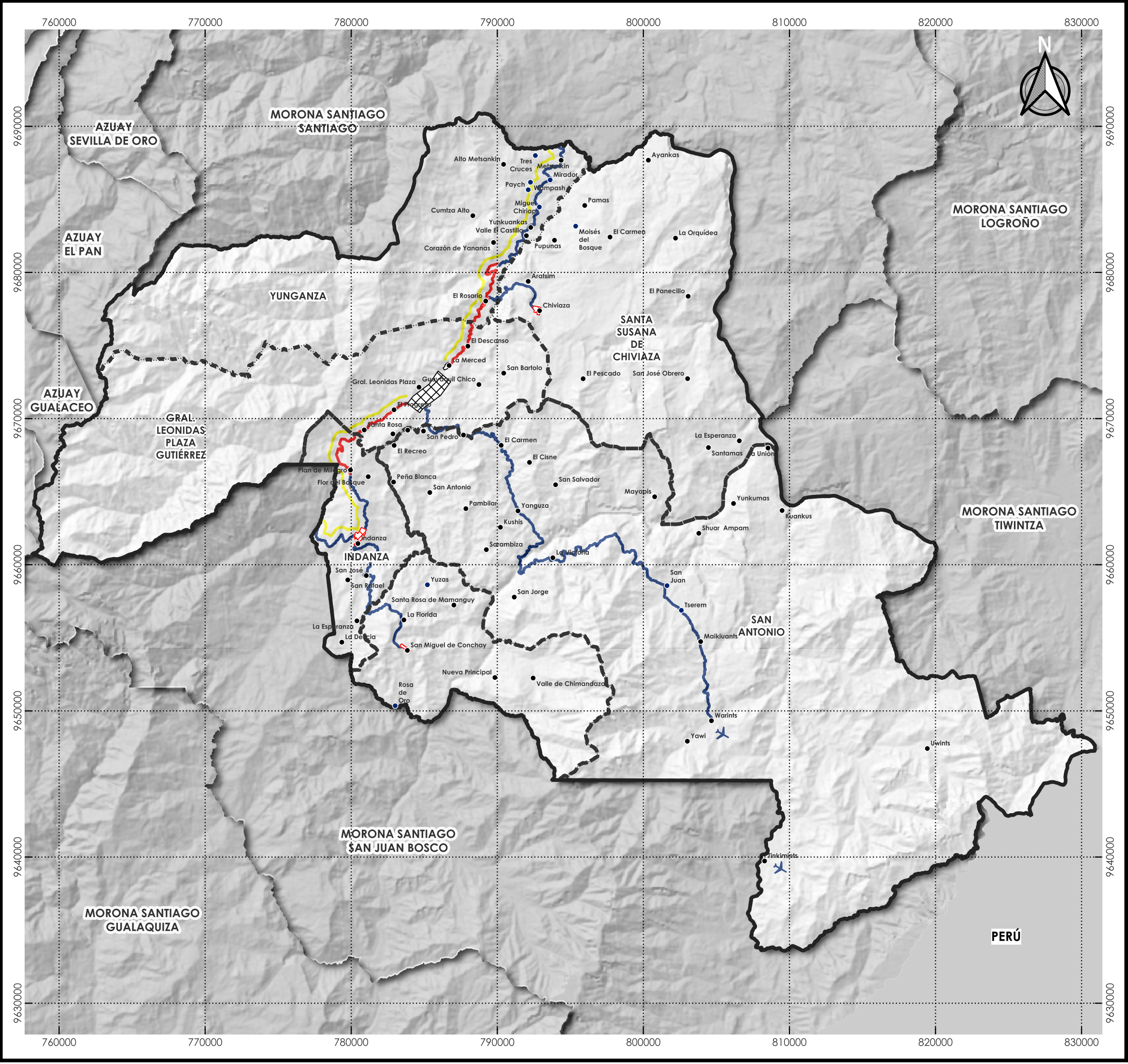






PLAN DE  
DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE  
SUELO

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA, PROVINCIA DE MORONA  
SANTIAGO. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.



