limón Indanza. La solicitud se tramitará ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, sin que dicha aprobación genere gravamen adicional. No se podrá fraccionar en más lotes de los que ingresan al proceso de reestructura parcelaria. Se considerarán las determinaciones urbanísticas y las cargas establecidas previamente, así como cualquier normativa aplicable a la reorganización parcelaria.
- g) En todos los procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, será obligatoria la cesión de suelo al Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal, de acuerdo con las disposiciones legales y las ordenanzas vigentes. Tal cesión se integrará al patrimonio municipal en la forma y condiciones que establezca la normativa urbanística local.

- h) En los fraccionamientos donde se propongan vías nuevas que busquen dar continuidad o conexión con el sistema vial público existente, la sección mínima de dichas vías será de ocho (8,00) metros. El propietario del predio será responsable de ejecutar, por su cuenta y costo, todas las obras de infraestructura vial necesarias para garantizar la funcionalidad, conectividad y seguridad de la vía propuesta. Para tal efecto, deberá presentar los estudios técnicos pertinentes ante las empresas o entidades responsables de servicios públicos correspondientes, contar con su aprobación expresa, así como entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza las garantías suficientes que respalden la correcta ejecución y calidad de las obras proyectadas.

**Artículo 128. - Fraccionamientos en Suelo Rural. – Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:**

- a) Cuando el fraccionamiento de un predio en suelo rural se realice sin cumplir la cesión obligatoria establecida en la ley, los nuevos predios resultantes solo podrán destinarse a cultivos o explotación agropecuaria. Tales lotes no serán susceptibles de urbanización ni lotización para uso residencial, industrial o de otra naturaleza distinta a la agroproducción.
- b) En los fraccionamientos realizados dentro de los polígonos de intervención territorial definidos como asentamientos rurales, asentamientos rurales concentrados y corredores rurales, se observarán obligatoriamente las disposiciones previstas en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en relación con las cesiones obligatorias de suelo destinadas al equipamiento comunitario, vías y espacios públicos, garantizando así una adecuada dotación de servicios y la sostenibilidad del desarrollo territorial cantonal.

### **Sección 3a. Aprobaciones de Proyectos**

**Artículo 129. - Aprobación de Proyectos Arquitectónicos. – Para la aprobación de proyectos arquitectónicos, los propietarios de predios ubicados en suelo urbano y rural, deberán gestionar el “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)” o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística”, por medio de un profesional de la arquitectura, quien a su vez, deberá presentar ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, el proyecto arquitectónico correspondiente.**

El proyecto deberá ajustarse a las determinantes urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

La aprobación del proyecto arquitectónico tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de su emisión. Una vez expirado dicho plazo, se requerirá la actualización o renovación del proyecto de ser pertinente, de conformidad con la normativa local aplicable.

**Artículo 130. - Permiso de Edificación. Los propietarios de suelo urbano o rural podrán edificar en sus predios siempre que cumplan con el lote mínimo exigido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente y las regulaciones establecidas en esta Ordenanza o en sus instrumentos urbanísticos complementarios. Además, deberán sujetarse a las determinantes adicionales señaladas en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística”.**

Se exceptúan de la exigencia del lote mínimo aquellos predios preexistentes que cumplan las condiciones y procedimientos establecidos en esta Ordenanza, en cuyo caso podrán edificar conforme a las determinantes especiales aplicables.

El permiso de edificación tendrá una validez de un (1) año contado a partir de la fecha de su emisión. Cumplido este plazo, se requerirá un nuevo permiso o la renovación correspondiente, de acuerdo con la normativa vigente.

**Artículo 131. - Aprobación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico y Proyecto Definitivo. –** Previo a la aprobación del proyecto definitivo, el propietario o promotor deberá presentar un anteproyecto arquitectónico ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. La aprobación del anteproyecto, que deberá consignar los parámetros generales de la propuesta y su conformidad con las determinantes urbanísticas y ambientales, tendrá carácter vinculante para continuar con el proceso de aprobación definitiva.

Para la aprobación final del proyecto, se requerirán los estudios técnicos complementarios (estructurales, sanitarios, eléctricos, ambientales, impacto a la movilidad, entre otros) que sean exigidos por la normativa local o por la autoridad competente, a fin de verificar la viabilidad y seguridad de la obra.

Una vez aprobado el anteproyecto y reunidos los estudios requeridos, el proyecto urbano arquitectónico definitivo se someterá a la aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, para la aprobación definitiva.

**Artículo 132. - Consideraciones adicionales para la Edificación. –** Adicionalmente para la edificación en el cantón Limón Indanza se deberá observar lo siguiente:

- a) En las zonas clasificadas con susceptibilidad media, quienes deseen edificar deberán presentar estudios de detalle que sigan los lineamientos de la unidad de gestión de riesgos, a fin de garantizar la seguridad de la obra y su entorno.
- b) Las intervenciones sobre bienes de valor patrimonial o arqueológico, así como en sus radios de influencia, deberán ajustarse a los requisitos establecidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, y la ordenanza específica en materia según corresponda.
- c) Los permisos de construcción para remodelación y ampliación estarán sujetos al cumplimiento estricto de la normativa urbanística dispuesta en la presente ordenanza.
- d) En suelo rural, las normas establecidas en la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones no se aplicarán a construcciones que hubieran contado anteriormente con el permiso administrativo correspondiente. Estas edificaciones deberán mantener las características de ocupación originales, pudiendo reconstruirse o remodelarse previa autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces.

