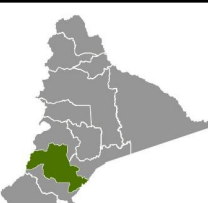






PLAN DE
DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
PLAN DE USO
Y GESTIÓN DE
SUELO

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

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

 Límites Urbanos

 PIT Urbanos

LEYENDA:
Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

 PIT-E-AV-01

 PIT-E-CU-01

 PIT-E-CU-02

 PIT-E-CU-03

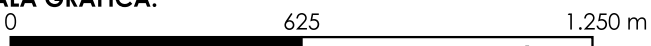
 PIT-E-EC-01

 PIT-E-IU-01

 PIT-E-TU-01

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

ESCALA GRÁFICA:



0 625 1,250 m

FORMATO: A3
ESCALA DE IMPRESIÓN: 1:13.000

FUENTE:

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

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

* GADM Limón Indanza - PUGS 2023-2027. Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.

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

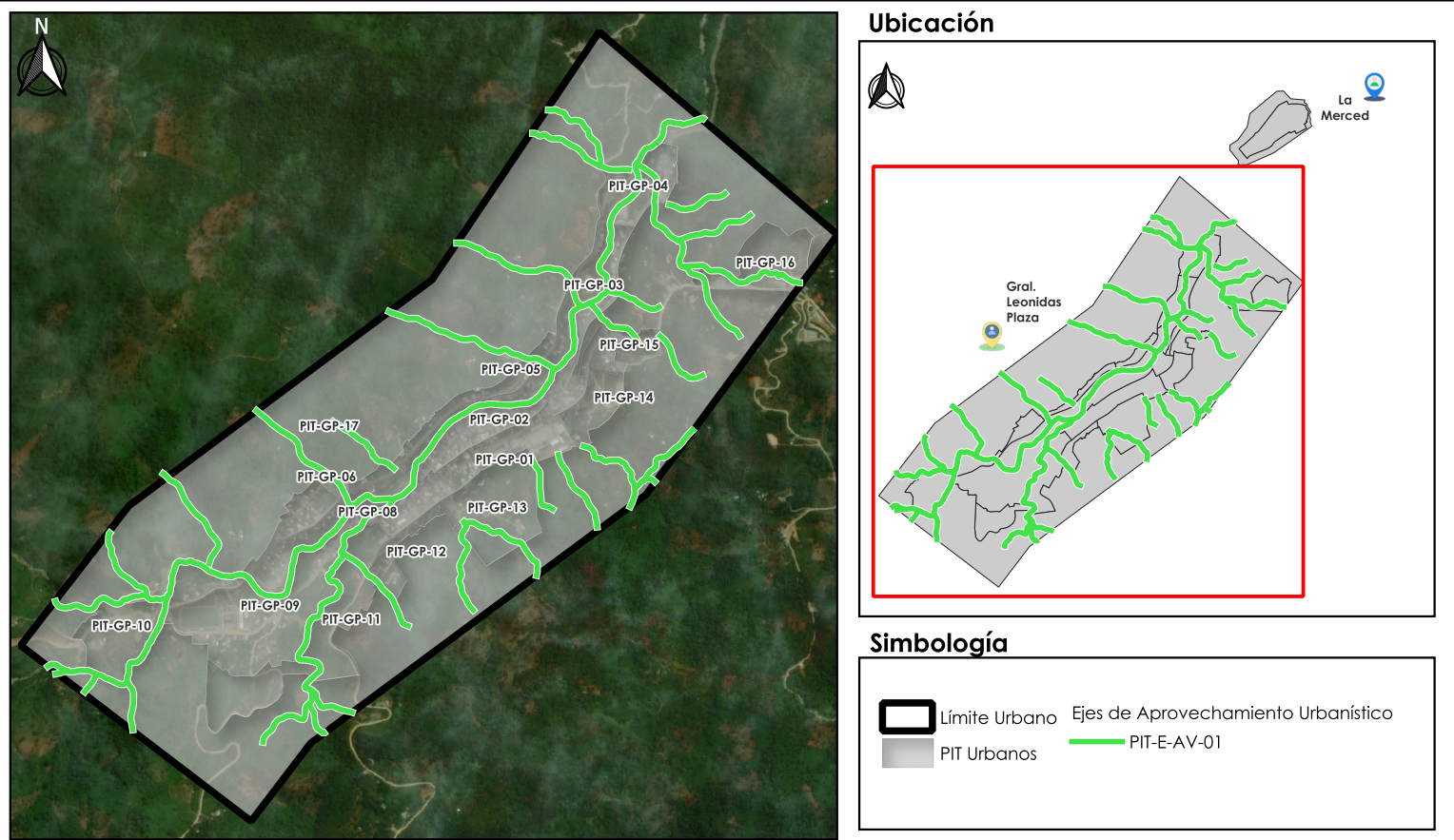
FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-AV-01