ECUADOR  
PROVINCIA:  
MORONA SANTIAGO  
CANTÓN:  
LIMÓN INDANZA

CONTIENE:

Mapa de Corredores Rurales

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

● Comunidades

● Sectores

✈ Pista de Aterrizaje

▭ Límites Urbanos

▭ Límite Cantonal

▭ Límites Parroquiales

▭ División Cantonal

LEYENDA:

Corredores Rurales

PIT-E-CCR-01

PIT-E-EA-01

PIT-E-EB-01

PIT-E-PR-01

PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:

Universal Transversa de Mercator UTM.  
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.  
Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:

012.50025.000 m

FORMATO: A3

ESCALA DE IMPRESIÓN: 1:250.000

FUENTE:

\* IGM 2017, Hidrografía. Escala 1:5.000.

\* CONALI 2023, Trazado de Límites. Escala 1:5.000 y 1:50.000.

\* MTOP 2022, Red Vial Estatal. Escala 1:250.000.

\* GPMS/GADM Limón Indanza 2024, Inventario Vial. Sin Escala.

\* GADM Limón Indanza - PUGS 2023-2027. Límites Urbanos.

\* GADM Limón Indanza 2024, Comunidades/Sectores. Escala: N/A.

\* GADM Limón Indanza - PUGS 2023-2027. Corredores Rurales.

ELABORACIÓN: Equipo PUGS, 2025.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
CANTÓN LIMÓN INDANZA



