

**“ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO URBANO (P.U.G.S) DEL
CANTÓN PABLO SEXTO**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO

CONSIDERANDO

Que el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada.

Que, los numerales 5 y 6 del Artículo 3 de la Constitución de la República establecen; 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. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala 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 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

Que el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina que 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 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que el Artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como funciones exclusivas de los gobiernos municipales entre otros es el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

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

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Artículo 54 literales a), c) e) y o) del COOTAD, establecen que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanística, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zona verdes y áreas comunales; 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 Art 55 literal b) del COOTAD, determina que son competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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

Que el Artículo 11 de LOOTUGS, establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territoriales de los gobiernos autónomos descentralizados observaran en el marco de sus competencias los siguientes criterios numeral 3 los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta ley, clasificaran 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 del ámbito cantonal o distrital fomentaran 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.

Que el Art. 1 del RLOOTUGS, el presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

Que el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Que el Art.12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.

Que el Artículo 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudadanía se basa en la gestión democrática que están en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en ejercicio pleno de la ciudadanía.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) y x) del COOTAD el Concejo Municipal del Cantón Pablo Sexto expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO DEL CANTÓN PABLO SEXTO.

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Definición. – Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Pablo Sexto, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 2. Ámbito. – La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, asume una aplicación sobre el territorio de jurisdicción del Cantón Pablo Sexto.

Artículo 3. Objetivo. – La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida de los habitantes que residen en el cantón de Pablo Sexto.

Artículo 4. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 5. Componentes. – La presente ordenanza consta de los componentes estructurante y urbanístico además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas:

- a. Componente estructurante. - Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal Pablo Sexto, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.
- b. Componente urbanístico. - Establece el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 6. Instrumentos del PUGS. – Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Pablo Sexto y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:

1. ANEXO N° 1. Características de ocupación del suelo urbano para los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Pablo Sexto
2. ANEXO N° 2. Características de ocupación del suelo urbano para los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario
3. ANEXO N° 3. Características de ocupación del suelo para los polígonos de intervención del suelo rural del cantón Pablo Sexto
4. Mapa N° 1: Sistema de Asentamientos Humanos del cantón Pablo Sexto
5. Mapa N° 2: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Pablo Sexto.
6. Mapa N° 3: Límite Urbano de la comunidad El Rosario
7. Mapa N° 4: Plano de equipamientos futuros propuestos para la cabecera cantonal de Pablo Sexto
8. Mapa N° 5: Plano de equipamientos futuros propuestos para la Comunidad El Rosario

CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 7. Vigencia. – La presente ordenanza entrará a regir, una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Tal como lo indica el Artículo 8 de LOOTUGS.

Artículo 8.- Procedimientos para las revisiones. – La dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con las diferentes direcciones municipales. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y al Concejo Cantonal, las modificaciones respaldadas con estudios técnicos, que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 9.- Interpretación. - En casos no contemplados en esta ordenanza o cuando existan controversias entre leyes, será potestad única y exclusiva del Consejo Municipal resolver dicho conflicto, con observancia a la ley que más favorezca al caso, para lo cual se contará con la documentación original del P.U.G.S y los informes de la dirección de Planificación.

Artículo 10.- Aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 11.- Ejecución. - El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

CAPÍTULO III: GLOSARIO

Artículo 12 Glosario. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará las siguientes definiciones:

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, 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.

b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un 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 la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su

incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Urbanización: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

Unidad productiva familiar (UPF). Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo restringido: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

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

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

Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Zonificación: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

COA: Código Orgánico Administrativo.

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

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

LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 13.- Principios del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:

1.- Sustentable. - La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2.- Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. Igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.

3.- Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán de determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4.- Coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5.- Concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión y colaboración y complementariedad establecidos en los Artículo 260 y 238 de la Constitución de la República.

6.- Derecho a la ciudad. - Comprenden los siguientes elementos:

a). - El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b). - La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.

c). - La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7.- Función Pública de Urbanismo. - 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.

8.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios. - Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 14.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 15.- Clases de suelo. - En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

Artículo 16.- Clasificación del suelo. - Es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 17.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. 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.

2. 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.

3. Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

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, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 18.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

3. 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 o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, 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 agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

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

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO VI: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Artículo 19. - Deberes de la comisión y presupuesto. - Son deberes de la comisión y presupuesto las siguientes:

- 1.- Absolver consultas y emitir criterios relacionados a su función
- 2.- Solicitar al Ejecutivo informes detallados sobre los trámites relacionados con relación a los temas referidos en esta ordenanza, en forma trimestral
- 3.- Sugerir lineamientos al Consejo al Consejo de Planificación para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- 4.- Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza
- 5.- Las demás constantes en normas y ordenanzas establecidas en las leyes acorde a la materia.

Artículo 20.- Finalidad de la Planificación. - Cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), y lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pablo Sexto y demás normas técnicas existentes para el efecto.

Artículo 21.- Dirección de Planificación. – Esta dependencia estará dirigido por un profesional de la Arquitectura y Urbanismo, la dirección será por el periodo de 4 años.

Artículo 22. – Funciones de la Dirección de Planificación.

- 1.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.
- 2.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- 3.- Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional Austro (INPC) y leyes que rigen la materia.
- 4.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- 5.- Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta un área de sesenta metros cuadrados.

6.- Ordenar la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaría Municipal para su juzgamiento.

7.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico previo al conocimiento y sugerencias de la Comisión de Planificación y Presupuesto; Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del alcalde.

8.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico posterior a la autorización del alcalde. Y despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

9.- Analizar los planos de fraccionamientos rurales agrícolas sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias y a esta Ordenanza y al plan de uso u gestión del suelo cantonal.

10.- Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos sin fraccionar de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el artículo 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición. Y, despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

Artículo 23 – Conservación de expedientes. – Es deber de la comisión de Planificación y Presupuesto, a través de secretaria, conservar los expedientes relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposaran en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastro, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad del Cantón y Archivo General de la Municipalidad de Pablo Sexto.

Artículo 24. – Prohibición de la Comisión de Planificación y Presupuesto. - No podrá emitir conclusiones y recomendaciones en ningún proceso de la presente ordenanza, sin antes contar con los informes técnicos necesarios de los departamentos.

TÍTULO II: LÍMITES URBANOS

LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE PABLO SEXTO

Artículo 25.- Los límites urbanos de la ciudad de Pablo Sexto, son los siguientes:

AL NORTE:

AL ESTE:

AL SUR:

AL OESTE:

Artículo 26.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Pablo Sexto en el que se encuentran los límites urbanos, el mismo que deberá ser protocolizado (Mapa N° 2: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Pablo Sexto).

Artículo 27.- Derogase cualquier otra resolución, reglamento u ordenanza, que se oponga a lo establecido en esta ordenanza en lo concerniente al límite urbano.

Artículo 28.- El límite urbano propuesto regirá a partir de la aprobación de la presente ordenanza por parte del GAD Municipal del Cantón Pablo Sexto.

LÍMITE URBANO DE LA COMUNIDAD EL ROSARIO

Artículo 29.- Los límites urbanos de la Comunidad El Rosario, son los siguientes:

AL NORTE:

Del punto Nro. 1.- Inicia en la intercepción del eje de la vía de la calle “Gran Colombia” y la proyección del lindero del predio 01 de la manzana 29, continúa siguiendo el eje de la vía en dirección este hasta el hito 2. Sus coordenadas son: X: 826417.91; Y: 9790594.66

Del punto Nro.2.- Ubicado en la intersección del eje vial de la calle “Las Orquídeas” y la proyección del lindero del predio 05 de la manzana 31. Sigue en sentido este por los linderos de los predios 05, 06 de la manzana 31 y por el lindero del predio del cementerio hasta el hito 3. Sus coordenadas son: X: 826728.82; Y: 9790581.4

Del punto Nro. 3.- Ubicado en la intersección de la proyección del lindero del predio del cementerio y la intersección del eje de la vía la calle proyectada “Primero de Enero”. Sigue en sentido sur hasta el hito 4. Sus coordenadas son: X: 826938.92; Y: 9790568.69

AL ESTE:

Del punto Nro. 4.- Se encuentra en la intersección del eje vial de la calle “Primero de Enero” y el margen de protección de 12 metros del río Aserrío. Sigue en dirección este el margen del río hasta llegar al hito 5. Sus coordenadas son: X: 826879.77; Y: 9790299.91

Del punto Nro. 5.- Ubicado en la línea imaginaria paralela a 35 m del eje vial de la Av “Integración Palora” y el margen de protección del río Aserrío. Sigue en sentido sur hasta llegar al hito 6. Sus coordenadas son: X: 827011.12; Y: 9790204.77

Del punto Nro. 6.- Ubicado en la intersección de las líneas imaginarias paralelas a 35 m de las vías “Av Integración Palora” y “Av. El Crea”. Sus coordenadas son: X: 826948.23; Y: 9789922.21

AL SUR:

Del punto Nro. 7.- Se localiza en la intersección de la línea imaginaria paralela a 35 m de la “Av. El Crea” y la proyección del lindero del predio 03 de la manzana 8. Sigue en sentido oeste siguiendo el lindero del predio de la escuela hasta el hito 8. Sus coordenadas son: X: 827047.21; Y: 9789820.18

Del punto Nro. 8.- Se encuentra en el vértice oeste del predio de la escuela, sigue en dirección norte hasta llegar al hito 8. Sus coordenadas son: X: 826608.91; Y: 9789836.88

Del punto Nro. 9.- Ubicada en la intersección del lindero del predio de la escuela y el lindero del predio 01 de la manzana 20. Sigue en dirección oeste hasta el hito 10. Sus coordenadas son: X: 826618.14; Y: 9790036.79

Del punto Nro. 10.- Ubicada en la intersección del eje vial de la calle “Las Orquídeas” y la proyección del lindero del predio 01 de la manzana 20, sigue en sentido norte hasta el hito 11. Sus coordenadas son: X: 826603.71; Y: 9790037.32

Del punto Nro. 11.- Ubicada en la intersección del eje vial de la calle “Las Orquídeas” y la línea imaginaria paralela a 35 m del eje vial de la calle “Sangay”, sigue en sentido oeste hasta el hito 12. Sus coordenadas son: X: 826608.84; Y: 9790059.57

AL OESTE:

Del punto Nro. 12.- Ubicada en la intersección del eje vial de la calle proyectada “Los Copales” y la línea imaginaria paralela a 35 m del eje vial de la calle “Sangay”, sigue en sentido norte hasta el hito 13. Sus coordenadas son: X: 826397.83; Y: 9790106.91

Del punto Nro. 13.- Ubicada en la intersección del eje vial de la calle proyectada “Los Copales” y el margen de protección de 12 m del río Aserrió, sigue el margen de protección hasta el hito 14. Sus coordenadas son: X: 826471.5; Y: 9790426.43

Del punto Nro. 14.- Ubicado en el margen de protección de 12 m del río Aserrió y la proyección del lindero del predio 05 de la manzana 29. Sus coordenadas son: X: 826402.14; Y: 9790495.30

Artículo 30.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Pablo Sexto en el que se encuentran los límites urbanos, el mismo que deberá ser protocolizado (Mapa N° 3: Límite Urbano de la Comunidad El Rosario).