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Gral. Leonidas Plaza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
------------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-AV-01 - Anillo verde



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
—	—	—	—	—	—	—	—

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.
- Las determinantes de uso de suelo observarán lo dispuesto en el art. 40 de la presente ordenanza.
- Para la determinación de las márgenes de protección de los cuerpos hídricos, estos serán definidos a través de la emisión del IPRUS, para lo cual se deberá presentar el levantamiento actualizado del predio por parte del propietario, previa validación de la DPOT.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Protección
PRINCIPAL:	PE-01 - PE-02
COMPLEMENTARIO:	F_01
RESTRINGIDO:	PE-03 - EQU_IN2 - SERV_21 - COM_3B

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

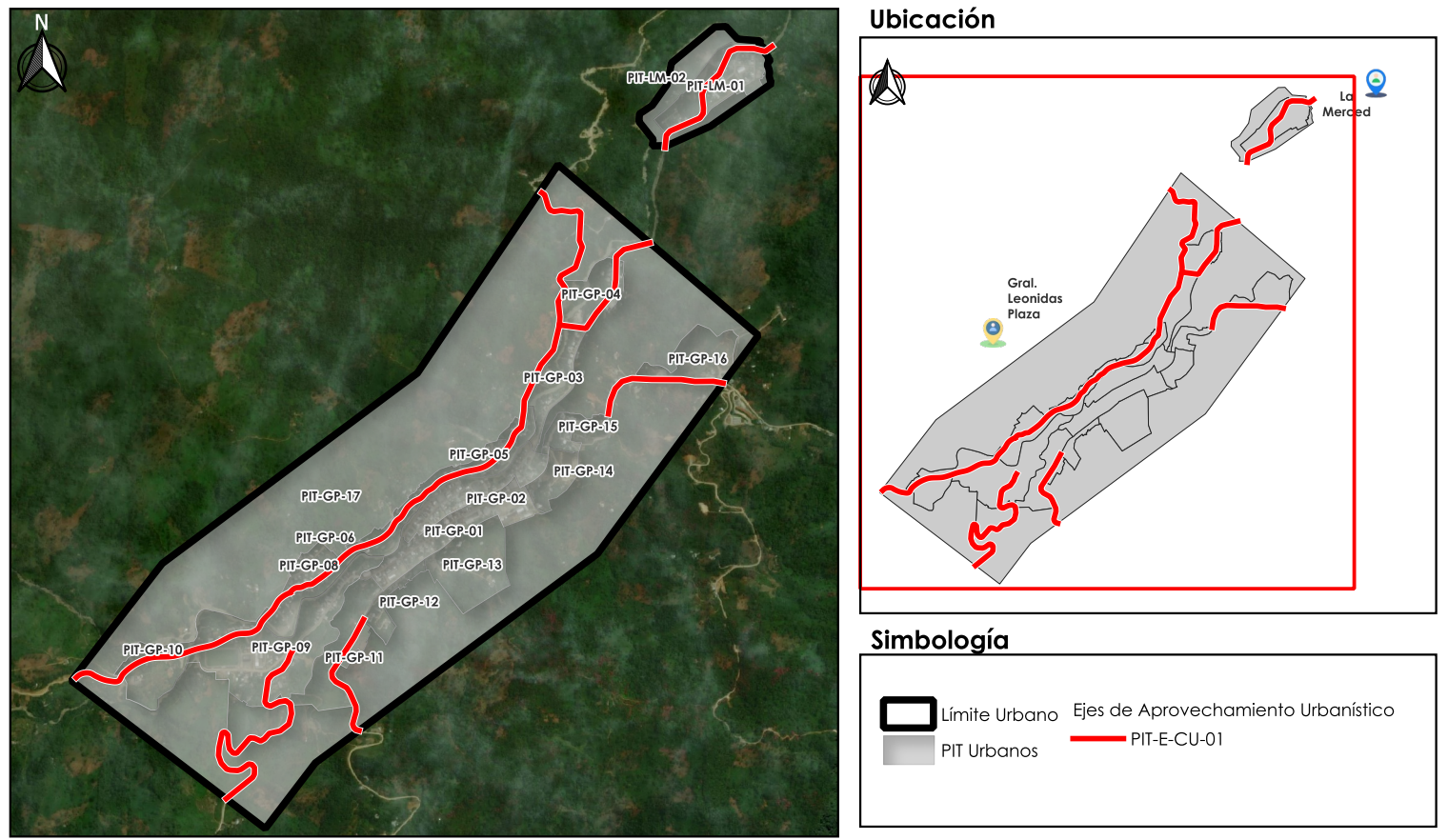
FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-CU-01