GAD MUNICIPAL  
**LIMÓN  
INDANZA**  
2023-2027



**PDOT  
PUGS**

PLAN DE  
DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE  
SUELO

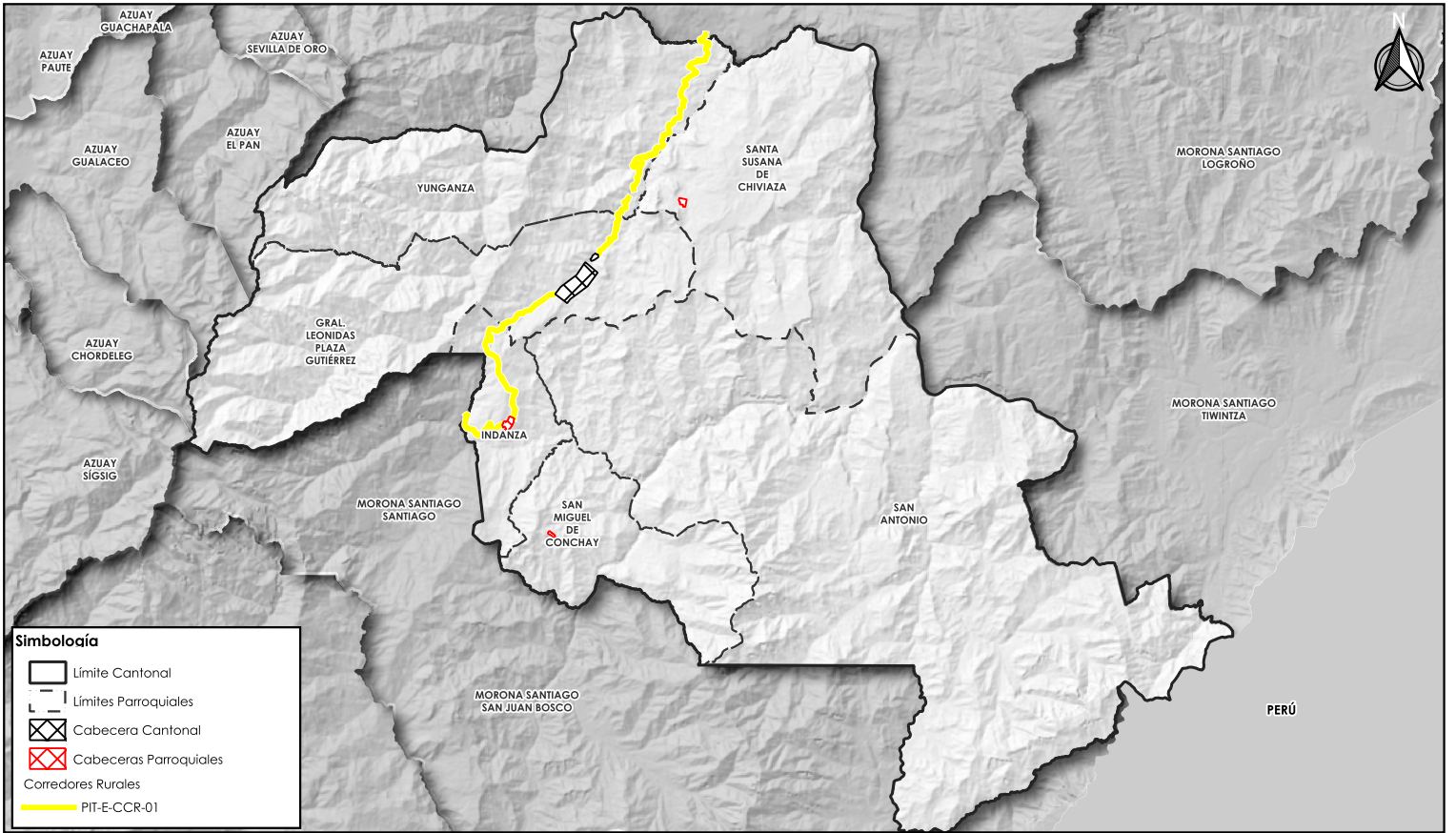
FICHA NORMATIVA: Corredores Rurales

PIT-E-CCR-01

DATOS GENERALES:

|                          |                         |                   |              |             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| CANTÓN:<br>Limón Indanza | CLASIFICACIÓN:<br>Rural | SUBCLASIFICACIÓN: | TRATAMIENTO: | SUPERFICIE: |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|

GRÁFICO: PIT-E-CCR-01 - CONEXION CANTONAL RURAL



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

| Altura de la Edificación | Lote Mínimo (m²) | Frente Mínimo (m) | COS  | Tipo de Implantación | Retiro Frontal | Retiro Lateral | Retiro Posterior |
|--------------------------|------------------|-------------------|------|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 a 2                    | 5000             | 50                | 10 % | aislada              | 5              | 5              | 5                |

DETERMINANTES ADICIONALES:

- De manera obligatoria se observará previo a la emisión de determinantes de aprovechamiento urbanístico las afectaciones o restricciones por obra o interés público y las de protección, dispuestas en la presente ordenanza.
- Las edificaciones observaran de manera obligatoria la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC.
- Para las edificaciones categorizadas como patrimoniales se deberá cumplir con lo dispuesto en la ordenanza específica en materia para su intervención.
- Para la habilitación de suelo en corredores rurales, la asignación de las determinantes urbanísticas de uso y ocupación de suelo, serán únicamente para los predios o parcelas frentistas a los mismos, y en ningún caso la profundidad será mayor a 100m, medidos desde el borde de la vía.
- La asignación de usos será exclusivamente para el suelo clasificado como Productivo. Adicionalmente a los usos definidos en la presente ficha normativa, estarán permitidos los usos de suelo establecidos en el respectivo PIT donde se emplaza el predio o parcela.
- Las determinantes de ocupación dispuestas en este PIT serán exclusivamente para el suelo rural de Producción.
- Para los PIT en donde este permitido la vivienda o residencia rural, el área máxima de construcción será de 200m2 y vivienda unifamiliar.