**Artículo 133. - Control y Verificación de la Habitabilidad. –** La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces, ejercerá la supervisión y control periódicos durante el proceso de construcción, a fin de garantizar que la obra en ejecución cumpla con las condiciones de habitabilidad, seguridad y calidad constructiva aprobadas por el GAD municipal y exigidas por la normativa vigente.

En caso de verificar incumplimientos durante las inspecciones realizadas, las autoridades competentes podrán disponer inmediatamente las medidas correctivas, sancionatorias o precautelares que correspondan, conforme a la normativa urbanística aplicable.

Concluida la edificación, se presumirá que cumple con las condiciones de habitabilidad y no se requerirá permiso ni certificado adicional para otorgar escrituras públicas ni para su inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo los casos en los que la ley disponga expresamente para estos efectos.

#### **Sección 4a. Régimen de Propiedad Horizontal**

**Artículo 134. - Propiedad Horizontal.** - La propiedad horizontal es un régimen especial de dominio, aplicable a inmuebles edificados o conjuntos inmobiliarios, mediante el cual coexisten áreas exclusivas y bienes comunes indivisibles. Este régimen se sujetará estrictamente a las condiciones y procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa vigente sobre la materia.

**Artículo 135. - Condiciones para Edificaciones en Régimen de Propiedad Horizontal.** - La aplicación del régimen de propiedad horizontal en inmuebles edificados o conjuntos inmobiliarios está condicionada al cumplimiento de las determinantes urbanísticas establecidas para cada polígono de intervención territorial (PIT) donde se emplace el proyecto, así como a la asunción de las cargas urbanísticas en materia de vialidad, infraestructura básica y áreas verdes definidas en esta Ordenanza y en la normativa aplicable.

Previo a la constitución de la propiedad horizontal, será requisito indispensable contar con la aprobación de los respectivos planos arquitectónicos y las autorizaciones emitidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces, según lo dispuesto en esta Ordenanza.

**Artículo 136. - Declaratoria de Propiedad Horizontal y sus Modificaciones.** - La declaratoria de propiedad horizontal y cualquier modificación posterior serán autorizadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces. Para tal efecto, los interesados deberán presentar la solicitud correspondiente acompañada de la documentación exigida por la normativa aplicable y cumplir con las determinantes urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza.

Toda autorización estará condicionada al cumplimiento de las determinantes de uso, ocupación y cargas urbanísticas establecidas en los respectivos polígonos de intervención territorial, así como a lo previsto en el ordenamiento jurídico nacional vigente en la materia.

**Artículo 137. - Densidad de Vivienda.** - La densidad máxima de vivienda por hectárea permitida en proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal será la establecida en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

Para el cálculo de la densidad máxima de vivienda para un determinado predio, este se realizará tomando como base para el cálculo el área útil urbanizable.

**Artículo 138. - Accesibilidad en Proyectos de Propiedad Horizontal.** - Se prohíbe la aprobación de proyectos bajo régimen de propiedad horizontal en suelo urbano, cuando no se garantice su accesibilidad desde vías públicas debidamente abiertas con una sección mínima de ocho (8) metros en todo su recorrido hasta el proyecto.

En casos excepcionales, podrá autorizarse el emplazamiento de proyectos bajo régimen de propiedad horizontal con acceso desde vías públicas planificadas cuya sección vial sea de seis (6) metros, únicamente para aquellos proyectos que no excedan de diez (10) unidades de vivienda, siempre que dicha vía conste expresamente aprobada en los instrumentos de planificación vigentes por el GAD Municipal.

Se prohíbe la aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios con acceso desde caminos vecinales.

**Artículo 139. - Condiciones para la Accesibilidad y Circulación en Proyectos de Propiedad Horizontal. -** Todo proyecto en régimen de propiedad horizontal en suelo urbano deberá garantizar, como requisito obligatorio para su aprobación, una adecuada accesibilidad desde la vía pública y la dotación efectiva de infraestructura básica que incluya agua potable, saneamiento y energía eléctrica proveniente de la red pública, conforme lo determinen las entidades competentes.