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Gral. Leonidas Plaza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
------------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-CU-01 - Conexion (Urbana)



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
—	—	—	—	—	—	—	—

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.
- Las determinantes de ocupación de suelo serán las establecidas en el respectivo PIT donde se emplaza el predio.
- Se exceptúan las actividades del código "SERV-33" asignado como Uso Restringido, a la Troncal Amazónica, al tramo comprendido entre la calle 28 de Mayo (redondel norte) y el límite urbano de la presente ordenanza.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	
COMPLEMENTARIO:	SERV_32 - SERV34 - COM9A, PA_T1
RESTRINGIDO:	COM11A - SERV 24 -SERV27B - SERV28B -SERV29B -SERV33 -SERV36 - EQU_T1 - PA_T2 - 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

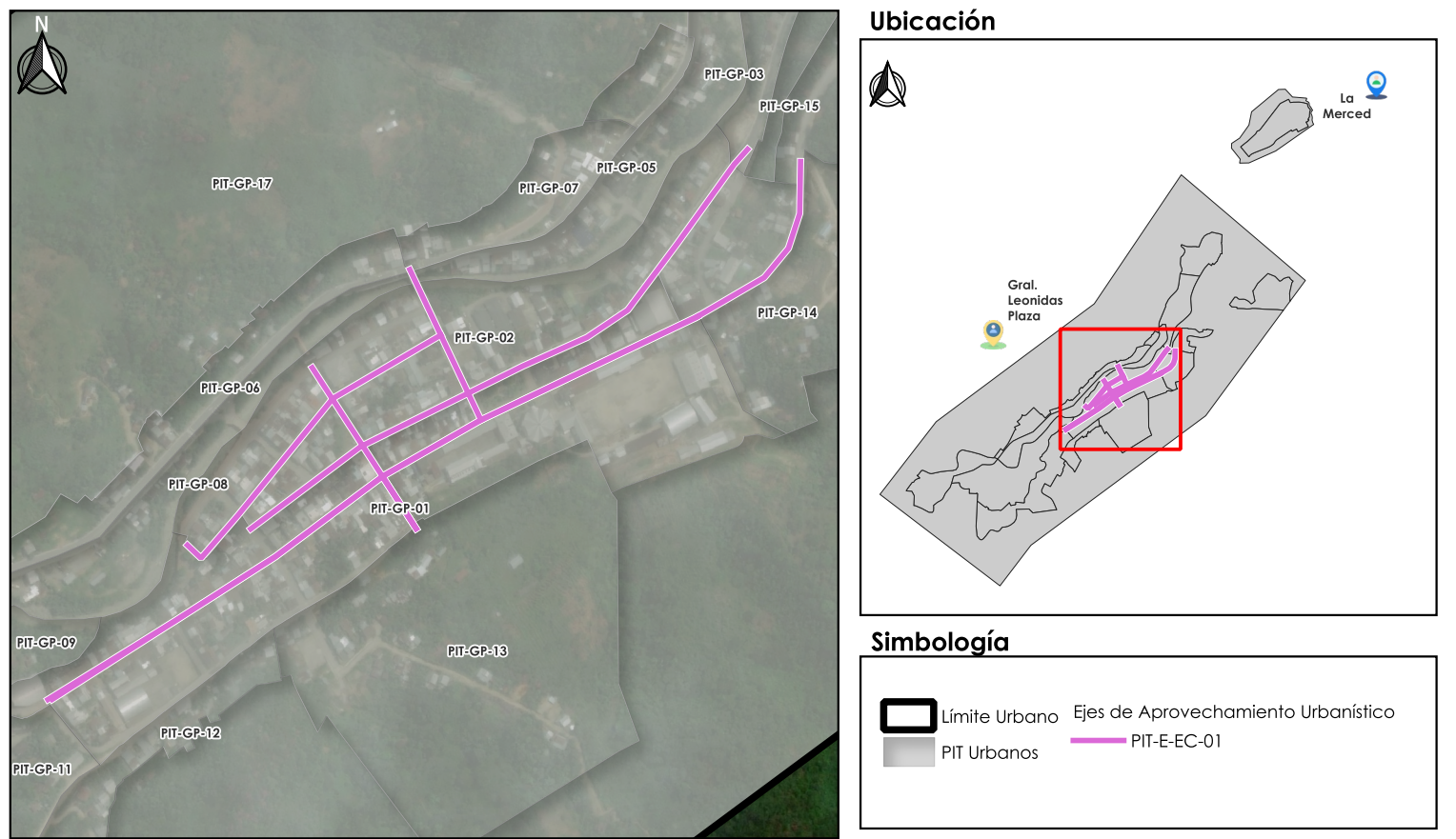
FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-EC-01