USOS DEL SUELO:

|                 |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GENERAL:        | Mixto                                                                                                                                                                                                       |
| PRINCIPAL:      |                                                                                                                                                                                                             |
| COMPLEMENTARIO: | COM_9A, COM_9B, COM_9C,                                                                                                                                                                                     |
| RESTRINGIDO:    | COM4A - COM_5B - COM_7 - COM10B - COM10C - COM11A - COM11B - COM12A -COM12B - COM12C - SERV11B - SERV18 - SERV_19A - SERV21 - SERV 24-SERV29B - SERV 32, SERV_33, SERV 34 SERV35 -SERV36 -EQU_AP1- I TIPO B |

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
CANTÓN LIMÓN INDANZA



GAD MUNICIPAL  
**LIMÓN  
INDANZA**  
2023-2027



**PDOT  
PUGS**

PLAN DE  
DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE  
SUELO

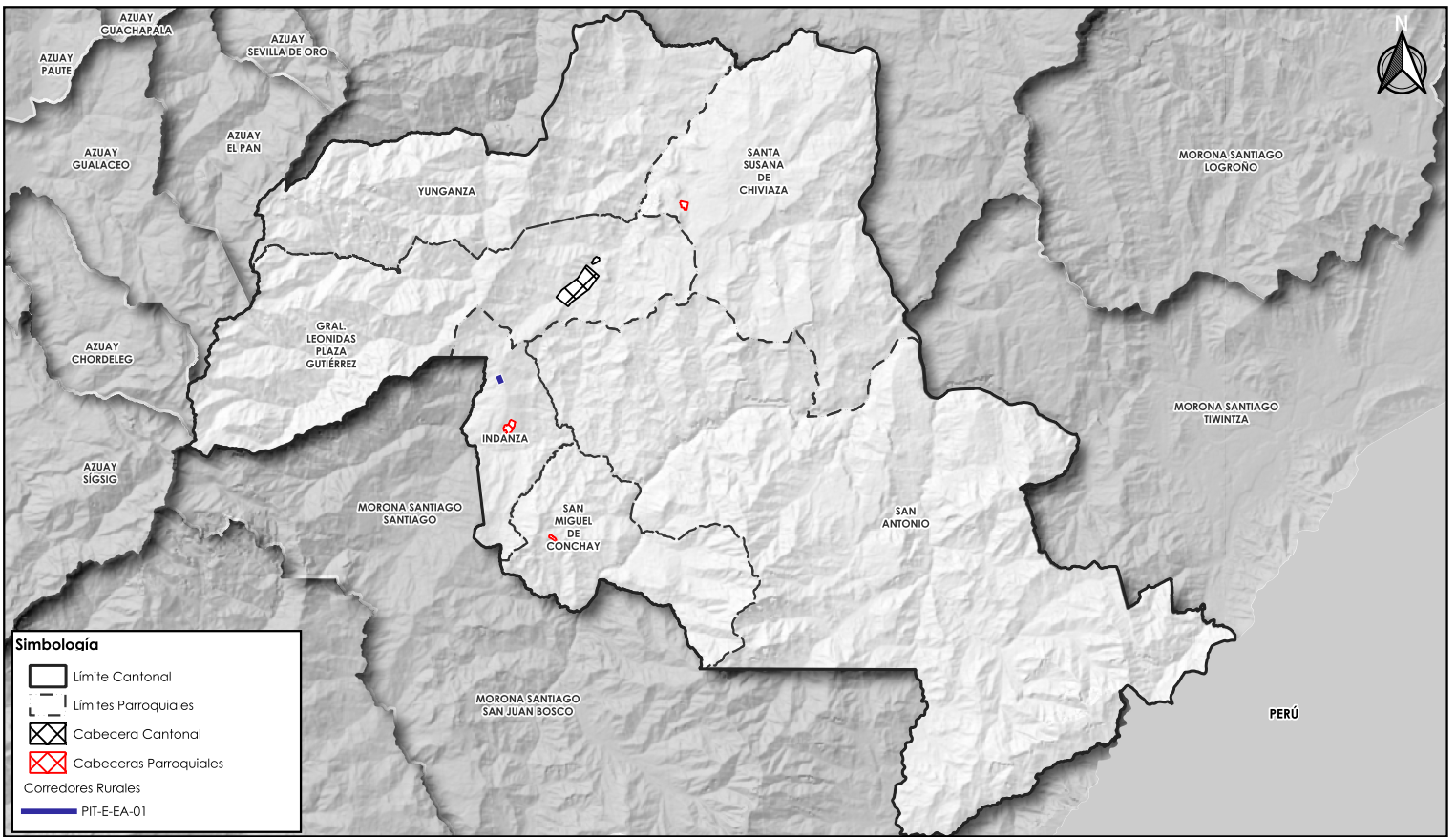
FICHA NORMATIVA: Corredores Rurales

PIT-E-EA-01

DATOS GENERALES:

|                          |                         |                   |              |             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| CANTÓN:<br>Limón Indanza | CLASIFICACIÓN:<br>Rural | SUBCLASIFICACIÓN: | TRATAMIENTO: | SUPERFICIE: |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|