La accesibilidad y circulación interna vehicular y peatonal en proyectos bajo régimen de propiedad horizontal deberá cumplir con las siguientes determinantes según el número de unidades de vivienda unifamiliar del proyecto:

- a) Proyectos con hasta dos unidades de vivienda, deberán garantizar una sección mínima de 3,50 metros para circulación vehicular hasta el punto de estacionamiento de cada vivienda.
- b) Proyectos de tres (3) hasta diez (10) unidades unifamiliares de vivienda, deberán garantizar una sección mínima para circulación vehicular de 3,60 metros en un solo sentido, acompañada obligatoriamente de una acera para circulación peatonal con ancho mínimo de 1,20 metros.
- c) Cuando el proyecto contemple vías internas para circulación vehicular de ingreso y salida, es decir de doble sentido, la sección mínima será de 6,00 metros. Adicionalmente, se exigirá, una acera peatonal con ancho mínimo de 1,20 metros cuando exista un solo frente de servicio; o dos aceras peatonales con ancho mínimo de 1,20 metros cada una, cuando existan dos frentes de servicio. En todo caso, se deberá implementar un área para maniobras o retorno que garantice condiciones adecuadas de seguridad vial y peatonal.
- d) Queda expresamente prohibido utilizar para estacionamiento las secciones mínimas establecidas para circulación vehicular. Si se requiere la implementación de espacios para parqueaderos junto a estas áreas, se deberá incorporar un carril adicional con ancho mínimo de 2,50 metros, destinado exclusivamente a dicho fin.

#### **Capítulo IX: Vivienda de Interés Social**

**Artículo 140. - Proyectos de Viviendas de Interés Social. -** Los proyectos de vivienda de interés social tienen por objeto garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna, inclusiva, diversificada, asequible y dotada con todos los servicios básicos esenciales como agua potable, saneamiento, energía eléctrica, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad, sostenibilidad y calidad urbanística. Están destinados prioritariamente a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza, vulnerabilidad y hogares con ingresos medios y bajos que requieren vivienda digna.

Para la aprobación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social se deberán observar de manera obligatoria las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente Ordenanza y demás normativa técnica vigente. Los proyectos deberán contar con infraestructura básica suficiente como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y cumplir con los estándares urbanísticos relativos a accesibilidad, espacio público, equipamientos comunitarios, áreas verdes, seguridad y calidad constructiva.

La implantación de proyectos de vivienda de interés social deberá cumplir obligatoriamente con las condiciones generales de habilitación del suelo establecidas en esta Ordenanza. No obstante, se exceptúa del cumplimiento del área mínima de lote exigida en los Polígonos de Intervención Territorial, pudiendo aplicarse en su lugar las condiciones específicas para el lote mínimo establecido en la presente Ordenanza exclusivamente para vivienda de interés social de gestión pública.

**Artículo 141. - Condiciones para la Implantación de Proyectos de Vivienda de Interés Social. –** La implantación de proyectos de vivienda de interés social se permitirá prioritariamente en suelo urbano consolidado y no consolidado. También se permitirá su emplazamiento en suelo rural de expansión urbana, para lo cual, de manera obligatoria, previo a su emplazamiento se deberá elaborar y aprobar un plan parcial específico.

En el suelo rural de expansión urbana, la ejecución de estos proyectos requerirá obligatoriamente la elaboración y aprobación previa de un Plan Parcial, el cual deberá garantizar la incorporación del área a urbanizar con el modelo territorial definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, optimizando el aprovechamiento de equipamientos comunitarios, infraestructuras de soporte y servicios básicos existentes o proyectados.

Los proyectos deberán ajustarse a las determinantes establecidas en los instrumentos complementarios de planificación vigentes, garantizando su adecuada articulación con la estructura macro de movilidad, servicios públicos y equipamientos del cantón.

**Artículo 142. - Vivienda de Interés Social en Terreno Propio en Suelo Rural. -** En predios preexistentes ubicados en suelo rural de producción que no cumplan con el área mínima de lote definida en el polígono de intervención territorial correspondiente, podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas de interés social en terreno propio, exclusivamente bajo las siguientes condiciones:

- a) La excepción será aplicable únicamente a los hogares que pertenezcan a los segmentos uno (1) y dos (2) de la clasificación establecida en la normativa nacional vigente en materia de vivienda de interés social, y que cumplan con los criterios técnicos de elegibilidad, priorización y asignación determinados por la autoridad competente.
- b) La vivienda a construir deberá garantizar condiciones mínimas y adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, salubridad y seguridad estructural, en estricto cumplimiento de la normativa técnica aplicable.
- c) Solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar en cada predio, sin posibilidad de fraccionamiento ulterior del mismo.

Para los predios destinados a viviendas del segmento tres (3), se observarán de manera obligatoria las determinantes establecidas en la presente Ordenanza, incluyendo las condiciones sobre uso, ocupación y área mínima de lote definidas para cada polígono de intervención territorial.

**Artículo 143. - Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social. –** Para proyectos de vivienda de interés social impulsados exclusivamente desde el sector público o mediante gestión mixta (publico-privado), el área mínima de lote será de 50m<sup>2</sup>.

- a) La habilitación del suelo destinado a proyectos de vivienda de interés social deberá realizarse mediante procesos formales de fraccionamiento conforme a la normativa vigente, observando las cargas urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios.
- b) Se excluyen del presente artículo, las áreas que presenten susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, inundaciones o riesgos no mitigables estarán sujetas a los determinantes específicos establecidos en los anexos técnicos correspondientes.
- c) Previo a la aprobación final del proyecto de vivienda de interés social por parte del GAD municipal de Limón Indanza, se deberá contar con las respectivas aprobaciones por del ente rector en materia de vivienda.