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Gral. Leonidas Plaza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
------------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-EC-01 - Economico (comercio/servicios)



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
—	—	—	—	—	—	—	—

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.
- Las determinantes de ocupación de suelo serán las establecidas en el respectivo PIT donde se emplaza el predio.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	R1 - COM1 - COM2 - SERV14A
COMPLEMENTARIO:	COM4A - SERV1 - - SERV15-SERV26
RESTRINGIDO:	COM3A - COM3B - COM11A - SERV_16B - SERV 24 - ECU_IS

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

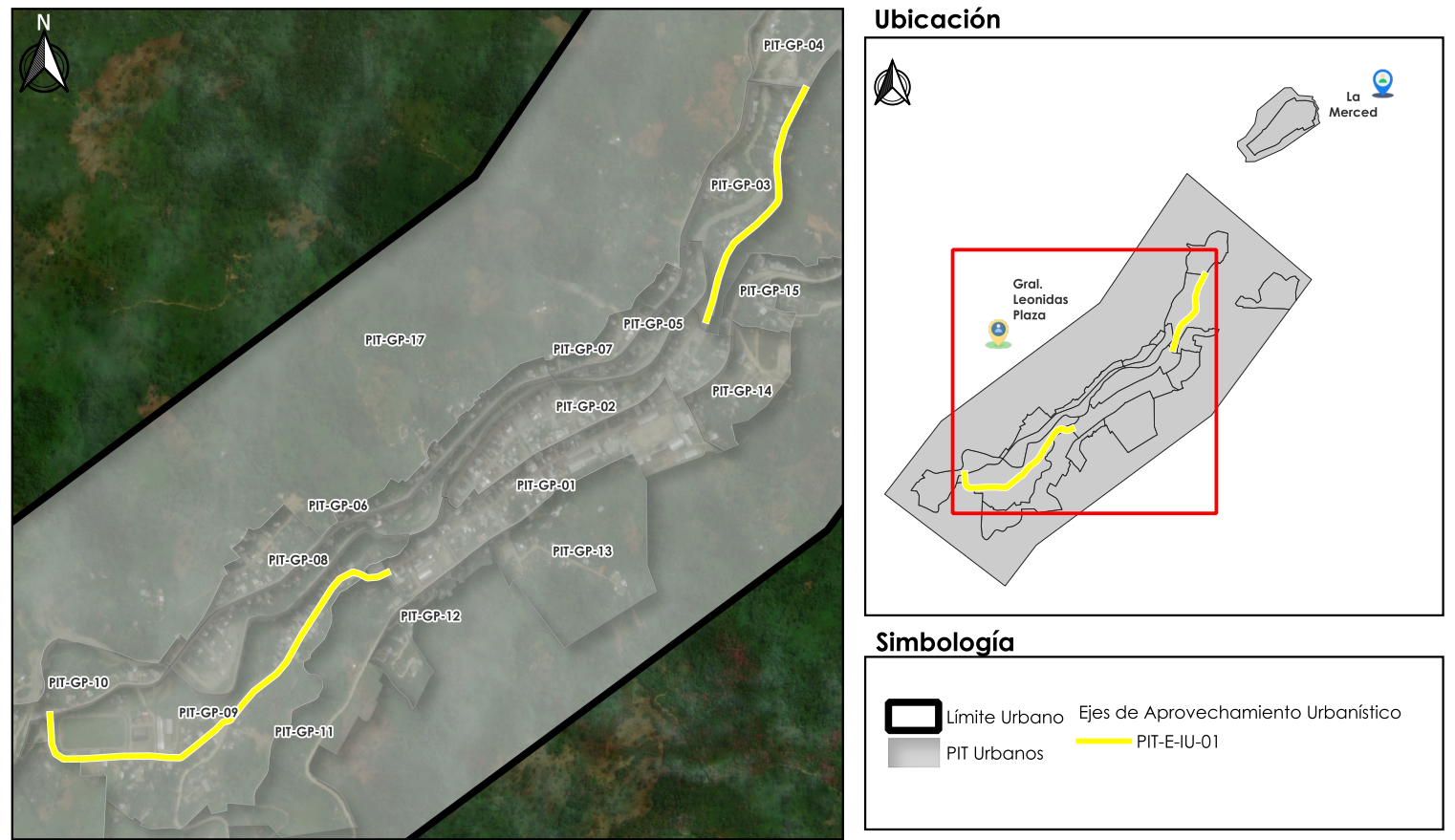
FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-IU-01

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Gral. Leonidas Plaza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
------------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-IU-01 - Integración urbana



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
—	—	—	—	—	—	—	—

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.
- Las determinantes de ocupación de suelo serán las establecidas en el respectivo PIT donde se emplaza el predio.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	SERV_30, COM_8B
COMPLEMENTARIO:	COM9A-SERV26 -SERV32- SERV34
RESTRINGIDO:	COM9B - COM9C - SERV_16B - SERV 24 -SERV27B - SERV28B - EQU_T1