Artículo 31.- Derogase cualquier otra resolución, reglamento u ordenanza, que se oponga a lo establecido en esta ordenanza en lo concerniente al límite urbano.

Artículo 32.- El límite urbano propuesto regirá a partir a de la aprobación de la presente ordenanza por parte del GAD Municipal del Cantón Pablo Sexto.

TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 33.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Pablo Sexto, que constan en el Mapa N° 1.1 anexo a la presente Ordenanza.

Artículo 34.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

- a. Áreas urbanas, que comprenden:
 - Todo el territorio delimitado en el TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE PABLO SEXTO y el LÍMITE URBANO DE LA COMUNIDAD EL ROSARIO
- b. Asentamientos humanos concentrados en suelo rural que comprenden las comunidades de Kunkupe, Yamanunka, Sintinis, Sangay, Shawi, Kunamp, Santa Inés (Paatín) e Ikiam.

Resto del Territorio Cantonal rural, que corresponde a toda la superficie comprendidas entre del límite de la cabecera cantonal y el límite del Cantón de Pablo Sexto, exceptuando la superficie delimitadas en los asentamientos humanos concentrados en suelo rural.

SECCIÓN I: CABECERA CANTONAL

Artículo 35.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad, ésta se divide en 10 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N.º 2 que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN II: COMUNIDAD EL ROSARIO

Artículo 36.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza en las comunidades de Chicty y Parigi, se divide en 9 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N.º 3 que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN III: ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL

Artículo 37.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza las comunidades de Kunkupe, Yamanunka, Sintinis, Sangay, Shawi, Kunamp, Santa Inés (Paatín) e Ikiam conforman un solo polígonos de intervención territorial para las cuales se desarrollará su respectivo plan parcial con el proceso participativo de los habitantes de las mismas.

SECCIÓN IV: TERRITORIO RURAL

Artículo 38.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 18 polígonos de intervención territorial rural, entendidos éstos como unidades geográficas y

urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N.º 2 que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN IV: PLANES PARCIALES

Artículo 39.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, se han determinado un total de 4 Planes Parciales aplicados al polígonos de intervención de la cabecera cantonal PS-02 y en suelo rural a A-RUR Asentamientos humanos concentrados en suelo rural, C-ARQ Complejos Arqueológicos y R-EXP Suelo rural de expansión urbana; entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas y que presentan una problemática específica que deberá ser confrontada conforme lo establece la LOOTUGS y su reglamento. La delimitación de los Planes Parciales consta en el Mapa N.º 2 que se adjunta a la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II: USOS DE SUELO

Artículo 40.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a los establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de la presente ordenanza.

Artículo 41.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se regirán a los establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de la presente ordenanza.

Artículo 42.- Se declaran como no urbanizables los territorios identificados en el Mapa N.º 2 denominado: “Plano de áreas de riesgo y protección ecológica”, adjuntos a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los márgenes de protección de los ríos y quebradas en suelo rural se reservará para la protección una longitud mínima de 100 metros desde el eje del río. En áreas urbanas se especifica en cada PIT.

Las márgenes de protección en suelo urbano, se asignan los usos que se detallan a continuación:

- a. Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, o plazas que no implique la impermeabilización de más del 20% del suelo.
- b. Usos agrícolas y forestales.

Estas determinaciones se aplicarán en todo el territorio.

Artículo 43.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de Intervención se entenderá que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

- a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.
- b. Demanda para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados en el caso de corresponder a usos urbanos.
- c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- d. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- e. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 44.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección de Control Municipal, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 45.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Dirección de Control Municipal. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 46.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 47.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Artículo 48.- En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Control Municipal al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro, quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Artículo 49.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será del 70%.

Artículo 50- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo máximo (C.U.S) será el establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de esta Ordenanza.

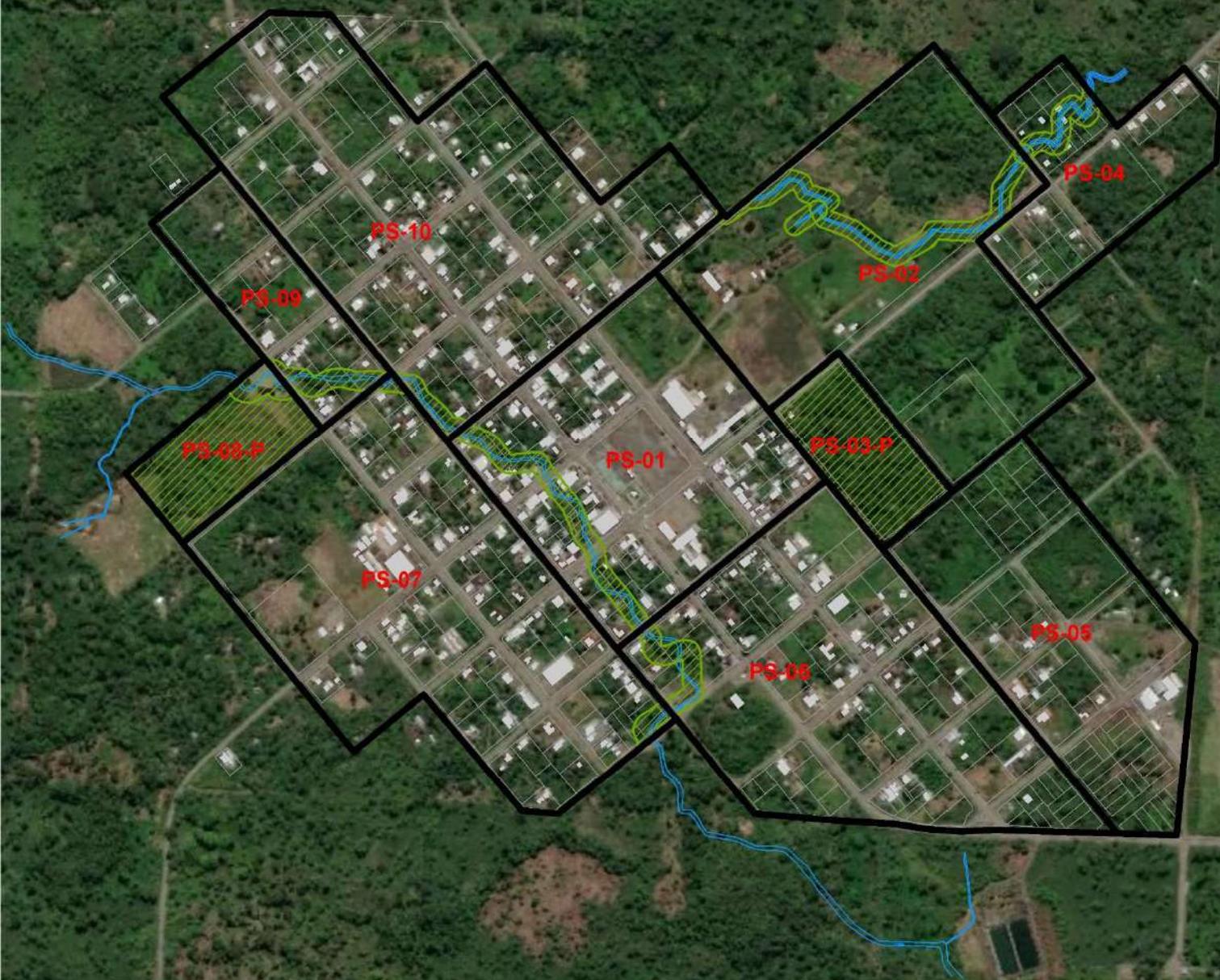
Artículo 51.- En las edificaciones para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso.