**Artículo 144. - Condiciones para la Enajenación de Viviendas de Interés Social. - Se prohíbe expresamente la comercialización o enajenación de lotes individuales no edificados con destino a vivienda de interés social enmarcados en este capítulo. La transferencia del dominio únicamente procederá cuando el lote cuente con una vivienda construida, que presente un avance mínimo del setenta por ciento (70%) conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el proyecto aprobado, así como con la totalidad de la infraestructura básica correspondiente al proyecto o la etapa específica.**

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces deberá emitir, previo a cualquier transferencia de dominio, una certificación del cumplimiento del porcentaje mínimo de avance de obra y de la ejecución completa de las infraestructuras básicas correspondientes.

Los notarios públicos y el registrador de la propiedad únicamente podrán registrar la enajenación cuando se cuente con el certificado emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces que avale el avance mínimo exigido de construcción de la vivienda e infraestructura pública correspondiente.

Los beneficiarios que hubieren recibido subsidios para vivienda de interés social deberán sujetarse adicionalmente a las condiciones y restricciones que establezca la ley vigente respecto de la transferencia o enajenación de dichos inmuebles.

**Artículo 145. - Implantación para Viviendas de Interés Social. - En los proyectos de vivienda de interés social se podrá adoptar un tipo de implantación diferente al establecido en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial, previa justificación técnica. En todos los casos, se deberá respetar de forma obligatoria los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio motivo de la actuación urbanística.**

**Artículo 146. - De la Altura. - Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen.**

**Artículo 147. - De las Cargas para Proyectos de Vivienda de Interés Social. - Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social en el cantón Limón Indanza de acuerdo a lo dispuesto en el presente artículo, será obligatorio el cumplimiento de las cargas correspondientes a cesiones obligatorias destinadas a áreas verdes, equipamiento comunitario y vías, deberán entregarse conforme al porcentaje establecido en la normativa legal vigente y según los cálculos determinados por la planificación municipal, aplicándose únicamente a aquellos predios que no hayan cumplido previamente con la cesión obligatoria de suelo, conforme a la normativa específica en materia urbanística.**

**a) Cargas por estándares urbanísticos:**

- Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.
- Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 15 m<sup>2</sup> de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta para áreas verdes y equipamiento comunitario.

Se garantizará que al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada sea destinado exclusivamente para áreas verdes.

Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio de conformidad a lo establecido por la planificación municipal.

**b) Cargas por sujeción a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías:**

Será entregada de conformidad al porcentaje establecido en la ley vigente y de acuerdo con el cálculo establecido por la planificación municipal, para predios que no hayan realizado la cesión obligatoria de suelo de acuerdo con la normativa en materia.

El total de las cargas previstas en este artículo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50 %) del área útil urbanizable del predio, garantizando así un equilibrio entre la generación de suelo para vivienda social y la provisión de infraestructura y espacios públicos necesarios para su adecuada integración al tejido urbano.

#### **Capítulo X: Planes Urbanísticos Complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo**

**Artículo 148. - Planes Urbanísticos Complementarios. -** Los Planes Urbanísticos Complementarios son instrumentos técnicos específicos destinados a precisar, detallar y desarrollar las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Estos planes tienen un nivel jerárquico subordinado al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), por lo cual no podrán modificar el componente estructurante definido en el PUGS. Su aprobación corresponde al Concejo Municipal del GAD municipal de Limón Indanza, previo un proceso coordinado de socialización con los actores institucionales, sectores involucrados y ciudadanía, conforme a la normativa nacional y local vigente en materia de planificación territorial.

**Artículo 149. - Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios. -** Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

- a) Los planes maestros sectoriales;
- b) Los parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Artículo 150. - Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. -** La vigencia de los Planes Urbanísticos Complementarios será la definida en cada instrumento específico, sin perjuicio de lo cual podrán ser revisados excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando se identifiquen cambios significativos en las previsiones de desarrollo demográfico, uso o infraestructura del territorio, o existan circunstancias técnicas que así lo ameriten.
- b) Cuando sea necesario ejecutar proyectos estratégicos de gran escala en materia de movilidad, infraestructura pública, equipamientos comunitarios o servicios básicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se requieran ajustes urgentes.

La aprobación de estas revisiones será competencia exclusiva del Concejo Municipal.

**Artículo 151. - De los Planes Maestros Sectoriales. -** Los planes maestros sectoriales son instrumentos técnicos específicos destinados a detallar, desarrollar e implementar políticas, programas y proyectos públicos sectoriales sobre el territorio cantonal, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, infraestructura de agua potable y saneamiento, equipamientos comunitarios, espacios públicos, entre otros.