GRÁFICO: PIT-E-EA-01 - EJE A (Servicios)



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

| Altura de la Edificación | Lote Mínimo (m²) | Frente Mínimo (m) | COS  | Tipo de Implantación | Retiro Frontal | Retiro Lateral | Retiro Posterior |
|--------------------------|------------------|-------------------|------|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 a 2                    | 5000             | 50                | 10 % | aislada              | 5              | 5              | 5                |

DETERMINANTES ADICIONALES:

- De manera obligatoria se observará previo a la emisión de determinantes de aprovechamiento urbanístico las afectaciones o restricciones por obra o interés público y las de protección, dispuestas en la presente ordenanza.
- Las edificaciones observaran de manera obligatoria la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC.
- Para las edificaciones categorizadas como patrimoniales se deberá cumplir con lo dispuesto en la ordenanza específica en materia para su intervención.
- Para la habilitación de suelo en corredores rurales, la asignación de las determinantes urbanísticas de uso y ocupación de suelo, serán únicamente para los predios o parcelas frentistas a los mismos, y en ningún caso la profundidad será mayor a 100m, medidos desde el borde de la vía.
- Se prohíbe expresamente el emplazamiento y establecimiento de nuevos centros de tolerancia y actividades complementarias asociadas en el área definida por esta ficha normativa. Se permitirá de manera temporal el funcionamiento como uso restringido a las actividades preexistentes que cuentan con permisos de funcionamiento o su equivalente y otorgados con anterioridad a la presente ordenanza. Se prohíbe cualquier tipo de remodelación, ampliación, únicamente estará permitido actividades de mantenimiento, y se deberá observar las acciones necesarios para el cumplimiento de actividades preexistentes de la presente ordenanza.
- Para los centros de tolerancia preexistentes que requieran remodelaciones o ampliaciones, deberán presentar el proyecto acompañado de un plan de mitigación de impactos ambientales, sociales y de seguridad a la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que evaluará técnicamente las propuestas y elaborará un informe técnico para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.
- Se prohíbe el emplazamiento de vivienda.
- Se prohíbe el emplazamiento de nuevas actividades, tales como: parqueaderos, actividades de servicios de alojamiento, moteles, spas, licorerías, bares, discotecas y todas las que complementen la actividad de centros de tolerancia.

USOS DEL SUELO:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| GENERAL:        | Servicios |
| PRINCIPAL:      |           |
| COMPLEMENTARIO: | EQU_SEG   |
| RESTRINGIDO:    | SERV17    |