Artículo 52.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en los Anexos N° 1 y 2 cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- b. El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.
- c. Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Anexo 1:

Fichas de aprovechamiento de suelo de la cabecera cantonal de Pablo Sexto



Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-01



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	<p>Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal</p>

Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	11	12	14	C	5	0	3	70	210

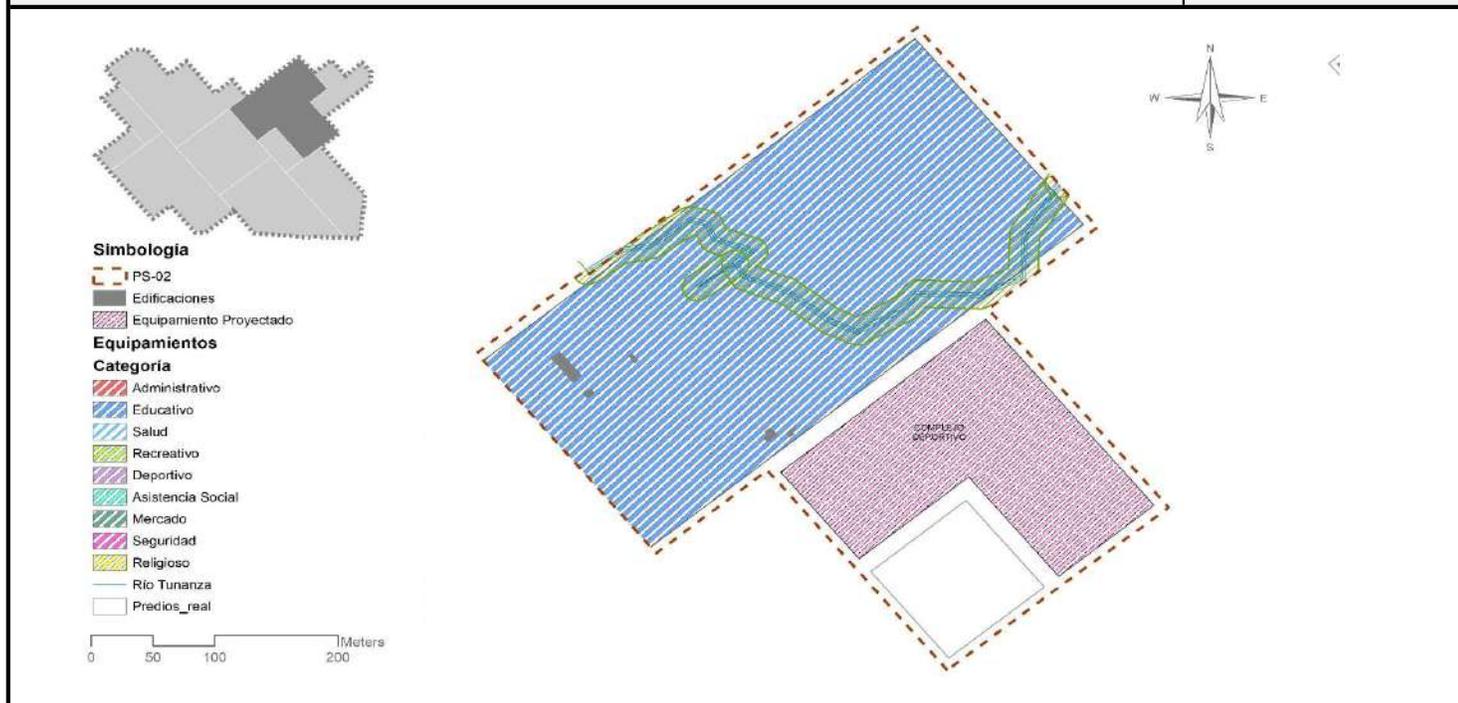
DENSIDAD					EDIFICABILIDAD				
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-02



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Servicios de alimentación	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	55	110

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

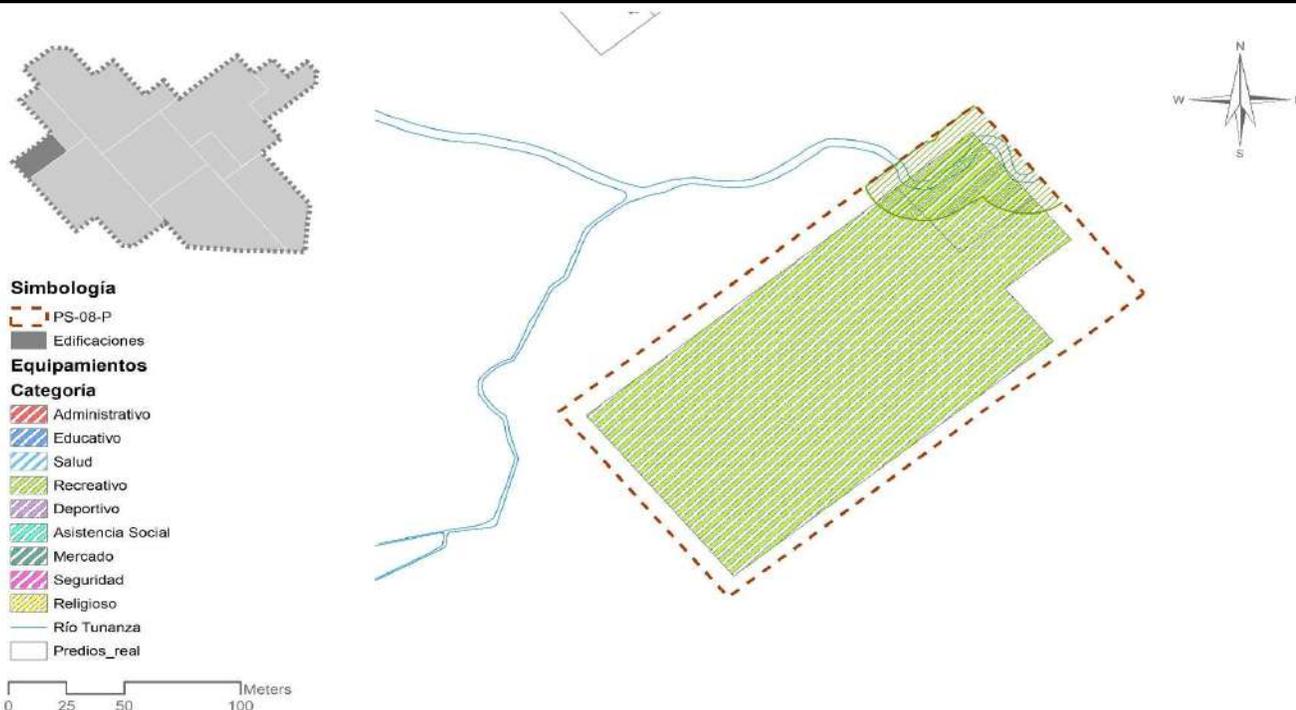
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Código PIT

PS-08-P



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Servicios de alimentación	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	-	0	0	0	0	0

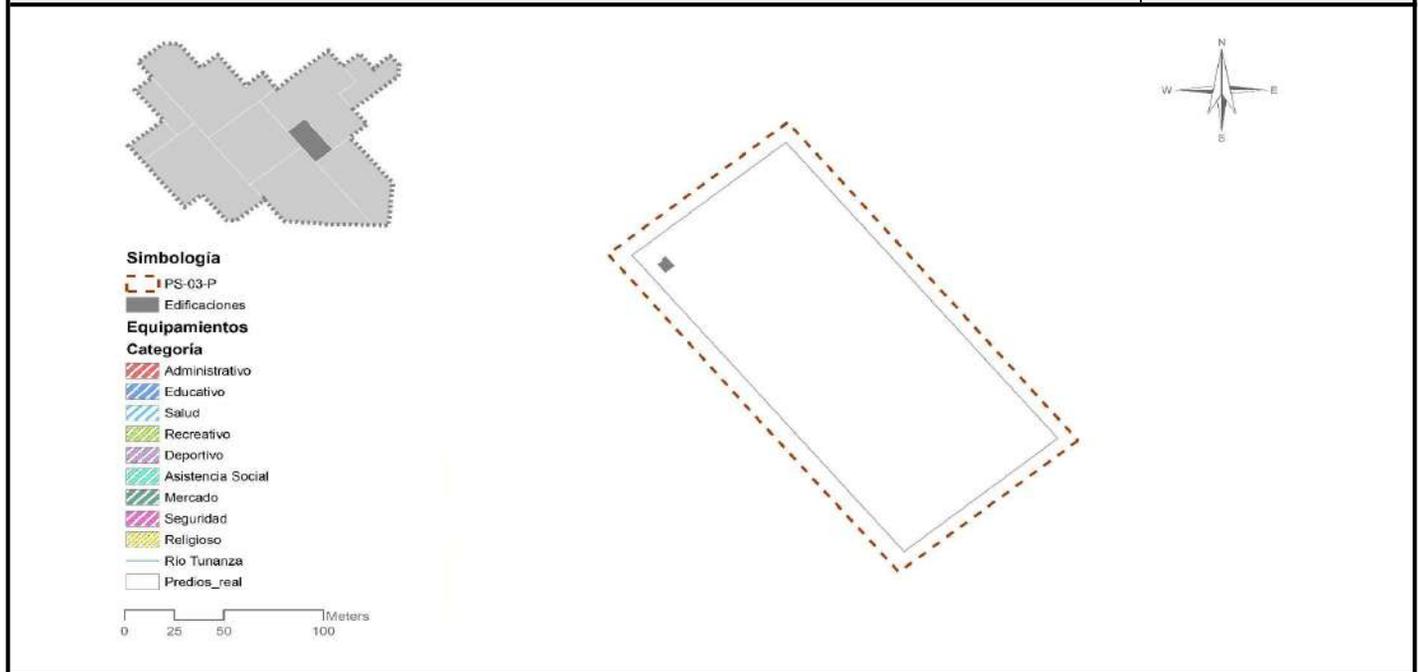
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-03-P



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Jardín Botánico - Centro de interpretación.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se prohíbe la fragmentación del predio actual que conforma este PIT.

Se permiten edificaciones mínimas necesarias para el sustento del Jardín Botánico y la inclusión de un centro de interpretación que no superará los 500 m2 de construcción en planta baja. El proceso de construcción debe ser realizado siguiendo principios de sostenibilidad. Se procurará el uso de materiales naturales de la zona.