Estos planes deberán estar articulados y ser coherentes con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y los lineamientos nacionales sectoriales correspondientes. Serán aprobados por el Concejo Municipal y se integrarán como instrumentos complementarios al PDOT y al PUGS, asegurando la coherencia territorial y la articulación con la política e inversión pública territorial.

**Artículo 152. - Iniciativa para la Formulación de Planes Maestros Sectoriales.** - La formulación de los planes maestros sectoriales podrá ser iniciativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o de las entidades rectoras de la administración pública central competentes, según la materia que corresponda. En caso de iniciativas provenientes del ejecutivo central, la elaboración del plan maestro sectorial se efectuará en coordinación directa con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, garantizando su articulación y coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes.

**Artículo 153. - De los Planes Parciales.** - Los Planes Parciales tienen por objeto regular y gestionar el suelo en áreas específicas delimitadas como polígonos de intervención territorial, tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana. Constituyen instrumentos complementarios que desarrollan de manera específica el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), estableciendo normas urbanísticas particulares, instrumentos de gestión del suelo y mapas georreferenciados que precisan la aplicación territorial de dichas normas. Su formulación deberá observar obligatoriamente la normativa técnica vigente, con especial atención a la justificación técnica, social y ambiental correspondiente.

**Artículo 154. - De la Aprobación de los Planes Parciales.** - La aprobación de los Planes Parciales corresponde al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Limón Indanza, previo cumplimiento obligatorio de una fase técnica de revisión y una fase de socialización con la comunidad y actores involucrados, de conformidad con la normativa vigente.

Los planes parciales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Limón Indanza se encuentran detallados en el “Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo”, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo con las necesidades del cantón sean identificados.

El Concejo Municipal podrá aprobar planes parciales adicionales y los incorporará en el anexo correspondiente a la presente Ordenanza,

**Artículo 155. - Iniciativa para la Elaboración de Planes Parciales.** - La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón podrá ser pública o mixta, aplicable tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana.

En los casos de iniciativa mixta, la propuesta deberá contar previamente con la aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Limón Indanza, para lo cual se presentará una solicitud debidamente fundamentada, acompañada de los estudios técnicos justificativos correspondientes y la documentación exigida por la normativa aplicable.

**Artículo 156. - Obligatoriedad de Aplicación de Planes Parciales para la Transformación del Suelo Rural de Expansión Urbana a Suelo Urbano.** - La incorporación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano deberá realizarse obligatoriamente mediante Planes Parciales. Estos instrumentos contendrán necesariamente los criterios técnicos, las determinaciones específicas para su implementación y gestión, la aplicación obligatoria de instrumentos de gestión del suelo y la delimitación precisa de unidades de actuación urbanística, de conformidad con la normativa vigente.

En ningún caso, mediante planes parciales, se podrán modificar las determinaciones estructurantes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), ni alterar el modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

**Artículo 157. - De los Planes Parciales de Interés Social y/o regularización Prioritaria.** - Los Planes Parciales de Interés Social y/o Regularización Prioritaria para el mejoramiento integral tienen por objeto principal la regularización urbanística, la mejora integral de los

asentamientos y su infraestructura de soporte y la consolidación de condiciones adecuadas de habitabilidad.

Las áreas identificadas para la aplicación de estos planos constan en el “Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo” de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que, por necesidades emergentes o condiciones específicas del territorio cantonal, se definan nuevos sectores para la implementación de dichos instrumentos mediante resolución expresa del Concejo Municipal.

**Artículo 158. - Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. -** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza podrá formular y aprobar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que respondan a las características y necesidades específicas del cantón, siempre que estos instrumentos mantengan estricta concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la presente Ordenanza, y no modifiquen el componente estructurante del PUGS.

Estos instrumentos podrán surgir por iniciativa pública o mixta, serán aprobados por el Concejo Municipal y requerirán un proceso previo de socialización conforme a la legislación aplicable.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico identificados por el GAD municipal de Limón Indanza constan en el “Anexo 2. Plan de Uso y Gestión del Suelo” de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que, por necesidades emergentes o condiciones específicas del territorio cantonal, se definan nuevas zonas para la implementación de dichos instrumentos.

## **Capítulo XI: Herramientas de Gestión de Suelo**

**Artículo 159. - Gestión del Suelo. -** La gestión del suelo comprende el conjunto de acciones, instrumentos y mecanismos que permiten implementar y aplicar efectivamente las determinantes establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el objeto de asegurar una ocupación racional, sostenible y equitativa del territorio. Estas acciones implican necesariamente la distribución justa y equitativa de cargas y beneficios entre los actores públicos y privados, conforme a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa nacional y local vigente sobre la materia.

**Artículo 160. - 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 cantonal.

La gestión del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

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

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado en el ordenamiento jurídico nacional y local vigente.

**Artículo 161. - Aplicación de los Instrumentos de Gestión. -** La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza, la normativa que se cree para el efecto y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

## **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.** - Las determinantes relativas a dimensiones de longitud y superficie previstas en la presente Ordenanza admitirán una tolerancia máxima del cinco por ciento (5%) respecto de las medidas especificadas, con excepción de aquellas relacionadas con retiros obligatorios, dimensiones establecidas para el capítulo de vivienda de interés social, así como las determinadas específicamente en el anexo técnico denominado "Normas de Arquitectura y Urbanismo" integrante de esta Ordenanza, las cuales deberán cumplirse estrictamente según lo definido en cada caso.