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
CANTÓN LIMÓN INDANZA

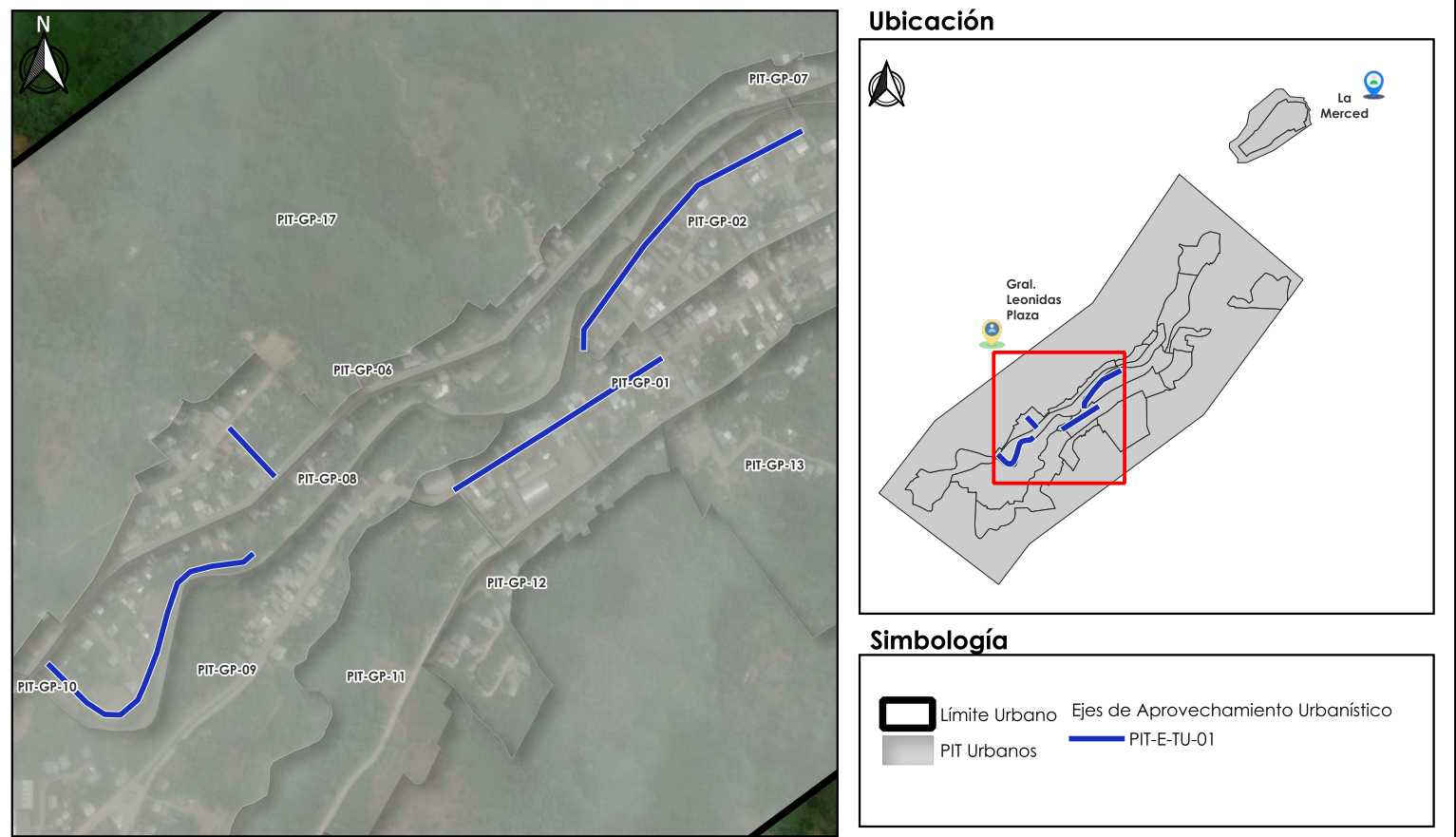


FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico	PIT-E-TU-01
--	-------------

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Gral. Leonidas Plaza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
------------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-TU-01 - Turismo



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
—	—	—	—	—	—	—	—

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.
- Las determinantes de ocupación de suelo serán las establecidas en el respectivo PIT donde se emplaza el predio.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	SERV 14A- SERV 15
COMPLEMENTARIO:	COM_1-COM_2 - COM_3A- COM_3B - COM_4A - COM_5A- COM_6A - COM_8A - COM_9A -SERV_01 - SERV_02 - SERV_03 - SERV_4A - SERV_4B - SERV_5A - SERV_5B - SERV_5C - SERV_6 - SERV_7A - SERV_7B - SERV_8 - SERV_9 - SERV_10 - SERV_11A - SERV 12
RESTRINGIDO:	SERV 14B - SERV_14C - SERV_16A - SERV_16B - SERV_16C- SERV_18 - SERV_24

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: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-CU-02