La altura máxima de las edificaciones es de 6 metros a excepción de miradores que sean compatibles con el uso principal y usos complementarios

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	A	5	5	5	5	10

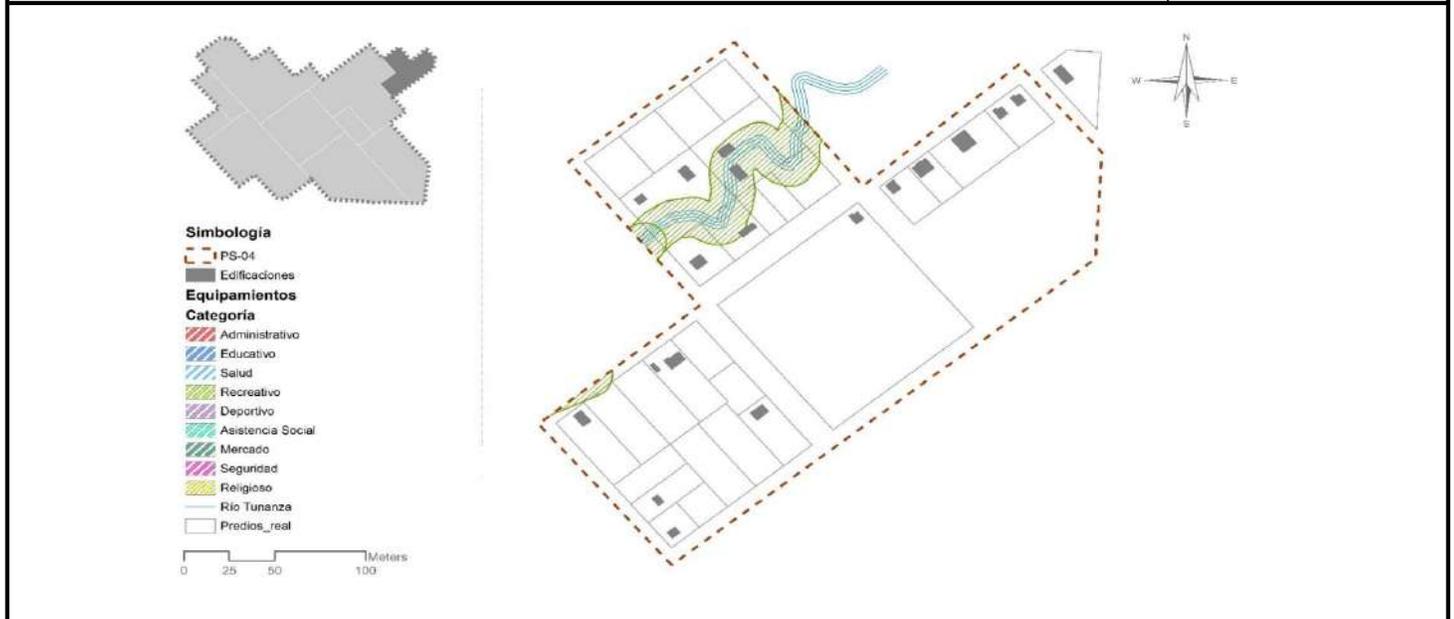
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-04



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	B	5	3	3	55	110

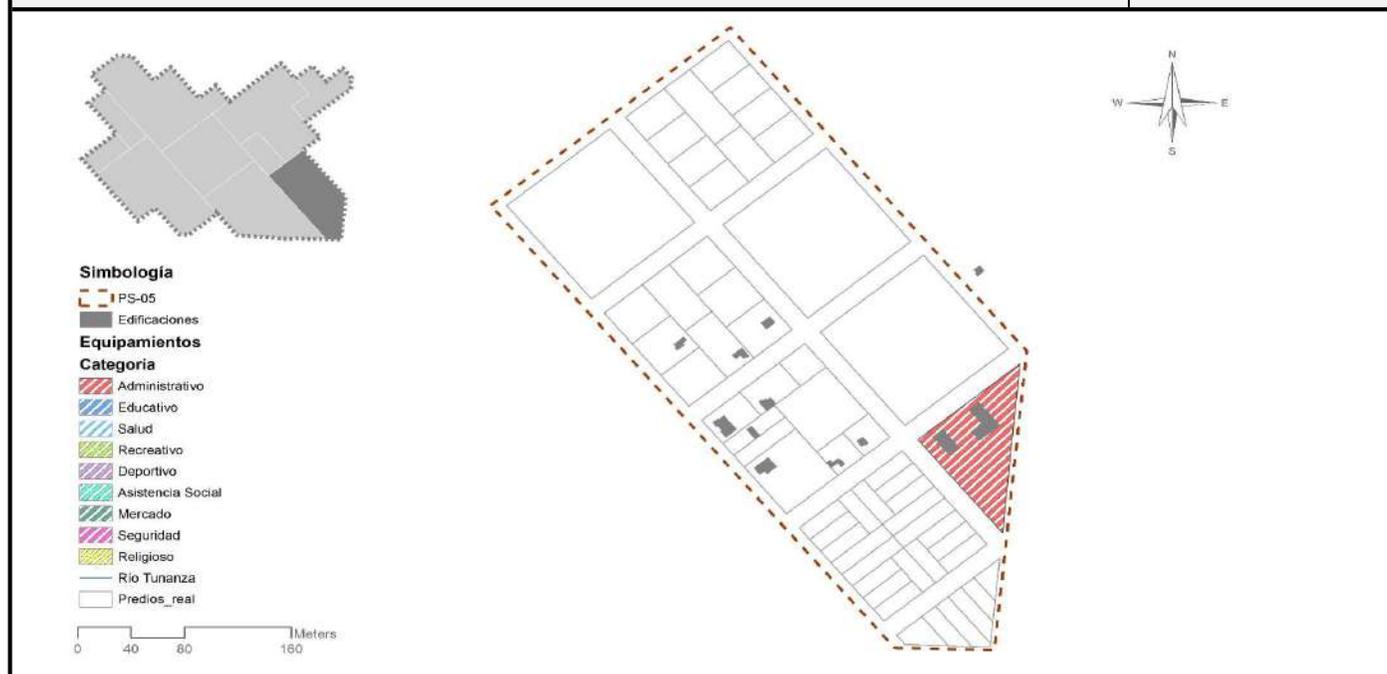
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	187	51	117	32	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-05



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-06



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

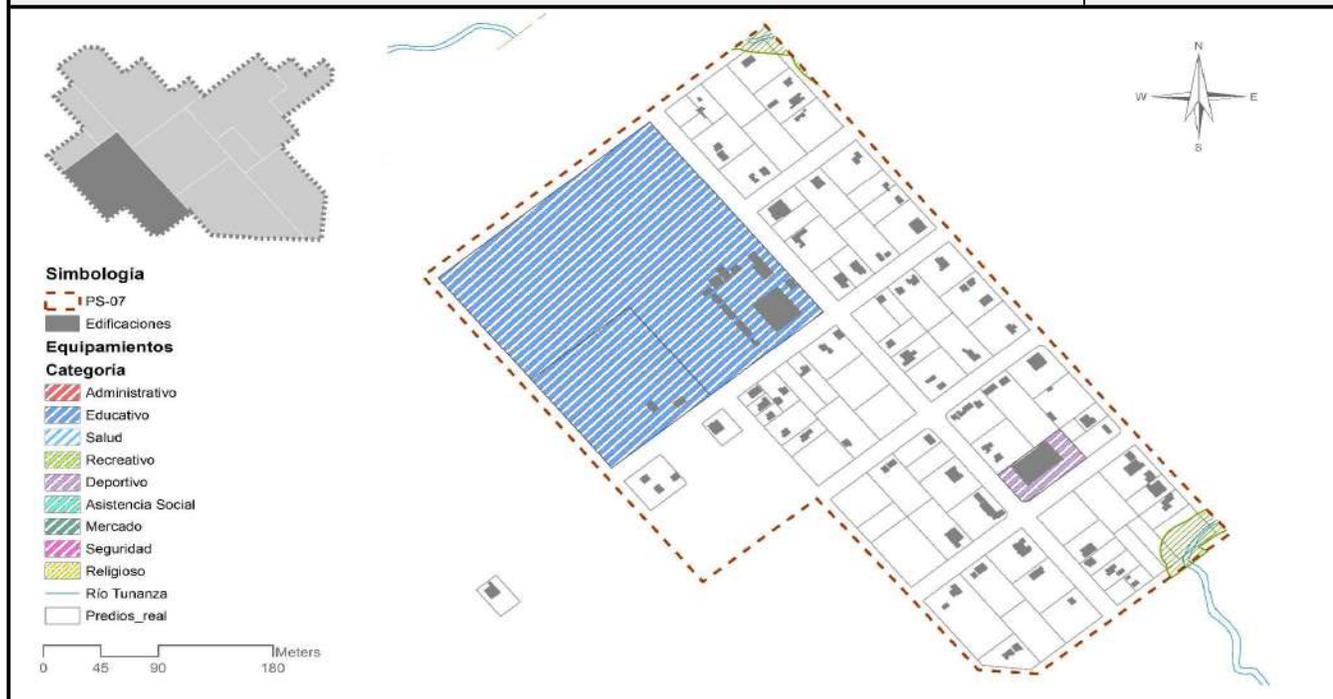
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-07