**SEGUNDA.** - Constituyen parte integrante de la presente ordenanza, los siguientes anexos:

### **ANEXO 1. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ANEXO 2. PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**

### **ANEXO 3. DEFINICIÓN DEL LIMITE URBANO DEL CANTÓN**

### **ANEXO 4. MAPAS NORMATIVOS**

#### **ANEXO 4.1 Clasificación del suelo**

#### **ANEXO 4.2 Subclasificación del Suelo Urbano**

#### **ANEXO 4.3 Subclasificación del Suelo Rural**

#### **ANEXO 4.4 Asignación de Usos Generales a Nivel de Cantón**

#### **ANEXO 4.5 Distribución General de actividades a Nivel Urbano**

### **POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL**

#### **ANEXO 4.6.1 Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción**

#### **ANEXO 4.6.2 Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana**

#### **ANEXO 4.6.3 Polígonos de intervención territorial del suelo urbano**

#### **ANEXO 4.6.4 Ejes de aprovechamiento urbanístico**

### **TRATAMIENTOS**

#### **ANEXO 4.7.1 Tratamientos asignados al suelo rural**

#### **ANEXO 4.7.2 Tratamientos asignados al suelo urbano**

### **ANEXO 5. AFECTACIONES**

#### **ANEXO 5.1 Afectaciones por Obra Pública o Interés Público**

#### **ANEXO 5.2.1 Amenazas por Movimientos en Masa**

#### **ANEXO 5.2.2 Áreas con Amenaza a Susceptibilidad Muy alta a Movimientos en Masa: Zona de Deslizamientos Activos**

#### **ANEXO 5.3.1 Franjas de protección de ríos y quebradas en suelo rural**

**ANEXO 5.3.2 Franjas de protección de ríos y quebradas en suelo urbano**

**ANEXO 5.4 Restricciones por Pendientes No Urbanizables**

**ANEXO 5.5 Derecho de vía**

**ANEXO 5.6 Restricción por zona de seguridad Hidroeléctrica Santiago**

**ANEXO 5.7 Polígonos de Reestructuración parcelaria**

## **ANEXO 6. FICHAS NORMATIVAS**

**ANEXO 6.1 Fichas Normativas Suelo Rural**

**ANEXO 6.2 Fichas Normativas Suelo Rural de Expansión Urbana**

**ANEXO 6.3 Fichas Normativas Suelo Urbano**

**ANEXO 6.4.1 Fichas Normativas Ejes de Aprovechamiento Urbanístico**

**ANEXO 6.4.2 Fichas Normativas Corredores Rurales**

**ANEXO 6.5 Mapa de Asignación de usos de suelo restringidos para Aprovechamiento Extractivo**

## **ANEXO 7. LISTADO DE USOS DE SUELO**

## **ANEXO 8. GLOSARIO**

**TERCERA.** - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) son instrumentos vinculantes para todas las entidades y organismos del sector público. Para los demás sectores, estos instrumentos tendrán carácter orientativo, excepto el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus instrumentos urbanísticos complementarios, cuya observancia y cumplimiento son obligatorios para todas las personas naturales o jurídicas, sean públicas, privadas o mixtas, en los términos previstos en esta Ordenanza y en la legislación vigente.

**CUARTA.** - Todo proceso de habilitación del suelo y edificación deberá cumplir de manera obligatoria con las disposiciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, garantizando la seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad de las edificaciones y obras de infraestructura en el cantón.

**QUINTA.** - En caso de oscuridad, anomías o antinomias normativas, o contradicciones en las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, corresponderá al Concejo Municipal interpretar y resolver su correcta aplicación dentro del ámbito de sus competencias.

Para fundamentar su interpretación, el Concejo Municipal podrá solicitar informes técnicos y jurídicos a los órganos administrativos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, asegurando que la resolución adoptada respeta el marco normativo vigente y los principios de ordenamiento territorial.

**SEXTA.** - La Unidad responsable del registro catastral no podrá registrar en el catastro, ni emitir certificados que singularicen derechos y acciones de un porcentaje de participación sobre un bien inmueble. No obstante, podrá certificar la existencia de dicha participación sin que ello implique subdivisión, partición, fraccionamiento ni afectación a la propiedad.

Asimismo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces no podrá emitir determinantes de uso y ocupación de suelo sobre un porcentaje de participación de un bien inmueble, debiendo atender únicamente solicitudes que involucren la totalidad de la propiedad.

**SÉPTIMA.** - Las actuaciones urbanísticas que cuenten con ingreso formal de trámite para la aprobación de anteproyecto o proyecto o permiso de construcción otorgado por el GAD Municipal de Limón Indanza antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, podrán continuar desarrollándose conforme a las determinantes urbanísticas y parámetros de ocupación del suelo que estaban vigentes al momento de su ingreso.