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
CANTÓN LIMÓN INDANZA



GAD MUNICIPAL  
**LIMÓN  
INDANZA**  
2023-2027



**PDOT  
PUGS**

PLAN DE  
DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE  
SUELO

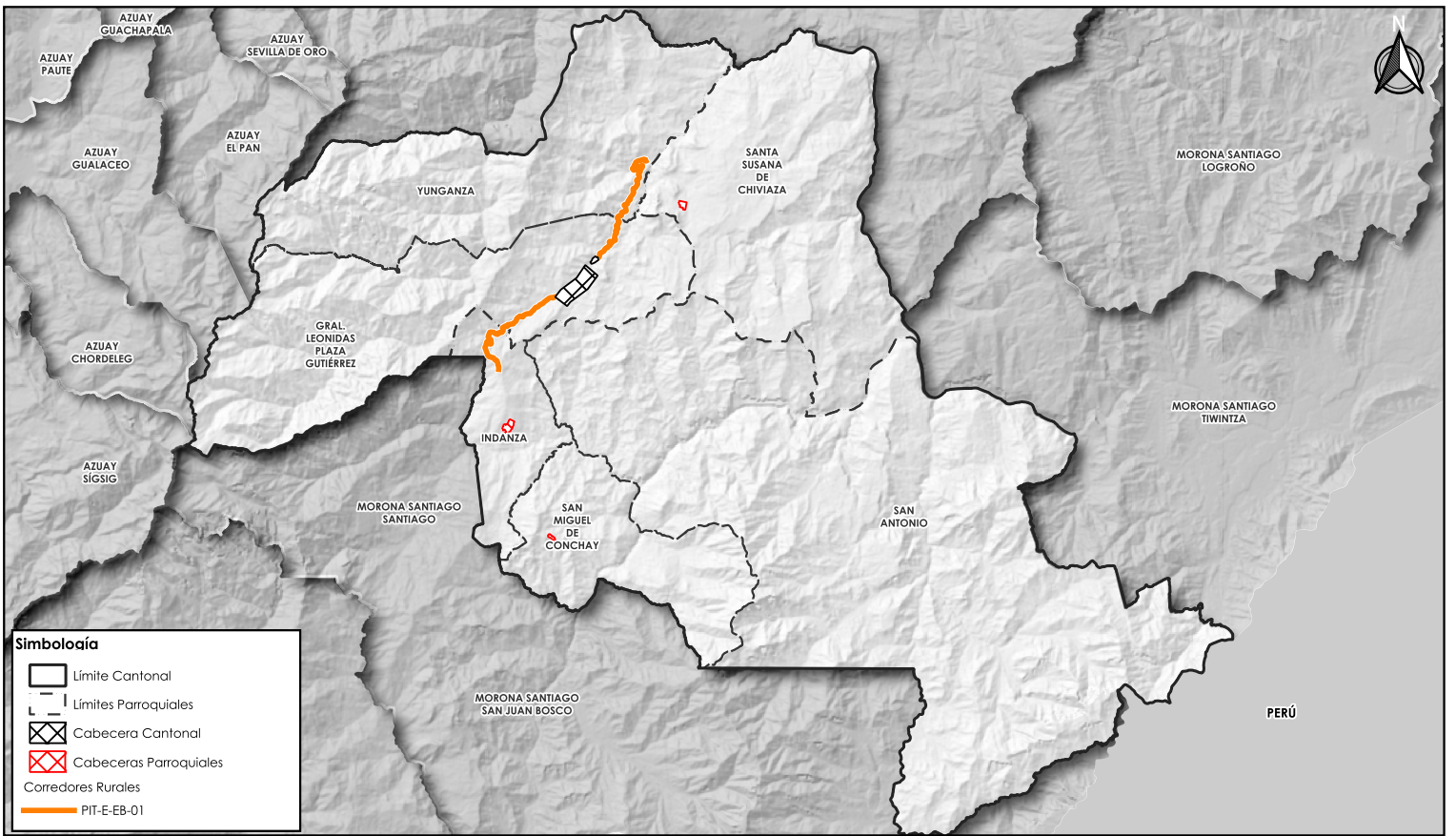
FICHA NORMATIVA: Corredores Rurales

PIT-E-EB-01

DATOS GENERALES:

|                          |                         |                   |              |             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| CANTÓN:<br>Limón Indanza | CLASIFICACIÓN:<br>Rural | SUBCLASIFICACIÓN: | TRATAMIENTO: | SUPERFICIE: |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|

GRÁFICO: PIT-E-EB-01 - EJE B (Servicios)



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

| Altura de la Edificación | Lote Mínimo (m <sup>2</sup> ) | Frente Mínimo (m) | COS  | Tipo de Implantación | Retiro Frontal | Retiro Lateral | Retiro Posterior |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------|------|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 a 2                    | 5000                          | 50                | 10 % | aislada              | 5              | 5              | 5                |

DETERMINANTES ADICIONALES:

- De manera obligatoria se observará previo a la emisión de determinantes de aprovechamiento urbanístico las afectaciones o restricciones por obra o interés público y las de protección, dispuestas en la presente ordenanza.
- Las edificaciones observaran de manera obligatoria la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC.
- Para las edificaciones categorizadas como patrimoniales se deberá cumplir con lo dispuesto en la ordenanza específica en materia para su intervención.
- Para la habilitación de suelo en corredores rurales, la asignación de los determinantes urbanísticos de uso y ocupación de suelo, serán únicamente para los predios o parcelas frentistas a los mismos, y en ningún caso la profundidad será mayor a 100m, medidos desde el borde de la vía.
- La asignación de usos será exclusivamente para el suelo clasificado como Productivo. Adicionalmente a los usos definidos en la presente ficha normativa, estarán permitidos los usos de suelo establecidos en el respectivo PIT donde se emplaza el predio o parcela.
- Las determinantes de ocupación dispuestas en este PIT serán exclusivamente para el suelo rural de Producción.
- Para los PIT en donde este permitido la vivienda o residencia rural, el área máxima de construcción será de 200m<sup>2</sup> y vivienda unifamiliar.

USOS DEL SUELO:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| GENERAL:        | Servicios                  |
| PRINCIPAL:      |                            |
| COMPLEMENTARIO: | EQU_SEG                    |
| RESTRINGIDO:    | SERV13 - SERV18 - SERV_19A |