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

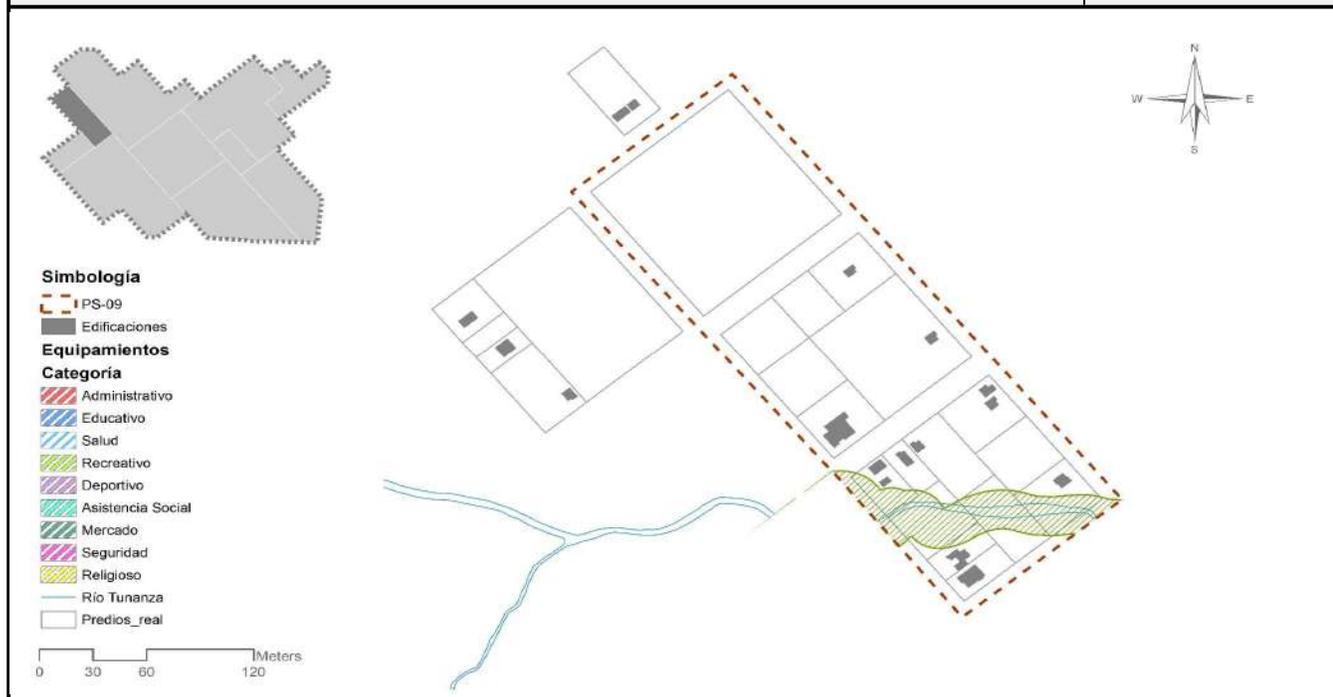
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-09



USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos los bares y discoteca siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	B	5	3	3	55	110

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
73	20	187	51	117	32	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-10



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

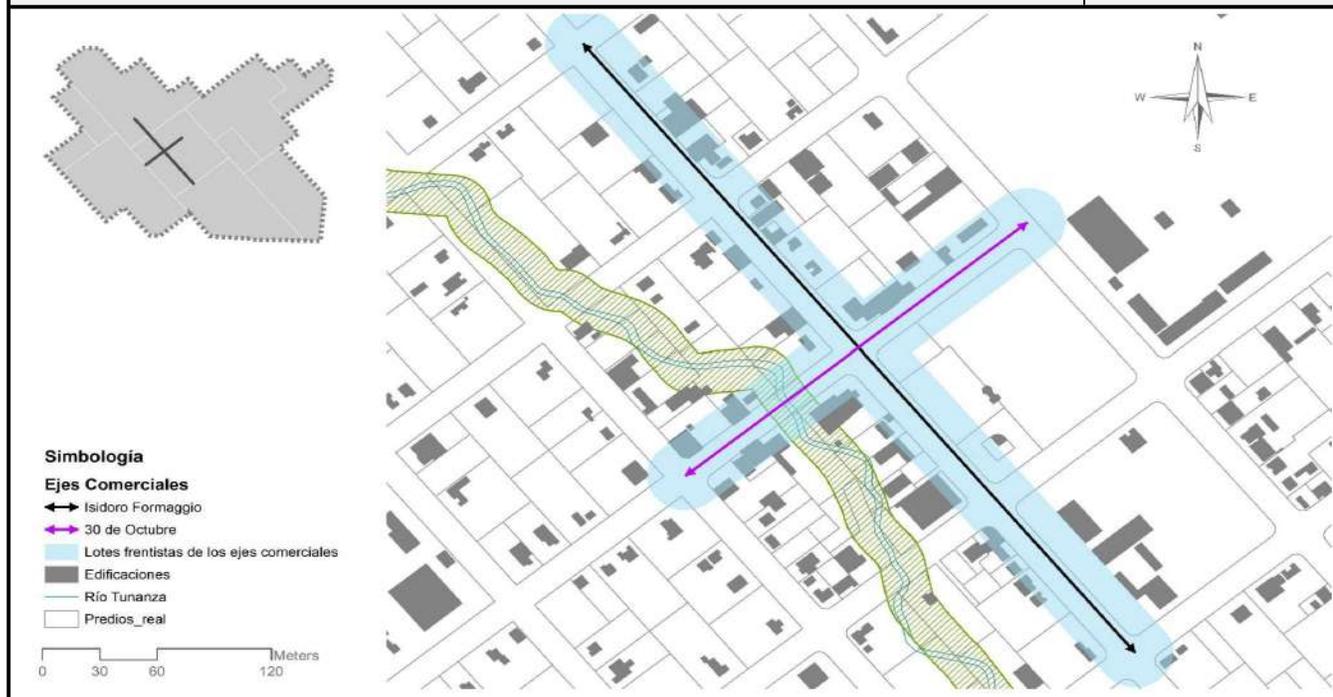
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Ejes comerciales de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código EJE
	IF



USOS DE SUELO

	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se aplica a los todos los frentistas del eje y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	11	12	14	D	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Ejes comerciales de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código EJE
	30 O



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se aplica a los todos los frentistas del eje y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	12	11	14	D	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
150	41	190	52	169	46	3	9	3	9

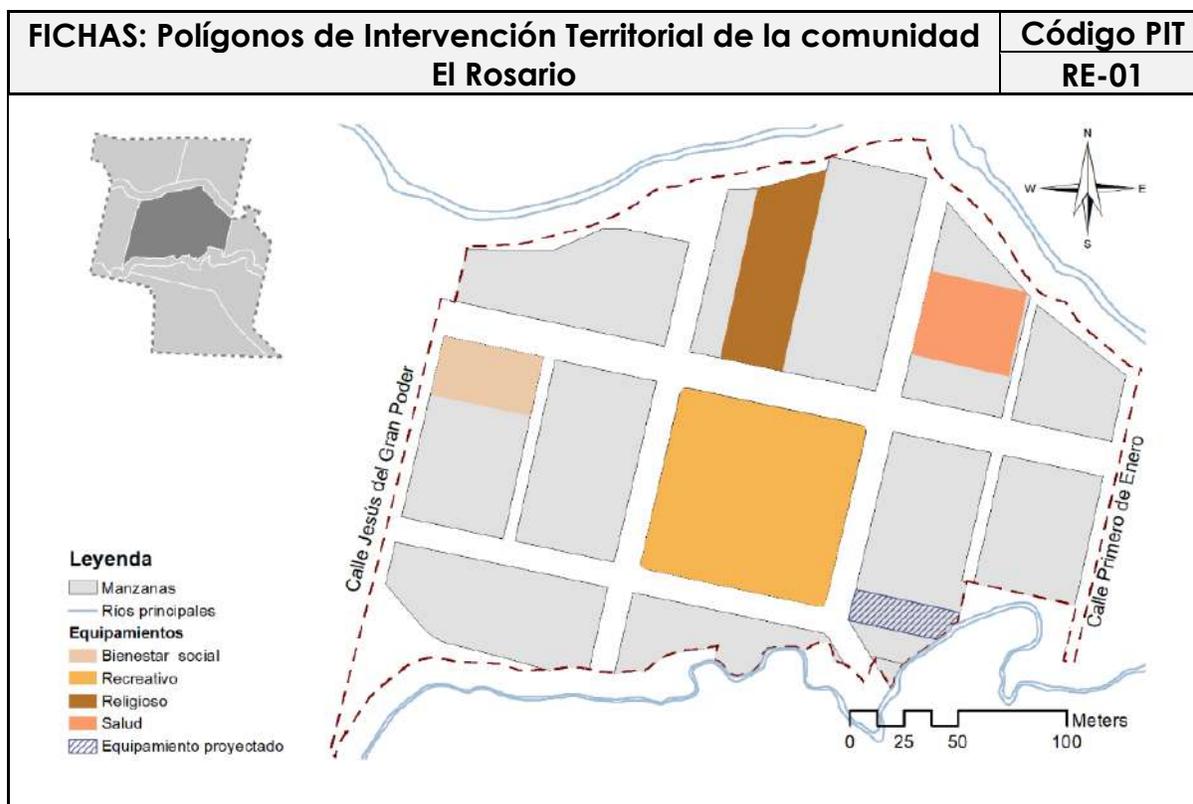
(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(**) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Anexo 2:

Fichas de aprovechamiento de suelo de la comunidad El Rosario





USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
240	10	11	13	B	5	3	3	45	90

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
80	22	160	44	113	31	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario		Código PIT	
		RE-02	
USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos			