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:
Indanza

CLASIFICACIÓN:
Urbano

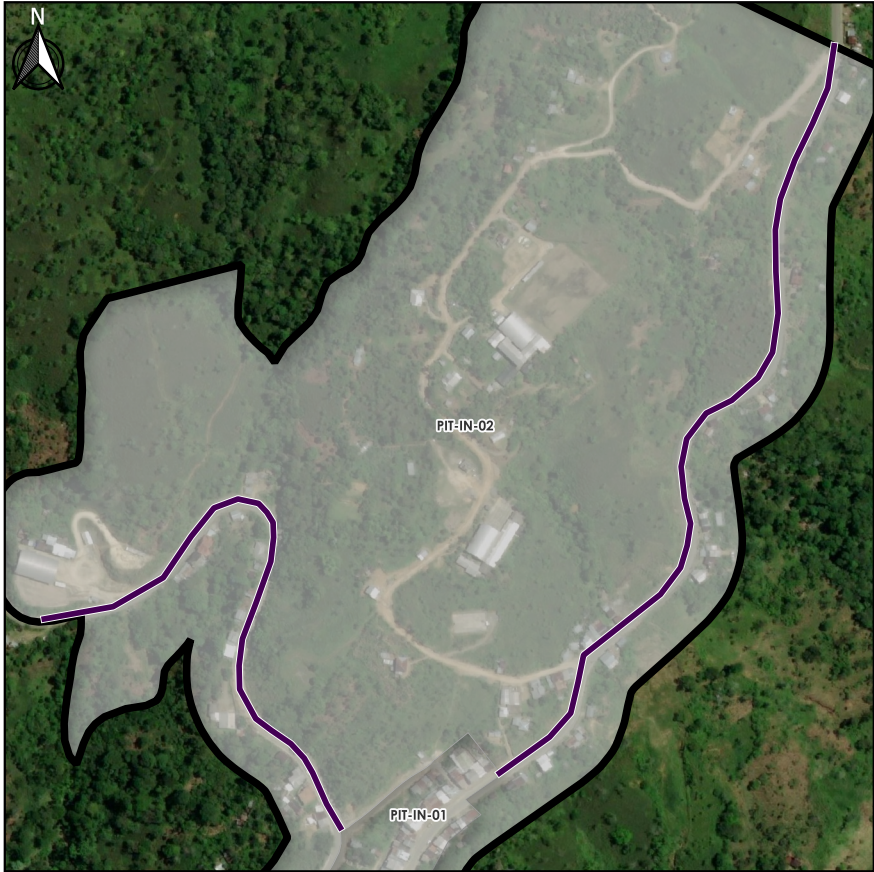
SUBCLASIFICACIÓN:

TRATAMIENTO:

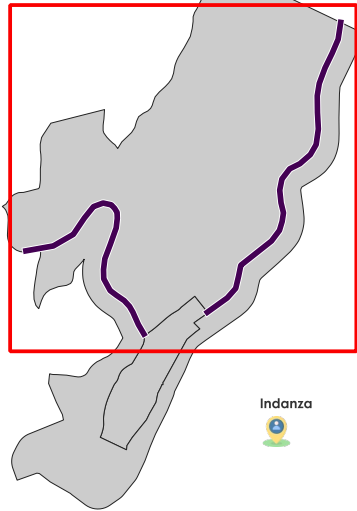
SUPERFICIE:

GRÁFICO:

PIT-E-CU-02 - Conexion (Urbana Indanza)



Ubicación



Simbología



Límite Urbano

PIT Urbanos

Ejes de Aprovechamiento Urbanístico

PIT-E-CU-02

CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
1 a 3	128	7	M	continua con retiro frontal	3	—	3

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.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	
COMPLEMENTARIO:	SERV_32 - SERV34 - COM9A, PA_T1
RESTRINGIDO:	COM9B - COM9C - COM11A - SERV 24 -SERV27B - SERV28B -SERV29B -SERV33 -SERV36 - EQU_T1 - I TIPO B