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
CANTÓN LIMÓN INDANZA



GAD MUNICIPAL  
**LIMÓN  
INDANZA**  
2023-2027



**PDOT  
PUGS**

PLAN DE  
DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE  
SUELO

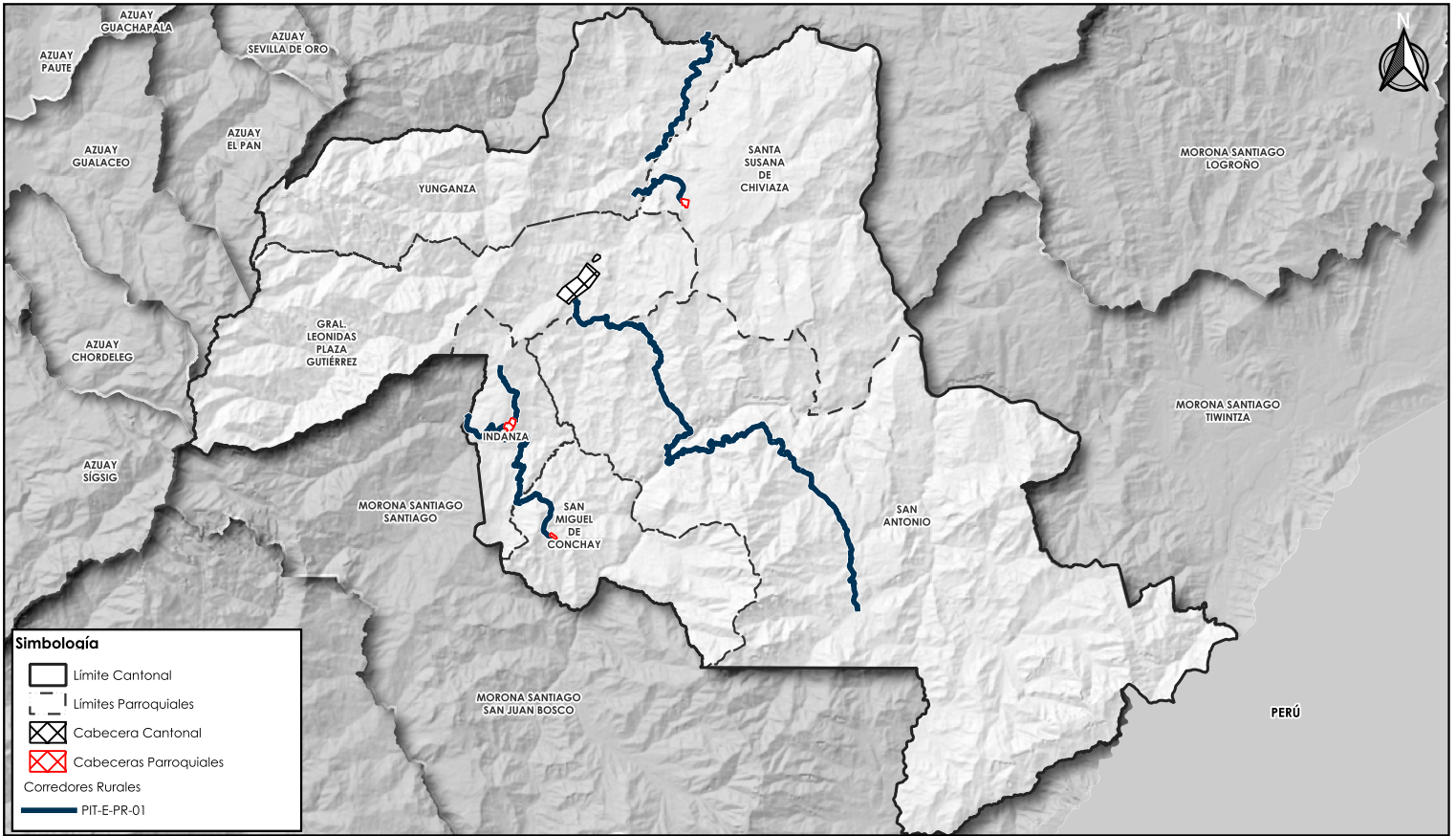
FICHA NORMATIVA: Corredores Rurales

PIT-E-PR-01

DATOS GENERALES:

|                          |                         |                   |              |             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| CANTÓN:<br>Limón Indanza | CLASIFICACIÓN:<br>Rural | SUBCLASIFICACIÓN: | TRATAMIENTO: | SUPERFICIE: |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|

GRÁFICO: PIT-E-PR-01 - PRODUCTIVO



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

| Altura de la Edificación | Lote Mínimo (m²) | Frente Mínimo (m) | COS  | Tipo de Implantación | Retiro Frontal | Retiro Lateral | Retiro Posterior |
|--------------------------|------------------|-------------------|------|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 a 2                    | 5000             | 50                | 10 % | aislada              | 5              | 5              | 5                |

DETERMINANTES ADICIONALES:

- De manera obligatoria se observará previo a la emisión de determinantes de aprovechamiento urbanístico las afectaciones o restricciones por obra o interés público y las de protección, dispuestas en la presente ordenanza.
- Las edificaciones observaran de manera obligatoria la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC.
- Para las edificaciones categorizadas como patrimoniales se deberá cumplir con lo dispuesto en la ordenanza específica en materia para su intervención.
- Para la habilitación de suelo en corredores rurales, la asignación de los determinantes urbanísticos de uso y ocupación de suelo, serán únicamente para los predios o parcelas frentistas a los mismos, y en ningún caso la profundidad será mayor a 100m, medidos desde el borde de la vía.
- La asignación de usos será exclusivamente para el suelo clasificado como Productivo. Adicionalmente a los usos definidos en la presente ficha normativa, estarán permitidos los usos de suelo establecidos en el respectivo PIT donde se emplaza el predio o parcela.
- Las determinantes de ocupación dispuestas en este PIT serán exclusivamente para el suelo rural de Producción.
- Para los PIT en donde este permitido la vivienda o residencia rural, el área máxima de construcción será de 200m2 y vivienda unifamiliar.

USOS DEL SUELO:

|                 |                                                                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GENERAL:        | Producción                                                                                                                               |
| PRINCIPAL:      | AG_A4                                                                                                                                    |
| COMPLEMENTARIO: | SERV23, AG_A2, AG_A3, AG_A5, AG_A6, AG_B6, , AG_A7, AG_B7, EQU_SEG, PE_03, AC_01, AC_02, F_01, F_02, F_03                                |
| RESTRINGIDO:    | COM9B - COM9C - SERV11B - SERV_19A - SERV21, AG_A8, AG_B8, PA_T2, EQU_A2, EQU_T1, EQU_IN2, EQU_ES, I TIPO C I, I TIPO C II, I TIPO C III |