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	13	15	A	5	3	3	40	80

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
62	17	123	34	87	24	2	6	2	6

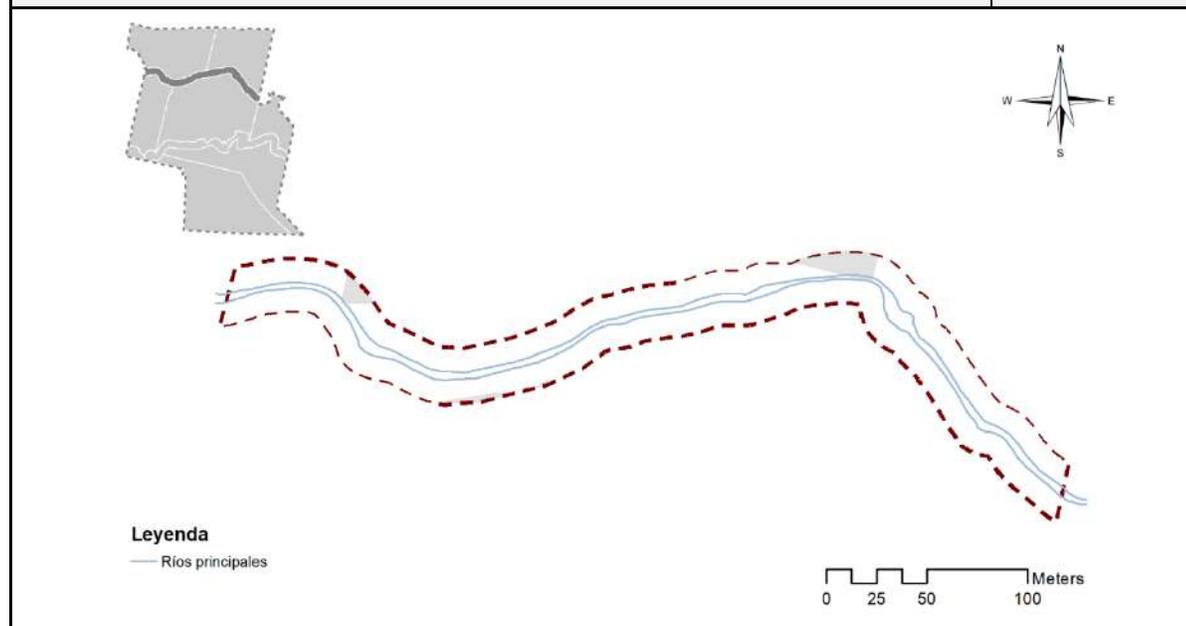
FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario							Código PIT		
							RE-03		
<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Ríos principales Manzanas Equipamiento proyectado <p>0 25 50 100 Meters</p>									
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL	OTROS USOS								
	Complementarios			Restringidos (*)			Prohibidos		
Protección ecológica	Parque lineal – áreas verdes - dique.			Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo			Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal		
FRACCIONAMIENTO					OCUPACIÓN				
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	-	0	0	0	0	0
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario							Código PIT			
							RE-04			
USOS DE SUELO										
USO PRINCIPAL	OTROS USOS									
	Complementarios			Restringidos (*)				Prohibidos		
Residencial DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda			Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines				Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal		
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos										
FRACCIONAMIENTO					OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN		
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS	
500	14	16	18	B	5	3	3	25	50	
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD				
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura	
53	15	107	29	75	21	2	6	2	6	

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario						Código PIT			
						RE-05			
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL	OTROS USOS								
	Complementarios			Restringidos (*)			Prohibidos		
Residencial DB-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda			Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines			Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal		
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos									
FRACCIONAMIENTO					OCUPACIÓN				
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	25	50
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
23	6	47	13	33	9	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario						Código PIT			
						RE-06			
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL	OTROS USOS								
	Complementarios			Restringidos (*)			Prohibidos		
Residencial DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda			Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines			Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal		
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos									
FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	25	50
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
54	15	107	29	76	21	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-07



USOS DE SUELO

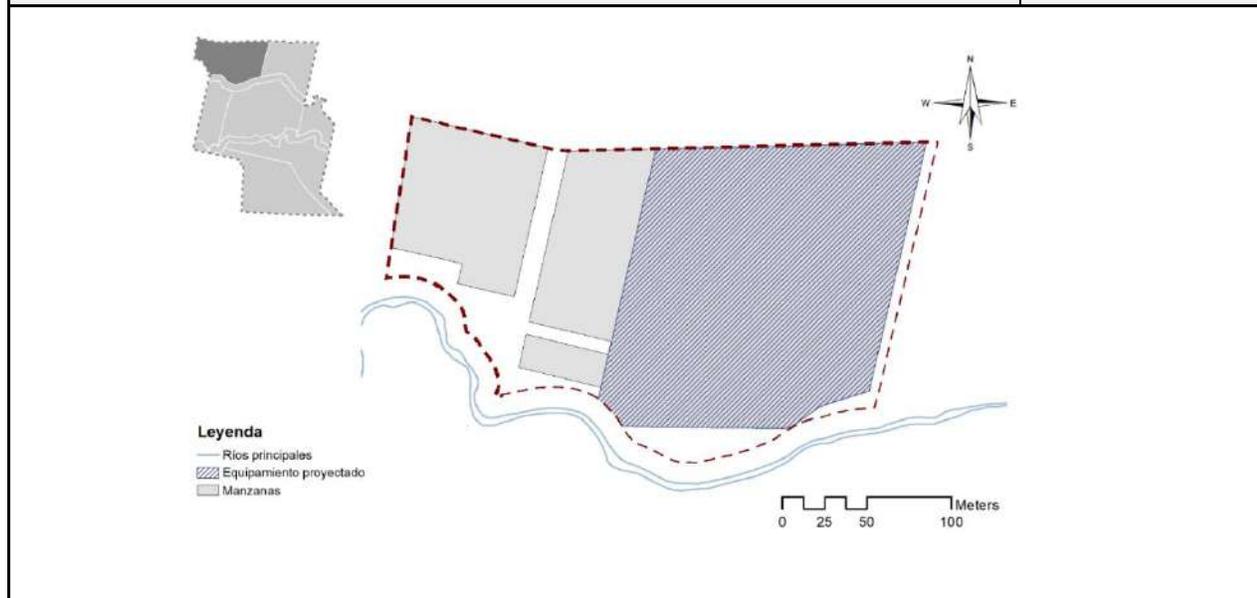
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Protección ecológica	Parque lineal – áreas verdes - dique.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	-	0	0	0	0	0