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
CANTÓN LIMÓN INDANZA

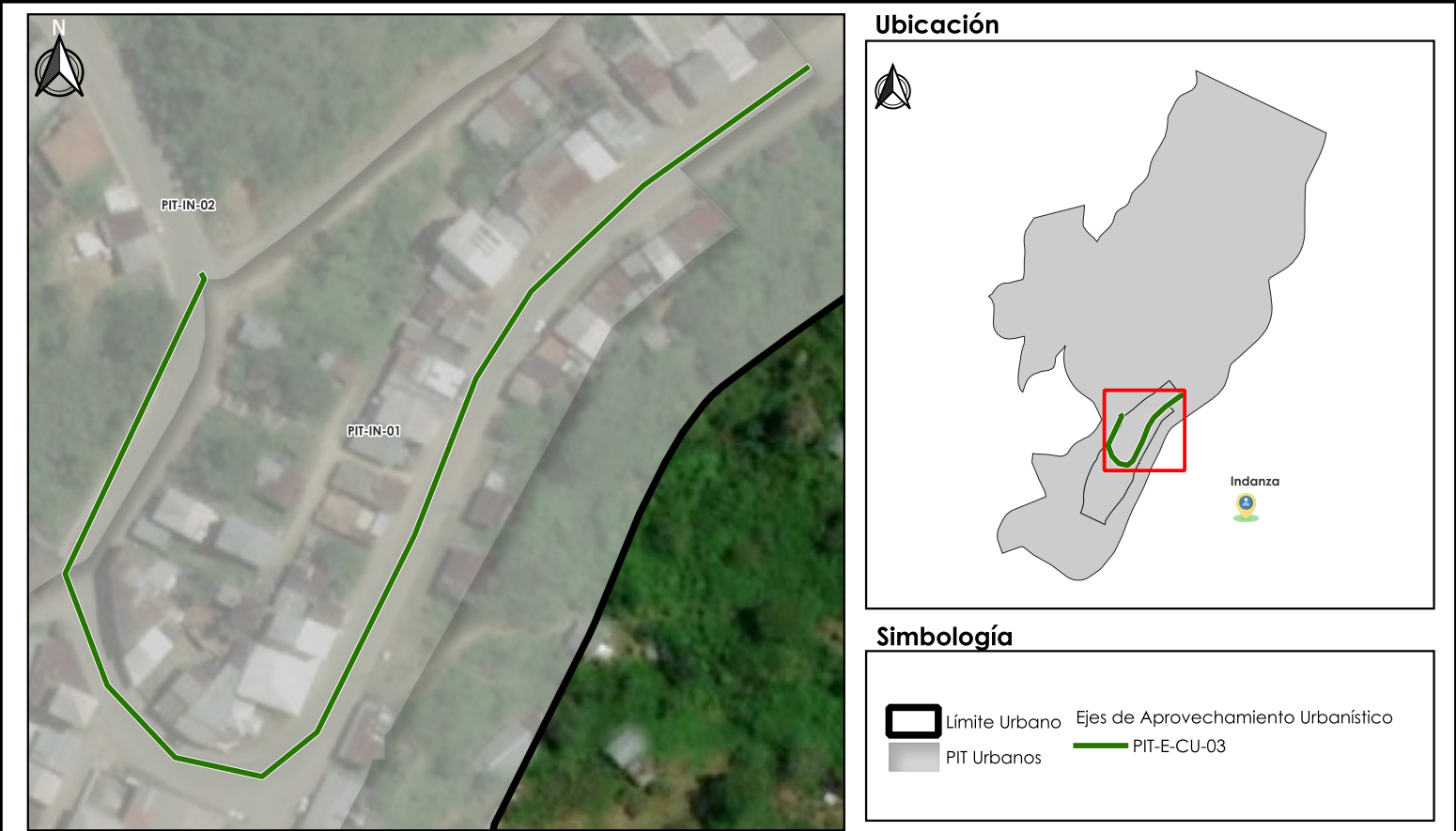


FICHA NORMATIVA: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico	PIT-E-CU-03
--	-------------

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: Indanza	CLASIFICACIÓN: Urbano	SUBCLASIFICACIÓN:	TRATAMIENTO:	SUPERFICIE:
-----------------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------

GRÁFICO: PIT-E-CU-03 - Conexion (Urbana Indanza)



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Altura de la Edificación	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
-	-	-	-	-	-	-	-

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 los polígonos identificados como Asentamientos de Hecho en el Cantón Limón Indanza, para las determinantes de ocupación de suelo, se estará a lo dispuesto en los "Planes especiales para la regularización prioritaria para los asentamientos humanos de hecho" que se desarrollen para el efecto.
- Las determinantes de ocupación de suelo serán las establecidas en el respectivo PIT donde se emplaza el predio.
- Adicionalmente a los usos establecidos en la presente ficha normativa, se podrán asignar los usos definidos en el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se emplaza el predio, y que estos no se contrapongan a los definidos en el Modelo Territorial Urbano.

USOS DEL SUELO:

GENERAL:	Mixto
PRINCIPAL:	
COMPLEMENTARIO:	SERV_32 - SERV34 - COM9A, PA_T1
RESTRINGIDO:	COM11A - SERV 24 -SERV27B - SERV28B -SERV29B -EQU_T1 - I TIPO B