Sin perjuicio de lo anterior, si las determinantes de ocupación del suelo contenidas en los Polígonos de Intervención Territorial establecidos en esta ordenanza resultaren más favorables para el administrado, este podrá optar por acogerse integralmente a dichas determinantes, debiendo ajustarse plenamente a lo dispuesto en esta ordenanza y cumpliendo con todos sus requisitos y procedimientos.

Se exceptúan de esta disposición aquellos casos en los que, por razones técnicas derivadas de afectaciones o restricciones por protección u otros elementos definidos expresamente por la planificación vigente, no resulte posible la aplicación de las nuevas determinantes establecidas.

**OCTAVA.** - Los mapas de susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas y su respectivo “Anexo 5.2.1 Amenazas por Movimientos en Masa” y “Anexo 5.2.2 Áreas con Amenaza a Susceptibilidad Muy alta a Movimientos en Masa: Zona de Deslizamientos Activos”, podrán actualizarse previa aprobación del Concejo Municipal, sustentado en un informe técnico favorable emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

Los procesos de revisión y actualización de estos mapas deberán realizarse obligatoriamente al menos una vez al año, garantizando la adecuada identificación y manejo de riesgos en el territorio cantonal.

La Unidad de Gestión de Riesgos deberá incluir obligatoriamente en su planificación presupuestaria anual, los recursos necesarios para realizar los estudios técnicos y geotécnicos requeridos, considerando la priorización definida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o en aquellas situaciones que sean determinadas expresamente por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

**NOVENA:** Las áreas de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano o también denominadas áreas de captación de agua que sean declaradas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, pasarán a formar parte del suelo rural de protección del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Limón Indanza, y se les aplicarán las mismas condiciones de restricción de uso y aprovechamiento establecidas en el PUGS y en las respectivas fichas normativas vigentes para las zonas de protección hídrica.

La definición y delimitación de las áreas de captación de agua o de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano tienen carácter referencial y deberán ser sometidas a un proceso de redefinición técnica, conforme a los requerimientos

establecidos por la normativa y metodologías vigentes para el manejo de cuencas hídricas y protección de fuentes de agua. Dicho proceso técnico deberá garantizar criterios de integralidad, sostenibilidad y preservación del recurso hídrico para asegurar su funcionalidad y permanencia en el tiempo.

Una vez que se cuenta con la redefinición técnica de estas áreas, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Ambiente y Fomento y la Dirección de Servicios Públicos elaborarán el mediante informe técnico que será puesto para conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**PRIMERA.** - En el término de treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Unidad encargada de las Tecnologías de la Información y Comunicación del GADMLI en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces deberá realizar los ajustes y actualizaciones necesarias en los sistemas informáticos municipales y formularios correspondientes, a fin de incorporar y reflejar las nuevos determinantes de uso y ocupación del suelo aprobados en esta normativa.

**SEGUNDA.** - En el término de noventa (90) días, contados desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el Plan de Ordenación Urbanística para habilitar el suelo urbano de los Polígonos de intervención territorial PIT-GP-11; PIT-GP-13; y, PIT-GP-16, para su tratamiento y resolución.

**TERCERA.** - En el término de noventa (90) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentará la propuesta de *ORDENANZA QUE REGULA LA GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO Y ARQUITECTÓNICO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA*, para conocimiento y resolución del Concejo Municipal para su aprobación.

**CUARTA.** - En el término de noventa (90) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentará la propuesta de *ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARQUEOLÓGICO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA*, para conocimiento y resolución del Concejo Municipal para su aprobación.

**QUINTA.** - En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con Comisaría Municipal y las demás dependencias municipales competentes en materia de control, deberán elaborar y presentar la propuesta de Ordenanza de Control para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Limón Indanza, para conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

**SEXTA.** - En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá delimitar y formalizar los polígonos correspondientes a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) denominados como “Asentamientos Rurales” y “Asentamientos Rurales Concentrados”, conforme a la jerarquía establecida en el Sistema de Asentamientos Humanos definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de la presente ordenanza.

La delimitación deberá considerar criterios técnicos, territoriales y socioeconómicos que garanticen la adecuada estructuración y gestión de dichos asentamientos, y será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su validación y aprobación mediante resolución.

**SEPTIMA.** - En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la unidad responsable de catastros deberá presentar ante el Concejo Municipal para su aprobación la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA DURANTE EL BIENIO 2026-2027, considerando la nueva clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural del cantón Limón Indanza establecida en la presente ordenanza.

Hasta que se apruebe la reforma señalada, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Limón Indanza, a través de sus diferentes dependencias, continuará aplicando el avalúo catastral vigente para la realización de cálculos relativos a actuaciones urbanísticas y demás trámites pertinentes.