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-08

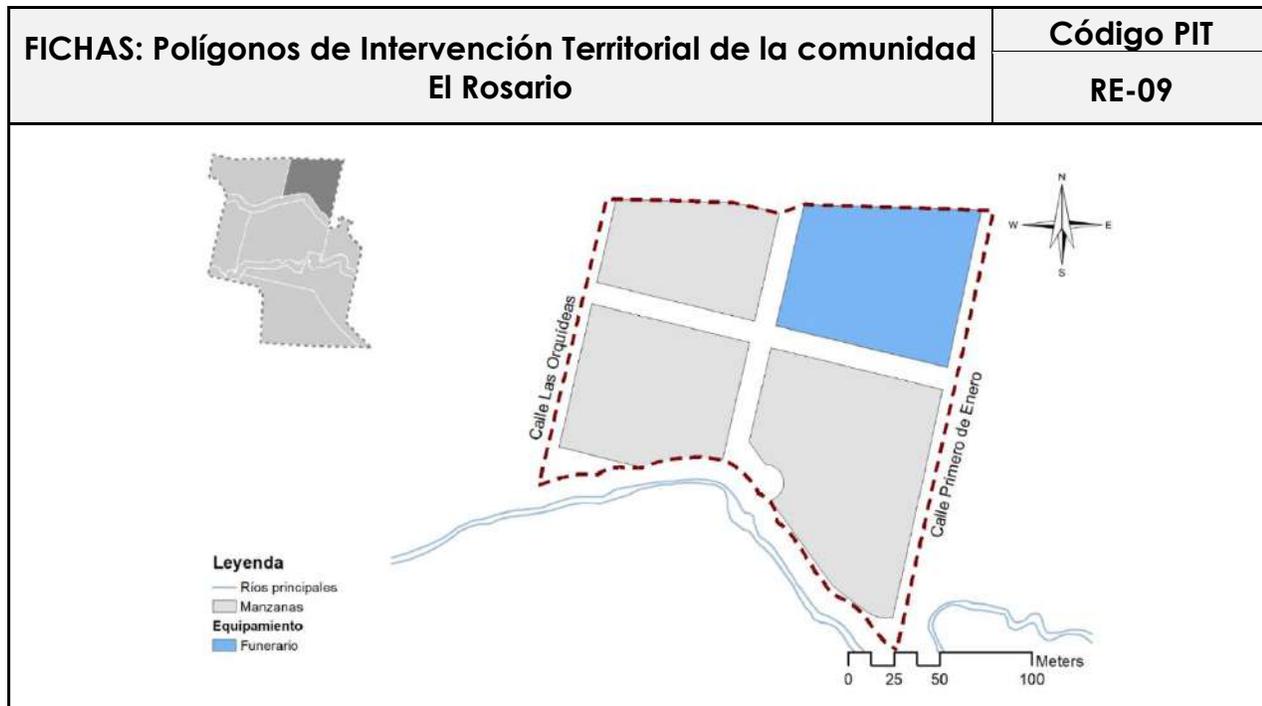
**USOS DE SUELO**

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	25	50

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
20	6	41	11	29	8	2	6	2	6



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

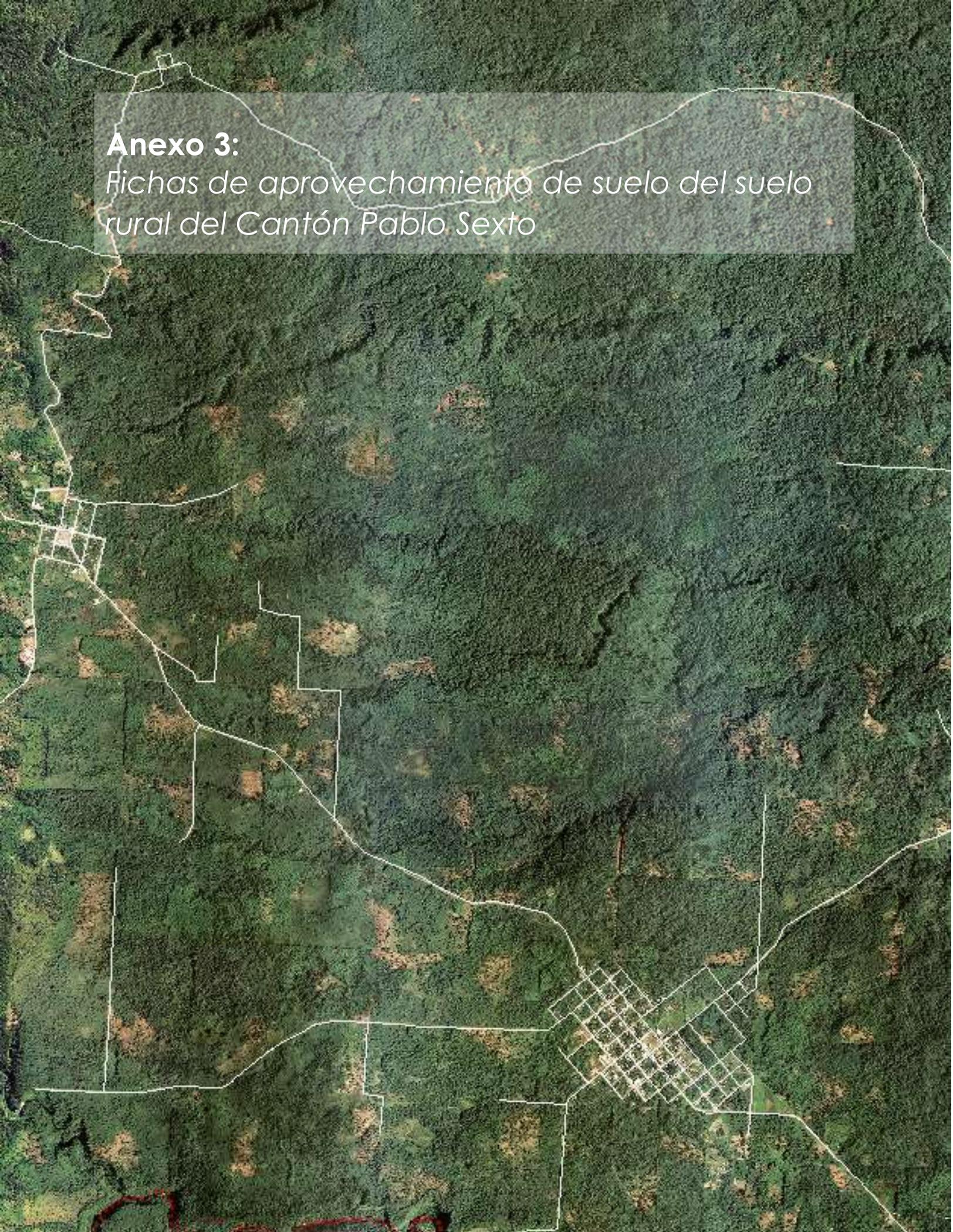
(*) Son permitidos los bares y discoteca siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	25	50

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
44	12	87	24	62	17	2	6	2	6

Anexo 3:

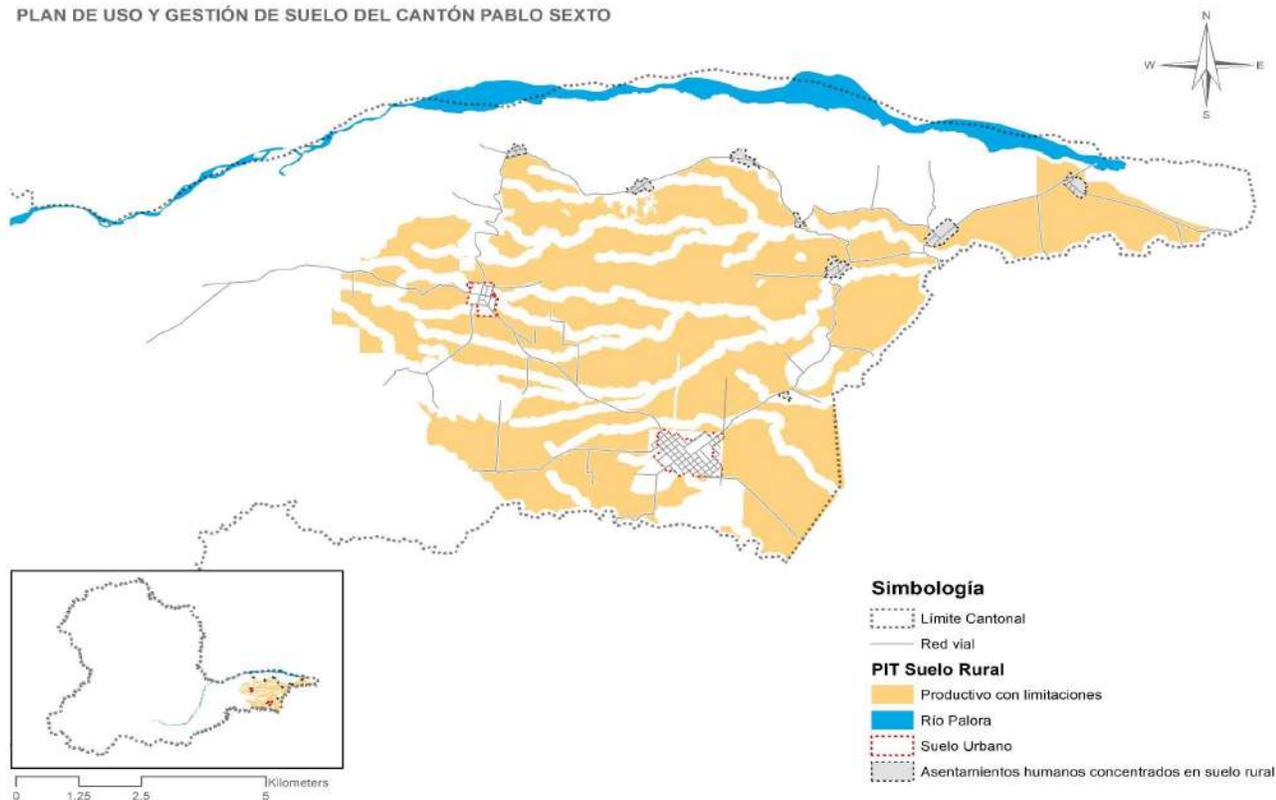
Fichas de aprovechamiento de suelo del suelo rural del Cantón Pablo Sexto



Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Productivo con limitaciones	AGR

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO



Simbología

- Limite Cantonal
- Red vial
- PIT Suelo Rural**
- Productivo con limitaciones
- Río Palora
- Suelo Urbano
- Asentamientos humanos concentrados en suelo rural

USOS DE SUELO					
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (**)	Prohibidos		
AGROPECUARIO	Forestal Protección ecológica Protección del patrimonio Histórico Cultural Rehabilitación del suelo Vivienda rural de baja densidad (*)	- Equipamiento e infraestructura (destinados a mantener y permitir el funcionamiento de la producción agropecuaria)	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

Con relación al lote mínimo se determinan 10000 m2 como la parcela mínima necesaria para el desarrollo de una granja integral familiar. Para la producción de ganado de carne se recomienda un lote igual o superior a los 50000 m2.

(*) Se podrá construir solo en lotes con pendientes inferiores al 30% de pendiente. Las cubiertas de las viviendas rurales deben ser con cubierta inclinada como mínimo en el 75 % de la cubierta.

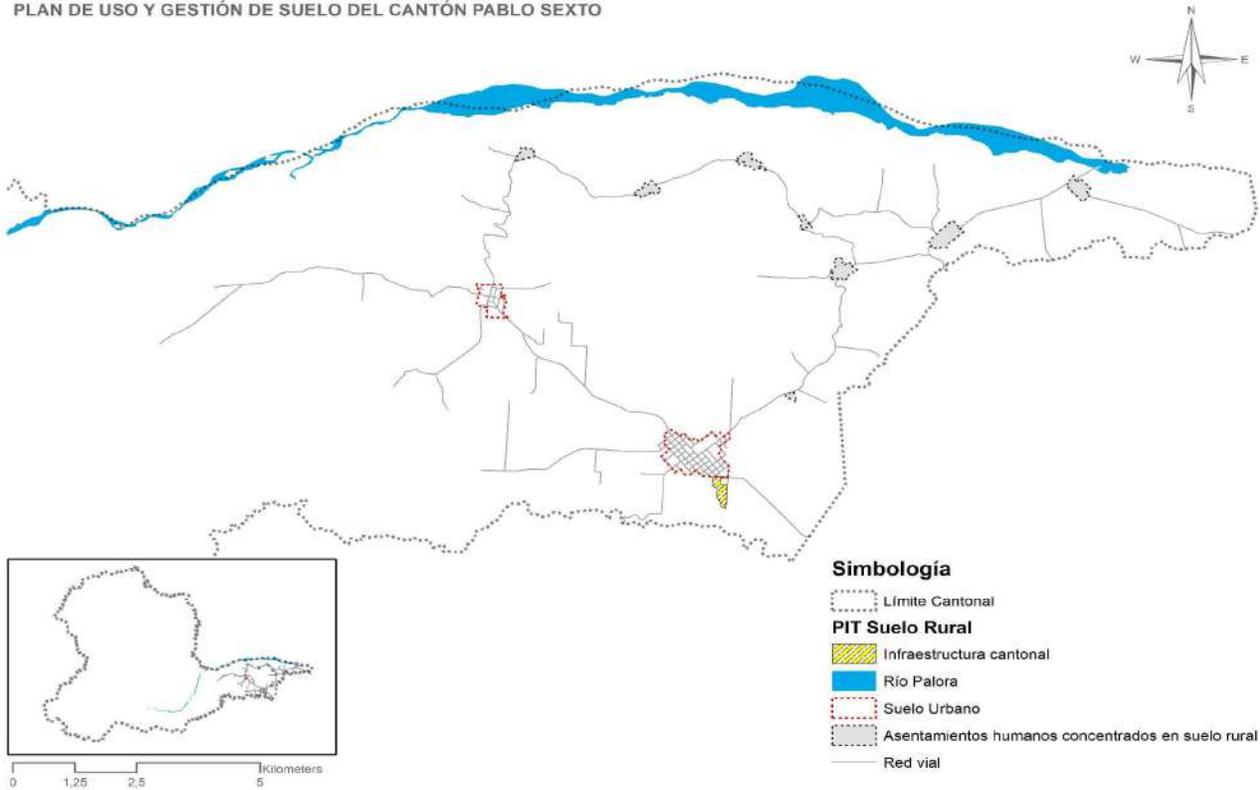
(**) El área para la infraestructura o el equipamiento de apoyo a la producción no ocupará más allá del 10% de la superficie de la parcela

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN				DENSIDAD		
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m2)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m2)			Área máxima de vivienda en planta baja (m2)	Tipología de implantación	Densidad Bruta Máxima	
		Pisos	Altura	Pisos	Altura	F	L	P			Hab / Ha	Viv / Ha
10000	63	2	6	2	6	5	5	5	150	A	15	4

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Infraestructura cantonal	I-CAN

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO



USOS DE SUELO					
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
EQUIPAMIENTO DE ESCALA CANTONAL	Conservación ecológica (márgenes de protección del Río Tunants) Recuperación Reforestación	-	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

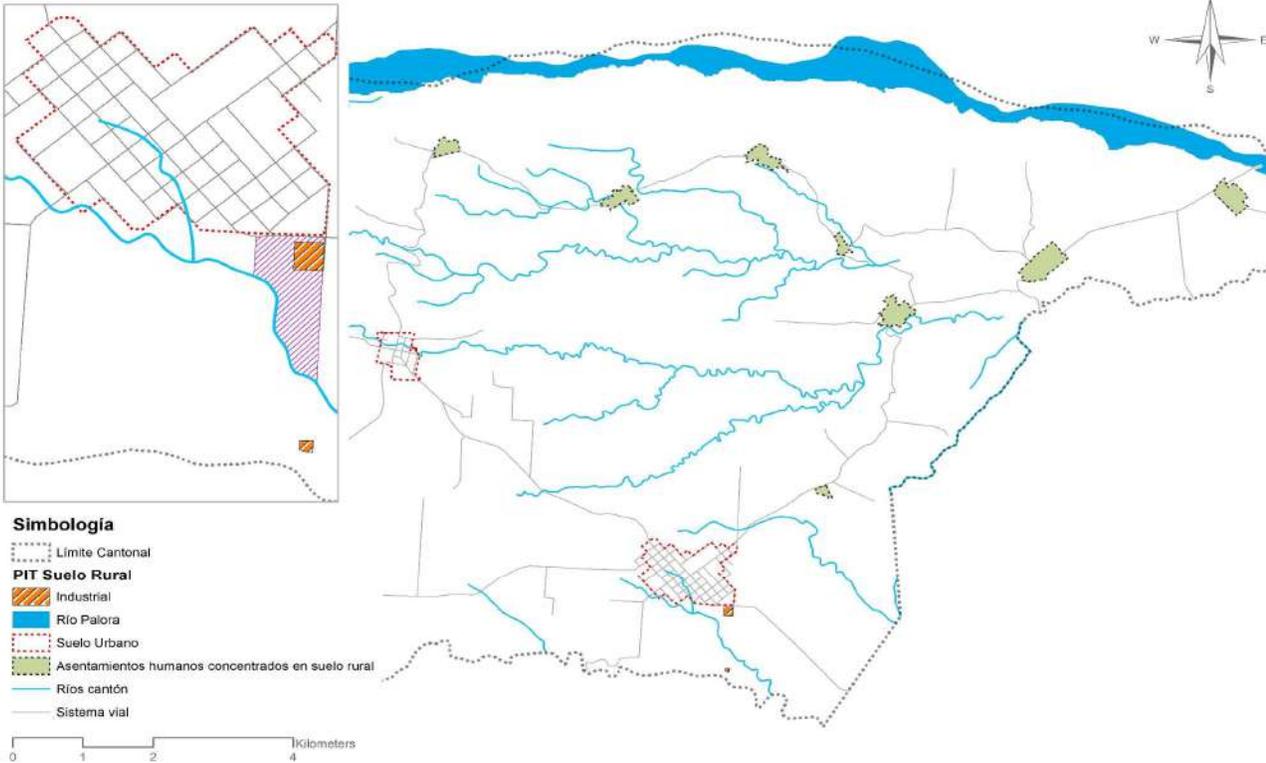
Este PIT corresponde a un área de tenencia municipal, en este PIT se ubica la planta de tratamiento de aguas residuales, el centro para la exposición y venta de ganado, es una zona que aún puede recibir nuevas infraestructuras de escala cantonal; sin embargo, se debe respetar el margen de protección de 100 metros según el Art. 64 del reglamento de la Ley de Recursos hídricos, usos y aprovechamiento del agua.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN					DENSIDAD		
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m2)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m2)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura	Pisos	Altura	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
2000	28	2	6	2	6	5	5	5	30	60	A	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Industrial	IND

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO



USOS DE SUELO					
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	Equipamiento e infraestructura de escala cantonal	Equipamiento e infraestructura (solo el destinados a mantener y permitir el funcionamiento de las actividades industriales) Industria de alto riesgo	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

En el primer polígono ubicado al norte se plantean un centro de acopio y procesamiento de frutas, un centro de acopio y procesamiento de leche.
En el segundo polígono ubicado al sur se reserva para el funcionamiento del camal municipal.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN					DENSIDAD		
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m2)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m2)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura	Pisos	Altura	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
2500	32	1	5	1	5	5	4	5	65	65	A	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

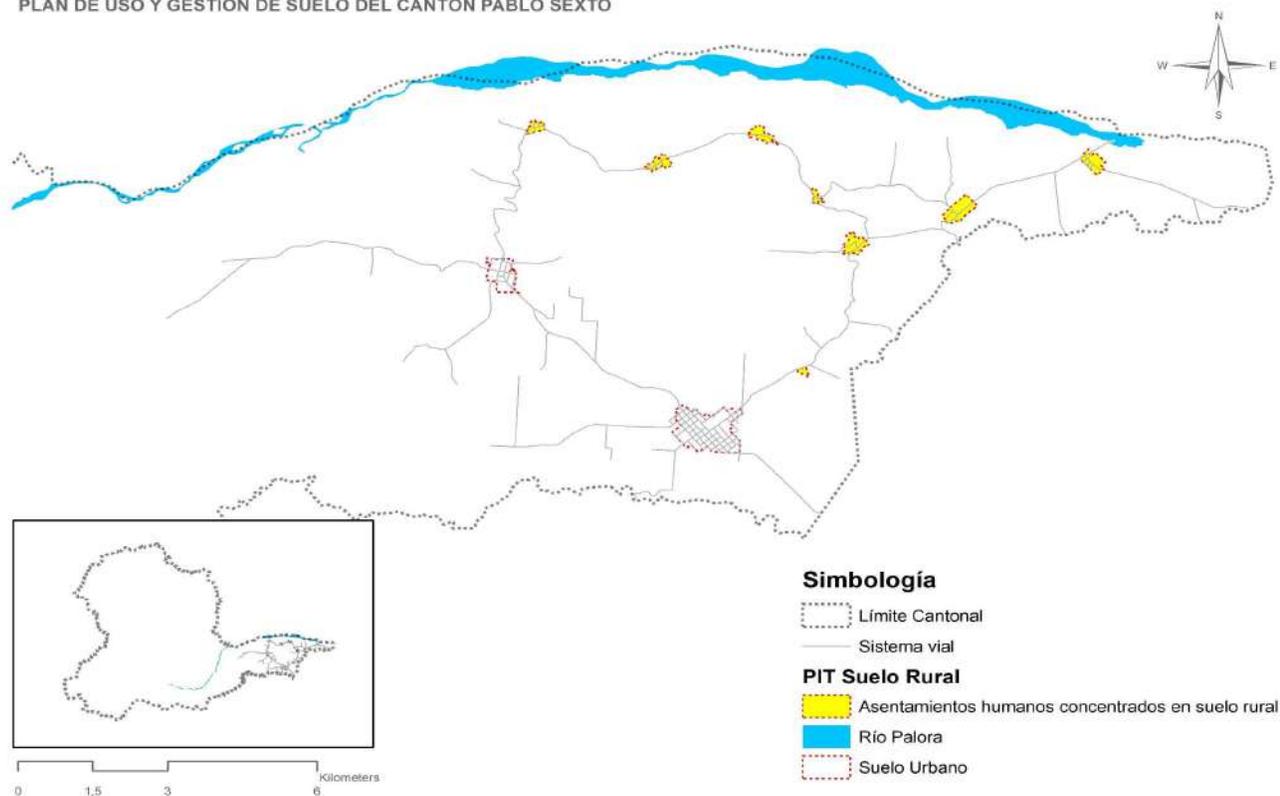
FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto

Códigos PIT

Asentamientos humanos concentrados en suelo rural

C-RUR

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO



Simbología

— Límite Cantonal

— Sistema vial

PIT Suelo Rural

■ Asentamientos humanos concentrados en suelo rural

■ Río Palora

■ Suelo Urbano

USOS DE SUELO					
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
RESIDENCIA DE BAJA DENSIDAD Y AGROPRODUCCIÓN	Comercio afín a la vivienda y consumo personal □ Infraestructura y servicios para el soporte de actividades agrícolas	□ Producción artesanal Industrial de Bajo impacto	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN					DENSIDAD		
LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m ²)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m ²)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Bruta Máxima	
		Pisos	Altura	Pisos	Altura	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
500	14	2	6	2	6	5	3	3	45	90	A	76	20