**OCTAVA.** - En el término de ciento veinte (120) días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentará la propuesta de Ordenanza que determine las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Limón Indanza y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Hasta que se expida la Ordenanza indicada en la presente disposición transitoria, se aplicará las Normas de Arquitectura y Urbanismo que estuvieron vigentes antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

**NOVENA.** - En el término ciento ochenta (180) días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Comisión de Avalúos y Catastros; presentarán la propuesta de Ordenanza que establezca y regule los Mecanismos para la Administración del Banco de Suelo en el cantón Limón Indanza, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

**DECIMA.** - En el término de ciento ochenta (180) días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Unidad de Cultura y Deportes en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentarán el proyecto de Ordenanza del Plan de Desarrollo Turístico Cantonal Limón 2034 para conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

**DECIMA PRIMERA.** - En el término de doscientos cuarenta (240) días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Ambiente y Fomento y la Dirección Financiera, presentará la Ordenanza que regula el procedimiento y las acciones de mitigación y compensación social, ambiental y económica para habilitar el emplazamiento de las actividades industriales mineras metálicas y no metálicas en suelo rural productivo, consideradas como uso restringido, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

La construcción de dicha ordenanza deberá llevarse a cabo mediante un proceso participativo, que garantice la inclusión activa de las comunidades locales, las entidades competentes del nivel central, así como de los representantes del sector privado promotor

involucrado, promoviendo el diálogo, la transparencia y la corresponsabilidad en la planificación del territorio.

**DECIMA SEGUNDA.** - La definición del suelo rural de expansión urbana contemplado en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), específicamente los polígonos denominados “*Flor de Limón – Guayaquil Chico*”, han pasado por un proceso técnico y administrativo sustentado en los criterios de planificación territorial establecidos en el modelo territorial del cantón Limón Indanza.

Como parte de dicho proceso, se ha elaborado el informe técnico justificativo correspondiente, y se ha gestionado su remisión al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa nacional vigente en materia de uso y gestión del suelo rural, con el fin de contar con el informe favorable para la declaración de suelo rural de expansión urbana.

Se deja constancia de que el proceso se encuentra actualmente a la espera del pronunciamiento formal del MAG. Una vez emitido dicho informe, el GAD Municipal de Limón Indanza procederá a ratificar o, de ser el caso, rectificar la declaratoria de suelo rural de expansión urbana establecida en este PUGS para los polígonos antes mencionados, con el objetivo de cumplir con el debido proceso establecido en la normativa legal aplicable.

**DECIMA TERCERA.** - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Unidad de Gestión de Riesgos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes, elaborará un proyecto normativo para la regulación de los horarios de funcionamiento de actividades dedicadas al expendio de bebidas alcohólicas y del uso del espacio público en el cantón Limón Indanza, y será puesto a conocimiento del Concejo Cantonal para su discusión y aprobación mediante ordenanza específica.

Este proyecto tendrá como objetivo garantizar la seguridad ciudadana, la convivencia pacífica, la protección del orden público y el uso adecuado del espacio público, considerando criterios de ordenamiento territorial, salud pública, movilidad y control de riesgos.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS:**

**PRIMERA.** – Deróguese los artículos, anexos y reformas de la “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA.” publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No.408, 11 de Marzo 2021.

**SEGUNDA.** - Deróguense todas las ordenanzas, reglamentos, disposiciones y contenidos de los instrumentos de planificación y del régimen urbanístico que se opongan a lo establecido en la presente ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan, sin perjuicio de la vigencia de aquellas disposiciones que resulten compatibles y necesarias para su correcta aplicación.

**TERCERA.** - Deróguese los artículos del 21 al 36, y el art. 43, de la “ORDENANZA QUE IMPLEMENTA EL SISTEMA DE GESTION, PROTECCION, CONTROL Y MANEJO DE MICROCUENCAS HIDROGRAFICAS DEL CANTON LIMON INDANZA” publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 390 de fecha 04 de abril del 2018.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a los trece días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

**Ing. Antonio Castillo Orellana**  
**ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

**Ab. Pablo Cabrera Marín**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 08 de mayo del 2025 y en segundo debate en Sesión Extraordinaria de fecha 13 de mayo del 2025.- General Leónidas Plaza Gutiérrez, 13 de mayo del 2025. Lo Certifico. -**

**Ab. Pablo Cabrera Marín**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**

**Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza: En uso de las atribuciones legales que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a su Autoridad en dos ejemplares originales la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Limón Indanza, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Limón Indanza; que fuere debidamente debatido y aprobado por el Concejo Municipal en**

primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 08 de mayo del 2025 y en segundo debate en Sesión Extraordinaria de fecha 13 de mayo del 2025; para que de acuerdo a su acertado criterio, proceda a aprobarla u observarla de conformidad con la ley. General Leónidas Plaza Gutiérrez, 13 de mayo del 2025. Lo Certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA. - General Leónidas Plaza Gutiérrez, 21 de mayo del 2025, a las 10h00. Encontrándome dentro del plazo señalado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto se ha observado el trámite legal y se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Limón Indanza, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Limón Indanza; para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Antonio Castillo Orellana  
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Antonio Castillo Orellana, Alcalde del cantón Limón Indanza, en la fecha y hora señalada. Lo certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)